

# **GE\_GERICHTE ATA/1186/2017 vom 22. August 2017**

GE Cour de justice, 2017-08-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_1186\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1186_2017)

FR: GE\_GERICHTE ATA/1186/2017 du 22 août 2017

IT: GE\_GERICHTE ATA/1186/2017 del 22 agosto 2017

## **Regeste**

Résumé: Recours contre une autorisation complémentaire de construire. Les conditions de l'autorisation de construire n'étant opposables qu'à la société intimée, à laquelle l'autorisation a été délivrée, la recourante n'a pas d'intérêt à les remettre en cause et les griefs relatifs à ces conditions sont irrecevables. Ne s'agissait pas d'un projet sensiblement différent du projet initial, l'autorité intimée a à juste titre appliqué la procédure d'autorisation complémentaire de construire. Il n'y a pas de divergences manifeste ou d'une certaine ampleur entre l'autorisation délivrée et les travaux déjà effectués que l'autorisation vise à régulariser, de sorte qu'il ne se justifie pas de faire une exception à la règle de l'examen in abstracto de la conformité au droit de l'autorisation complémentaire. Délivrance de l'autorisation complémentaire en suivant les préavis positifs conforme au droit et absence de violation du principe de la bonne foi. Recours rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

## **Erwägungen**

### **E. 12**

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2.2) Il convient préalablement d'examiner l'objet du litige.

a. L'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant (art. 65 al. 1 LPA). L'acte de recours contient également l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve. Les pièces dont dispose le recourant doivent être jointes. À défaut, la juridiction saisie impartit un bref délai au recourant pour satisfaire à ces exigences, sous peine d'irrecevabilité (art. 65 al. 2 LPA). La juridiction administrative applique le droit d'office et ne peut aller au-delà des conclusions des parties, sans pour autant être liée par les motifs invoqués (art. 69 al. 1 LPA).

b. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_581/2010 du 28 mars 2011 Formatted: Bullets and Numbering Formatted: Bullets and Numbering

- 11/21 - A/4278/2015 consid. 1.5 ; ATA/467/2017 du 25 avril 2017 consid. 3b). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer. L'objet d'une procédure administrative ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances, mais peut tout au plus se réduire dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés. Ainsi, si un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, il ne peut pas prendre,

dans son mémoire de recours, des conclusions qui sortent du cadre des questions traitées dans la procédure antérieure (ATA/601/2017 du 30 mai 2017 consid. 2b ; ATA/421/2017 du 11 avril 2017 consid. 5).

c. En l'espèce, le litige porte uniquement sur la confirmation par le TAPI de l'autorisation complémentaire de construire DD 98'683/4, autorisant la modification de la typologie des appartements, avec suppression d'un conduit de cheminée et réduction des deux courettes, et la pose d'un nouveau garde-corps en toiture.

En particulier, les précédentes autorisations, soit l'autorisation initiale DD 98'683 et les autorisations complémentaires 98'682/2 et 98'683/3, sont entrées en force et les recourantes ne peuvent les remettre en cause par le biais d'un recours contre l'autorisation complémentaire faisant l'objet de la présente procédure.

Par conséquent, seuls les griefs et l'argumentation des recourantes portant sur les éléments faisant l'objet de l'autorisation DD 98'683/4 sont recevables et seront examinés. 3.3) Les recourantes affirment que l'autorité intimée ne pouvait intégrer dans son autorisation la condition du préavis de l'OCEN exigeant que l'équipement du bâtiment en capteurs solaires thermiques – installés uniquement par la société intimée et profitant seulement aux appartements de cette dernière, alors qu'elle ne détient que 276,8 ‰ de l'immeuble –, permettent de couvrir au moins 30 % des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire de l'ensemble du bâtiment. Elles contestent également l'interdiction d'installer toute climatisation. Il convient dès lors d'examiner si elles ont un intérêt digne de protection à invoquer ces griefs.

a. Aux termes de l'art. 60 al. 1 LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure ayant abouti à la décision attaquée (let. a), ainsi que toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. b). Les let. a et b de cette disposition doivent se lire en parallèle. Ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/610/2017 du précité consid. 2a ; ATA/425/2017 du 11 avril 2017 consid. 4a).  
Formatted: Bullets and Numbering

- 12/21 - A/4278/2015

b. Selon la jurisprudence, le recourant doit être touché dans une mesure et une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué, qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé mais qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2 ; 137 II 40 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_837/2013 du 11 avril 2014 consid. 1.1). Il faut donc que le recourant ait un intérêt pratique à l'admission du recours, c'est-à-dire que cette admission soit propre à lui procurer un avantage de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2 ; 137 II 30 consid. 2 ; 137 II 40 consid. 2.6.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; ATA/767/2016 du 13 septembre 2016 consid. 2b). Un intérêt seulement indirect à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée n'est pas suffisant (ATF 138 V 292 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_665/2013 du 24 mars 2014 consid. 3.1).

c. Dans une affaire dans laquelle le recourant ne soulevait plus que la violation des dispositions cantonales relatives à l'indice d'utilisation des parcelles en sous-sol (art. 59 al.

9 LCI), ayant abandonné les autres griefs soulevés dans le cadre de la procédure de recours cantonale, le Tribunal fédéral a constaté que l'issue de la procédure, même dans l'hypothèse de l'admission du recours, n'était pas susceptible de procurer à l'intéressé – propriétaire d'une parcelle voisine ne jouxtant pas directement le terrain en cause – un avantage pratique, puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié et que ce dernier n'alléguait pas d'immissions dues à l'utilisation souterraine des parcelles. Le Tribunal fédéral a dès lors déclaré le recours irrecevable faute d'intérêt pratique à recourir (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.3). Ultérieurement, la chambre administrative, après avoir admis la qualité pour recourir des recourants, a déclaré l'un de leurs griefs – relatif à la violation du principe de compensation des places de stationnement supprimées – irrecevable, dès lors que leurs propres intérêts n'étaient pas directement lésés par la suppression d'un certain nombre de places de stationnement (ATA/801/2014 du

#### **E. 14**

octobre 2014 consid. 6e).

d. En l'espèce, si la décision litigieuse exige le respect du préavis de l'OCEN et donc de la condition qu'il pose quant à la couverture d'au moins 30 % des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude de l'ensemble du bâtiment par les capteurs solaires thermiques, la destinataire de cette décision est la société intimée, et non les recourantes, de sorte que cette condition est uniquement opposable à la première, ces dernières n'ayant dès lors pas d'intérêt à la remettre en cause.

Par ailleurs, l'interdiction de climatiser les locaux est elle aussi uniquement opposable à la société intimée et ne peut concerner que les appartements faisant

- 13/21 - A/4278/2015 l'objet de l'autorisation en cause, soit les appartements des combles, de sorte que les recourantes n'ont aucun intérêt à remettre cette condition en cause.

Au vu de ce qui précède, ces griefs seront déclarés irrecevables. 4.4) Les recourantes soutiennent que la requête de la société intimée aurait dû faire l'objet d'une nouvelle procédure d'autorisation, et non d'une procédure d'autorisation complémentaire selon l'art. 10A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01).

a. Les 9 et 10A RCI ont été modifiés le 28 janvier 2015. Ces modifications, entrées en vigueur le 4 février 2015, s'appliquent à toutes les demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur (art. 269 al. 3 RCI).

La société intimée ayant déposé sa requête complémentaire auprès du DALE en janvier 2014, le RCI dans sa version antérieure au 4 février 2015 est applicable.

b. Est réputée complémentaire la demande qui a pour objet la modification d'une demande d'autorisation principale en cours d'examen ou d'une autorisation principale en vigueur (art. 10A al. 1 RCI, dans son état avant le 4 février 2015). La demande qui a pour objet un projet sensiblement différent du projet initial (let. a) ou l'adjonction au projet initial d'un ouvrage séparé et d'une certaine importance (let. b) est traitée comme une demande nouvelle et distincte. À cet effet, il faut fournir en cinq exemplaires le plan cadastral conforme à l'art. 7 al. 2 et 4 de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle du 18 novembre 1992 (OMO - RS 211.432.2 ; art. 10A al. 2 RCI, dans son état avant le 4 février 2015). La demande complémentaire doit être adressée au DALE sur formule officielle, en cinq exemplaires. Le

dossier de la demande complémentaire, limité aux pièces additionnelles utiles, est joint au dossier de la demande principale dont il reçoit le numéro, suivi d'un indice. Dans le but d'accélérer l'instruction d'une demande impliquant le recueil de nombreux préavis, le DALE peut solliciter autant d'exemplaires supplémentaires qu'il est nécessaire (art. 10A al. 3 RCI, dans son état avant le 4 février 2015).

c. La demande définitive doit être adressée au DALE sur formule officielle, en cinq exemplaires. Dans le but d'accélérer l'instruction d'une demande impliquant le recueil de nombreux préavis, ce dernier peut solliciter autant d'exemplaires supplémentaires qu'il est nécessaire (art. 9 al. 1 RCI, dans son état avant le 4 février 2015). La demande d'autorisation de construire doit comprendre les pièces et visas nécessaires en application de l'art. 9 al. 2 à 7 RCI, dans son état avant le 4 février 2015. Formatted: Bullets and Numbering

- 14/21 - A/4278/2015

d. En l'espèce, la requête complémentaire de la société intimée a pour objet la modification du projet résultant des autorisations DD 98'683 et DD 98'683/2, lesquelles portent sur la construction, la rénovation et la transformation des combles de l'immeuble en logements, l'installation d'un ascenseur, la transformation de la toiture, ainsi que le rafraîchissement de la façade et de la cage d'escalier, avec maintien des deux courettes et des deux conduits de cheminée. Il s'agit en effet d'une procédure ayant pour but de régulariser des travaux entrepris – mais non terminés – de manière non conforme au projet tel qu'autorisé par l'autorité intimée. La demande formulée en 2014 reste cependant dans le cadre du projet initial, puisqu'elle vise à poursuivre l'aménagement des combles en appartements, s'agissant de simplement de modifier la typologie de ceux-ci – ce qui implique la suppression d'un conduit de cheminée et la réduction des courettes – et de poser un nouveau garde-corps en toiture.

Contrairement à ce qu'affirment les recourantes, l'autorité intimée n'a par conséquent pas abusé de son pouvoir d'appréciation en ne retenant pas qu'il s'agissait d'un projet sensiblement différent du projet initial et en procédant par la voie de l'autorisation complémentaire de construire.

Au surplus, le fait de traiter un dossier en tant que demande complémentaire n'a pas d'incidence sur les conditions de délivrance de l'autorisation sollicitée, mais simplement sur les pièces à produire, puisque seules les pièces additionnelles doivent être produites en cas de requête complémentaire, les autres pièces ayant déjà été produites dans le cadre de la procédure initiale.

Au vu de ce qui précède, le grief sera écarté. 5.5) Les recourantes affirment ensuite que l'autorisation délivrée ne serait pas conforme aux travaux d'ores et déjà effectués.

a. La conformité d'une autorisation complémentaire de construire au sens de l'art. 10A RCI s'examine en principe in abstracto, soit par rapport aux plans qu'un requérant dépose en vue de régulariser des travaux divergents d'une autorisation principale en cours d'examen ou en vigueur. S'il s'avère que les travaux exécutés ne correspondent pas auxdits plans, il revient alors au DALE de régulariser la situation, en ordonnant le dépôt d'une nouvelle requête en autorisation complémentaire de construire, respectivement la mise en conformité des travaux exécutés en violation de la législation (art. 129 et 130 LCI ; ATA/625/2012 du

septembre 2012 consid. 8).

b. Dans un cas dans lequel des divergences d'une certaine ampleur existaient entre les plans de la requête en autorisation complémentaire de construire et les travaux effectivement exécutés par le requérant, la chambre administrative avait considéré qu'il se justifiait de faire exception à la règle de l'examen in abstracto. Le contraire aurait en effet impliqué de se livrer à un exercice purement théorique

Formatted: Bullets and Numbering  
- 15/21 - A/4278/2015 et, cas échéant, d'avaliser une décision aux fondements hypothétiques, ne correspondant aucunement à la réalité préexistante. Dans ce cas, la mise à néant de l'autorisation complémentaire querellée s'imposait en outre compte tenu de l'attitude du DALE, qui avait méconnu les infractions commises par l'intéressé jusqu'en fin d'instruction de la cause, alors qu'elles lui avaient été dénoncées dès l'origine et qu'elles étaient manifestes (ATA/625/2012 précité consid. 8).

c. En l'espèce, les recourantes se prévalent de cette jurisprudence et affirment que les plans versés à la procédure seraient faux, de sorte qu'il se justifierait de mettre à néant l'autorisation de construire complémentaire querellée.

Toutefois, les plans visés ne varientur illustrent la suppression de l'un des deux conduits de cheminée, seul un conduit étant supprimé, contrairement à ce qu'affirment les recourantes. Ils indiquent par ailleurs également la réduction de la courette à l'est ainsi que le maintien au niveau inférieur de la courette à l'ouest et sa réduction au niveau supérieur, les courettes n'étant pas obstruées, là encore contrairement à ce qu'affirment les recourantes.

Or, ces éléments concordent avec les constatations faites par TAPI lors du transport sur place du 3 mai 2016. En effet, selon le procès-verbal, l'une des courettes avait été intégrée dans les meubles de cuisine. Il s'agit là de la courette à l'ouest, maintenue dans les combles inférieurs, conformément aux plans. Par ailleurs, toujours selon le procès-verbal, le conduit de cheminée du côté de la rue Maunoir avait été supprimé, ce qui est également conforme aux indications figurant dans les plans. Finalement, le procès-verbal indique que la courette du côté de la rue Maunoir avait été raccourcie, ne faisant plus qu'une quinzaine de centimètres de profondeur, ce qui est là encore en adéquation avec les plans. Ces derniers concordent par conséquent pleinement avec les constatations du TAPI.

Il n'existe dès lors pas de divergence manifeste ou d'une certaine ampleur entre les plans et les travaux déjà effectués, que l'autorisation attaquée vise précisément à régulariser, de sorte qu'il ne se justifie pas de faire une exception à la règle de l'examen in abstracto. Le grief sera écarté. 6.6) Les recourantes remettent en cause le bien-fondé de la délivrance de l'autorisation complémentaire litigieuse.

a. Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a), ni modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b ; art. 1 al. 1 LCI). Formatted: Bullets and Numbering

- 16/21 - A/4278/2015

b. L'art. 23 LCI règle les dimensions du gabarit de hauteur des immeubles sis en deuxième zone de construction. Les dispositions de l'art. 11 LCI restent cependant applicables (art. 23 al. 7 LCI). L'art. 11 al. 4 LCI permet, à certaines conditions, parmi lesquelles la

consultation préalable de la CA, de déroger aux règles en matière de gabarit des constructions.

c. Dans le système prévu par la LCI, les avis ou préavis des communes, départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 2ème phr. LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif (art. 3 al. 3 1ère phr. LCI), sauf dispositions contraires et expresses de la loi.

Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours observent une certaine retenue, lorsqu'il s'agit de tenir compte des circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; 135 I 302 consid. 1.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 5.1). Elles se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2 ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6d ; ATA/1005/2015 du 29 septembre 2015 consid. 12b et 12c et les références citées).

La LCI ne prévoit pas de hiérarchie entre les différents préavis requis. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/1059/2017 précité consid. 6d ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 4b). Ainsi, lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours. La chambre administrative observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen lorsque l'autorité a suivi son préavis. En effet, la CA, composée pour une part de spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers que la chambre administrative, composée de magistrats (ATA/521/2017 du 9 mai 2017 consid. 5e et les références citées).

S'agissant du TAPI, celui-ci se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative, de sorte que cette dernière exerce son pouvoir d'examen avec retenue (ATA/1059/2017 précité consid. 6d ; ATA/537/2017 précité consid. 4e ; ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6e).

- 17/21 - A/4278/2015

d. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le DALE s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou

encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/281/2016 du 5 avril 2016 consid. 7a ; ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5c et les références citées).

e. En l'espèce, les recourantes ne remettent plus en cause la dérogation au gabarit octroyée suite au préavis positif de la CA, qui s'est déclarée favorable à une dérogation selon l'art. 11 LCI, ladite dérogation n'ayant d'ailleurs été nécessaire que pour le garde-corps en toiture, selon les indications de l'autorité intimée. Elles affirment cependant que les préavis ne prendraient pas en compte l'impact de la modification des courettes et la suppression d'un conduit de cheminée sur les appartements des étages inférieurs.

Toutefois, l'autorité intimée a suivi les préavis des instances consultatives – le préavis de la CA étant obligatoire en application de l'art. 11 al. 4 LCI –, qui se sont toutes prononcées favorablement au projet, sous réserve de la commune, dans son dernier préavis, pour des raisons sans lien avec les points soulevés par les recourantes. Or, contrairement à ce qu'affirment ces dernières, les instances de préavis se sont prononcées sur la base des plans comportant la mention claire de la réduction des courettes et de la suppression d'un conduit de cheminée, de sorte qu'elles ont examiné le projet en toute connaissance de cause. Rien n'indique dès lors que ces instances, composées de spécialistes, n'aient pas examiné minutieusement la question de la réduction des courettes et de la suppression d'un des deux conduits de cheminée. Les éléments apportés par les intéressées ne remettent à cet égard aucunement en cause l'appréciation des instances de préavis. En effet, les courettes ne sont pas supprimées mais réduites, rien n'indiquant qu'elles ne pourraient de la sorte remplir leur fonction, en particulier s'agissant de la ventilation. Les recourantes ne démontrent d'ailleurs pas le contraire, le rapport du 4 décembre 2015 n'indiquant pas pourquoi les courettes devraient absolument être de section constante de haut en bas pour pouvoir fonctionner correctement et les rapports de M. MARGAIRAZ faisant uniquement référence à une convention

- 18/21 - A/4278/2015 de passage libre dans les courettes, dont le respect relève uniquement du droit privé et n'a aucune pertinence dans le présent litige. Par ailleurs, s'agissant du canal de cheminée supprimé, les recourantes se contentent de substituer leur appréciation à celle des instances de préavis, sans démontrer concrètement les problèmes allégués que causeraient la suppression de canaux, ceci alors même que, selon leurs propres déclarations, ces canaux doivent être obturés. En outre, la question de la possibilité de réaliser les travaux autorisés au regard des règles de la PPE et des projets de l'autre propriétaire par étages ressortit au droit privé et ne relève pas de la compétence de la chambre administrative.

Au surplus, l'autorité intimée a expressément conditionné l'autorisation complémentaire au respect du préavis de la police du feu du 18 mars 2015 – lequel exige notamment l'accessibilité et la praticabilité en tout temps des voies d'évacuation et l'installation d'un exutoire de fumée dans la cage d'escalier –, à la création de ventilations, notamment pour la cage d'escaliers, et au respect d'un accès à la toiture, en imposant des dimensions minimales.

Au vu de ce qui précède, il ne peut être reproché au TAPI d'avoir constaté que l'autorité intimée avait à bon droit délivré l'autorisation complémentaire attaquée en suivant les préavis favorables. Le grief sera écarté. 7.7) Les recourantes invoquent finalement une violation du principe de la bonne foi.

a. Valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; 129 I 161 consid. 4 ; 129 II 361 consid. 7.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_18/2015 du 22 mai 2015 consid. 3 ; 2C\_970/2014 du 24 avril 2015 consid. 3.1).

b. Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; 131 II 627 consid. 6.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_151/2012 du 5 juillet 2012 consid. 4.2.1 ; 2C\_1023/2011 du 10 mai 2012 consid. 5). Conformément au principe de la confiance, qui s'applique aux procédures administratives, les décisions, les déclarations et comportements de l'administration doivent recevoir le sens que l'administré pouvait raisonnablement leur attribuer en fonction des circonstances qu'il connaissait ou aurait dû connaître (arrêt du Tribunal fédéral 2P.170/2004 du 14 octobre 2004 consid. 2.2.1 in RDAF 2005 I 71 ; Thierry Formatted: Bullets and Numbering

- 19/21 - A/4278/2015 TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 193 n. 569 s.). Le principe de la confiance est toutefois un élément à prendre en considération et non un facteur donnant en tant que tel naissance à un droit (Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 193 n. 569 et les références citées). La protection de la bonne foi ne s'applique pas si l'intéressé connaissait l'inexactitude de l'indication ou aurait pu la connaître en consultant simplement les dispositions légales pertinentes (ATF 135 III 489 consid. 4.4 ; 134 I 199 consid. 1.3.1).

c. Selon la jurisprudence, les assurances ou les renseignements erronés donnés par les autorités confèrent des droits aux justiciables lorsque les cinq conditions cumulatives suivantes sont remplies. Tout d'abord, une promesse concrète doit avoir été émise à l'égard d'une personne déterminée. Il faut ensuite que l'autorité ait agi dans le cadre et dans les limites de sa compétence, que la personne concernée n'ait pas été en mesure de se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni, qu'elle se soit fondée sur ce renseignement pour prendre des dispositions qu'elle ne peut ensuite modifier sans subir de préjudice et, enfin, que la loi n'ait pas subi de changement depuis le moment où la promesse a été faite (ATF 141 V 530 consid. 6.2 ; ATA/17/2017 du 10 janvier 2017 consid. 9 et les références citées).

d. En l'espèce, les recourantes reprochent uniquement à l'autorité intimée d'avoir « fait fi de [leurs] nombreuses missives » et d'avoir délivré l'autorisation attaquée de façon tout à fait irresponsable, car elle serait en contradiction avec d'autres autorisations délivrées pour les appartements des étages inférieurs. Elles n'allèguent ainsi aucunement que l'autorité intimée leur aurait donné des assurances quant à l'absence de délivrance de l'autorisation complémentaire sollicitée par la société intimée.

Au vu de ce qui précède, les recourantes ne peuvent se prévaloir du principe de la bonne foi pour remettre en cause l'autorisation complémentaire querellée. Le grief sera écarté. 8.8) Dans ces circonstances, le jugement du TAPI confirmant la décision de l'autorité intimée est conforme au droit et le recours à son encontre, entièrement mal fondé, sera rejeté. 9.9) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de Nyp et la

communauté, prises conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à Apparts SA, à la charge de Nyp et la communauté, prises conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \* Formatted: Bullets and Numbering Formatted: Bullets and Numbering

- 20/21 - A/4278/2015

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