

GE_GERICHTE ATA/1586/2017 vom 12. Dezember 2017

GE Cour de justice, 2017-12-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1586_2017

FR: GE_GERICHTE ATA/1586/2017 du 12 décembre 2017

IT: GE_GERICHTE ATA/1586/2017 del 12 dicembre 2017

Regeste

Résumé: Confirmation du nombre de pièces, réduit, d'un logement, tel que retenu par le DALE, d'après une application par analogie de l'art. 1 RGL au calcul selon la LDTR. La date d'édification du bâtiment concerné, antérieure à l'entrée en vigueur de la LDTR et du RGL, ne suffit pas à considérer une éventuelle violation du principe de non-rétroactivité, conformément à la jurisprudence constante en la matière. Les conditions relatives aux droits acquis ne sont pas remplies. L'ancienneté de l'immeuble, sans autres éléments pertinents, ne saurait, à elle seule, justifier l'octroi d'une dérogation. Aucun changement de pratique administrative ne peut être constaté. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 – LPA – E 5 10). 2)

Le litige porte principalement sur le calcul du nombre de pièces de l'appartement faisant l'objet de l'autorisation de construire APA _____ du 11 février 2016.

À cet égard, la recourante soutient que, en appliquant à ce logement édifié il y a plusieurs dizaines d'années la méthode de comptage des pièces instaurée par la LGL et le RGL, le département et le TAPI auraient violé l'interdiction de la rétroactivité des lois, de même que les principes de sécurité et de prévisibilité du droit et ainsi porté atteinte à ses droits acquis.

3) a. Selon l'art. 52 LCI, 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 LGL, sauf des logements d'utilité publique.

- 8/13 - A/897/2016

c. En règle générale, s'appliquent aux faits dont les conséquences juridiques sont en cause, les normes en vigueur au moment où ces faits se produisent (ATA/1097/2017 du 18 juillet 2017 ; ATA/412/2017 du 11 avril 2017 consid. 6 et les références citées ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, 3ème éd., 2012, vol. 1, p. 184).

Liée aux principes de sécurité du droit et de prévisibilité, l'interdiction de la rétroactivité des lois résulte du droit à l'égalité de l'art. 8 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. – RS 101), ainsi que de l'interdiction de l'arbitraire et de la protection de la bonne foi garanties par les art. 5 et 9 Cst.

L'interdiction de la rétroactivité (proprement dite) fait obstacle à l'application d'une norme à des faits entièrement révolus avant son entrée en vigueur, car les personnes concernées ne pouvaient, au moment où ces faits se sont déroulés, connaître les conséquences juridiques découlant de ces faits et se déterminer en connaissance de cause. Une exception à cette règle n'est possible qu'à des conditions strictes, soit en présence d'une base légale suffisamment claire, d'un intérêt public prépondérant, et moyennant le respect de l'égalité de traitement et des droits acquis (ATF 138 I 189 consid. 3.4 ; 119 Ia 254 consid. 3b et la jurisprudence citée). La rétroactivité doit en outre être raisonnablement limitée dans le temps (ATF 125 I 182 consid. 2b/cc ; ATF 122 V 405 consid. 3b/aa ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_366/2016 du 13 février 2017 consid. 2.1 ; 2C_273/2014 du 23 juillet 2014 consid. 4.1 ; ATA/412/2017 précité consid. 6).

d. 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 l'art. 1 RGL, 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), en 1974 (ATA/1097/2017 du 18 juillet 2017 consid. 3) et en 1976 (ATA/1440/2017 du 31 octobre 2017).

e. 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

- 9/13 - A/897/2016 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).

f. 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 (ATF 129 II 361 consid. 7.1) 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 précité). Le principe de la bonne foi, exprimé aux art. 5 al. 3 et 9 Cst., n'empêche pas ainsi les changements de loi ; il lie également le législateur, en particulier s'il a promis dans la loi que celle-ci ne serait pas modifiée ou serait maintenue telle quelle pendant un certain temps, créant ainsi un droit acquis (ATF 128 II 112 consid. 10b.aa ; ATA/509/2006 du 19

septembre 2006).

À cet égard, les droits acquis ne peuvent se fonder que sur une loi, un acte administratif ou un contrat de droit administratif ; l'autorité doit avoir voulu exclure toute suppression ou restriction ultérieure du droit par une modification législative (ATA/509/2016 précité ; SJ 1999 I 129, p. 141). 4)

En l'espèce, contrairement à ce qu'affirme la recourante, le fait que l'immeuble ait été construit dans les années 1970-1980, 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. En effet, il ne s'agit pas d'appliquer rétroactivement la LGL et le RGL, mais d'utiliser, par analogie, les règles prévues par ces textes pour fixer le nombre de pièces du logement concerné. Le résultat obtenu ne saurait dès lors violer d'une quelconque manière le principe susappelé (ATA/1097/2017 précité consid. 6b).

Le recourante ne peut pas davantage faire valoir en l'occurrence de droits acquis, les conditions précitées, nécessaires et cumulatives, n'étant pas remplies. En particulier, force est de constater que la loi a changé depuis l'édification du bâtiment concerné. La recourante n'a jamais reçu l'assurance que l'appartement concerné serait toujours considéré comme un six pièces (ATA/673/2017 précité consid. 9b).

- 10/13 - A/897/2016

En outre, selon le plan visé ne varietur le 11 février 2016, compris dans le dossier de l'autorisation de construire APA _____, l'appartement est composé de trois chambres de 14,24 m², 10,10 m² et 14,01 m², d'un séjour de 22,22 m², d'une salle à manger de 15,34 m² et d'une cuisine de 13,56 m². L'espace communautaire totalise en conséquence une surface de 51,12 m².

Ainsi, les trois chambres dont la surface respective est supérieure à 9 m² représentent effectivement trois pièces. Quant à l'espace communautaire, dont la surface est supérieure à 29 m², celui-ci doit compter pour deux pièces. Dans la mesure où le séjour et la salle à manger communiquent par une large ouverture, de sorte que ces deux pièces ne sont pas totalement séparées par une cloison, celles-ci ne sauraient être comptées comme telles. Toutefois, conformément à sa pratique et afin de tenir compte de la superficie de ces espaces et de leur disposition, l'autorité intimée a considéré qu'il y avait lieu d'ajouter une demi-pièce supplémentaire. Compte tenu de la surface totale de l'appartement concerné, certes spacieux mais ne comportant aucune pièce aux dimensions exceptionnelles, et de la disposition de celles-ci, le logement en question totalise manifestement cinq pièces et demie, et non pas six pièces.

Tant l'autorité intimée que le TAPI ont par conséquent appliqué à bon droit les dispositions susmentionnées en se référant à la jurisprudence pertinente. 5)

La recourante reproche cependant au DALE un excès négatif dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, ce dernier ayant appliqué selon elle une solution trop schématique ne tenant pas compte des particularités du cas d'espèce, soit le fait que, depuis près de trente-cinq ans, le logement en question a été considéré comme un six pièces.

a. Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité, tout en restant dans les limites du pouvoir d'appréciation qui est le sien, se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de

traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 123 V 150 consid. 2 p. 152 et les références citées). Constitue un excès négatif du pouvoir d'appréciation le fait que l'administration se considère comme liée, alors que la loi l'autorise à statuer selon son appréciation ou encore qu'elle renonce d'emblée en tout ou partie à exercer ce pouvoir (ATA/473/2016 du 7 juin 2016).

Selon l'art. 1 al. 8 RGL, des dérogations ne peuvent être accordées que pour des immeubles existants transformés ou rénovés.

b. Ce grief ne peut être retenu. La recourante n'indique pas en quoi l'ancienneté de l'immeuble impliquerait forcément que le calcul des pièces tel qu'opéré par l'intimé se fonderait sur des éléments qui manqueraient de pertinence et seraient

- 11/13 - A/897/2016 étrangers au but visé par les dispositions légales applicables (ATA/673/2017 précité consid. 5b). La date de construction du bâtiment dans lequel se trouve l'appartement objet de la présente procédure n'apparaît pas constituer un élément suffisamment particulier pour justifier l'octroi d'une dérogation. À cela s'ajoute que la recourante ne fait valoir aucune caractéristique particulière permettant de considérer qu'il s'agit d'un immeuble dénotant d'une situation particulière. La seule allégation des implications économiques d'un changement du nombre de pièces par rapport à l'établissement de baux à loyer ne saurait constituer une justification suffisante, sans preuve. Par ailleurs, tel qu'indiqué précédemment, une simple consultation du plan des logements en question démontre qu'il n'est pas constitué de six pièces réellement distinctes. La salle à manger est ouverte sur le séjour, sans qu'il ne soit possible de fermer chacun de ces espaces.

Au vu de ces considérations, les arguments mis en avant par la recourante, principalement le nombre de pièces retenu par les autorités pour l'appartement concerné depuis l'édification du bâtiment, sont inaptes à en modifier le décompte qui vient d'être exposé.

L'autorité intimée n'a donc pas excédé son pouvoir d'appréciation. 6)

Finalement, la recourante estime que le DALE et les premiers juges, en retenant que l'appartement concerné est constitué de cinq pièces et demie et non de six pièces, ont procédé à un changement de pratique administrative inadmissible.

a. La notion de pratique administrative désigne la répétition constante et régulière dans l'application d'une norme par les autorités administratives. De cette répétition peuvent apparaître, comme en ce qui concerne la jurisprudence, des règles sur la manière d'interpréter la loi ou de faire usage d'une liberté d'appréciation. Elle vise notamment à résoudre de manière uniforme des questions de fait, d'opportunité ou d'efficacité. Cette pratique ne peut être source de droit et ne lie donc pas le juge, mais peut néanmoins avoir indirectement un effet juridique par le biais du principe de l'égalité de traitement (ATA/596/2015 du 9 juin 2015 ; ATA/20/2015 du 6 janvier 2015).

b. En l'espèce, le DALE n'a pas procédé à un changement de pratique. Ainsi que rappelé ci-dessus, les règles de calcul du nombre de pièces prévues par la LGL et le RGL sont régulièrement utilisées dans le cadre de la LDTR à tous le moins depuis dix ans (ATA/567/2005 du 16 août 2005). Dès lors, aucune mesure d'instruction supplémentaire à cet égard ne se justifie. En ces circonstances, l'éventuelle validation des états locatifs antérieurs du bâtiment visé en rapport avec des prétendues autres demandes d'autorisation de construire, dont la preuve n'a pas été apportée, devrait être considérée comme erronée et

contraire aux règles qui auraient dû être appliquées. De surcroît, cette perspective n'implique pas

- 12/13 - A/897/2016 nécessairement que la situation de l'appartement concerné ait fait l'objet d'un examen particulier, comme c'est le cas en l'espèce.

Ce grief doit en conséquence aussi être écarté. 7)

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 800.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe (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.