

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2688/2012-LCI

ATA/9/2013

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 8 janvier 2013**

1<sup>ère</sup> section

dans la cause

**Monsieur Thierry ADOR**

et

**GENRENOV S.à r.l.**

représentés par Me Oana Halaucescu, avocate

contre

**DÉPARTEMENT DE L'URBANISME**

et

**COMMUNE DE CORSIER**

---

**Recours contre la décision du Tribunal administratif de première instance du  
28 septembre 2012 (DITAI/105/2012)**

---

## EN FAIT

1. Monsieur Thierry Ador est propriétaire de la parcelle n° 3'201, feuille 39 de la commune de Corsier, sise au 256, route de Thonon, et située en zone de développement 5 sur zone de fonds agricole.
2. GenRenov S.à r.l. (ci-après : GenRenov) est une société à responsabilité limitée sise à Genève, dont le but statutaire est de mener toutes activités relatives aux mandats de prestations de services ou contrats d'entreprise dans le domaine d'activité de la construction, de l'entretien et de la rénovation d'immeubles.
3. Le 4 juillet 2011, M. Ador et GenRenov ont déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis le département de l'urbanisme (ci-après : le département) une requête en autorisation de construire portant sur la transformation en logements de l'ancienne gendarmerie située sur la parcelle n° 3'201 de la commune de Corsier.
4. Par décision du 31 juillet 2012, le département a refusé de délivrer l'autorisation sollicitée.
5. Le 6 septembre 2012, M. Ador et GenRenov ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre la décision précitée, concluant principalement à son annulation et à pouvoir commencer les constructions envisagées en l'état du dossier. Ils concluaient, à titre préalable et sur mesures provisoires urgentes, à ce que les travaux de construction soient autorisés à leurs risques et périls, et à ce qu'il soit pris acte de leur engagement de se conformer à toute décision de l'autorité sur les deux points encore contestés, à savoir l'application de l'art. 42 al. 3 let. b de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1) et l'habitabilité de l'appartement du rez-de-chaussée.

Au regard de la pénurie de logements à Genève, du préavis positif de la commune, du fait que 8 logements seraient mis sur le marché et des sommes qu'ils avaient d'ores et déjà investies dans le projet, leur intérêt privé l'emportait sur l'intérêt public à l'examen des deux seuls points encore contestés. En réservant la décision de l'autorité sur ces derniers, il n'existait aucun risque de non-conformité.

6. Par décision du 28 septembre 2012 (DITAI/105/2012), le TAPI a rejeté la requête de mesures provisionnelles.

Les conclusions des recourants sur mesures provisionnelles étaient identiques à celles qu'ils prenaient sur le fond. Or, ils ne pouvaient obtenir par ce biais une décision qui équivaldrait à l'admission de leur recours sur le fond.

7. Par acte posté le 12 octobre 2012, M. Ador et GenRenov ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision précitée, concluant à son annulation et prenant pour le surplus les mêmes conclusions sur mesures provisionnelles que par-devant le TAPI.

Ces dernières étaient différentes de celles prises au fond, en ce sens qu'elles portaient sur l'autorisation d'entamer les travaux à leurs frais et à leurs risques et périls, risques non encourus en cas d'admission de leur recours sur le fond. Il ne restait plus que deux questions mineures à clarifier pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Les recourants subissaient du fait de la décision un préjudice irréparable. Les pertes subies s'élevaient à CHF 240'000.- au titre de l'état locatif et CHF 96'000.- pour le capital investi. L'intérêt public à la construction rapide de logements militait également dans le sens de l'octroi des mesures provisionnelles sollicitées.

Il s'agissait uniquement d'autoriser une construction sous réserve de ce qui restait à clarifier, compte tenu du fait que le projet dans son ensemble, à l'exception de deux questions mineures, avait reçu l'aval de toutes les parties (*sic*) à la procédure.

8. Le 19 octobre 2012, le TAPI a produit son dossier, dans émettre d'observations.
9. Le 2 novembre 2012, le département a conclu au rejet du recours.

En matière de constructions, la préférence devait être donnée au maintien de l'état prévalant avant le litige. Le recours n'invoquait pas de nouveaux intérêts susceptibles de remettre en cause la décision querellée. Le projet litigieux se situait en zone agricole, et selon la jurisprudence, la préservation des zones non constructibles et la distinction entre espace bâti et non bâti constituaient un intérêt public majeur.

Plusieurs dispositions normatives, et non seulement quelques points de détail, s'opposaient à la réalisation du projet. Si tel avait été le cas, les recourants auraient choisi d'autres voies que celle du recours pour rendre leur projet conforme et entamer les travaux.

10. Le 15 novembre 2012, le juge délégué a fixé aux parties un délai au 28 novembre 2012 pour formuler toutes requêtes ou observations complémentaires, après quoi la cause serait gardée à juger.
11. Le 28 novembre 2012, M. Ador et GenRenov ont persisté dans leurs conclusions.

La parcelle était située dans une zone de développement 5 avec zone de fonds agricole et dans un environnement déjà fortement bâti, comme en témoignait l'ancienne gendarmerie construite sur le terrain en cause. L'argument du département au sujet du maintien de la délimitation entre espace bâti et espace non bâti tombait ainsi à faux.

12. Sur ce, la cause a été gardée à juger.

## EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Selon l'art. 57 let. c LPA, sont seules susceptibles de recours les décisions incidentes qui peuvent causer un préjudice irréparable ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (ATA/227/2009 du 5 mai 2009).

a. L'admission du recours ne mettrait pas fin au litige, puisque la construction que les recourants demandent à pouvoir commencer ne pourra être maintenue que si leur recours est admis. La seconde hypothèse visée par l'art. 57 let. c LPA n'est ainsi pas réalisée.

b. Le préjudice irréparable suppose quant à lui que le recourant ait un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit immédiatement annulée ou modifiée, comme un intérêt économique ou un intérêt tiré du principe de l'économie de la procédure (ATF 127 II 132 consid. 2a p. 126 ; 126 V 244 consid. 2c p. 247 ss ; 125 II 613 consid. 2a p. 619 ss ; ATA/668/2010 du 28 septembre 2010 ; ATA/136/2010 du 2 mars 2010).

En l'espèce, les recourants invoquent à ce titre le manque à gagner lié au « retard » de la mise en chantier, notamment les loyers non encaissés.

La question de la recevabilité du recours sur ce plan souffrira toutefois de demeurer indécise au vu de ce qui suit.

3. A teneur de l'art. 21 LPA, l'autorité administrative peut ordonner, d'office ou sur requête, des mesures provisionnelles lorsqu'il est nécessaire de régler provisoirement la situation en cause jusqu'au prononcé de la décision finale.

Selon une jurisprudence constante, de telles mesures ne sont légitimes que si elles s'avèrent indispensables au maintien d'un état de fait ou à la sauvegarde d'intérêts compromis (ATF 119 V 503 consid. 3 ; ATA/833/2012 du 14 décembre

---

2012 consid. 4 ; ATA/566/2012 du 21 août 2012 consid. 4 ; ATA/248/2011 du 13 avril 2011 consid. 4 ; ATA/197/2011 du 28 mars 2011). Elles ne sauraient, en principe tout au moins, anticiper le jugement définitif ni équivaloir à une condamnation provisoire sur le fond, pas plus qu'aboutir abusivement à rendre d'emblée illusoire la portée du procès au fond (arrêts précités). Ainsi, dans la plupart des cas, les mesures provisionnelles consistent en un *minus*, soit une mesure moins importante ou incisive que celle demandée au fond, ou en un *aliud*, soit une mesure différente de celle demandée au fond (I. HAENER, Vorsorgliche Massnahmen, in *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess*, RDS 1997 II 253-420, p. 265).

4. En matière de constructions, la préférence est normalement donnée au maintien de l'état de fait prévalant avant le litige (ATA/833/2012 du 14 décembre 2012 consid. 7a ; ATA/615/2010 du 7 septembre 2010 ; ATA/16/2009 du 13 janvier 2009 consid. 4 ; ATA/510/2008 du 2 octobre 2008 et les arrêts cités).
5. En l'espèce, les recourants demandent en substance à pouvoir commencer à construire sans avoir reçu d'autorisation pour ce faire, ce qui contrevient au principe consacré par l'art. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), et constituerait dans une très large mesure une anticipation du jugement qu'ils espèrent obtenir sur le fond.

Une pesée des intérêts en présence ne permet pas de discerner de raison de déroger à la règle du maintien de la situation existante. Vu le contexte qui est celui d'une zone de développement 5 déjà largement bâtie, y compris la parcelle en cause, on ne peut certes pas retenir en l'espèce l'intérêt public allégué par le département de garder séparées la zone agricole et la zone à bâtir. En revanche, l'octroi des mesures provisionnelles sollicitées rendrait très difficile, quoi qu'en disent les recourants, la remise en état en cas de confirmation du refus d'autorisation de construire.

Les points en suspens n'apparaissent en outre, dans le cadre de l'examen *prima facie* qui prévaut dans le cadre de la procédure sur mesures provisionnelles, pas aussi mineurs que les recourants l'affirment, s'agissant d'une part du calcul des surfaces brutes de plancher après agrandissement et, d'autre part, de la typologie des habitations prévues, laquelle ne garantirait pas une habitabilité acceptable. Il s'agit de questions concernant le projet dans son ensemble et devant nécessairement être résolues avant le début des travaux.

Enfin, on ne peut parler de « retard » dans le commencement des travaux, le refus d'autorisation étant une éventualité que les promoteurs immobiliers doivent prendre en compte dans la réalisation de leurs projets.

6. Le recours sera dès lors rejeté en tant qu'il est recevable.

Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 12 octobre 2012 par Monsieur Thierry Ador et GenRenov S.à r.l. contre la décision du Tribunal administratif de première instance du 28 septembre 2012 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge de Monsieur Thierry Ador et de GenRenov S.à r.l., pris conjointement et solidairement, un émoulement de CHF 1'000.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

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 Oana Halaucescu, avocate des recourants, au département de l'urbanisme, à la commune de Corsier, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Hurni, M. Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :