

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2089/2011-LDTR

ATA/781/2012

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Décision du 19 novembre 2012

sur effet suspensif

dans la cause

Hoirie GUGGISBERG, soit pour elle, Messieurs Roger et Michel GUGGISBERG
représentés par Me Férida Béjaoui Hinnen, avocate

et

ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES (ASLOCA)
représentée par Me Romolo Molo, avocat

contre

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

et

**DÉPARTEMENT DE L'INTÉRIEUR, DE LA MOBILITÉ ET DE
L'ENVIRONNEMENT**

et

Madame Ida DEUKMEDJIAN

MOILLEBEAU PROMOTIONS S.A.

COMPTOIR IMMOBILIER S.A.

représentées par Me François Bellanger, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
11 septembre 2012 (JTAPI/1057/2012)**

Attendu, en fait, que :

1. Madame Ida Deukmedjian est propriétaire de la parcelle n° 1775, feuille 64, de la commune de Genève, Petit-Saconnex, aux adresses 26-28, chemin du Point-du-Jour, sur laquelle se trouve un terrain de tennis ainsi qu'un immeuble d'habitation. Cette parcelle longe la rue de Moillebeau et se situe, dans le sens de la longueur, entre la rue Maurice-Braillard et le chemin du Point-du-Jour.
2. La société Moillebeau Promotions S.A. (ci-après : Moillebeau Promotions) est quant à elle propriétaire des parcelles n^{os} 2247, 2248 et 3056, même feuille, même commune, aux adresses 40-42-44, rue de Moillebeau. Ces trois parcelles longent la rue de Moillebeau.
3. L'hoirie Guggisberg (ci-après : l'hoirie), soit pour elle, Messieurs Roger et Michel Guggisberg, est propriétaire de la parcelle n° 2249, même feuille, même commune, sise à l'adresse 27, chemin du Point-du-Jour, sur laquelle est érigée une maison de deux niveaux hors sol.

Cette parcelle est en retrait de la rue de Moillebeau, contiguë aux parcelles n^{os} 2247 et 2248 précitées. Elle est voisine de la parcelle n° 1793, également en retrait de la rue de Moillebeau, sur laquelle est construite une maison de trois niveaux hors sol, laquelle se trouve entre la parcelle de l'hoirie et le terrain de tennis précité.

4. Toutes ces parcelles sont situées en zone de développement 3.
5. Une servitude de restriction de bâtir inscrite au registre foncier (ci-après : RF) le 22 novembre 1928, et enregistrée sous le n° ID.2004/038967 grève, au profit de la parcelle n° 2249, la parcelle n° 1775 susvisée, laquelle comporte l'interdiction d'édifier toute construction autre qu'une maison d'habitation dont le gabarit ne peut excéder deux étages sur rez-de-chaussée ou un étage avec combles habitables.

De même, une servitude de restriction de bâtir n° ID.2004/038968 et inscrite le même jour au RF grève, au profit de la parcelle n° 1775, la parcelle n° 2249.

6. Le 22 novembre 2006, le Conseil d'Etat a approuvé le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 29'468-203. Ce PLQ, qui vise les parcelles n^{os} 1'775, 2247, 2248, 3056 et, partiellement, la parcelle n° 4795, prévoit la réalisation de trois bâtiments, l'un situé le long de la rue de Moillebeau, à l'angle avec le chemin du Point-du-jour, d'un gabarit rez + 5 étages + attique (bâtiment A), et les deux autres situés entre le chemin Maurice-Braillard et le chemin du Point-du-Jour, d'un gabarit rez + 5 étages + attique pour le premier (bâtiment B), et rez + 2 étages + attique pour le second (bâtiment C), situé plus en retrait de la rue de Moillebeau, soit à l'emplacement de l'actuel terrain de tennis. Selon le PLQ, au moins les deux tiers de la surface affectée

au logement doivent être mis au bénéfice de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).

7. Le 15 avril 2008, le Tribunal administratif, devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a rejeté un recours interjeté contre ce PLQ et confirmé la validité de celui-ci (ATA/176/2008 du 15 avril 2008). L'hoirie était au nombre des recourants, et s'est vu notifier l'arrêt en cause. Ce dernier est entré en force suite au rejet du recours interjeté par-devant le Tribunal fédéral par les parties déboutées (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_248/2008 du 25 septembre 2008).

8. Le 31 juillet 2009, le Comptoir immobilier S.A. (ci-après : le Comptoir immobilier) a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI), devenu depuis le 27 juin 2012, le département de l'urbanisme (ci-après : DU), une requête en autorisation de construire trois immeubles de logements et de commerces, garages souterrains et sondes thermiques sur les parcelles n^{os} 1775, 2247, 2248 et 3056 ainsi qu'une requête de démolition de bâtiments et de garage sur les mêmes parcelles (requêtes n^{os} 103'050 et 6'276).

Le projet de construction portait sur la réalisation des bâtiments A, B et C. Selon le plan de construction, le bâtiment A est divisé en trois entrées (cages A1, A2 et A3) dont deux sont destinées à du logement d'habitation mixte (ci-après : HM) (cages A1 et A2) et une à des logements en propriété par étages (ci-après : PPE (cage A3). Les bâtiments B et C ne comportent qu'une entrée chacun et sont affectés à du logement HM, respectivement à la location.

9. Les requêtes du Comptoir immobilier ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 19 août 2009.

10. Le 24 septembre 2010, le Grand Conseil a adopté la loi 10'646 déclarant d'utilité publique le PLQ du 22 novembre 2006, dont 60 % au moins des surfaces brutes de plancher réalisables étaient destinées à l'édification de logements d'utilité publique (ci-après : LUP) au sens des art. 15 ss LGL.

L'alinéa 2 de l'article unique de cette loi autorise le Conseil d'Etat à décréter l'expropriation des servitudes empêchant la réalisation des bâtiments prévus par ce plan, au profit des propriétaires des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de celui-ci, conformément à l'art. 5 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx-GE - L 7 05).

11. La loi 10'646 a été promulguée par arrêté du Conseil d'Etat du 17 novembre 2010. Elle est entrée en vigueur le 23 novembre 2010.

12. Le 3 juin 2011, le DCTI a délivré au Comptoir immobilier une autorisation de construire cinq immeubles de logements et commerces, garages souterrains et

installation de sondes géothermiques sur les parcelles n^{os} 1775, 2247, 2248 et 3056 (autorisation DD 103'050-4) ainsi qu'une autorisation de démolir (M 6276).

13. Toujours le 3 juin 2011, le département de l'intérieur et de la mobilité (ci-après : DIM), devenu depuis le 27 juin 2012, le département de l'intérieur, de la mobilité et de l'environnement (ci-après : DIME), a accordé l'autorisation d'abattage des arbres se trouvant sur les parcelles précitées (autorisation n° 2009 1369).
14. Le 8 juin 2011, ces trois autorisations ont été publiées dans la FAO.
15. Le 7 juillet 2011, l'hoirie a recouru contre ces trois autorisations auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à leur annulation.

A titre préalable, l'hoirie a conclu à la restitution de l'effet suspensif au recours.

16. Par décision du 28 juillet 2011, le TAPI a rejeté la demande de restitution de l'effet suspensif, tout en réservant la suite de la procédure et le sort des frais de celle-ci.

Lorsqu'un recours était dirigé contre une autorisation précédée d'un PLQ entré en force, la restitution de l'effet suspensif obéissait à un certain nombre de conditions définies par la jurisprudence. Il fallait ainsi notamment que les intérêts du recourant fussent mis en péril par l'engagement des travaux, et que le recourant rendît vraisemblable la non-conformité, sur des points importants, de l'autorisation de construire au PLQ.

En l'espèce, sur la base d'un examen *prima facie* du dossier, la recourante n'avait pas rendu vraisemblable une non-conformité des autorisations au PLQ, l'implantation des bâtiments, leur gabarit de même que les accès aux parkings correspondant à ce qui était prévu par le PLQ.

De plus, les intérêts de la recourante n'étaient pas mis en danger par le commencement des travaux, du fait que le PLQ fixait de manière définitive l'implantation, le gabarit et l'affectation des bâtiments. Ils devaient céder le pas à ceux des intimées à commencer les travaux afin de leur permettre de mettre sur le marché le plus rapidement possible les nouveaux logements attendus depuis l'adoption du PLQ.

17. Le 8 août 2011, l'hoirie a interjeté recours contre la décision susmentionnée auprès de la chambre administrative. Elle concluait à la restitution de l'effet suspensif à l'autorisation DD 103'050 (*recte* : au recours interjeté contre cette autorisation), sous suite de dépens.

Elle avait rendu vraisemblable que l'autorisation de construire s'écartait du PLQ sur un point important, à savoir le nombre d'immeubles. En effet, le PLQ se

rapportait à la construction de trois immeubles, tandis que l'autorisation de construire précisait clairement que les immeubles autorisés étaient au nombre de cinq, ce qui ressortait aussi bien de la décision elle-même que du texte publié dans la FAO.

La requête en restitution de l'effet suspensif était en outre d'autant plus légitime et justifiée que les constructions projetées seraient précédées par la démolition des bâtiments existants et par l'abattage d'arbres situés pour partie sur la parcelle des membres de l'hoirie. Une pesée des intérêts en présence permettait de constater que l'intérêt de ces derniers à ce que l'exécution de la décision entreprise fût suspendue l'emportait sur celui des promoteurs à commencer les travaux.

18. Le 14 septembre 2011, le DCTI a conclu au rejet du recours, déclarant reprendre à son compte l'argumentation développée par le TAPI dans sa décision du 28 juillet 2011.

19. Le 15 septembre 2011, Mme Deukmedjian, le Comptoir immobilier et Moillebeau Promotions ont conclu au rejet du recours, sous suite de dépens.

L'art. 146 al. 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) instituait une exception au régime général de l'effet suspensif dans les cas où l'autorisation attaquée était précédée d'un PLQ entré en force. Cette règle, prévue à l'art. 146 al. 1 LCI, était d'application stricte. Toute divergence entre le PLQ et l'autorisation de construire ne justifiait pas la restitution de l'effet suspensif ; il fallait que ces divergences portassent sur des points importants. En l'espèce, la recourante n'avait pas mis en lumière de divergence importante. Le TAPI, en se fondant sur les pièces au dossier, en particulier le PLQ et les plans définitifs déposés à l'appui de l'autorisation de construire, avait pu constater la correspondance entre le PLQ et l'autorisation de construire.

L'intérêt privé des intimées se confondait avec l'intérêt public expressément reconnu par le Grand Conseil dans la loi 10'646. Il s'agissait de construire le plus rapidement cinquante-six logements, dont 60 % de logements sociaux, tandis que l'intérêt de la recourante consistait seulement à préserver un îlot de villas au milieu d'une zone très urbanisée. Une pesée des intérêts en présence interdisait donc toute restitution de l'effet suspensif.

La situation juridique de la recourante était en outre définitivement fixée suite à l'entrée en force du PLQ, ce dernier définissant l'implantation, le gabarit et l'affectation des bâtiments prévus. Les travaux prévus ne modifiaient dès lors en rien la situation juridique de la recourante.

20. Le 12 octobre 2011, le DIM a appuyé la position du DCTI sur la question de l'effet suspensif.

21. Le 13 octobre 2011, le conseil de la recourante a demandé la prolongation du délai qui lui avait été imparti au 14 octobre 2011 pour répliquer aux observations des intimées.

22. Le 14 octobre 2011, la chambre administrative a prolongé ce délai au 28 octobre 2011.

23. Le 28 octobre 2011, l'hoirie a adressé sa réplique à la chambre administrative. Elle prenait les mêmes conclusions que dans son acte de recours.

L'autorisation de construire, qui portait sur cinq immeubles, était contraire au PLQ, qui n'en prévoyait que trois. Les explications des intimés à ce sujet étaient inadmissibles car contraires à la sécurité du droit et à l'opposabilité des décisions aux tiers.

Son droit d'être entendu avait été violé. Le DCTI avait délivré une autorisation de construire ne correspondant pas à la requête publiée dans la FAO ; il y avait ainsi violation de la procédure prévue à l'art. 3 LCI, qui emportait du même coup violation du droit d'être entendu.

Enfin, l'inscription au RF d'une servitude de passage, qui était une condition de l'autorisation de construire litigieuse, n'avait pas été opérée.

24. Une autre procédure (A/2011/2011) était ouverte devant la chambre administrative, dans laquelle l'hoirie était également recourante, et dans laquelle un délai au même jour avait été imparti à cette dernière pour produire sa réplique. Par erreur, toutes les écritures de l'hoirie du 28 octobre 2011 ont été classées dans le dossier de la procédure A/2011/2011.

25. La cause A/2089/2011 a donc été gardée à juger.

26. Le 8 novembre 2011, la chambre administrative a rejeté le recours de l'hoirie contre la décision du TAPI du 28 juillet 2011.

L'hoirie ne lui avait pas adressé d'écriture de réplique malgré la prolongation du délai pour ce faire.

Sur la base d'un examen *prima facie*, il n'existait aucune différence entre le PLQ et l'autorisation délivrée sur la question du nombre de bâtiments. L'autorisation de construire reprenait les trois bâtiments prévus par le PLQ et le nombre de cinq malencontreusement mentionné dans le texte de l'autorisation visait le nombre d'entrées d'immeubles du projet et non le nombre de bâtiments. En outre, l'intérêt public à la démolition des bâtiments existants et l'abattage d'arbres situés pour partie sur leur parcelle était largement prépondérant à leur intérêt privé à ce que l'exécution de la décision entreprise soit suspendue.

27. Le 19 décembre 2011, l'hoirie a recouru auprès du Tribunal fédéral contre l'arrêt précité, concluant à l'annulation de l'arrêt entrepris.

Son droit d'être entendu avait été violé, d'une part en raison d'un défaut de motivation, et d'autre part parce que la chambre administrative avait purement et simplement ignoré sa réplique du 28 octobre 2011.

Il y avait également arbitraire dans l'établissement des faits et l'appréciation des preuves, en ce que l'arrêt attaqué retenait que l'autorisation de construire DD 103'050 du 3 juin 2011 était conforme en tous points au PLQ. Si la chambre administrative avait tenu compte de sa réplique, elle aurait dû constater qu'en ne rectifiant pas l'annonce d'autorisation de construire lors de la seconde publication du 8 juillet 2011, le DCTI entendait bien autoriser cinq immeubles de logement et non trois comme le prévoyait le PLQ.

28. Le 4 janvier 2012, Mme Deukmedjian, Moillebeau Promotions et le Comptoir immobilier ont déposé une demande en révision de l'arrêt de la chambre administrative du 8 novembre 2011, concluant à son admission et à ce que la chambre administrative, statuant à nouveau, rejette le recours de l'hoirie contre la décision du TAPI du 28 juillet 2011 et leur octroie une indemnité de procédure.

29. Le 13 février 2012, le Tribunal fédéral a rendu son arrêt dans la cause 1C_568/2011. Le recours était admis et la cause renvoyée à la chambre administrative afin que celle-ci rende à brève échéance une nouvelle décision prenant en considération la réplique de l'hoirie.

Le droit d'être entendu de celle-ci avait en effet été violé du fait que la chambre administrative n'avait pas pris en compte l'écriture de réplique du 28 octobre 2011.

30. Le 28 février 2012, la chambre administrative a déclaré la demande de révision irrecevable (ATA/114/2012), car devenue sans objet vu l'annulation de l'ATA/687/2011 par le Tribunal fédéral.

31. Par arrêt du 3 avril 2012 (ATA/191/2012), la chambre administrative a rejeté le recours déposé dans la présente cause contre la décision du TAPI du 28 juillet 2011, sur la base d'une motivation similaire à celle de l'ATA/687/2011.

32. Le 15 mai 2012, l'hoirie a interjeté recours par-devant le Tribunal fédéral (cause 1C_254/2012) contre l'arrêt précité.

33. Par arrêt du 21 mai 2012 dans la cause 1C_254/2012, le Tribunal fédéral a déclaré le recours irrecevable pour cause de tardiveté.

34. Le 2 juillet 2012, l'hoirie a déposé auprès du TAPI une requête de mesures provisionnelles visant notamment à ce que les travaux soient arrêtés.

35. Le 4 juillet 2012, le TAPI a rejeté cette requête.
36. Le 9 juillet 2012, l'hoirie a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre la décision précitée.
37. Le 11 septembre 2012, le TAPI a rejeté au fond le recours dans la présente cause.

L'autorisation de construire ne dérogeait pas au PLQ. L'erreur dans la rédaction du texte de l'autorisation de construire n'avait eu aucune conséquence juridique dommageable pour les parties. La question des parkings et des accès, de même que celle du gabarit des immeubles, était déjà réglée dans le PLQ, et il n'était plus possible d'y revenir. La question des servitudes était de la compétence de la justice civile. L'autorisation d'abattage d'arbres ne consacrait qu'une modification mineure apportée au PLQ, et ne contenait pas de vices justifiant son annulation.

L'autorisation de démolir ne violait pas la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). Les montants des loyers avant démolition étaient déjà supérieurs aux besoins prépondérants de la population, si bien qu'ils pouvaient être maintenus au même niveau. La durée du contrôle des loyers n'était pas obligatoirement de dix ans pour une construction nouvelle. Enfin, 67 % des logements prévus étaient des logements sociaux, la proportion obligatoire de ceux-ci étant donc respectée. Il n'était pas nécessaire que ce pourcentage soit respecté pour chacun des immeubles construits.

38. Le 15 octobre 2012, l'Association genevoise de défense des locataires (ci-après : l'ASLOCA) a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement précité, concluant à son annulation ainsi qu'à celle des autorisations de démolir et de construire.

A titre préalable, elle sollicite uniquement la comparution personnelle des parties. Son recours indiquait néanmoins que l'effet suspensif était levé uniquement pour l'implantation, les gabarits et les accès, mais non pour les autres conditions de l'autorisation, en particulier le pourcentage de surfaces brutes de plancher habitables.

39. Le 15 octobre 2012, l'hoirie a également interjeté recours contre le jugement du TAPI du 11 septembre 2012, concluant à titre principal à la constatation de sa nullité et à l'annulation des autorisations de démolir et de construire.

A titre préalable, elle conclut à ce qu'un transport sur place soit ordonné et à la restitution de l'effet suspensif « à l'autorisation de construire sous DD 103'050 du 3 juin 2012 » (*sic*).

La restitution de l'effet suspensif ne visait que cette dernière décision, les autorisations de démolir et d'abattage d'arbres étant dotées de l'effet suspensif

automatique en vertu de l'art. 66 LPA. L'autorisation litigieuse portait sur cinq immeubles, tandis que le PLQ en prévoyait trois. Il ne s'agissait pas d'une modification mineure. La sécurité du droit commandait donc de restituer l'effet suspensif. Le Tribunal fédéral avait du reste considéré qu'en l'espèce, l'exécution de l'autorisation de construire pouvait lui causer un préjudice irréparable.

40. Le 18 octobre 2012, le juge délégué a rayé du rôle la cause concernant le recours contre la décision du TAPI sur mesures provisionnelles du 4 juillet 2012, celle-ci étant devenue sans objet vu le prononcé par cette juridiction de son jugement au fond.

41. Le 30 octobre 2012, Mme Deukmedjian, Moillebeau Promotions et le Comptoir immobilier ont conclu au refus de restituer l'effet suspensif au recours.

La question avait déjà été tranchée par la chambre administrative et le Tribunal fédéral. Il était au surplus inexact de dire que les autorisations d'abattage d'arbres et de démolir déployaient de plein droit un effet suspensif ; l'exception au principe de l'effet suspensif, prévue par les art. 146 al. 2 et 148 LCI, valait pour les recours en général, et non en tant que dirigé contre telle ou telle autorisation. Les travaux avaient commencé au mois de juin 2012 ; les immeubles avaient été démolis, et les arbres abattus.

L'ATA/191/2012 jouissait de l'autorité de la chose jugée et seule la voie de la révision était ouverte. La demande de récusation contenue dans le recours visait la présidente du TAPI, et ne remettait donc pas en cause la composition régulière de la chambre administrative lors de l'adoption de l'arrêt précité. La demande de restitution de l'effet suspensif était purement chicanière, la chambre administrative ayant déjà tranché la question et aucun élément nouveau n'étant apporté.

Les développements de l'ASLOCA au sujet d'une éventuelle dissociation de l'effet suspensif n'avaient aucune pertinence, le droit administratif ne connaissant pas une telle figure juridique.

42. Le 30 octobre 2012, le DU a conclu au refus de restituer l'effet suspensif au recours.

La question de l'effet suspensif avait déjà été tranchée de manière définitive. La demande à ce sujet était ainsi entièrement dilatoire, voire téméraire.

43. Le 30 octobre 2012, le DIME s'est rallié aux conclusions du DU concernant la demande d'effet suspensif.

44. Sur ce, la cause a été gardée à juger sur la question de l'effet suspensif.

Attendu, en droit, que :

1. Interjeté en temps utile et devant la juridiction compétente, le recours de l'hoirie, soit pour elle, MM. Guggisberg - qui seule conclut à la restitution de l'effet suspensif - est, *prima facie*, recevable sous ces angles (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Selon les intimés, l'ATA/191/2012 jouit de l'autorité de la chose jugée, et seule une demande de révision permettrait d'en revoir le dispositif.

Si une telle affirmation est exacte, il n'en demeure pas moins vrai que l'arrêt en question concernait la question de la restitution de l'effet suspensif pendant la procédure par-devant le TAPI, et que la présente demande vise la restitution de l'effet suspensif pendant la procédure par-devant la chambre de céans. Il s'agit donc formellement de deux objets distincts, si bien que la présente demande de restitution de l'effet suspensif n'est pas en tant que telle irrecevable.

Cela étant, du point de vue matériel, en l'absence d'éléments nouveaux, le raisonnement de la chambre de céans ne peut qu'être identique à celui développé dans l'ATA/191/2012.

3. Concernant encore la recevabilité de la demande de restitution de l'effet suspensif au présent recours, l'hoirie limite sa demande à ce sujet à l'autorisation de construire.

Elle a ce faisant raison, mais pas pour les motifs qu'elle invoque. En effet, l'autorisation de démolir et celle d'abattage d'arbres ont déjà sorti tous leurs effets, si bien qu'une demande de restitution de l'effet suspensif les concernant n'aurait pas d'objet.

4. Sauf disposition légale contraire, le recours a effet suspensif à moins que l'autorité qui a pris la décision attaquée n'ait ordonné l'exécution nonobstant recours (art. 66 al. 1 LPA).

L'art. 146 al. 2 LCI constitue justement une disposition légale contraire. Il prévoit en effet que lorsqu'il est dirigé contre une autorisation définitive précédée d'une autorisation préalable ou d'un PLQ en force, le recours n'a pas d'effet suspensif à moins qu'il ne soit restitué sur requête du recourant.

En l'espèce, il est établi que le PLQ n° 29'468 est entré en force à fin septembre 2008.

En outre, selon l'art. 148 LCI, le recours dirigé contre une autorisation définitive concernant un ouvrage déclaré d'utilité publique par le Grand Conseil n'a pas d'effet suspensif, à moins qu'il ne soit restitué sur requête du recourant.

En l'espèce, selon l'art. 1 al. 1 de la loi 10'646, du 24 septembre 2010, la construction des bâtiments prévus par le PLQ n° 29'468-203 du 22 novembre 2006, dont 60 % au moins des surfaces brutes de plancher réalisables sont destinées à l'édification de LUP au sens des art. 15 et ss LGL, est déclarée d'utilité publique.

5. L'autorité judiciaire peut, sur demande de la partie dont les intérêts sont gravement menacés, restituer l'effet suspensif au recours, pour autant qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant ne s'y oppose (art. 66 al. 2 LPA).
6. De manière générale, dans l'hypothèse où le recourant sollicite la restitution de l'effet suspensif, l'autorité de recours doit examiner si les raisons pour exécuter immédiatement la décision entreprise sont plus importantes que celles justifiant le report de son exécution. Elle dispose d'un large pouvoir d'appréciation qui varie selon la nature de l'affaire. Pour effectuer la pesée des intérêts en présence, elle n'est pas tenue de procéder à des investigations supplémentaires, mais peut statuer sur la base des pièces en sa possession (ATF 1C_435/2008 du 6 février 2009 consid. 2.3 et les références citées).
7. L'art. 146 al. 2 LCI constituant une exception au régime général expressément voulue par le législateur, il n'y a en principe pas lieu de s'écarter de cette volonté (ATA/234/2001 du 3 avril 2001 consid. 2).

Dans cette mesure, la jurisprudence du TAPI et des anciennes commissions de recours (décision sur effet suspensif de la commission cantonale de recours en matière administrative du 7 août 2009 en la cause A/2008/2009 consid. 3), qui pose comme condition à la restitution de l'effet suspensif le fait de rendre vraisemblable l'existence de divergences importantes entre le PLQ et l'autorisation délivrée, constitue une mise en œuvre à la fois du principe de la proportionnalité prévu à l'art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et des principes dégagés par la jurisprudence rendue au fond relativement aux art. 146 al. 1 LCI et 3 al. 4 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35 ; not. ATA/291/2011 du 10 mai 2011 consid. 4 et 5 ; ATA/143/2011 du 8 mars 2011, confirmé par l'Arrêt du Tribunal fédéral 1C_188/2011 du 23 septembre 2011). Cette jurisprudence est donc toujours applicable.

A cet égard, le principal argument développé par l'hoirie, à savoir qu'il existerait une différence importante entre le PLQ et l'autorisation de construire puisque le premier prévoirait trois bâtiments, et la seconde cinq, ne peut être suivi. Il ressort en effet d'un examen *prima facie* des plans définitifs associés à l'autorisation de construire que celle-ci reprend les trois bâtiments prévus par le PLQ, et que le nombre de cinq - malencontreusement mentionné dans le texte de l'autorisation - ne vise en fait pas le nombre de bâtiments, mais celui des entrées d'immeubles du projet, le bâtiment situé le long de la rue de Moillebeau en comprenant trois. Il n'y a donc - toujours dans le cadre de l'examen à première vue qui prévaut dans le cadre de la

procédure en restitution de l'effet suspensif - aucune différence entre le PLQ et l'autorisation délivrée sur la question du nombre de bâtiments. Que l'autorisation de construire soit parue deux fois dans la FAO, sans rectification de l'erreur lors de la seconde parution, n'y change rien.

8. En outre, le projet contesté a été déclaré d'utilité publique par le Grand Conseil, sur la base d'un plan d'affectation spécial entré en force. Il vise à la construction d'une soixantaine de logements, dont une bonne part de logements sociaux, dans un périmètre déjà très fortement urbanisé et proche du centre-ville. L'intérêt public, qui se confond avec l'intérêt privé des parties intimées privées, est donc largement prépondérant.
9. La restitution de l'effet suspensif au recours sera dès lors refusée.
10. Les intimés invoquent le caractère chicanier, voire téméraire de la présente demande.

Selon l'art. 88 LPA, la juridiction administrative peut prononcer une amende à l'égard de celui dont le recours, notamment, est jugé téméraire ou constitutif d'un emploi abusif des procédures prévues par la loi. L'amende n'excède pas CHF 5'000.-. Le droit des parties d'obtenir la réparation du dommage causé par l'emploi abusif des procédures aux fins d'obtenir l'effet suspensif est réservé.

Cette sanction - à laquelle il n'appartient pas aux parties de conclure (ATA/27/2010 du 19 janvier 2010 consid. 10 ; ATA/31/2009 du 20 janvier 2009) - ne pouvant être prononcée que par la juridiction administrative proprement dite, sa mise en œuvre éventuelle sera réservée jusqu'à droit jugé au fond.

11. Il en ira de même du sort des frais et indemnités de procédure.

Vu l'art. 66 al. 2 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 ;

vu l'art. 7 al. 1 du règlement de la chambre administrative du 21 décembre 2010 ;

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

refuse de restituer l'effet suspensif au recours ;

réserve le sort des frais de la procédure jusqu'à droit jugé au fond ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), la présente décision peut être portée dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de

preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. La présente décision et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique la présente décision, en copie, Me Férida Béjaoui Hinnen, avocate de l'hoirie Guggisberg, soit Messieurs Michel et Roger Guggisberg, à Me Romolo Molo, avocat de l'ASLOCA, à Me François Bellanger, avocat de Madame Ida Deukmedjian, Moillebeau Promotions S.A. et Comptoir immobilier S.A, au département de l'intérieur, de la mobilité et de l'environnement, au département de l'urbanisme ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance

La présidente :

E. Hurni

Copie conforme de cette décision a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :