

GE_GERICHTE ATA/172/2025 vom 18. Februar 2025

GE Cour de justice, 2025-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_172_2025

FR: GE_GERICHTE ATA/172/2025 du 18 février 2025

IT: GE_GERICHTE ATA/172/2025 del 18 febbraio 2025

Regeste

Résumé: rejet d'un recours déposé par une association de locataires contre un jugement du TAPI confirmant des autorisations de démolir et reconstruire ainsi qu'une autorisation de construire portant sur une surélévation, concernant un groupe de bâtiments d'habitations totalisant 257 logements, dont 37 appartements supplémentaires, dans les deux étages plus un attique de la surélévation et, 52 supplémentaires dans les immeubles à reconstruire. Examen de la qualité pour recourir de l'association. La recourante échoue à démontrer l'inexactitude des états locatifs sur la base desquels le service LDTR a déterminé si les loyers avant travaux correspondaient aux BPP et fixer les loyers après travaux. Examen du respect du RPUS s'agissant des espaces verts et de détente. Octroi de la dérogation reposant sur une pesée d'intérêts faite conformément aux principes applicables.

Erwägungen

E. 37

appartements (126 pièces) résultant de la surélévation n'excéderaient pas après travaux CHF 858'060.- au total l'an, soit CHF 6'810.- par pièce par an selon l'état locatif annexé, et seraient appliqués pour une durée de cinq ans à dater de la première mise en location après les travaux (condition no 2). Les loyers des 84 appartement (270 pièces) du 1er au 6e étages, objets des travaux de rénovation, n'excéderaient pas après travaux CHF 1'423'378.- au total l'an selon l'état locatif mentionné en annexe, et ils seraient appliqués pour une durée de cinq ans à dater de la première mise en location après travaux (condition no 3). Les travaux de surélévations n'auraient aucune incidence sur les loyers des logements existants (condition no 4). k. Le 22 novembre 2022, le département a délivré de nouvelles autorisations de démolir M 1_____ et de construire DD 2_____ et DD 3_____. Ces décisions stipulaient, en leurs points 4 respectivement 6, que les conditions figurant dans les préavis du service LDTR du 18 octobre 2022 devaient être respectées et faisaient partie intégrante des autorisations. C. a. Le 9 janvier 2023, l'association a interjeté recours auprès du TAPI contre les trois décisions, concluant à leur annulation. L'association avait été créée le 28 août 2018 et l'un de ses buts statutaires était la défense des intérêts dignes de protection de ses 62 membres. Ceux-ci étaient tous domiciliés dans les immeubles en cause et chacun d'entre eux disposait ainsi de la qualité pour recourir individuellement. Lors de son assemblée générale du 21 décembre 2022, les membres présents avaient décidé de former recours contre les autorisations du 22 novembre 2022. Sa qualité pour recourir, qui avait déjà été l'objet d'un examen approfondi dans le JTAPI/345/2022, devait donc être reconnue. Les demandes d'autorisation n'avaient pas été signées par les propriétaires et n'étaient dès lors pas valablement déposées. Les états locatifs figurant au dossier étaient anciens et n'avaient pas permis l'examen auquel le département devait procéder selon la loi, celui-ci ayant de la sorte outrepassé son pouvoir d'appréciation.

- 6/21 - A/64/2023 L'art. 13 RPUS n'était pas respecté et l'accord du Conseil administratif faisait défaut pour une dérogation exceptionnelle. La pratique du département de ne pas demander l'étude de statique des bâtiments était dépassée, notamment en lien avec les suites de l'incendie de 2018 qui avait concerné les bâtiments sis aux 69 à 75, rue de H_____. b. Le département a conclu au rejet du recours et les propriétaires à son irrecevabilité en l'absence de qualité pour recourir de l'association, et subsidiairement à son rejet. c. Après un second échange d'écritures, et sur demande du TAPI, la ville a indiqué que le Conseil administratif avait accepté l'octroi d'une dérogation à l'art. 13 RPUS par décision du 25 janvier 2024. d. Le 20 février 2024, l'association a relevé que la motivation de la décision du Conseil administratif de la ville n'avait pas été communiquée. e. Après un troisième échange d'écritures, le TAPI a rejeté le recours par jugement du 18 mars 2024. La qualité pour recourir devait être reconnue à l'association s'agissant des autorisations de construire mais déniée concernant l'autorisation de démolir. L'ensemble des pièces établissait l'accord des propriétaires aux requêtes déposées même en l'absence de signature sur la demande. Le département était en possession d'un dossier complet, comportant notamment un état locatif exhaustif, ventilé appartement par appartement, lui permettant de procéder au contrôle des paramètres financiers. Même si un certain nombre d'années s'étaient écoulé depuis le dépôt de la demande, cet écoulement du temps, inhérent à chaque procédure, ne signifiait pas que les loyers pris en compte avaient baissé ni que les coûts des travaux avaient été modifiés à la baisse. Faute d'éléments ou d'indices qui laisseraient supposer une baisse des loyers ou des coûts des travaux, le montant des loyers futurs n'avait pas à être recalculé. Il ne pouvait être reproché au département d'avoir tenu compte dans ses calculs du coût des travaux à hauteur d'un taux de 70%, sauf à statuer en opportunité. La dérogation requise à l'art. 13 RPUS avait bien été octroyée par la ville. Le préavis complémentaire demandé pendant la procédure de recours était motivé par le respect du principe de l'économie de procédure. La dérogation selon l'art. 14 RPUS avait été effectivement accordée, de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'annuler la décision entreprise, ce qui aurait pour effet que toute l'instruction du dossier DD 3_____ devrait reprendre ab initio. Dans le système de la LCI, il n'appartenait pas au département de procéder à une vérification relative à la stabilité et à la solidité des constructions, cette problématique relevant exclusivement de la responsabilité des mandataires et des propriétaires.

- 7/21 - A/64/2023 D. a. Par acte envoyé le 6 mai 2024, l'association a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI, concluant à son annulation ainsi qu'à celle des autorisations de construire DD 2_____ et DD 3_____ ainsi que l'autorisation de démolir M. 1_____. Elle sollicitait l'ouverture d'enquêtes. Elle avait demandé en vain des mesures d'instruction devant le TAPI, qui n'avait pas examiné sa demande. Elle avait en particulier sollicité l'audition d'un témoin ainsi qu'une instruction portant sur le caractère vétuste des immeubles visés par le projet et leur défaut d'entretien par le propriétaire, notamment par le biais d'un transport sur place. Son droit d'être entendue avait été violé. La signature des propriétaires ne figurait pas dans les demandes. La vétusté de l'immeuble 69-75, rue H_____ résultait d'un défaut d'entretien et des enquêtes devaient être ouvertes à ce titre. Les plans financiers annexés à l'autorisation comptaient une part à plus-value systématiquement comprise entre 70 et 100%. Seule une part à plus-value ne dépassant pas 50% devait être prise en compte selon son appréciation. Aucune dérogation à l'art. 13 RPUS n'avait été octroyée au moment de la délivrance de l'autorisation litigieuse. L'octroi de la dérogation le 25 janvier 2024 n'était pas motivé, ce qui empêchait de contester son

fondement et le TAPI avait versé dans l'arbitraire en retenant que l'on comprenait manifestement la motivation de la ville, alors que le contexte tant économique qu'urbanistique avait changé durant les cinq années qui séparaient le préavis du 20 mars 2019 de celui du 25 janvier 2024. L'autorisation de construire DD 2 _____ portait sur la reconstruction qui suivait la démolition autorisée par la M 1 _____. Il était inconcevable d'autoriser la démolition sans la reconstruction, notamment en raison de l'exigence légale de compensation de surfaces prévue par la LDTR ; le fait de reconnaître la qualité pour recourir contre l'autorisation de construire impliquait donc de reconnaître également contre l'autorisation de démolition. En outre, le résultat, en cas d'admission du recours contre la reconstruction, serait contraire au principe de coordination. Le jugement devait dès lors être annulé sur ce point et sa qualité pour recourir contre l'autorisation de démolir reconnue. Les demandes initiales n'étaient pas valables, en l'absence de signature du propriétaire des immeubles. Tant durant la procédure non contentieuse que durant la procédure de recours, les sociétés intimées avaient persisté à agir à travers K _____ (ci-après : K _____), soit pour elle, L _____, se contentant d'alléguer que cette dernière serait l'ayant droit économique des sociétés propriétaires sans toutefois le prouver. Selon les pièces produites, plusieurs dizaines de changements de locataires et probablement de conditions de location s'étaient produits entre le dépôt de l'état locatif, la délivrance des préavis LDTR et celle des autorisations litigieuses. Un

- 8/21 - A/64/2023 taux de relocation oscillant entre 33 et 55% pouvait être constaté. Le dossier ne contenait pas les avis de fixation de loyer ou autres documents permettant de vérifier le montant des loyers pratiqués pour les logements ayant changé de locataire. Aucun état locatif postérieur à l'année 2019 n'avait été produit pour les immeubles sis 69-75, rue H _____. Il existait des différences entre les lettres d'informations du mois de juin 2022 et les états locatifs sur le nombre de pièces pour certains appartements. Les états locatifs faisant partie intégrante des autorisations litigieuses étaient incomplets, de même que l'information faite aux locataires sur les conséquences des travaux. Le jugement omettait de relever ces faits et se référait même à des préavis et états locatifs antérieurs à ceux qui faisaient partie des autorisations litigieuses. L'art. 11 LDTR avait été violé, le TAPI n'ayant pas établi les faits sur la réalité des états locatifs. Les nombreux exemples fournis, qui prouvaient que les états locatifs étaient incohérents, avaient été ignorés par le TAPI. En raison de la baisse du taux hypothécaire de référence, les états locatifs devaient être réactualisés afin de prendre en compte les facteurs de hausse et de baisse de loyer selon les règles du droit du bail à titre de mode de calcul de la fixation de loyers après travaux et cela indépendamment du fait que les locataires aient effectivement entrepris des démarches visant à modifier leur loyer par la voie civile. Le département devait reprendre l'instruction sur ce point et actualiser les états locatifs. Le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation dans l'établissement du plan financier. La vétusté résultait manifestement d'un défaut d'entretien, les immeubles datant des décennies 1950 et 1960. Il était par conséquent choquant de retenir des pourcentages de part à plus-value systématiquement pris entre 70 et 100%. Les taux d'espace vert et de pleine terre prévus par le RPUS étaient réduits significativement dans le projet à, respectivement, 26% et 7% au lieu de 40 et 20%. Le jugement entrepris effectuait une interprétation trop extensive du principe de l'économie de procédure s'agissant de l'accord de la commune à la dérogation au RPUS au sens de l'art. 14 RPUS. En outre, la motivation de la dérogation faisait défaut et ne permettait pas de contrôler si les conditions très restrictives posées par la jurisprudence du Tribunal fédéral étaient respectées. La situation récurrente de crise du logement ne constituait pas une

condition exceptionnelle pour admettre une dérogation. b. Le 11 juin 2024, le département a conclu au rejet du recours, répondant point par point à l'argumentation développée par la recourante. c. Le 17 juin 2024, les propriétaires ont conclu à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet. L'association n'avait pas qualité pour recourir, ni contre l'autorisation de démolir ni contre les autorisations de construire.

- 9/21 - A/64/2023 Les signatures nécessaires ne faisaient pas défaut. K_____ détenait en totalité les quatre sociétés propriétaires de parcelles concernées et une procuration en faveur de L_____ datée du 13 novembre 2017 lui donnait tous pouvoirs de la représenter, notamment pour déposer et suivre des demandes d'autorisations de construire. Ce document figurait dans le dossier du TAPI. Les états locatifs étaient clairs et complets. Ils avaient permis au département d'effectuer le contrôle financier des loyers de manière conforme à la LDTR. Les locataires et le bailleur conservait la possibilité de résilier leur bail pendant la procédure d'autorisation de construire et a fortiori lorsqu'une procédure de recours était intentée. Il était donc normal que les états locatifs changent sans toutefois qu'aucune modification pertinente en lien avec la LDTR depuis leur production n'ait été faite. L'état locatif devait permettre au département de connaître le loyer et le nombre de pièces avant travaux de chaque appartement isolément pour déterminer s'il répondait aux besoins prépondérants de la population (ci-après : BPP) avant travaux. La critique selon laquelle les loyers pris en considération n'avaient pas été réactualisés en fonction de l'évolution du taux hypothécaire, qui avait évolué à la baisse, n'était pas pertinente, s'agissant d'une question de droit privé. Il fallait retenir que l'état de fait n'était pas lacunaire comme le prétendait la recourante. Le département n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en établissant le plan financier. En matière de LDTR, il était rarement descendu en-dessous du taux de prise en considération du coût des travaux de 70%. En l'occurrence, le département était resté dans les limites du pouvoir d'appréciation conféré par l'art. 11 LDTR. Aucun abus ne pouvait être constaté. L'art. 13 RPUS relatif aux taux d'espace vert ou de détente minimum n'était pas applicable, dans la mesure où le cas d'espèce ne concernait pas de nouvelles constructions sur des terrains non bâtis. L'octroi de la dérogation à l'art. 13 RPUS poursuivait un but d'intérêt public avéré, à savoir la création de logements, et correspondait à un besoin impérieux d'utilisation plus judicieuse du sol et des bâtiments tel que prescrit par l'art. 14 RPUS. d. Le 16 août 2024, la recourante a répliqué. Un transport sur place permettrait de constater le caractère différé de l'entretien porté aux immeubles et donc la part à plus-value à prendre en compte dans la répercussion des travaux sur les loyers fixés de manière schématique à 70% dans les décisions. Pour les bâtiments sis 69-75, rue H_____ ce taux ne devait pas être fixé à plus de 50%. La proportionnalité de la dérogation au RPUS en ce qui concernait la perte de l'espace vert et de détente pourrait être constatée sur place. Les baux des locataires n'avaient pas été résiliés. L'association avait donc la qualité pour recourir. L'intégralité des locataires présents au mois de juin 2022 n'avaient pas reçu la lettre d'information obligatoire. L'examen des états locatifs produits montrait des

- 10/21 - A/64/2023 augmentations importantes de loyer, selon les exemples cités. Le département admettait s'être fondé sur des états locatifs datés de 2018 à 2020. Un exemple d'erreur dans l'état locatif montrait que le loyer retenu avant travaux était inférieur à celui contenu dans un avis de majoration datant de 2003. Le loyer de cet appartement avait en outre été fortement augmenté selon l'état locatif du mois de juin 2022. L'état locatif du 6 février 2020 omettait de prendre en compte les frais accessoires étendus dans la fixation des

loyers avant travaux dans deux logements. L'état locatif ne contenait pas d'exposé clair du coût des travaux et le mode de répartition pour chaque logement considéré, faute d'utiliser le formulaire mis à disposition par le département à cet effet. C'était à tort que le TAPI avait considéré que les états locatifs des autorisations querellées avaient été établis conformément au droit. Le quartier H_____ était le plus dense de Suisse, de telle sorte que la disparition de l'espace vert de détente en pleine terre aurait des effets considérables sur la qualité de vie des locataires. La politique urbanistique de la ville avait changé entre les mois de mars 2019 et décembre 2023 et il n'était pas établi que la création de logements était un facteur prépondérant pour déroger aux prescriptions concernant notamment la préservation de taux d'espace vert en ville. Les motifs de la décision du 25 janvier 2024 du Conseil administratif étaient obscurs. Les immeubles concernés, construits dans les années 60, n'avaient pas été rénovés après 20-25 ans d'utilisation comme recommandé pour un entretien normal. e. Le 20 août 2024, les propriétaires ont dupliqué. La prise de position du Conseil administratif ne constituait pas une décision et n'avait pas à être motivée. L'association n'arrivait pas à démontrer que les états locatifs étaient non conformes à la réalité et n'avaient pas permis au département d'effectuer un contrôle financier des loyers de manière conforme à la loi. En estimant que les immeubles n'avaient fait l'objet d'aucune rénovation, l'association tentait de substituer son appréciation à celle des autorités précédentes sans même prendre la peine d'essayer de démontrer l'existence d'un abus ou d'un excès du pouvoir d'appréciation. C'était bien la création de nombreux logements en centre-ville qui avait motivé la dérogation au RPUS. Le PUS était un outil dont disposait la ville pour encourager notamment la construction de logements. f. La cause a ensuite été gardée à juger. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ;

- 11/21 - A/64/2023 art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. La recourante estime que le TAPI a violé son droit d'être entendue en n'ayant pas procédé à un transport sur place et elle sollicite cette mesure d'instruction. 2.1 Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle dont la violation entraîne, lorsque sa réparation par l'autorité de recours n'est pas possible, l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 I 11 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_485/2022 du 24 mars 2023 consid. 4.2 ; ATA/549/2021 du 25 mai 2021 consid. 2a et les références ; Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit administratif général, 2e éd., 2025, p. 1105 n. 2546). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 141 V 495 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_740/2017 du 25 juin 2018 consid. 3.2). Sa portée est déterminée d'abord par le droit cantonal (art. 41 ss LPA) et le droit administratif spécial (ATF 126 I 15 consid. 2 ; 125 I 257 consid. 3a et les références ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_11/2009 du 31 mars 2009 consid. 2.1). Si la protection prévue par ces lois est insuffisante, ce sont les règles minimales déduites de la Constitution qui s'appliquent (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.1 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2e éd., 2018, pp. 518-519 n. 1526 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, 2013, vol. 2, 3e éd., p. 615 n. 1317 ss). Quant à l'art. 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), il n'accorde pas au justiciable de garanties plus étendues que celles découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêt du Tribunal fédéral 4P.206/2005 du 11 novembre 2005 consid. 2.1 et les

références). Tel qu'il est garanti par cette dernière disposition, le droit d'être entendu comprend le droit pour les parties de faire valoir leur point de vue avant qu'une décision ne soit prise, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées).

2.2 En l'espèce, la recourante a sollicité la tenue d'un transport sur place afin de faire constater d'une part que la vétusté des bâtiments résultait d'un défaut d'entretien, dont il convenait de tenir compte en lien avec le pourcentage de part à plus-value retenu par le département, ainsi que, d'autre part, pour constater les

- 12/21 - A/64/2023 dimensions de l'espace vert existant entre les bâtiments. Devant le TAPI, la recourante a demandé l'ouverture d'enquêtes, sans spécifier dans les conclusions de ses écritures lesquelles elle souhaitait. Il résulte néanmoins de ses écritures qu'elle a sollicité l'audition d'un témoin, à savoir un locataire qui était un pompier professionnel et qui avait été présent lors de l'incendie et l'intervention des services du feu. Ce dernier devait se prononcer sur des éléments qui avaient trait à la stabilité de l'immeuble sis 69 à 75, rue H_____. Le dossier comprend tous les éléments nécessaires pour trancher le litige. Outre les plans des constructions prévues, de nombreuses photographies des bâtiments et de certains logements ainsi que de l'extérieur, notamment de l'espace de verdure existant entre les immeubles y figurent. S'agissant du témoignage visant à établir les problèmes de stabilité d'un des immeubles, il n'est pas non plus susceptible de modifier l'issue du litige puisque, dans le système instauré par la LCI, la vérification relative à la stabilité et à la solidité des constructions n'est pas opérée par le département. Elle relève de la responsabilité des mandataires et des propriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 1C_507/2021 du 13 juin 2022 consid. 5.3 ; ATA/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid. 8.3 ; ATA/731/2022 du 12 juillet 2022 consid. 7c). Quant au degré de vétusté des bâtiments, il n'a pas besoin d'être établi, comme cela sera vu ci-dessous. En conséquence, il ne sera pas donné suite à la requête de mesures d'instruction faite par la recourante et le grief de violation du droit d'être entendu qu'aurait commise le TAPI sera écarté.

3. La recourante estime que la qualité pour recourir contre l'autorisation de démolir lui a été déniée à tort par le TAPI. Elle n'a pas élevé de grief spécifique contre ladite autorisation mais a conclu à son annulation. Les propriétaires intimées concluent à l'irrecevabilité du recours, l'association de locataires n'ayant selon elle qualité pour recourir ni contre l'autorisation de démolir ni contre les décisions d'autorisation de construire.

3.1 Ont la qualité pour recourir auprès du TAPI et de la chambre administrative contre les décisions prises en vertu de la LDTR les personnes visées à l'art. 60 LPA, ainsi que les associations régulièrement constituées d'habitants, de locataires et de propriétaires d'importance cantonale, qui existent depuis trois ans au moins, et dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné (art. 40 al. 5 LDTR).

3.1.1 À teneur de l'art. 60 LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée (let. a) et 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).

3.1.2 Selon la jurisprudence, le recourant doit avoir un intérêt pratique à l'admission du recours, soit que cette admission soit propre à lui procurer un

avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 121 II 39 consid. 2 c/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002 consid. 3).

- 13/21 - A/64/2023 3.1.3 S'agissant d'un recourant, tiers locataire, le Tribunal fédéral a jugé que s'il existait un moyen de droit privé, même moins commode, à sa disposition pour écarter le préjudice dont il se plaignait, la qualité pour agir fondée sur l'intérêt digne de protection devait lui être niée (ATF 101 Ib 212 ; 100 Ib 119 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.70/2005 du 22 avril 2005). Les intérêts du locataire dans ses rapports avec le bailleur sont plus spécifiquement protégés par les dispositions spéciales du droit du bail complétées, le cas échéant, par certaines règles de droit public cantonal (ATF 131 II 649 consid 3.4).

3.1.4 La chambre de céans a déjà jugé de façon constante qu'en matière de qualité pour recourir des locataires, lorsque la décision litigieuse implique la démolition de locaux qui font l'objet d'un bail à loyer, le locataire ne peut plus se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de démolition, dès lors qu'il a reçu son congé. En effet, quand bien même il conteste ce dernier, la procédure ouverte à ce sujet ne peut aboutir qu'à deux solutions alternatives : si la résiliation du bail est annulée, la démolition ne peut plus avoir lieu et le locataire perd son intérêt au recours ; si, au contraire, le congé est confirmé, le locataire, qui doit quitter les lieux, n'est plus concerné par le projet de démolition et n'a ainsi plus d'intérêt pratique à recourir (ATA/1755/2019 du 3 décembre 2019 et les références citées). En revanche, la qualité pour recourir contre une autorisation de construire de locataires, dont les baux n'étaient pas résiliés, a été admise lorsque, si elle était confirmée, ladite autorisation les priverait de la jouissance de locaux situés dans les combles de l'immeuble dont la transformation était projetée. Certains des griefs invoqués portaient sur le gabarit de l'immeuble après travaux et sur les vices de forme ayant affecté la procédure qui, s'ils devaient se révéler bien fondés, pourraient aboutir à un refus de l'autorisation de construire litigieuse, à l'abandon du projet, voire à un remaniement substantiel de celui-ci, et à la mise en œuvre d'une nouvelle enquête (arrêt du Tribunal fédéral 1C_61/2011 du 4 mai 2011 ; ATA/181/2013 du 19 mars 2013 consid. 4 et les références citées). De même, se sont vu reconnaître la qualité pour recourir les locataires d'immeubles d'habitation soumis à la LDTR ou dans les causes où l'application même de la LDTR était litigieuse (ATA/512/2010 du 3 août 2010 ; ATA/384/2010 du 8 juin 2010). Cette loi prévoit notamment l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsque le bailleur a l'intention d'exécuter des travaux (art. 43 al. 1 LDTR). Elle subordonne également l'ouverture du chantier au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive (art. 42 al. 4 LDTR - ATA/1755/2019 du 3 décembre 2019 consid. 3 c et les références citées). 3.2 Une association jouissant de la personnalité juridique est autorisée à former un recours en son nom propre lorsqu'elle est touchée dans ses intérêts dignes de protection (art. 60 al. 1 let. a et b LPA).

- 14/21 - A/64/2023 Une association peut par ailleurs faire valoir les intérêts de ses membres lorsqu'il s'agit d'intérêts qu'elle doit statutairement protéger, qui sont communs à la majorité ou à un grand nombre de ses membres et que chacun a qualité pour s'en prévaloir à titre individuel, ce cas de figure étant nommé « recours corporatif égoïste » (ATF 145 V 128 consid. 2.2 ; 137 II 40 consid. 2.6.4 ; 131 I 198 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_52/2009 du 13 janvier 2010 consid 1.2.2, non publié in ATF 136 I 1). Ces conditions doivent être remplies cumulativement ; elles doivent exclure tout recours populaire. Celui qui ne fait pas valoir ses intérêts propres, mais uniquement l'intérêt général

ou l'intérêt public, n'est pas autorisé à recourir. Le droit de recours n'appartient par conséquent pas à toute association qui s'occupe, d'une manière générale, du domaine considéré. Il doit au contraire exister un lien étroit et direct entre le but statutaire de l'association et le domaine dans lequel la décision litigieuse a été prise (JdT 2011 p. 286 consid. 1.1.1 et les références citées). En revanche, elle ne peut prendre fait et cause pour l'un de ses membres ou pour une minorité d'entre eux (ATF 145 V 128 consid. 2.2 ; 142 II 80 consid. 1.4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_749/2021 du 16 mars 2022 consid. 1.2.1 ; ATA/1064/2022 du 18 octobre 2022 consid. 5b). 3.3 En l'espèce, l'association fait valoir les intérêts de ses membres, locataires des immeubles concernés par les autorisations contestées, en conformité avec ses statuts et la décision prise lors de son assemblée générale, de sorte qu'il faut conclure qu'elle dispose de la qualité pour recourir contre les autorisations de construire. S'agissant de l'autorisation de démolir, il faut constater que l'autorisation contient comme condition no 2 celle de bâtir des immeubles sur le même site, rendant les deux décisions interdépendantes. Toutefois, compte tenu de l'issue du litige et du fait qu'aucun grief n'a été formulé à l'encontre de l'autorisation de démolir par la recourante et que le TAPI a examiné tous les griefs dirigés par la recourante contre les autorisations de construire, la question de la recevabilité du recours initial contre l'autorisation de démolir souffrira de rester indéterminée, la qualité pour recourir de l'association contre les deux autres autorisations ayant été reconnue par le TAPI et devant être confirmée. 4. La recourante invoque la nullité des autorisations en raison de l'absence de signature des propriétaires sur les demandes d'autorisations. 4.1 L'art. 11 al. 4 RCI prévoit que les demandes d'autorisation de construire doivent être datées et désignées par le propriétaire de l'immeuble concerné ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié (art. 11 al. 4 RCI). L'autorité n'est valablement saisie que si les prescriptions concernant les documents et pièces à joindre ont été respectées et si l'émolument d'enregistrement a été acquitté. Les dossiers incomplets sont retournés pour complément sans être enregistrés (art. 13 al. 1 RCI). Cette exigence vise à s'assurer que les travaux prévus ne sont pas d'emblée exclus et que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les

- 15/21 - A/64/2023 effets de droit public qui en découlent (arrêt du Tribunal fédéral 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2, ATA/85/2022 du 1er février 2022 consid. 11b). Le Tribunal fédéral, qui a eu l'occasion d'examiner une exigence similaire du droit neuchâtelois, a retenu qu'une autorité tomberait dans le formalisme excessif, incompatible avec l'art. 29 al. 1 Cst., si elle refusait de prendre en considération une autre pièce du dossier qui révélerait sans ambiguïté, le cas échéant, l'accord de la seconde copropriétaire d'une parcelle, laquelle n'avait pas signé la demande d'autorisation (arrêt du Tribunal fédéral 1P.620/2022 du 27 mai 2003 consid. 5 ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 3b). 4.2 En l'espèce, la recourante n'ayant apporté aucun élément nouveau sur cette question, il peut être renvoyé à l'analyse détaillée faite par le TAPI dans son jugement aux consid. 16 à 21 que la chambre de céans fera sienne pour écarter le grief, comme l'admet la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 1C_642/2022 du 7 novembre 2023 consid. 4.6.2 et les références citées). 5. La recourante invoque une constatation inexacte des faits, faisant grief au département d'avoir fondé sa décision sur des états locatifs anciens. Il existait des différences entre les lettres d'information du mois de juin 2022 et les états locatifs concernant le nombre de pièces pour un certain nombre d'appartements. 5.1 Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits

pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. 5.2 La procédure administrative est régie par la maxime inquisitoire, selon laquelle le juge établit les faits d'office (art. 19 LPA), sans être limité par les allégués et les offres de preuves des parties. Dans la mesure où l'on peut raisonnablement exiger de l'autorité qu'elle les recueille, elle réunit ainsi les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties et recourt s'il y a lieu à d'autres moyens de preuve (art. 20 LPA). Mais ce principe n'est pas absolu, sa portée est restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA). Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATF 128 II 139 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_454/2017 du 16 mai 2018 consid. 4.1 ; 2C_524/2017 du 26 janvier 2018 consid. 4.2 ; ATA/880/2021 du 31 août 2021 consid. 3a et les références citées). 5.3 Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit

- 16/21 - A/64/2023 tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3). 5.4 Selon la jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, étant précisé qu'un préavis sans observation équivaut à un préavis favorable, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige (Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 176 n. 508). L'autorité de recours se limite ainsi 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 (ATA/1261/2022 du 13 décembre 2022 consid. 4d ; ATA/807/2020 du 25 août 2020 consid. 9a). 5.5 La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat, notamment dans la troisième zone de construction (art. 1 al. 1 et art. 2 al. 1 let. a LDTR). Dans ce but, le chapitre V de la loi prévoit qu'en cas de démolition ou de transformation, le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux ou leur prix de vente, sauf exception lorsque cette mesure apparaît disproportionnée (art. 10 al.1 et 2 LDTR). Si les logements répondent aux BPP quant à leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface, le loyer après transformations doit répondre aux BPP (art. 11 al. 2 LDTR). Si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux BPP, il est maintenu par le département au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permet économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer (art. 11 al. 3 LDTR). Les loyers sont fixés par le département pour un minimum de 3 ans et un maximum de 10 ans (art. 12 LDTR). 5.6 Le mode de calcul prévu par l'art. 11 al. 1 LDTR, prévoit que le département fixe les loyers en prenant en considération l'ensemble des travaux en tenant compte du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, calculé, en règle générale, sur les 70% au maximum de leur coût et renté à un taux de 0,5 point au-dessus de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève, le taux de rendement étant fonction de l'incidence dégressive des

amortissements (let. a) ; de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans, soit de 5,55% à 5% (let. b) ; des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5% des travaux pris en considération (let. c) ; des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 et suivants de la loi fédérale du 30 mars 1911, complétant le Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220 ; let. d). 5.7 Il découle de ce qui précède que l'état locatif exhaustif, ventilé appartement par appartement, et les plans financiers visent uniquement à permettre au département

- 17/21 - A/64/2023 de déterminer si les logements répondent aux BPP pour fixer le loyer après travaux en application des dispositions de la LDTR. Ainsi, la chambre administrative a déjà jugé que la production de l'état locatif de tout l'immeuble n'était par exemple pas nécessaire lorsque la demande d'autorisation de construire portait uniquement sur des travaux dans les combles, le projet prévoyant en outre que les loyers des logements situés dans les étages ne seraient pas modifiés, comme le prévoit l'art. 11 al. 4 LDTR. Le département n'avait en effet pas à se substituer, en dehors de tout litige, au juge des baux et loyers (ATA/110/2006 du 7 mars 2006 consid. 3). 5.8 En l'espèce, les états locatifs avant travaux, figurant au dossier et qui font partie intégrante des décisions d'autorisation litigieuses, apparaissent clairs et complets et la recourante ne démontre pas qu'ils ne seraient pas conformes à la réalité, ne critiquant que la vétusté des appartements et se prévalant de modifications ultérieures apportées à ces états locatifs. Sur la base de ces états locatifs, le service LDTR a pu effectuer les tâches prévues par la LDTR, soit déterminer si les loyers avant travaux correspondaient aux BPP et fixer les loyers après travaux. Dans ce cadre, l'écoulement du temps dont se prévaut la recourante ne permet pas de remettre en cause ces calculs. En effet, aucun indice ou élément ne laisse supposer une baisse des loyers ou du coût des travaux entrepris, qui serait susceptible de modifier la situation en faveur de la recourante ou de ses membres avant l'octroi des autorisations. Au contraire, elle allègue que des loyers auraient été augmentés à la faveur des changements de locataires intervenus depuis le dépôt des états locatifs. Ainsi, la production de nouveaux états locatifs actualisés qu'elle requiert n'est pas nécessaire, ceux figurant au dossier ayant permis au département de procéder aux calculs en application des dispositions de la LDTR et le contrôle par le département ou le TAPI, dans le cadre de la délivrance des autorisations querellées, des augmentations de loyers des nombreux logements qui auraient changé de locataire avant les travaux n'entrant pas dans les tâches fixées au département par la LDTR au chapitre V, cela notamment parce que la période de contrôle des loyers ne commence qu'après les travaux uniquement. Concernant l'envoi des informations aux locataires en application de l'art. 43 LDTR et des erreurs constatées par la recourante sur l'indication du nombre de pièces du logement concerné, elles sont sans conséquences, dans la mesure où le devoir d'information prévu par la LDTR ne porte pas sur cette question mais sur le projet de travaux et les modifications de loyer qui en résultent pour le locataire (art. 43 al. 1 et 2 LDTR). La recourante n'allègue pas en revanche, et cela ne ressort pas non plus des éléments figurant au dossier, que le service LDTR aurait retenu un nombre erroné de pièces dans certains appartements pour effectuer les calculs de fixation des loyers. En conséquence, le grief sera écarté. 6. La recourante reproche encore au département, dans le cadre de l'application des art. 10 ss LDTR, d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation dans le calcul auquel

- 18/21 - A/64/2023 il a procédé. La vétusté des bâtiments, due selon elle à un défaut d'entretien, ne permettait à son sens pas de prendre en compte des parts à plus-value

systématiquement comprises entre 70 et 100% du coût des travaux. 6.1 À cet égard, il faut constater que la disposition topique prévoit qu'en règle générale 70% du coût des travaux est pris en compte. Dans la pratique, le département applique le plus systématiquement possible ce taux, conformément au vœu du législateur, et un pourcentage inférieur n'est que rarement pris en compte. Ce pourcentage, provenant du droit du bail, est une règle simplificatrice applicable lorsqu'il est difficile ou impossible de distinguer dans les grands travaux la part de plus-value et celle d'entretien, ce qui est la plupart du temps le cas en pratique. Pour les installations nouvelles, 100% du coût des travaux doivent être pris en compte (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logement et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, p. 289 et 290 ainsi que les références citées). 6.2 La recourante n'invoque que des critiques globales quant à l'appréciation faite par l'autorité intimée, relevant que l'état de vétusté des immeubles découlant du défaut d'entretien serait démontré par les éléments contenus dans le projet, qu'elle ne précise toutefois pas, et se bornant à exposer que la vétusté résulterait « manifestement » d'un défaut d'entretien, ce qui n'est pas établi. Il apparaît ainsi que l'autorité intimée est restée dans les limites fixées par la loi et rien ne permet de retenir qu'elle aurait abusé du pouvoir d'appréciation dont elle bénéficie dans ce cadre, la recourante ne faisant que substituer sa propre appréciation à celle que le législateur a conférée au département. Le grief sera en conséquence écarté. 7. La recourante invoque une violation des art. 13 et 14 RPUS, le TAPI ayant retenu qu'une dérogation avait été valablement octroyée s'agissant de la surface d'espace vert ou de détente minimum. 7.1 L'art. 13 al. 1 RPUS impose, pour les sous-secteurs, des taux déterminés d'espaces verts et de détente, soit 40% pour le secteur 2.3. Ce taux est applicable aux parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 1000 m² notamment (art. 12 al. 1 RPUS). Ces dispositions sont applicables en cas de constructions nouvelles, cas échéant réalisées après démolition, et non aux rénovations de bâtiments (arrêt du Tribunal fédéral 1C_317/2009 du 15 janvier 2010 consid. 7.1 ; ATA/251/2009 du 19 mai 2009 consid. 9). S'agissant du projet litigieux, la ville a fait application de l'art. 14 RPUS prévoyant que le département, avec l'accord du Conseil administratif, peut exceptionnellement déroger aux dispositions du RPUS lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige impérieusement.

- 19/21 - A/64/2023 L'accord du Conseil administratif au projet est venu compléter sur ce point le préavis favorable de cette dernière, qui retenait que la création de 52 logements supplémentaires à proximité du centre-ville était une occasion dans la situation récurrente de crise du logement. Cette dérogation repose donc sur une pesée d'intérêts, faite conformément aux principes applicables en matière de dérogations, et la recourante, sur ce point également, ne fait que substituer son appréciation à celle de l'autorité intimée. L'argument que la recourante essaie de tirer de l'écoulement du temps et de la modification des priorités qu'aurait la ville tombe à faux, dans la mesure où le préavis de la ville était favorable à la condition de l'accord du Conseil administratif et que ce dernier a lui aussi donné son accord. Il ne peut donc être constaté l'expression d'une modification des priorités, comme le prétend la recourante. Dans ces circonstances, il n'est pas possible de retenir, comme le fait la recourante, que les dispositions du RPUS ont été violées. 7.2 Quant à la procédure suivie par le TAPI pour recueillir l'accord du Conseil administratif à la dérogation déjà approuvée dans le préavis de la ville, elle correspond à celle préconisée par la jurisprudence de la chambre de céans, rappelée dans l'ATA/569/2024 du 7 mai 2024 consid. 7.5 : le TAPI, peut, sur la base des art. 19 et 20 LPA, demander toutes précisions

écrites à une instance de préavis, au même titre qu'il peut l'entendre en audience de comparution personnelle ou la convoquer à un transport sur place pour qu'elle détaille sa position (ATA/1187/2015 du 3 novembre 2015 ; ATA/363/2015 du 16 juin 2015). La production d'un nouveau préavis ne viole le droit d'être entendu et ne contrevient au principe du double degré de juridiction que s'il est émis après la décision de la juridiction saisie. Il ne respecte pas non plus, dans ce cas, le principe de l'économie de procédure (ATA/703/2010 du 12 octobre 2010). Le grief sera donc écarté. En tous points infondés, le recours doit être rejeté. 8. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée aux propriétaires intimées, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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