

GE_GERICHTE ATA/373/2016 vom 3. Mai 2016

GE Cour de justice, 2016-05-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_373_2016

FR: GE_GERICHTE ATA/373/2016 du 3 mai 2016

IT: GE_GERICHTE ATA/373/2016 del 3 maggio 2016

Regeste

Résumé: Le TAPI n'a pas violé le droit d'être entendu en rejetant les mesures d'instruction sollicitées. Les liquidateurs étaient en droit de requérir une autorisation de construire ayant pour but la rénovation d'un immeuble, propriété d'une société anonyme en liquidation. Les travaux sont commandés par l'intérêt général, ce qui justifie une diminution des appartements existants. Le loyer par an de la pièce créée dans les combles dépasse la fourchette fixée par la loi, toutefois cela est justifié par l'augmentation de la surface de plancher, ainsi que par les coûts engendrés pour la protection du patrimoine pour tout l'immeuble. Obligation pour la société anonyme de reloger les locataires en place. Les conditions posées par la loi pour un changement d'affectation sont réalisées. Les préavis sont favorables et une liste des éléments du patrimoine de l'immeuble a été dressée par l'autorité compétente, de sorte que l'autorisation de construire a été valablement délivrée. Recours rejeté.

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).

E. 2

Les recourants concluent préalablement à la comparution personnelle des parties, à l'ouverture d'enquêtes avec un délai pour le dépôt des listes de témoins, à ce qu'une expertise de l'immeuble litigieux soit ordonnée, à défaut, à un transport sur place, et enfin à l'audition de M. EHRENSPERGER. Ils considèrent également que le TAPI avait violé leur droit de faire administrer des preuves en n'ordonnant pas certains de ces actes.

E. 3

a. La procédure administrative est en principe écrite, toutefois si le règlement et la nature de l'affaire le requièrent, l'autorité peut procéder oralement (art. 18 LPA).

b. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), 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

- 23/39 - A/702/2013 décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157 ; 138 V 125 consid. 2.1 p. 127 ; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270 ; 137 I 195 consid. 2.3.1 p. 197 ; 136 I 265 consid. 3.2 ; 135 II 286 consid. 5.1 p. 293 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 4.1 ; 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). 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 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; arrêts du Tribunal fédéral 8C_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 4A_108/2012 du 11 juin 2012 consid. 3.2 ; 2D_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 ; ATA/404/2012 du 26 juin 2012 ; ATA/275/2012 du 8 mai 2012 et les arrêts cités). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237 ; 138 IV 81 consid. 2.2 p. 84 ; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 et les arrêts cités ; 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du

E. 6

septembre 2010 consid. 2 ; 2C_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1 ; ATA/425/2014 du 12 juin 2014).

Le droit d'être entendu n'implique pas une audition personnelle de l'intéressé, celui-ci devant simplement disposer d'une occasion de se déterminer sur les éléments propres à influencer sur l'issue de la cause (art. 41 LPA ; ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 précité ; ATA/269/2014 du 15 avril 2014 ; ATA/24/2014 du 14 janvier 2014 ; ATA/305/2013 du 14 mai 2013 et les arrêts cités).

c. En l'espèce et s'agissant de la tenue d'une audience de comparution personnelle des parties, les recourants ont d'ores et déjà été entendus en audience par-devant le TAPI le 17 septembre 2013. À cette occasion, ils ont pu faire valoir leur point de vue. De plus, la chambre de céans ne voit pas quels arguments supplémentaires ceux-ci pourraient amener, dans la mesure où ils ont pu largement faire valoir leurs arguments dans leurs différentes écritures.

La requête des recourants pour cet acte d'instruction sera rejetée.

d. S'agissant de l'audition d'éventuels témoins, les pièces figurant au dossier sont suffisantes pour se prononcer sur les différents griefs soulevés. De plus, s'il est exact que Burval SA avait proposé au TAPI, dans son écriture de réponse du 26 juin 2013, l'audition des liquidateurs de la société, du département, ainsi que celle de la directrice de l'office du patrimoine et des sites, un des liquidateurs et le département ont été entendus le 17 septembre 2013 par-devant le TAPI et les préavis des différentes commissions figurant au dossier sont suffisants pour

- 24/39 - A/702/2013 statuer en toute connaissance de cause, sans qu'il ne soit nécessaire d'entendre la directrice de l'office du patrimoine et des sites.

La requête des recourants visant à entendre des témoins sera rejetée.

e. Enfin concernant la requête portant sur une expertise de l'immeuble litigieux, ou tendant à un transport sur place, force est de constater que la chambre administrative a procédé à un

transport sur place en date du 4 novembre 2014, de sorte que la requête des recourants a été satisfaite. De plus, le dossier contient une liste précise et exhaustive des éléments à sauvegarder dans l'immeuble. Cette liste a été dressée par le SMS, composé de spécialistes en la matière et après plusieurs visites. Or, ceux-ci n'ont pas relevé l'intérêt architectural important des petits cabinets. Il en découle que l'affirmation de M. EHRENSPERGER faite à l'audience du 5 janvier 2009 par devant le Tribunal des baux et loyers doit être prise avec circonspection, raison pour laquelle il ne sera pas donné suite à la demande de son audition ou encore à l'apport à la procédure des recherches historiques effectuées par celui-ci sur l'immeuble litigieux. Enfin, l'opinion de la commissaire de la CMNS, qui souhaiterait une étude plus approfondie du bâtiment, constitue un avis personnel qui n'a qu'un poids très limité par rapport aux différents préavis de la CMNS, qui est une autorité collégiale.

En conséquence, les requêtes d'instruction seront rejetées.

f. Même si l'on peut admettre avec les recourants que la motivation du TAPI refusant ces dernières mesures d'instruction, est formulée de façon sommaire, cela ne rendait pas nécessaire, à l'époque, la tenue de ces différents actes d'instruction sollicités.

Le grief des recourants sur ce point sera écarté. 4.

Selon les recourants le TAPI a commis un déni de justice formel en refusant d'examiner si, sous l'angle du droit privé, le mandat donné à l'architecte aux fins de requérir l'autorisation litigieuse, l'avait été valablement par les liquidateurs de Burval SA.

a. Selon la doctrine, l'autorité qui refuse expressément de statuer, alors qu'elle en a l'obligation, commet un déni de justice formel (ATF 135 I 6 consid. 2.1), qui constitue une violation de l'art. 29 al. 1 Cst.. Il en est de même de l'autorité qui ne statue que partiellement (arrêts du Tribunal fédéral 5A_578/2010 du 19 novembre 2010 ; 5A_279/2010 du 24 juin 2010 consid. 3.3 et les arrêts cités ; 2C_601/2010 du 21 décembre 2010 publié in RDAF 2011 II 163 ss), notamment si elle ne traite pas d'un grief relevant de sa compétence, motivé de façon suffisante et pertinent pour l'issue du litige (SJ 2007 I 472 p. 473-474 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 501 n. 1499).

- 25/39 - A/702/2013

b. En l'espèce, le TAPI a traité la problématique précitée. Il a estimé que le mandat entre l'architecte et les liquidateurs relevait du droit privé et échappait à sa compétence. La chambre de céans ne saurait ainsi retenir l'existence d'un déni de justice formel.

Le grief des recourants sur ce point est infondé.

Cependant, on peut raisonnablement douter que le TAPI ait à juste titre décliné sa compétence à ce propos, dans la mesure où la doctrine précise que dans certains cas exceptionnels, il est admis qu'une autorité examine, outre celles qui relèvent de sa compétence, d'autres questions, secondaires, qui, si elles étaient abordées isolément, relèveraient de la compétence d'une autre autorité : il s'agit d'attraction de compétence justifiée par le principe d'économie de procédure ou imposée par l'obligation de coordination formelle (Pierre MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3ème éd., 2011, p. 270 n. 2.2.5.1).

Compte tenu du fait que la chambre de céans jouit du même pouvoir de cognition que le TAPI, conformément à l'art. 61 al. 1 et 2 LPA, elle statuera sur cette question.

c. Ainsi, les recourants considèrent que Burval SA était en liquidation depuis près d'une quinzaine d'années, de sorte qu'elle ne pouvait se voir autoriser à entreprendre les travaux litigieux et que les liquidateurs avaient outrepassé leurs pouvoirs.

Selon l'art. 739 al. 1 CO, aussi longtemps que la répartition entre actionnaires n'est pas terminée, la société en liquidation garde sa personnalité et conserve sa raison sociale, à laquelle s'ajoutent les mots « en liquidation ».

Selon la doctrine, la société garde la jouissance et l'exercice de ses droits (art. 53 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 [CC - RS 210]), sans restriction, et reste titulaire de tous ses droits de propriété matérielle et immatérielle. Tant que l'inscription n'est pas radiée du registre du commerce (art. 746 CO), elle peut introduire des actions judiciaires ou administratives, ou des poursuites, comme elle peut être assignée en justice ou par-devant des autorités administratives, ou encore faire l'objet de poursuites (François RAYROUX, Commentaire romand, Code des obligations II, 2008, ad. art. 739, p. 1311 n. 5).

L'art. 743 CO précise que les liquidateurs terminent les affaires courantes, recouvrent, au besoin, les versements non encore opérés sur les actions, réalisent l'actif et exécutent les engagements de la société, à moins qu'il ne ressorte du bilan et de l'appel aux créanciers que l'actif ne couvre plus les dettes (al. 1). Ils représentent la société pour les actes nécessités par la liquidation; ils peuvent

- 26/39 - A/702/2013 plaider, transiger, compromettre et même, en tant que de besoin, entreprendre de nouvelles opérations (al. 3).

Selon la doctrine, le pouvoir de représentation des liquidateurs dans leurs rapports avec l'extérieur est réglé par l'art. 718a CO, qui relève que les personnes autorisées à représenter la société ont le droit d'accomplir au nom de celle-ci tous les actes que peut impliquer le but social (al. 1). Le pouvoir de représentation s'étend - selon les obligations et compétences des liquidateurs - à tous les actes que peut impliquer le but de liquidation de la société. Il appartient ainsi aux liquidateurs de représenter la société pour les actes nécessités par la liquidation (François RAYROUX, op. cit., ad art. 743, p. 1331 n. 12).

En l'espèce, il ne fait nul doute que Burval SA est propriétaire de l'immeuble en question et qu'en application de la doctrine précitée, elle pouvait introduire une action administrative, soit en l'espèce, requérir une autorisation de construire ayant pour objet des travaux sur son bien. De plus, et comme l'a retenu à juste titre le TAPI, rien dans la LCI ou dans le règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) ne restreint la capacité d'une société en liquidation à solliciter une telle autorisation.

De la même façon, les liquidateurs n'ont pas outrepassé leur pouvoir de représentation en sollicitant une telle autorisation pour le compte de la société ni en mandatant un architecte professionnellement qualifié à cette fin. En effet, le but social de Burval SA est l'achat, la vente, la construction, la rénovation, la transformation et la gérance d'immeubles ; le courtage immobilier ; l'étude et la mise en valeur de toute propriété foncière. Ainsi, le fait de solliciter une autorisation de construire ayant pour objet la rénovation de son immeuble s'inscrit parfaitement dans le but social de Burval SA. De plus, l'objectif à terme de la rénovation de cet immeuble est sa vente, avec pour corollaire une plus-value augmentant d'autant la masse d'actifs à liquider, de sorte que l'activité des liquidateurs s'inscrit dans le champ de leurs obligations. Ils n'ont ainsi pas outrepassé leurs pouvoirs en procédant de la

sorte.

Les griefs des recourants seront également écartés sous ces différents angles. 5.

Les recourants objectent que le projet viole l'art. 1 al. 1 LDTR en supprimant neuf, voire onze logements du parc locatif genevois et viole l'art. 9 al. 2, 3, et 5 LDTR, ainsi que l'ArRLoyers en autorisant le projet alors qu'il prévoit un loyer de CHF 7'000.- par an pour la future pièce dans les combles.

a. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR).

- 27/39 - A/702/2013

Selon l'art. 1 al. 2 LDTR, la loi prévoit notamment à cet effet, tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements :

- des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (let. a) ;
- l'encouragement à des travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés des maisons d'habitation (let. b) ;
- des restrictions quant à l'aliénation des appartements destinés à la location (let. c) ;
- l'expropriation temporaire de l'usage des appartements laissés vides sans motif légitime (let. d).

Plus spécifiquement, la LDTR vise à éviter la disparition de logements à usage locatif (arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.3 ; ATA/281/2016 du 5 avril 2016 consid. 8a ; ATA/868/2014 du

E. 11

novembre 2014 consid. 3)

Elle s'applique à tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévues par l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) ou construit au bénéfice d'une norme de l'une des quatre premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement (art. 2 al. 1 let. a LDTR), et comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art. 2 al. 1 let. b LDTR).

b. Selon l'art. 9 al. 1 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 LDTR, soit notamment pour tous les travaux ayant pour objet de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 3 al. 1 let. a LDTR), la création de nouveaux logements, notamment dans les combles (art. 3 al. 1 let. b LDTR), la création d'installations nouvelles d'une certaine importance, telles que chauffage, distribution d'eau chaude, ascenseur, salles de bains et cuisines (art. 3 al. 1 let. c LDTR), la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements (art. 3 al. 1 let. d LDTR). L'autorisation est accordée lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité et la santé de ses habitants ou des tiers ; lorsque la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public le commande ; lorsque les travaux

permettent la réalisation de logements supplémentaires ; lorsque les travaux répondent à une nécessité ou qu'ils contribuent au maintien ou au développement du commerce et de

- 28/39 - A/702/2013 l'artisanat, si celui-ci est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier ; pour les travaux de rénovation (art. 9 al. 1 let. a à e LDTR).

c. En l'espèce, les travaux autorisés par la décision entreprise visent notamment à modifier la typologie de l'immeuble en question, à mettre en place un ascenseur et à créer une surface dans les combles. Ils constituent des travaux de transformation au sens de cette disposition. Une autorisation est donc nécessaire.

d. À teneur de l'art. 9 al. 2 LDTR, le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population ; le département 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.

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) (ATA/514/2013 du 27 août 2013 ; ATA/66/2013 du 6 février 2013).

e. Il y a pénurie à Genève au sens des art. 25 et 39 LDTR pour toutes les catégories d'appartements de une à sept pièces inclusivement. Cette situation prévalait déjà en 2013 et ne s'est pas modifiée depuis (arrêtés du Conseil d'État déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR des 27 juillet 2011, 20 mars 2013, 25 juin 2014 et 13 janvier 2016 - ArAppart - L 5 20.03).

f. Dans une jurisprudence récente, rendue au sujet de l'art. 9 LDTR, la chambre de céans a jugé qu'il convenait de refuser une autorisation de réunion d'appartements, au motif que cette réunion aurait pour conséquence de soustraire du marché locatif un appartement, répondant aux besoins prépondérants de la population, en période de pénurie de logements, ce que la LDTR cherchait précisément à éviter (ATA/437/2014 précité consid. 7). Cette jurisprudence est

- 29/39 - A/702/2013 dans la même lignée que celles jugées plus tôt par la chambre de céans (ATA/695/2012 du 16 octobre 2012 ; ATA/270/2012 du 8 mai 2012 ; ATA/362/2005 du 24 mai 2005, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 ; ATA/72/2004 du 20 janvier 2004 ; ATA/789/2003 du 28 octobre 2003 ; ATA/700/2000 du 14 novembre 2000).

Dans tous ces cas, le refus était fondé sur le fait que l'intérêt public à conserver des logements qui, par leur qualité et leur quantité, répondaient aux besoins de la population, était supérieur aux intérêts privés des requérants lesquels relevaient de la pure convenance personnelle.

g. En l'espèce et comme relevé à juste titre par le TAPI, le projet entraîne une diminution d'appartements existants, ce qui est susceptible de contrevenir au but de la LDTR, qui vise à éviter la disparition de logements à usage locatif. Toutefois et comme cela ressort de l'art. 1 al. 2 let. a LDTR et des dispositions suivantes de cette loi, cela ne signifie pas que toute suppression d'appartements existants est prohibée. Seules des restrictions sont prévues dont il convient d'analyser les conditions.

De plus, la présente espèce diffère des cas visés ci-dessus, dans la mesure où il n'est formellement pas question d'une réunion d'appartements pour des motifs de pure convenance personnelle. En effet et comme cela ressort des pièces figurant au dossier, notamment des photographies et des constats effectués lors du transport sur place du 4 novembre 2014, lesdits travaux sont commandés par l'intérêt général. L'immeuble en question est dans un état de délabrement avancé (toiture dégradée, ensemble de la charpente à revoir, planchers intérieurs à vérifier et à renforcer, installations électriques à refaire ou à créer, logements très dégradés), ce que les recourants ne contestent en définitive pas.

Il n'est ainsi pas arbitraire de considérer que le projet remplit les conditions de l'art. 9 al. 1 let. d et e LDTR, et est partant autorisable dans son principe, étant rappelé que le projet vise à créer six appartements de trois, cinq et six pièces, soit des logements répondant, également quant à leur genre (ce qui était déjà le cas en 2013 à la date de la prise de décision querellée, aArAppart dans sa teneur jusqu'au 31 décembre 2013), leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population (cf. art. 9 al. 2 LDTR). 6. a. Selon l'art. 11 al. 1 LDTR, le département fixe le montant des loyers en tenant compte :

a) 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 est fonction de l'incidence dégressive des amortissements ;

- 30/39 - A/702/2013

b) de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de dix-huit à vingt ans, soit de 5,55 % à 5 % ;

c) des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5 % des travaux pris en considération ;

d) des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 et ss CO.

b. Répondent aux besoins prépondérants de la population les loyers accessibles à la majorité de celle-ci. Au 1er janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population étaient compris entre CHF 2'400.- et CHF 3'225.- la pièce/l'an (art. 9 al. 3 LDTR). Conformément à la loi, ce calcul était fondé sur le revenu brut médian des personnes physiques (art. 9 al. 3 LDTR). Depuis le 26 août 2011, ces loyers sont compris entre CHF 2'536.- et CHF 3'405.- la pièce/l'an (ArRLoyers). La fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante (art. 9 al. 4 LDTR). La fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires (art. 9 al. 5

LDTR). Les mesures suivantes peuvent également être prises en compte (art. 9 al. 6 LDTR) :

- les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment ;
- les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie ;
- les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques ;
- les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables ;

c. À ce propos, la chambre de céans a jugé que les loyers après travaux des appartements répondant par leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface aux besoins prépondérants de la population au sens des art. 11 al. 2 LDTR et 9 al. 2 et 3 LDTR, devaient respecter la fourchette fixée par l'ArRLoyers, un dépassement de celle-ci pouvant toutefois être justifié par l'un des motifs visés à l'art. 9 al. 4, 5 ou 6 LDTR (ATA/391/2013 du 25 juin 2013 consid. 13). Dans ce cas, il était question de la création d'un appartement de six pièces dans les combles dont le loyer était de CHF 7'347.- la pièce/l'an. Un loyer dépassant de plus de deux fois le maximum fixé par l'ArRLoyers n'était accessible qu'à une minorité de personnes, contrairement à la lettre et aux buts visés par l'art. 9 LDTR et les circonstances particulières entourant la rénovation litigieuse ne justifiaient pas un tel écart.

d. En l'espèce, selon le préavis du service juridique LDTR du 17 juillet 2012, le loyer annuel des vingt-quatre pièces s'élèverait à CHF 3'250.- chacune et celle à

- 31/39 - A/702/2013 créer dans les combles à CHF 7'000.- par an, de sorte que seule cette dernière est problématique au regard de la fourchette du loyer admissible de l'ArRLoyers, soit entre CHF 2'536.- et CHF 3'405.- la pièce/l'an.

La présente espèce se différencie de la situation consacrée dans la jurisprudence précitée (ATA/391/2013), en ce sens qu'ici seule une pièce sur les six que composera l'appartement en question pose problème. De plus, selon le département, le coût de la création d'une pièce dans les combles fait l'objet d'un calcul particulier. Une telle façon de faire ne prête cependant pas le flanc à la critique puisqu'elle a pour effet d'éviter que le coût des travaux ne soit répercuté sur l'ensemble des loyers de l'immeuble, alors même que seul un appartement sera concerné par cette pièce nouvellement créée. Par ailleurs et comme l'a relevé à juste titre le TAPI, le loyer par pièce/l'an de l'appartement en question, pris globalement, s'élèverait à CHF 3'875.- la pièce/l'an [$\text{CHF } 3'250.- \times 5 + \text{CHF } 7'000.-$] : 6), ce qui est admissible eu égard à l'importance des travaux prévus et ce qui conduirait à un loyer mensuel de CHF 1'938.- ($\text{CHF } 3'250.- \times 5 + \text{CHF } 7'000.-$] : 12) pour cet apparemment de six pièces au quatrième étage. En outre, le loyer par an et par pièce de tous les logements de l'immeuble resterait dans la fourchette de l'ArRLoyers, s'élevant à CHF 3'400.- la pièce/l'an ($\text{CHF } 85'000.- : 25$), ce qui est conforme à l'art. 9 al. 5 LDTR, au vu de l'augmentation des coûts engendrés pour des raisons de protection du patrimoine pour tout l'immeuble.

En outre, la surface brute de plancher de cette nouvelle pièce dans les combles (de 24 m² calculé en application de l'art. 77 al. 2 LCI) peut être considérée comme importante (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements, 2014, p. 303-304 ; ATA/391/2013 précité consid. 14 ; ATA/737/2010 du 2 novembre 2010 consid. 12) et justifier également pour ce motif une augmentation du loyer maximum autorisée par l'art. 9 al. 3 LDTR, en application de l'art. 9 al. 4 LDTR.

Les griefs des recourants sur ce point seront dès lors écartés.

e. Les loyers fixés en application de la LDTR sont soumis au contrôle de l'État pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de trois ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR).

En l'espèce, la durée des loyers a été fixée à cinq ans. Les travaux envisagés doivent être considérés comme relevant de la transformation lourde, la durée de contrôle du loyer de cinq ans est comprise dans la fourchette prévue par la loi, même au maximum de celle-ci, et ne peut qu'être confirmée.

- 32/39 - A/702/2013 7.

Les recourants soutiennent que Burval SA ne respectera pas son obligation de reloger les locataires en place.

Selon l'art. 42 al. 4 LDTR, l'ouverture du chantier est subordonnée au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive. De plus et à teneur de l'art. 42 al. 5 LDTR, lorsque le revenu des locataires est modeste, l'office cantonal du logement et de la planification foncière assiste le propriétaire, afin que les locataires soient relogés à des conditions économiques et sociales satisfaisantes.

En l'espèce, il ressort du texte clair de l'autorisation querellée que l'ouverture du chantier est subordonnée au relogement des locataires à satisfaction. De plus, il ressort des trois baux figurant au dossier (datant de 1996, 2000 et 2001) que la « mise à disposition [des locaux] est provisoire compte tenu du fait que des travaux de rénovation et de transformation devraient être entrepris dans un avenir proche. ».

En conséquence, les griefs des recourants portant sur les art. 1 al. 1, 9 al. 2, 3 et 5 LDTR, ainsi que l'ArRLoyers seront écartés. 8.

Les recourants considèrent que le projet, en autorisant le changement d'affectation des logements en bureaux au premier étage malgré une perte de

E. 16

m² de surface de logement, contrevient aux art. 3 al. 3, 7 et 8 al. 1 et 2 LDTR.

a. Par changement d'affectation, on entend toute modification, même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel (art. 3 al. 3 LDTR).

Selon l'art. 7 LDTR, nul ne peut, sous réserve de l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 8 LDTR, changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment au sens de l'art. 2 al. 1 LDTR, occupé ou inoccupé.

Aux termes de l'art. 8 al. 1 LDTR, si une dérogation est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier, le département peut l'accorder si les circonstances le justifient, notamment :

- le maintien ou le développement des activités existantes et les conditions d'habitation précaires dans un immeuble, ou
- lorsque le bâtiment est déjà principalement affecté à d'autres buts que le logement.

Les notions de « souhaitabilité » et de « compatibilité » doivent être traitées globalement, car la première, prise isolément, revêt un caractère éminemment subjectif, qui échappe en partie à l'analyse juridique. Il convient de prendre en

- 33/39 - A/702/2013 considération le caractère et l'évolution du quartier, ainsi que le genre et la destination du projet (ATA/189/2009 du 21 avril 2009 consid. 3b ; ATA/165/2003 du 25 mars 2003 consid. 6a et référence citée).

En cas de changement d'affectation, les surfaces de logements supprimées seront compensées par la réaffectation simultanée de surfaces commerciales ou administratives en logement. Dans ce cas, les locaux réaffectés aux logements doivent correspondre à une surface ainsi qu'à des conditions de logement au moins équivalentes et avoir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. De plus, les locaux réaffectés aux logements doivent être situés en règle générale dans le même quartier, si possible à proximité immédiate, à moins que le changement d'affectation ne soit effectué au profit d'un secteur comme le centre-ville où la proportion de logement est faible par rapport aux surfaces d'activités. Si le changement d'affectation a lieu à l'intérieur d'un tel secteur, la compensation doit être effectuée à proximité immédiate (art. 8 al. 2 LDTR).

S'agissant de la notion de « conditions de logement », selon les travaux préparatoires la loi exige que l'habitabilité de la surface réaffectée soit identique ou supérieure à celle du logement qui ferait l'objet du changement d'affectation (MGC 1995/V 4570).

L'interprétation de cette notion appelle incontestablement des considérations d'une nature moins concrète que les surfaces et les loyers, qui sont des mesures chiffrables. Ainsi, il sera question d'apprécier l'esthétisme des locaux, leur confort, leur standing, la qualité de leur environnement, ou toute autre notion permettant de définir la qualité de vie dont jouira l'habitant de ces locaux (ATA/189/2009 précité consid. 4 ; ATA/165/2003 précité, consid. 7a).

b. En l'espèce, l'immeuble sis 16, Grand-Rue - 2, rue du Cheval Blanc est situé dans le quartier de Genève-Cité. L'immeuble abrite deux arcades commerciales au rez-de-chaussée, un commerce au premier et deux bureaux à usage commercial (un au premier étage et l'autre au quatrième).

Il est notoire que la Grand-Rue est une voie commerçante avec des arcades commerciales et des bureaux. Ainsi, la transformation en bureaux des trois appartements au premier étage de l'immeuble totalisant une surface de 75 m² selon les plans visés ne varietur le 17 janvier 2013 ne va donc pas en altérer le caractère administratif et commercial et est dès lors compatible avec les conditions de vie.

Le projet a pour but de transformer deux bureaux au quatrième étage en un appartement de 60 m². À cette surface s'ajoute celle de la pièce créée dans les combles (25 m²) dont il faut considérer qu'elle constitue une pièce habitable en application des art. 77 al. 2 LCI et 130 RCI. Ainsi la surface de logement totale s'élèvera à 85 m², soit 10 m² de plus que la surface des trois logements transformés en bureaux au premier étage (75 m²). Il n'y a ainsi aucune perte de surface de logement. Par ailleurs et du point de vue de l'habitabilité de la surface réaffectée au logement, celle-ci sera sans nul doute améliorée, dans la mesure où

- 34/39 - A/702/2013 les locaux servant au commerce seront regroupés aux mêmes étages, de même que les logements, ce qui permettra d'éviter les inconvénients résultant de la présence de surface commerciale et de logements aux mêmes étages (allées et venues de la

clientèle, bruit etc.). De plus, le nouvel appartement au quatrième étage pourra jouir d'une meilleure luminosité, ce qui améliorera aussi l'habitabilité de cette surface réaffectée au logement. Enfin, dans la mesure où la compensation sera effectuée dans le même immeuble, la condition de la proximité immédiate est réalisée. Il en est de même de la condition des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population comme vu précédemment.

Au vu de ce qui précède, les griefs des recourants sont mal fondés, étant précisé qu'ils ne contestent plus à ce stade le défaut de la publication de la dérogation dans la FAO. 9.

Les recourants considèrent que le projet litigieux viole l'art. 83 al. 1 et 3 LCI eu égard à la démolition des structures internes du bâtiment et à la mise en place d'un ascenseur.

a. Les zones à protéger comprennent les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels (art. 17 al. 1 let. c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700).

Les zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés (art. 12 al. 5 LaLAT).

Les zones de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, du vieux Carouge, les ensembles du XIXème et du début du XXème siècle, le secteur Rôtisserie-Pêlisserie, ainsi que les villages protégés font l'objet de dispositions particulières incluses dans la LCI (art. 28 LaLAT).

Sont désignées comme zones à protéger, au sens de l'art. 17 LAT, la zone de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, selon les dispositions des art. 83 à 88 LCI (art. 29 al. 1 let. c LaLAT).

b. Aux termes de l'art. 1 al. 1 let. a LCI, nul ne peut, sur tout le territoire du canton, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation. De même n'est-il pas possible de modifier, même partiellement, le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation sans autorisation (art. 1 al. 1 let. b LCI).

L'aménagement et le caractère architectural original des quartiers de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications doivent être préservés (art. 83 al. 1 LCI).

- 35/39 - A/702/2013

Dans les quartiers de la Vieille-Ville, en cas de rénovation ou de transformation, les structures intérieures de même que les autres éléments dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés (art. 83 al. 3 LCI).

Dans tous les cas, l'architecture notamment le volume, l'échelle, les matériaux et la couleur des constructions doivent s'harmoniser avec le caractère des quartiers (art. 83 al. 5 LCI)

c. Les demandes d'autorisation, ainsi que les travaux de réfection de façades et de toiture sont soumis, pour préavis, à la CMNS (art. 85 al. 1 LCI). Ce préavis est motivé (art. 85 al. 2 LCI).

La CMNS est compétente pour donner son avis sur des projets régis par la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) ou situés dans des zones protégées (art. 83 et ss LCI ; MGC 2005-2006/V A 3505) (ATA/61/2015 du 13 janvier 2015 consid. 3f).

d. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de ceans 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 (ATA/304/2013 du 14 mai 2013 consid. 11a ; ATA/495/2009 du 6 octobre 2009 ; ATA/417/2009 du 25 août 2009 ; ATA/105/2006 du

E. 17

mars 2006 et les références citées). Les autorités de recours 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 (ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/417/2009 du 25 août 2009 ; ATA/190/2009 du

E. 21

avril 2009). De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/18/2016 du 12 janvier 2016 consid. 4b ; ATA/1019/2014 du 16 décembre 2014 et les références citées).

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/304/2013 précité ; ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/304/2013 précité ; ATA/417/2009 précité ; ATA/902/2004 du 16 novembre 2004 ; ATA/560/2004 du 22 juin 2004 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997).

- 36/39 - A/702/2013

Lorsque la consultation de la CMNS 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 (ATA/304/2013 précité ; ATA/126/2013 précité ; ATA/417/2009 précité). En outre, la CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/304/2013 précité ; ATA/126/2013 précité ; ATA/417/2009 précité).

e. En l'espèce, l'immeuble en question a fait l'objet de plusieurs visites de spécialistes en la matière. Suite à ces différentes visites, le SMS a dressé une liste des éléments à conserver. Ceux-ci ont été repris dans l'arrêté du Conseil d'État du 30 octobre 2013 déclarant l'immeuble monument classé. Par ailleurs, tous les préavis sont motivés et précis et aucun n'a relevé que les cloisons devaient être sauvegardées.

S'agissant de l'ascenseur, dans son préavis du 1er février 2012, la SCMA n'avait pas remis en cause sa création. De plus, il ressort des plans figurant au dossier que celui-ci desservira uniquement le rez-de-chaussée et les étages supérieurs, à l'exclusion des étages inférieurs, de sorte qu'il ne devrait pas porter préjudice aux voûtes situées au sous-sol. En outre, le SMS dans la liste des éléments à conserver a précisé, sur ce point, qu'il serait souhaitable d'estimer tout de même l'impact de cette installation sur cet élément du patrimoine. Enfin, dans son préavis du 12 novembre 2012, cette même instance a exigé que les détails

d'exécution de la cage d'escalier soient impérativement soumis à la conservatrice cantonale des monuments pour approbation avant travaux. Au cours de l'instruction du présent recours, la CMNS-SCMA a confirmé que les réserves formulées par le SMS dans son préavis du 12 novembre 2012 correspondaient aux siennes exprimées dans sa demande de complément du 15 août 2012. Elle a également confirmé à la chambre de céans qu'elle était favorable au projet moyennant le respect des conditions reprises dans l'autorisation de construire qui étaient aptes à lever lesdites réserves. Par ailleurs, la représentante de la CMNS a expliqué lors du transport sur place du 4 novembre 2014 que la CMNS avait donné un préavis favorable à l'ascenseur avec un mécanisme visant à amortir les chocs. Enfin, la mise en place d'un ascenseur va dans le sens des droits des personnes handicapées (art. 15, 16 et 41 de la Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 - Cst-GE - A 2 00).

Dans ces circonstances, on ne saurait reprocher au département d'avoir mésusé de son pouvoir d'appréciation en accordant l'autorisation sollicitée.

Les griefs des recourants sont mal fondés.

- 37/39 - A/702/2013 10.

Dans un dernier grief, les recourants considèrent que l'art. 15 al.1 LPMNS a été violé, au motif que l'immeuble ne peut plus faire l'objet de transformations importantes sans une autorisation expresse du Conseil d'État en ce sens.

a. Selon l'art. 15 al. 1 LPMNS, l'immeuble classé ne peut, sans l'autorisation du Conseil d'État, être démolé, faire l'objet de transformations importantes ou d'un changement dans sa destination.

L'exécution de travaux sur un immeuble ou meuble classé est subordonnée à l'autorisation du Conseil d'État (art. 24 al. 1 1ère phrase du règlement général d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 [RPMNS - L 4 05.01]).

b. En l'espèce, par arrêté du 30 octobre 2013, le Conseil d'État a déclaré l'immeuble monument classé. Dans cet arrêté, il est fait mention tant du projet de rénovation de l'immeuble en question que de la décision autorisant Burval SA à procéder auxdits travaux, de sorte qu'on peut légitimement retenir que par cet arrêté, le Conseil d'État autorise implicitement Burval SA à réaliser les travaux.

Toutefois, cette question peut souffrir de rester indécise, dans la mesure où il ressort de l'écriture de Burval SA du 14 février 2014, que celle-ci s'engage, une fois l'autorisation de construire en force, à solliciter, préalablement à l'ouverture du chantier, l'autorisation du Conseil d'État.

Le grief des recourants sera écarté. 11.

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. 12.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 3'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à Burval SA, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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