

BGer 1C 273/2008 vom 7. Oktober 2008

Bundesgericht, 2008-10-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_273_2008

FR: TF 1C 273/2008 du 7 octobre 2008

IT: TF 1C 273/2008 del 7 ottobre 2008

Regeste

changement d'affectation d'un immeuble soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation; remise en état des lieux | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision fondée sur des normes cantonales de droit public, le présent recours est recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF . Aucune des exceptions à l' art. 83 LTF n'est réalisée. La recourante est personnellement touchée dans ses intérêts dignes de protection par l'arrêt attaqué qui l'astreint à réaffecter à des fins d'habitations les appartements qu'elle exploite sous la forme de résidences meublées dans l'immeuble sis au n° 1 de la rue Dizerens et sa qualité pour recourir selon l' art. 89 al. 1 LTF est évidente. Les autres conditions de recevabilité du recours sont au surplus réunies de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante estime que la cour cantonale aurait dû octroyer un délai identique aux parties pour se prononcer sur les faits nouveaux issus de l'instruction complémentaire et non pas lui donner un délai pour déposer ses observations puis, à réception de celles-ci, accorder un délai de même durée à la partie intimée pour se déterminer. En agissant de la sorte, elle aurait fait bénéficier le Département d'un avantage procédural indu et violé son droit d'être entendue. Elle invoque à ce propos l' art. 29 al. 2 Cst. et l'art. 44 al. 2 de la loi genevoise sur la procédure administrative (LPA gen.), à teneur duquel les parties sont admises en tout temps à consulter le dossier soumis à la juridiction saisie.

E. 2.1

Le principe de l'égalité des armes, tel qu'il découle du droit à un procès équitable ancré aux art. 29 al. 1 Cst. et 6 § 1 CEDH , requiert que chaque partie se voie offrir une possibilité raisonnable de présenter sa cause dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net désavantage par rapport à son adversaire (arrêt 6P.125/2005 du 23 janvier 2006 consid. 4.2). Il suppose notamment que les parties aient un accès identique aux pièces versées au dossier (ATF 122 V 157 consid. 2b p. 163/164). Quant au droit d'être entendu garanti à l' art. 29 al. 2 Cst. , il comprend en particulier le droit de prendre connaissance de toute prise de position soumise au tribunal et de se déterminer à ce propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux arguments de fait ou de droit et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement (ATF 133 I 100 consid. 4.3 p. 102). Il vaut pour toutes les procédures judiciaires, y compris celles qui ne tombent pas dans le champ de protection de l' art. 6 par. 1 CEDH (ATF 133 I 100 consid. 4.6 p. 104).

E. 2.2

La recourante s'était plainte du traitement procédural à son avis injustifié qui lui était réservé. Le juge délégué lui a alors objecté qu'en procédure administrative, il incombait à l'intimé de répondre au recours et que dans le cadre d'un deuxième échange d'écritures, il lui revenait aussi de se déterminer en dernier lieu. La recourante estime que le juge délégué aurait dû appliquer les principes juridiques traitant de l'instruction de la cause par l'autorité de première instance en vertu de l' art. 76 LPA gen. et non pas les dispositions relatives à la réponse au recours et à un second échange d'écritures, prévues aux art. 73 et 74 LPA gen. Il n'indique toutefois pas quelle disposition ayant trait à la conduite de l'instruction imposerait à la juridiction de recours de notifier un délai unique aux parties pour se prononcer sur le résultat des mesures probatoires administrées. Le recours est insuffisamment motivé au regard des exigences déduites des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF en tant qu'il porte sur une application arbitraire du droit cantonal (cf. ATF 133 IV 286 consid. 1.4 p. 287). Le respect du droit à un procès équitable et, plus particulièrement, du principe de l'égalité des armes, garantis par l' art. 29 al. 1 Cst. , n'imposait pas nécessairement que les parties se déterminent simultanément sur le résultat de l'instruction complémentaire à laquelle la cour cantonale a procédé. En revanche, il exigeait que A. _____ SA eût la faculté de prendre connaissance des observations présentées par la partie adverse et d'y apporter ses commentaires (ATF 133 I 100 consid. 4.8 p. 105 et les arrêts cités). Une telle possibilité s'imposait également pour respecter le droit d'être entendue de la recourante (ATF 133 I 98 consid. 2.2 p. 99; 132 I 42 consid. 3.3.4 p. 47). Tel a été le cas puisque celle-ci s'est vue communiquer les observations du Département sans pour autant réagir en déposant spontanément une écriture. Elle a disposé d'un laps de temps suffisant pour ce faire étant donné que le Tribunal administratif a statué quatre mois plus tard. Dans ces conditions, la recourante n'a pas été placée dans une position de net désavantage par rapport à la partie adverse et son droit d'être entendue a été respecté. Pour peu qu'il ait une portée distincte de celui tiré de la violation de l' art. 29 al. 2 Cst. , le reproche qu'elle fait à la cour cantonale de l'avoir privée de prendre position sur la base d'un dossier complet et d'avoir ainsi violé l' art. 44 al. 2 LPA gen. est infondé dès lors que les déterminations du Département lui ont été communiquées sans qu'elle ne réagisse.

E. 3

Il est constant que, sous réserve du rez-de-chaussée et des combles, l'immeuble sis au n° 1 de la rue Dizerens était à l'origine voué à l'habitation et que les appartements des niveaux intermédiaires ont été affectés sans droit à l'usage de résidences meublées, en violation de l'art. 3 al. 3 let. a de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), qui soumet à une autorisation du Département le remplacement de locaux à destination de logements par des résidences meubles ou des hôtels. Il peut être renvoyé sur ce point aux considérants développés au considérant 3 de l'arrêt rendu le 26 janvier 2007 par la cour de céans entre les mêmes parties. La recourante n'invoque aucun élément nouveau propre à remettre en cause cette appréciation; elle soutient en revanche que l'ordre qui lui est donné de réaffecter lesdits appartements à des fins d'habitation contreviendrait aux principes de la bonne foi et de la proportionnalité.

E. 3.1

La mesure litigieuse repose sur l' art. 129 let . e de la loi genevoise sur les constructions et les installations diverses, applicable par renvoi de l'art. 44 LDTR, qui autorise le département à ordonner la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la

démolition d'une construction ou d'une installation non conforme aux prescriptions de ladite loi, aux règlements qu'elle prévoit ou aux autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires. Cette disposition reconnaît ainsi une certaine marge d'appréciation à l'autorité dans le choix de la mesure adéquate pour rétablir une situation conforme au droit, dont elle doit faire usage dans le respect des principes de la proportionnalité, de l'égalité de traitement et de la bonne foi, et en tenant compte des divers intérêts publics et privés en présence. C'est ainsi qu'il peut être renoncé à une remise en état des lieux, lorsque la violation est de peu d'importance, lorsque cette mesure n'est pas compatible avec l'intérêt public ou encore lorsque le propriétaire a pu croire de bonne foi qu'il était autorisé à édifier ou à modifier l'ouvrage et que le maintien d'une situation illégale ne se heurte pas à des intérêts publics prépondérants (arrêt 1P.745/2006 du 26 janvier 2007 consid. 4.1 concernant les mêmes parties).

E. 3.2

Le Tribunal administratif a retenu, à l'issue des investigations auxquelles il a procédé, que l'immeuble sis au n° 1 de la rue Dizerens était affecté à la location d'appartements meublés et non pas à des bureaux lorsque la recourante en est devenue propriétaire en mars 1996 de sorte qu'elle ne pouvait exciper de sa bonne foi pour s'opposer à la réaffectation des lieux à l'habitation. A._____ SA estime pour sa part que l'instruction complémentaire aurait confirmé que l'immeuble était déjà exploité comme résidence meublée lors de son acquisition et démontré ainsi sa bonne foi. Elle se réfère à ce propos au témoignage de B._____. Ce dernier a effectué des travaux pour le compte de A._____ SA au n° 3 de la rue Dizerens en sa qualité de directeur d'une entreprise générale de construction. Ayant appris que l'immeuble contigu sis au n° 1 de la même rue était à vendre, il a visité plusieurs appartements qui étaient meublés et loués, à sa connaissance, sous la forme d'apparthôtels. Il a signé une promesse de vente avec la propriétaire des lieux, qu'il a ensuite cédée à la recourante. Selon l'inscription au registre foncier, le bâtiment était exploitable comme un hôtel, sans qu'il se rappelle exactement le terme utilisé. Il s'agissait d'un élément important pour l'administrateur de A._____ SA, qui n'aurait pas acheté l'immeuble si son exploitation comme résidence hôtelière n'avait pas été possible. A une question de la représentante du Département, B._____ a précisé ne pas avoir vu de bureaux ni demandé aux occupants l'affectation exacte des appartements. Il ressort ainsi de ce témoignage que le bâtiment sis au n° 1 de la rue Dizerens n'était pas affecté à l'usage de bureaux, comme le soutenait la recourante, lorsqu'elle en a fait l'acquisition. Dans la mesure où la destination réelle du bâtiment ne correspondait pas à celle indiquée dans l'état descriptif de l'immeuble mentionné au registre foncier, elle devait se renseigner sur l'affectation réelle des appartements et sur l'exactitude de la description de l'immeuble, ce d'autant que cette mention ne jouit pas de la foi publique attachée au registre foncier (cf. ATF 127 III 440 consid. 2c p. 443; arrêt 5C.271/1999 du 15 mars 2000 consid. 2b publié in RNR 2001 p. 302; Daniela Bänziger-Compagnoni, Die Oeffentlichkeit des Grundbuches, thèse Zurich 1993, p. 16/17; Heinz Aemisegger, Die Zugänglichkeit von Informationen über öffentlichrechtliche Grundeigentumsbeschränkungen und weitere Gegenstände des Bau- und Planungsrechtes, Publications ASPAN, avril 1979, cahier n° 24, p. 18). Elle ne pouvait admettre que les logements étaient exploités sous la forme de résidences meublées du seul fait que des meubles se trouvaient dans les appartements visités par B._____, voire qu'à la connaissance de celui-ci l'immeuble était exploité comme apparthôtel, ou exploitable comme tel. Elle devait d'autant plus nourrir des doutes à ce propos que l'acte de vente, dont la cour cantonale s'est fait remettre un exemplaire, mentionne que le bâtiment

sis au n° 1 de la rue Dizerens était voué à l'habitation. En omettant de prendre de plus amples renseignements sur l'affectation réelle de l'immeuble qu'elle entendait acquérir, elle a fait preuve à tout le moins d'une négligence coupable qui exclut sa bonne foi. L'ordre de réaffectation des lieux à des fins d'habitation ne saurait par ailleurs être tenu pour disproportionné. Il existe en effet un intérêt public important au maintien, sur le marché locatif, d'appartements voués à la location, que ce soit sous la forme meublée ou non, répondant aux besoins prépondérants de la population. Dans la mesure où la recourante était de mauvaise foi, le Département pouvait accorder une importance accrue au rétablissement d'une situation conforme au droit (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255). Au demeurant, A._____ SA ne prétend pas qu'une remise en état des lieux l'exposerait à des frais excessifs qu'elle ne serait pas en mesure de prendre en charge. Le fait qu'elle percevra un loyer moindre, mais conforme à ce qu'elle aurait été en droit de réclamer si elle avait continué à exploiter les appartements sous une forme traditionnelle, ne constitue pas une circonstance propre à s'opposer à la remise en état des lieux. Enfin, on ne voit pas quelle mesure moins grave permettant d'atteindre le but visé pourrait être prise.

E. 4

Le recours doit par conséquent être rejeté dans la mesure où il est recevable, aux frais de la recourante qui succombe (art. 65 et 66 al. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.