

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/13/2012-PROC

ATA/114/2012

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 28 février 2012

dans la cause

COMPTOIR IMMOBILIER S.A.

Madame Ida DEUKMEDJIAN

MOILLEBEAU PROMOTIONS S.A.

représentées par Me François Bellanger, avocat

contre

Hoirie GUGGISBERG, soit pour elle, Messieurs Roger et Michel GUGGISBERG,
représentée par Me Férida Bejaoui Hinnen, avocate

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

et

DÉPARTEMENT DE L'INTÉRIEUR ET DE LA MOBILITÉ

et

COUR DE JUSTICE - CHAMBRE ADMINISTRATIVE

EN FAIT

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 trouvent 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°s 2247, 2248 et 3056, même feuille, même commune, aux adresses 40-42-44, rue de Moillebeau, le long de la rue précitée.
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°s 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° 29468-203. Ce PLQ, qui vise les parcelles n°s 1775, 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) 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 HM (cages A1 et A2) et une à des logements en 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 10646 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 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 10646 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) 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, l'hoirie n'avait pas mis en lumière de divergences importantes. 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 promoteurs se confondait avec l'intérêt public expressément reconnu par le Grand Conseil dans la loi 10646. Il s'agissait de construire le plus rapidement 56 logements, dont 60 % de logements sociaux, tandis que l'intérêt de l'hoirie 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 l'hoirie 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 projetés ne modifiaient dès lors en rien la situation juridique de l'hoirie.

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 l'hoirie a demandé la prolongation du délai qui lui avait été imparti au 14 octobre 2011 pour répliquer.
22. Le 14 octobre 2011, la chambre administrative a prolongé ce délai au 28 octobre 2011.
23. Le 28 octobre 2011, l'hoirie a répliqué en prenant 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 pendante 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'écritures 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.

La chambre administrative avait violé son droit d'être entendue d'une part en raison d'un défaut de motivation, et d'autre part parce qu'elle 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.

En procédure administrative, l'effet dévolutif du recours n'était pas complet, en ce sens que l'autorité inférieure gardait le pouvoir de réformer sa décision. Il y avait lieu à révision dans la mesure où la chambre administrative n'avait pas tenu compte de faits invoqués et établis par pièces en ne prenant pas en compte la réplique de l'hoirie du 28 octobre 2011.

L'arrêt entrepris devait être confirmé dès lors que s'il importait sur le plan formel de prendre en compte toutes les écritures des parties, la réplique du 28 octobre 2011 n'apportait sur le plan matériel aucun élément devant emporter l'admission du recours.

29. Le 2 février 2012, le DIM s'en est rapporté à justice sur la demande de révision, concluant le cas échéant et sur le fond au rejet du recours contre la décision du TAPI du 28 juillet 2011.

30. Le 2 février 2012, le DCTI a déclaré se rallier entièrement aux conclusions des demanderesses.

31. Le 3 février 2012, l'hoirie a conclu à l'irrecevabilité de la demande de révision et à l'octroi d'une indemnité de procédure en sa faveur, à charge des demanderesses.

Compte tenu de l'effet dévolutif du recours en matière de droit public, la compétence de trancher le litige était passée au Tribunal fédéral. Une exception à l'effet dévolutif du recours n'était pas possible, car la reconsidération ou le retrait

de la décision était réservé à l'autorité de première instance. Enfin, l'arrêt attaqué n'était pas définitif dès lors qu'il faisait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral.

32. Le 13 février 2012, le Tribunal fédéral a admis le recours de l'hoirie (cause 1C_568/2011) et annulé l'arrêt de la chambre de céans du 8 novembre 2011.

Dès lors que l'hoirie avait transmis sa réplique à la chambre administrative, et que celle-ci ne l'avait pas prise en compte dans son arrêt, il y avait eu violation du droit d'être entendu de l'hoirie. Ladite violation ne pouvait pas être réparée devant le Tribunal fédéral, qui ne disposait pas du même pouvoir d'examen que la chambre administrative. L'arrêt de cette dernière devait donc être annulé, et la cause lui être renvoyée afin qu'elle rende à brève échéance une décision tenant compte de la réplique de l'hoirie.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 81 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), la demande de révision doit être adressée par écrit à la juridiction qui a rendu la décision dans les trois mois dès la découverte du motif de révision.

La demande satisfait à cette exigence, dans la mesure où elle a été déposée le 4 janvier 2012 et où le motif allégué de révision a été découvert lors de la transmission par le Tribunal fédéral du mémoire de recours de l'hoirie du 19 décembre 2011.

2. Force est toutefois de constater que la demande de révision est devenue sans objet du fait de l'annulation de l'arrêt litigieux par le Tribunal fédéral.

Selon la pratique de la chambre de céans, une telle situation conduit selon les cas soit à une radiation du rôle, soit à une déclaration d'irrecevabilité (ATA/525/2011 du 30 août 2011 consid. 3b et les références citées), cette seconde hypothèse devant être en l'occurrence privilégiée.

3. Au vu des circonstances du cas d'espèce, aucun émolument ne sera prélevé, ni aucune indemnité de procédure allouée (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

déclare irrecevable la demande en révision déposée le 4 janvier 2012 par Madame Ida Deukmedjian, Moillebeau Promotions S.A. et le Comptoir immobilier S.A. contre l'arrêt de la chambre administrative de la Cour de justice du 8 novembre 2011 ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument, ni alloué d'indemnité ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté 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. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me François Bellanger, avocat de Madame Ida Deukmedjian, Moillebeau Promotions S.A. et Comptoir immobilier S.A, à Me Férida Béjaoui Hinnen, avocate de l'hoirie Guggisberg, soit pour elle, Messieurs Roger et Michel Guggisberg, au département de l'intérieur et de la mobilité, ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : Mme Hurni, présidente, M. Thélin, Mme Junod, MM. Dumartheray et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière de juridiction :

M. Tonossi

la présidente siégeant :

E. Hurni

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière