

GE_GERICHTE ATA/1440/2017 vom 31. Oktober 2017

GE Cour de justice, 2017-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1440_2017

FR: GE_GERICHTE ATA/1440/2017 du 31 octobre 2017

IT: GE_GERICHTE ATA/1440/2017 del 31 ottobre 2017

Erwägungen

E. 12

avril 2016, dans ses observations complémentaires après enquêtes du 27 mai 2016, soit bien après l'échéance du délai de recours.

Ces conclusions étaient dès lors tardives, de sorte que l'instance précédente aurait dû les déclarer irrecevables.

Le jugement du TAPI sera par conséquent annulé en tant qu'il déclare recevables les conclusions en annulation de l'autorisation litigieuse et examine au fond la soumission à autorisation des travaux, et lesdites conclusions seront déclarées irrecevables. 4)

Il reste à examiner si l'appartement doit être considéré comme un deux pièces et demie, comme l'affirme la recourante, ou comme un deux pièces, ainsi que l'ont retenu l'autorité intimée puis le TAPI. 5)

La recourante affirme que les règles du RGL ne pourraient pas trouver application pour la détermination du nombre de pièces de l'appartement aux fins de fixer le loyer en application de la LDTR.

- 9/13 - A/1503/2015

a. Selon l'art. 52 de la loi sur les constructions et les installations diverses du

E. 14

avril 1988 (LCI - L 5 05), toute pièce pouvant servir à l'habitation doit avoir en principe 9 m², mais au minimum 6 m² de surface (al. 1). Elle doit être aérée et éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur (al. 2).

b. L'art. 1 RGL définit la façon de calculer le nombre de pièces des logements soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), sauf des logements d'utilité publique.

De jurisprudence déjà ancienne et constante, appliquée également dans des cas d'immeubles anciens (ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 consid. 7, concernant un immeuble construit en 1964-1965 ; ATA/567/2005 du 16 août 2005 consid. 21, relatif à un immeuble datant de 1962), la chambre de céans a toujours considéré qu'il était possible d'appliquer la disposition précitée, par analogie, au calcul du nombre de pièces selon la LDTR, les buts poursuivis par la LDTR et la LGL relevant d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève (ATA/334/2014 du 13 mai 2014 consid. 7c ; ATA/641/2013 du 1er octobre 2013 consid. 5c ; ATA/826/2012 du 11 décembre 2012 consid. 4c ; ATA/322/2008 du 17 juin 2008 consid. 3).

Cette jurisprudence a été confirmée par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C_323/2014 du 10 octobre 2014 consid. 7.2) et a encore été appliquée dans des arrêts récents de la chambre de céans dans des cas d'immeubles construits respectivement en 1898 (ATA/673/2017 du 20 juin 2017 consid. 3 et 4) et 1974 (ATA/1097/2017 du 18 juillet 2017 consid. 3)

c. Pour calculer le nombre de pièces au sens de la LDTR, il faut ainsi se référer à l'art. 1 RGL, selon lequel toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour une demi-pièce (art. 1 al. 5 let. a RGL). En outre, selon l'art. 1 al. 5 let. c RGL, si l'espace communautaire qui regroupe le séjour, le coin à manger et la cuisine est égal ou supérieur à 25 m² (art. 1 al. 6 RGL), il compte pour deux pièces. S'il est inférieur à cette surface, il compte pour une pièce et demie. Des dérogations ne peuvent être accordées que pour des immeubles existants transformés ou rénovés (art. 1 al. 8 RGL). d. En l'espèce, contrairement à ce qu'affirme la recourante, le fait que l'immeuble ait été construit dans les années 1970, soit avant l'entrée en vigueur tant de la LDTR que du RGL, n'empêche aucunement l'application analogique de l'art. 1 RGL, conformément à la jurisprudence susmentionnée.

Or, l'appartement est composé d'une chambre de 8,25 m², d'une cuisine d'une surface inférieure à 6 m², constituant simplement un laboratoire où il n'est pas possible de manger et ne pouvant être considérée comme une pièce, mais qui forme, avec le séjour et le hall, un espace communautaire d'une surface totale de 23,84 m² (16,54 m² + 4 m² + 3,3 m², selon les chiffres communiqués par la

- 10/13 - A/1503/2015 recourante elle-même). Ainsi, la chambre, d'une surface inférieure à 9 m², compte pour une demi-pièce et la surface communautaire, inférieure à 25 m², pour une pièce et demie.

Le logement comporte par conséquent deux pièces, comme l'ont à juste titre retenu l'autorité intimée puis le TAPI. 6)

La recourante affirme toutefois que l'appartement devrait tout de même être considéré comme un deux pièces et demie en application 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, 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 TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, n. 569 s. p. 193). 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., n. 569 p. 193 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

- 11/13 - A/1503/2015 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, la recourante se fonde sur des documents datant des années 1970 – plan financier provisoire du 31 décembre 1973, accord de principe du 24 avril 1974, courrier à l'OLCPF du 30 janvier 1976 avec son plan de location du même jour annexé, plan financier de mise en location provisoire du 30 janvier 1976, arrêté du Conseil d'État fixant l'état locatif du 25 février 1976, courriers de mise en location de l'appartement des 13 décembre 1978 et 8 janvier 1979, états locatifs nominatifs de l'immeuble des 17 février 1976, 20 août 1976 et 31 mai 1978 – destinés à établir que l'autorité intimée aurait depuis toujours considéré l'appartement comme un deux pièces et demie.

Il ne ressort cependant aucunement des différentes pièces produites que la recourante aurait reçu l'assurance de l'autorité intimée que l'appartement serait toujours considéré comme un deux pièces et demie, y compris dans le cadre d'une éventuelle rénovation. À cela s'ajoute le fait qu'une simple lecture du RGL aurait permis à la recourante de savoir que l'appartement ne pouvait actuellement être considéré comme un deux pièces et demie, ce qui semblait d'ailleurs déjà être le cas en 1976, vu la mention figurant dans le plan de location du 30 janvier 1976, selon laquelle les appartements de deux pièces et demie au nord étaient « compté[s] comme deux pièces selon le nouveau règlement ».

Au surplus, il sera relevé que la réglementation a changé depuis les années 1970, puisque la LDTR a été adoptée en 1996 et le RGL en 1992. Il sera à cet égard rappelé que la jurisprudence admet, d'une façon générale, qu'une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur la demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit ; les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 Ib 297 consid. 2b ; ATA/673/2017 précité consid. 9b).

Au vu de ce qui précède, la recourante ne peut se prévaloir du principe de la bonne foi pour demander que l'appartement soit considéré comme un deux pièces et demie, comme l'a à

juste titre constaté le TAPI.

Le recours est par conséquent mal fondé et sera rejeté en tant qu'il demande l'annulation de la condition no 4 de l'autorisation de l'intimée. 7)

Dans ces circonstances, le recours sera partiellement admis. Le jugement du TAPI sera annulé en tant qu'il déclare recevables les conclusions en annulation de

- 12/13 - A/1503/2015 l'autorisation formulées au stade des observations finales après enquêtes, lesquelles seront déclarées irrecevables. Le jugement du TAPI sera confirmé pour le surplus. 8)

Vu l'issue du litige et dans la mesure où l'admission partielle du recours découle exclusivement de l'irrecevabilité d'une partie des conclusions de la recourante devant le TAPI, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de cette dernière (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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