

## **GE\_GERICHTE ATA/313/2012 vom 22. Mai 2012**

GE Cour de justice, 2012-05-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_313\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_313_2012)

FR: GE\_GERICHTE ATA/313/2012 du 22 mai 2012

IT: GE\_GERICHTE ATA/313/2012 del 22 maggio 2012

### **Erwägungen**

#### **E. 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 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

#### **E. 2**

La question se pose de savoir si les conclusions de l'ASLOCA et d'APV concernant la LCI sont recevables.

#### **E. 3**

Aucune autre conclusion que celles visant à la confirmation du jugement querellé et à l'octroi d'une indemnité de procédure ne peut être prise en dehors du délai légal de recours, le recours incident ou joint étant inconnu de la LPA (ATA/133/2012 du 13 mars 2012 consid. 2 ; ATA/98/2009 du 26 février 2009 ; ATA/320/2008 du 17 juin 2008 ; ATA/592/2007 du 20 novembre 2007).

En l'espèce, même s'il a formellement annulé l'autorisation de construire, le TAPI ne l'a fait que sur la base du grief lié à la LDTR ; il a en revanche rejeté tous les griefs des deux associations qui avaient recouru devant lui s'agissant du respect de la LCI. De plus, la conclusion principale du recours tend à l'annulation du jugement du TAPI en tant qu'il annule l'autorisation de construire raison prise d'une violation de la LDTR.

Néanmoins, il existe une contrariété entre le dispositif et les considérants du jugement du TAPI. Ce dernier n'aurait dû admettre le recours que partiellement dès lors qu'il n'admettait pas l'ensemble des griefs. Du fait de cette erreur, les deux associations intimées ont été privées de la possibilité de recourir devant la chambre de céans contre le jugement du TAPI, dans la mesure où le dispositif de celui-ci semblait leur donner pleinement raison.

De la même façon, c'est en raison de cette erreur que les associations intimées ont pu conclure dans le cadre du présent recours à la confirmation pure et simple du jugement attaqué, conclusion qui est en soi recevable.

#### **E. 4**

Reste encore à déterminer si la qualité pour recourir peut être conférée à chacune des associations intimées, en fonction des types de griefs soulevés.

#### **E. 5**

Les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir (art. 145 al. 3 LCI).

- 10/16 - A/2703/2010

Selon la jurisprudence constante de la juridiction de céans, l'ASLOCA ne constitue pas une telle association (ATA/50/2012 du 24 janvier 2012 consid. 6 et

#### **E. 7**

En résumé, APV dispose de la qualité pour recourir pour les griefs tirés de la LCI, et l'ASLOCA pour les griefs tirés de la LDTR, ce qui correspond du reste aux allégués de ces deux associations.

#### **E. 8**

Dans son écriture du 15 juin 2011, l'ASLOCA sollicite la production d'une série de pièces.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, 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 (ATF 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; 127 III 576 consid. 2c p. 578 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C\_58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ; 4A\_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b, et les arrêts cités).

En l'espèce, le DCTI a produit son dossier d'autorisation de construire, qui contient la plupart des éléments demandés (notamment les formulaires de requête, les plans, l'aménagement des pièces des nouveaux étages des deux immeubles, le

- 11/16 - A/2703/2010 nombre de logements pour chacun des nouveaux étages, le montant des travaux estimés, la nature des travaux dans les appartements existants et leurs devis et les loyers futurs des étages existants et des étages supplémentaires), tandis que les associations intimées n'indiquent pas en quoi les autres éléments qu'elles réclament, comme les états locatifs complets des vingt dernières années, seraient utiles à la solution de la présente affaire. La chambre de céans dispose dès lors des éléments nécessaires pour trancher. Il n'y a ainsi pas lieu d'ordonner des mesures d'instruction complémentaires demandées.

#### **E. 9**

Selon l'art. 89 al. 1 LCI, l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX<sup>ème</sup> siècle et du début du XX<sup>ème</sup> siècle situés en dehors des périmètres de protection : a) de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications ; b) du vieux Carouge doit être préservée. Sont considérés comme ensemble les groupes de deux immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue (art. 89 al. 2 LCI).

APV invoque la violation de cette disposition, qui n'aurait pas été prise en considération alors même que l'immeuble du 55, rue Z\_\_\_\_\_ ferait partie du même ensemble architectural que ceux des 57 à 61, rue Z\_\_\_\_\_.

#### **E. 10**

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'est pas écarté 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/113/2012 du 28 février 2012 consid. 8 ; ATA/360/2010 du 1er juin 2010 et les références citées).

Lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission est déterminant dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/113/2012 précité ; ATA/703/2010 du 12 octobre 2010 et les références citées).

#### **E. 11**

En l'espèce, la CMNS a admis dans son préavis du 7 juillet 2009 que l'immeuble du 55, rue Z\_\_\_\_\_ ne faisait pas partie du même ensemble architectural que ceux des 57 à 61, rue Z\_\_\_\_\_. Un même constat a pu être effectué par le juge délégué lors du transport sur place du 19 octobre 2011, et il ressort également du dessin d'architecte figurant au dossier et représentant les deux façades de la rue Z\_\_\_\_\_ côte à côte. La toiture du 55, rue Z\_\_\_\_\_ est en effet très différente de celle des trois immeubles voisins ; les corniches et fenêtres ne sont pas alignées, et les fenêtres du 4ème étage du 55, rue Z\_\_\_\_\_ sont

- 12/16 - A/2703/2010 intégrées à la toiture à la Mansart, à la différence des trois immeubles voisins où elles sont situées sous la corniche.

Le grief de violation de l'art. 89 LCI doit dès lors être écarté.

#### **E. 12**

Le gabarit de hauteur de l'immeuble litigieux, situé en 2ème zone, est réglé par les art. 22 ss LCI.

Selon l'al. 1 de cette disposition légale, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m la distance fixée entre alignements ( $H \leq D + 3$ ).

En l'espèce, la distance des immeubles en vis-à-vis est de 13,26 m sur la rue Z\_\_\_\_\_ et de 18,27 m sur la rue A\_\_\_\_\_.

En application de l'art. 23 al. 1 LCI, la hauteur maximale du gabarit est de 21,27 m si l'on retient - comme l'a fait le TAPI - la valeur la plus élevée, de 19,26 m (hauteur inférieure à l'actuelle) si l'on retient la valeur la plus basse.

#### **E. 13**

a. Le 22 février 2008, le Grand Conseil a adopté une modification de l'art. 23 LCI (loi 10088) selon laquelle le département peut autoriser le dépassement du gabarit d'un immeuble afin de permettre la création de logements supplémentaires, en tenant compte de celui des immeubles voisins et pour autant que cela ne compromette pas l'harmonie

urbanistique de la rue (art. 23 al. 3 LCI). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m ( $H \leq 24$ ) ; afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des al. 3 à 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 m ( $H \leq 30$ ).

Les art. 10 et 11 LCI restent applicables (art. 23 al. 7 LCI). Le Tribunal fédéral précise que la modification législative maintient donc le régime dérogatoire prévu à l'art. 11 LCI, comme le confirme l'exposé des motifs accompagnant le projet de loi modifiant la LCI (PL 10088 ad art. 23 al. 6 LCI p. 11) ; l'art. 11 LCI permet ainsi de déroger, à certaines conditions, aux prescriptions relatives aux gabarits applicables dans la zone concernée (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_362/2011 du 14 février 2012 consid. 5.5).

b. Selon l'art. 11 al. 4 let. c et d LCI, le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie, se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

#### **E. 14**

En l'espèce, la surélévation partielle de l'immeuble d'angle et le dépassement du gabarit n'ont pas été autorisés en application des nouvelles dispositions de l'art. 23 LCI, mais par le biais de la clause dérogatoire de l'art. 11 al. 4 LCI ; c'est en

- 13/16 - A/2703/2010 effet l'art. 11 LCI qui est mentionné expressément dans l'autorisation de construire. Consultée, la commission d'architecture a émis un préavis favorable, précisant le 22 décembre 2009 qu'elle donnait son accord à la dérogation susmentionnée.

Comme indiqué ci-dessus, la chambre de céans observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen lorsque l'autorité inférieure a suivi les préavis. En effet, la commission, 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/385/2011 du 21 juin 2011 consid. 4 ; ATA/649/2002 du 5 novembre 2002).

Dans ces circonstances, en suivant le préavis de ladite commission, composée de spécialistes et ayant analysé précisément les deux projets soumis, le département, puis le TAPI, n'ont pas mésusé de leur pouvoir d'appréciation ; ce d'autant moins que, comme en attestent les plans visés ne varietur figurant au dossier ainsi que les observations effectuées lors du transport sur place, la hauteur de l'immeuble voisin sur la rue A\_\_\_\_\_ est plus importante que le projet autorisé. L'autorisation litigieuse respecte dès lors l'art. 11 LCI expressément réservé par l'art. 23 LCI.

#### **E. 15**

Reste à examiner la question du respect de la LDTR.

a. A teneur de l'art. 9 al. 1 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 LDTR. Elle est accordée notamment lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires (art. 9 al. 1 let. c LDTR).

b. Aux termes de l'art. 9 al. 2 LDTR, l'autorisation de transformation ou de rénovation n'est accordée que si les logements transformés répondent quant à leur genre, leur loyer ou leur prix aux besoins prépondérants de la population ; le DCTI tient compte, dans son

appréciation, des éléments suivants :

- a) du genre, de la typologie et de la qualité des logements existants ;
- b) du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés, notamment dans les combles ;
- c) du genre de l'immeuble ;
- d) du nombre de pièces et de la surface des appartements ainsi que de la surface des logements nouvellement créés ;
- e) des exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine.

- 14/16 - A/2703/2010

c. Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR). Il renonce à la fixation des loyers lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 LDTR).

#### **E. 16**

a. Par ailleurs, l'art. 11 al. 4 LDTR prévoit que le coût des travaux se rapportant à une surélévation d'immeubles au sens des art. 23 al. 3 à 7 et 27 al. 3 à 7 LCI ne peut pas être répercuté sur le montant des loyers des logements existants.

b. Selon l'exposé des motifs, plus particulièrement le commentaire article par article, relatif aux nouvelles normes LCI sur la surélévation d'immeubles, l'art. 11 al. 4 LDTR vise à conditionner la délivrance d'une autorisation de construire à ce que le montant des loyers des appartements situés dans les étages courants ne soit pas augmenté en raison des travaux. En effet, le montant des loyers des logements nouvellement créés permettent à eux seuls de rentabiliser les travaux entrepris (MGC 2006-2007 XI/2, p. 9977ss, 9987).

#### **E. 17**

En l'espèce, la surélévation - alliée à la rénovation des combles du 57, rue Z\_\_\_\_\_ - permet la création de deux logements de 6 pièces et d'un de 3 pièces.

Il résulte de l'autorisation de construire litigieuse - laquelle reprend sur ces points le préavis technique du 16 avril 2010 du service juridique LDTR - que les loyers des logements existants et ceux des logements nouvellement créés ont été différenciés. Selon les déclarations du représentant du DCTI lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 30 novembre 2010, le département n'a pas procédé à un calcul indifférencié entre la transformation des appartements du 4ème étage d'une part et la surélévation (du 55, rue Z\_\_\_\_\_) et l'aménagement des combles (du 57, rue Z\_\_\_\_\_) d'autre part, mais uniquement entre ces deux derniers types de travaux visant la création d'appartements nouveaux.

Ainsi, le coût des travaux sera répercuté sur les logements nouvellement créés.

L'autorisation mentionne d'ailleurs expressément que les travaux n'auront pas d'incidence sur les loyers des logements existants pendant au moins trois ans.

L'art. 11 al. 4 LDTR est ainsi respecté par l'autorisation de construire litigieuse, de même que l'art. 9 LDTR.

**E. 18**

Bien fondé, le recours sera admis. Le jugement du TAPI sera annulé et l'autorisation de construire litigieuse rétablie.

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge conjointe et solidaire de l'ASLOCA et d'APV, lui sera allouée, dès lors qu'il y a conclu et qu'il a eu recours aux services d'un mandataire (art. 87 al. 2 LPA).

- 15/16 - A/2703/2010

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