

GE_GERICHTE ATA/673/2017 vom 20. Juni 2017

GE Cour de justice, 2017-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_673_2017

FR: GE_GERICHTE ATA/673/2017 du 20 juin 2017

IT: GE_GERICHTE ATA/673/2017 del 20 giugno 2017

Regeste

Résumé: De jurisprudence constante, la chambre administrative applique l'art. 1 RGL au calcul du nombre de pièces selon la LDTR. Aucun élément du dossier ne permet de considérer que l'intimé aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en n'accordant pas une dérogation au sens de l'art. 1 al. 8 RGL. L'art. 1 al. 5 et ss repose sur une base légale formelle. Inférieur à 27 m², l'espace communautaire ne répond pas aux exigences légales permettant de considérer qu'il s'agit de deux pièces. La réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété. Les recourantes ne peuvent se prévaloir d'une autorisation de construire délivrée en 1985 pour considérer que l'appartement avait été reconnu comme étant un quatre pièces. 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 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Le litige porte principalement sur le calcul du nombre de pièces de l'appartement faisant l'objet de l'autorisation.

E. 3

L'art. 1 RGL définit la façon de calculer le nombre de pièces des logements soumis à la LGL, sauf des logements d'utilité publique.

De jurisprudence déjà ancienne et constante, la chambre de céans a toujours considéré qu'il était possible d'appliquer la disposition précitée, par analogie, au calcul du nombre de pièces selon la LDTR, les buts poursuivis par la LDTR et la LGL relevant d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève (ATA/334/2014 du 13 mai 2014 ; ATA/641/2013, ATA/826/2012 du 11 décembre 2012 et ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/322/2008 du 17 juin 2008 ; ATA/567/2005 du 16 août 2005).

Cette jurisprudence a été confirmée par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_323/2014 du 10 octobre 2014 consid. 7.2).

E. 4

Les recourantes contestent la similarité des buts entre les deux lois précitées.

Elles ne font toutefois que substituer leur propre appréciation à celle faite par la chambre de céans.

Le fait que la LGL s'applique pour des constructions nouvelles alors que la LDTR concerne des immeubles d'ores et déjà construits n'est pas de nature à remettre en cause la jurisprudence précitée s'agissant des moyens mis en œuvre pour parvenir au but, commun entre les deux lois, de protéger les besoins prépondérants ou les besoins d'intérêt général de la population en proposant des systèmes de contrôle des loyers ou des prix de vente.

L'argument relatif aux travaux préparatoires d'une modification de la LDTR en 2000 n'est pas pertinent, les extraits cités par les recourantes ne concernant que des généralités sur les différences entre la LGL et la LDTR, en soi non contestées, mais non déterminantes.

Enfin, les recourantes ne font qu'alléguer, sans en faire la démonstration, que le législateur cantonal n'aurait pas voulu une application de la LGL respectivement du RGL dans le cadre de la LDTR.

En se conformant à la jurisprudence constante depuis plus de dix ans, l'administration n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en appliquant par analogie le calcul préconisé par le RGL au nombre de pièces de l'appartement querellé.

E. 5

Les recourantes se plaignent d'un abus du pouvoir d'appréciation de l'administration. Elles fondent notamment leur argumentation sur les critiques émises par la doctrine (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, la LDTR, Berne 2014, p. 155) selon lesquelles « la jurisprudence applique le RGL en matière de LDTR à défaut d'autres règles : seule une application par analogie et souple semble donc envisageable afin de ne pas aboutir à des situations inappropriées que le législateur n'a en réalité pas voulues ».

a. Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité, tout en restant dans les limites du pouvoir d'appréciation qui est le sien, se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 123 V 150 consid. 2 p. 152 et les références citées).

b. En l'espèce, les recourantes soutiennent que l'administration aurait omis de prendre en compte certains critères ainsi que les particularités du cas d'espèce. Elles n'indiquent toutefois pas en quoi l'ancienneté de l'immeuble impliquerait forcément que le calcul des pièces tel qu'opéré par l'intimé se fonderait sur des considérations qui manqueraient de pertinence et seraient étrangères au but visé par les dispositions légales applicables. L'allégation selon laquelle le mur de la cuisine serait protégé, pour autant qu'elle soit pertinente, n'est par ailleurs appuyée par aucun document. Ainsi, même à considérer l'option d'une éventuelle

- 7/11 - A/3608/2015 dérogation en application de l'art. 1 al. 8 RGL, comme le préconise la doctrine précitée, aucun élément du dossier ne permet de considérer que l'intimé aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en ne l'accordant pas.

Le grief est infondé.

E. 6

Les recourantes soutiennent qu' « une telle interprétation viole le principe de la légalité ».

a. Selon une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre (interprétation littérale). Si le texte légal n'est pas absolument clair, si

plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme en la dégagant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique ; ATF 138 II 557 consid. 7.1 ; 138 II 105 consid. 5.2 et les références citées). Le Tribunal fédéral utilise les diverses méthodes d'interprétation de manière pragmatique, sans établir entre elles un ordre de priorité hiérarchique (ATF 138 II 217 consid. 4.1 ; 133 III 175 consid. 3.3.1 ; ATA/212/2016 du 8 mars 2016). Enfin, si plusieurs interprétations sont admissibles, il faut choisir celle qui est conforme à la Constitution (ATF 131 III 623 consid. 2.4.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_219/2014 du 23 septembre 2014 consid. 5.2. et les arrêts cités).

b. L'art. 31C LGL, consacré aux définitions, prévoit expressément en son al. 2 que le Conseil d'État édicte les dispositions d'exécution de la LGL. L'art. 1 al. 5 et ss RGL qui définissent la surface nette du logement pour le calcul du nombre de pièces prévu repose en conséquence sur une base légale formelle.

Par ailleurs l'interprétation faite depuis plus de dix ans par la chambre de céans et confirmée par la Tribunal fédéral est cohérente tout à la fois littéralement, systématiquement, historiquement et téléologiquement.

Le grief est infondé.

E. 7

La divergence porte sur l'espace communautaire que l'intimé comptabilise comme une pièce et demie alors que les recourantes en retiennent deux.

a. Les recourantes soutiennent que l'espace communautaire séjour-cuisine de 26,26 m² doit être considéré comme deux pièces, en application de l'art. 52 al. 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), selon lequel toute pièce pouvant servir à l'habitation doit être en principe de 9 m², mais au minimum 6 m² de surface, et doit être aérée et éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur. Selon les recourantes, l'espace communautaire querellé répond à ces critères, raison pour laquelle deux pièces

- 8/11 - A/3608/2015 doivent être retenues. Elles invoquent par ailleurs que la surface de l'espace communautaire est de 26,26 m², soit quasiment 27 m², et que le retour d'un mur de la cuisine sont inhérents à l'architecture d'origine du bâtiment, probablement protégé vu la date de construction de celui-ci.

b. Pour calculer le nombre de pièces au sens de la LDTR, il faut se référer à l'art. 1 RGL, selon lequel toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour une demi-pièce (art. 1 al. 5 let. a RGL). En outre, selon l'art. 1 al. 5 let. c RGL, si l'espace communautaire qui regroupe le séjour, les coins à manger et la cuisine est égal ou supérieur à 27 m² (art. 1 al. 6 RGL), il compte pour deux pièces. S'il est inférieur à cette surface, il compte pour une pièce et demie.

c. En l'espèce, il n'est pas contesté que l'espace communautaire est inférieur à 27 m². Pour des motifs évidents de sécurité du droit, les recourantes ne peuvent se prévaloir d'une surface « quasi » conforme à celle réglementairement exigée. Inférieur à 27 m², l'espace communautaire ne répond pas aux exigences de l'art. 1 al. 6 RGL permettant de considérer qu'il s'agit de deux pièces. Enfin, le Tribunal fédéral a rappelé que le RGL, « qui poursuit

un but de protection des locataires, n'est pas en contradiction avec l'art. 52 LCI, qui fixe la surface minimale d'une pièce d'habitation pour des motifs de police et ne connaît pas la notion de demi-pièce » (arrêt du Tribunal fédéral 1C_323/2014 précité consid. 7.2).

Il n'est pas nécessaire d'examiner le bien-fondé du calcul du département qui n'a retenu que 22,5 m², en application de l'art. 4 al. 4 RGL, selon lequel la surface locative du logement, à savoir l'addition des surfaces des pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, des dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m.

Le grief est infondé.

E. 8

Les recourantes se plaignent d'une violation de la garantie de la propriété.

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de constater que la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, y compris dans la mesure où elle prévoit un contrôle des loyers après transformation (ATF 116 Ia 401 consid. 9 p. 414 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3).

Le grief de violation de la garantie de la propriété n'est pas fondé.

E. 9

Les recourantes se prévalent de l'autorisation de 1985 pour considérer que l'appartement a été reconnu comme quatre pièces et invoque le principe de la bonne foi.

- 9/11 - A/3608/2015

a. Découlant directement de l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 141 V 530 consid. 6.2 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; 131 II 627 consid. 6.1 et les arrêts cités ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1013/2015 du 28 avril 2016 consid. 3.1). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que (1) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, (2) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et (3) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore (4) qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et (5) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (arrêts précités ; ATA/245/2016 du 15 mars 2016 ; ATA/811/2012 du 27 novembre 2012 ; Ulrich HÄFELIN/Georg MÜLLER/Felix UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2016, 7ème éd., p. 141 ss et p. 158 n. 699 ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif 2012, Vol. 1, 3ème éd. p. 922 ss n. 6.4.1.2 et 6.4.2.1 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 196 s, n. 578 s. ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, 2013, Vol. 2, 3ème éd., p. 548 n. 1173 ss).

b. En l'espèce, c'est à juste titre que le TAPI a retenu que les conditions précitées, nécessaires et cumulatives, n'étaient pas remplies, notamment le fait que les recourantes n'avaient jamais reçu l'assurance que l'appartement concerné serait toujours considéré comme un quatre pièces.

C'est de même à juste titre que le TAPI a rappelé que la jurisprudence admet, d'une façon générale, qu'une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit ; les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 Ib 299 ; ATA/56/2013 du 29 janvier 2013). En l'espèce, le RGL est postérieur à l'autorisation délivrée en 1985.

L'argument est infondé.

E. 10

Enfin, selon les recourantes, les principes de la proportionnalité et de la nécessité seraient violés par la décision querellée.

- 10/11 - A/3608/2015

Non motivé de façon claire, ce grief sera écarté, étant rappelé que le principe de la proportionnalité n'est, sauf exception non réalisée en l'espèce, pas invocable en tant que tel en justice (ATF 136 I 241 consid. 3.1).

E. 11

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 1'000.- est mis à la charge des recourantes (art. 87 al. 1 LPA).
Aucune indemnité de procédure n'est allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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