

GE_GERICHTE ATA/695/2012 vom 16. Oktober 2012

GE Cour de justice, 2012-10-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_695_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/695/2012 du 16 octobre 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/695/2012 del 16 ottobre 2012

Regeste

Résumé: La réunion des deux appartements contigus de deux et trois pièces de l'intimé soustrairait au marché locatif pour une durée indéterminée deux logements correspondant aux besoins prépondérants de la population. La création d'un appartement unique destiné à être occupé par l'intimé et sa famille pour éviter de passer par le palier d'étage pour se rendre d'un logement à l'autre relève de la convenance personnelle ne pouvant pas prévaloir sur l'intérêt public à la préservation du parc locatif. Les travaux projetés (suppression des deux cuisines existantes, transformation de celles-ci en chambres à coucher et déplacement de la nouvelle cuisine dans le hall d'entrée) ainsi que leur coût (CHF 60'000.-) sont si importants que la réversibilité des transformations est difficile à assurer, malgré l'engagement écrit de l'intimé dans ce sens.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10).

- 7/12 - A/1918/2011 2)

Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'ASLOCA a la qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 5 LDTR (ATA/270/2012 du 8 mai 2012 ; ATA/130/2007 du 20 mars 2007 ; ATA/571/2006 du 31 octobre 2006). 3)

La recourante estime que les autorisations accordées par le département à l'intimé pour acquérir les deux appartements sis à l'avenue Dumas 5 et pour réunir ceux-ci provisoirement violent la LDTR. 4)

Le droit administratif connaît les principes de la force et de l'autorité de chose jugée ou décidée : une décision administrative prise par une autorité ou un jugement rendu par un tribunal devenus définitifs par l'écoulement du délai de recours, ou par l'absence de toute autre possibilité de recours ordinaire notamment, ne peuvent plus être remis en cause devant une autorité administrative ou judiciaire (ATA/480/2012 du 31 juillet 2012 ; ATA/376/2012 du 12 juin 2012 ; ATA/276/2012 du 8 mai 2012 ; ATA/451/2011 du 26 juillet 2011).

L'arrêté du département du 19 octobre 2010 autorisant M. Braunschweiger à acquérir les deux appartements n'ayant fait l'objet d'aucun recours, il est entré en force. Il n'y a donc pas lieu de revenir sur l'autorisation y relative.

Au vu de ce qui précède, le litige porte uniquement sur l'autorisation de réunir les deux appartements délivrée à l'intimé par le département le 13 mai 2011 et confirmée par le TAPI le 27 septembre 2011. 5)

La LDTR 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 4 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).

Cette loi est dès lors applicable à l'immeuble dans lequel sont situés les appartements de l'intimé. 6)

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). 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 (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Plus spécifiquement, la LDTR vise à éviter la disparition à long terme de logements à usage locatif (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.3 ; ATA/270/2012 précité). 7) a. 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

- 8/12 - A/1918/2011 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). 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 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).

b. A 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.

c. Selon l'al. 1 de l'article unique de l'arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 27 juillet 2011 (ArAppart - L 5 20.03), il y a pénurie au sens de ces dispositions dans toutes les catégories des appartements de une à sept pièces inclusivement. 8) a. Le droit fédéral prime le droit cantonal dans les domaines de la compétence de la Confédération et que celle-ci a effectivement réglementés (art. 49 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101). Les règles cantonales qui seraient contraires au droit fédéral, notamment par leur but ou par les moyens qu'elles mettent en œuvre, doivent ainsi céder le pas devant le droit fédéral. Ce principe n'exclut cependant toute réglementation cantonale que dans les matières que le législateur fédéral a réglées de façon exhaustive, les cantons restant au surplus compétents pour édicter, quand tel n'est pas le cas, des dispositions de droit public dont les buts et les moyens envisagés convergent avec ceux prévus par le droit fédéral (ATF 130 I 82 consid. 2.2, 169 consid. 2.1, 279 consid. 2.2, et les arrêts cités).

b. Si, dans les domaines régis en principe par le droit civil fédéral, les cantons conservent la compétence d'édicter des règles de droit public en vertu de l'art. 6 du Code civil suisse du 10

décembre 1907 (CCS - RS 210), c'est à condition que le législateur fédéral n'ait pas entendu régler une matière de façon exhaustive, que les règles cantonales soient motivées par un intérêt public pertinent et qu'elles n'éluent pas le droit civil, ni n'en contredisent le sens ou l'esprit (ATF 130 I 169 consid. 2.1 ; 129 I 330 consid. 3.1, 402 consid. 2, et les arrêts cités).

c. En matière de législation sur le logement, il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail, réglés exhaustivement par le droit fédéral (ATF 117 Ia 328 consid. 2b ; 113 Ia 126 consid. 9d ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005 consid. 2.2).

- 9/12 - A/1918/2011 Cela étant, les cantons demeurent libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif, par exemple en soumettant à autorisation la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (ATF 135 I 233 consid. 8.2 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005 consid. 2.2), étant précisé toutefois que les règles de droit cantonal se doivent non seulement d'être rédigées, mais aussi interprétées et appliquées de manière conforme au droit supérieur (ATF 137 I 167 consid. 3.4 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C_222/2010 du 29 juillet 2010 consid. 3.3 ; ATA/270/2012 précité).

d. Selon la jurisprudence, la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_358/2010 du 18 janvier 2011 consid. 3.3 ; ATF 116 Ia 401 consid. 9 ; ATA/270/2012 précité). Il se peut néanmoins que des décisions prises sur la base de cette loi heurtent le droit fédéral (pour un exemple, cf. Arrêt du Tribunal fédéral 1C_250/2010 du 26 août 2010 consid. 3.3). 9) a. Dans sa jurisprudence rendue au sujet de l'art. 9 LDTR, la chambre de céans a parfois considéré qu'il convenait de refuser une autorisation de réunion d'appartements du fait que celle-ci soustrayait du marché locatif un ou plusieurs appartements de une à sept pièces (ATA/270/2012 précité ; 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).

b. Dans d'autres cas, la réunion d'appartements a en revanche été admise (ATA/966/2004 du 14 décembre 2004, recours admis dans la mesure où il n'y avait pas de soustraction aux besoins prépondérants de la population, et où une remise en état, malgré une violation caractérisée de la législation en matière de constructions et de logement, n'avait plus de sens ; ATA/750/2002 du 3 décembre 2002, dans lequel l'addition de deux pièces provenant d'un local commercial à un appartement de deux pièces revenait à mettre sur le marché locatif, à terme, davantage de surface locative). 10) Le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été fausement, voire pas du tout appliquée dans d'autres cas. Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi. Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au

- 10/12 - A/1918/2011 respect de la légalité. C'est seulement lorsque toutes ces conditions sont remplies que le citoyen est en droit de prétendre, à titre exceptionnel, au bénéfice de l'égalité dans l'illégalité (ATF 136 I 78 consid. 5.6 ; 132 II 510 consid. 8.6 ; 131 V 9 consid. 3.7 ; 127 I 1 consid. 3a ; 125 II 152 consid. 5 ; 122 II 446 consid. 4a ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_434/2011 du 2 février 2012 consid. 6.1 ; 1C_482/2010 du 14 avril 2011 consid. 5.1). 11) Vu l'absence d'éléments permettant d'établir le nombre de demandes de réunions d'appartements déposées au département et admises par celui-ci ces dernières années, la chambre de céans a récemment dénié l'existence d'une pratique nouvelle et constante consistant à accorder des autorisations aux propriétaires désireux de réunir leurs appartements, s'ils les occupent personnellement et s'engagent à remettre les lieux en l'état en cas de départ (ATA/270/2012 précité). 12) En l'espèce, la réunion des deux appartements de l'intimé, constitués respectivement de deux et trois pièces, soustrairait pour une durée indéterminée deux appartements au marché locatif. A cet égard, le nombre de pièces et la surface de l'appartement après réunion importent peu, chacun des deux appartements actuels comprenant entre une et sept pièces et étant donc concerné par la pénurie (art. 1 al. 1 ArAppart).

La délivrance d'une autorisation de réunir les deux logements viole l'art. 9 LDTR car elle soustrait du marché locatif deux appartements, correspondant aux besoins prépondérants de la population, pour créer un appartement unique destiné à être occupé par l'intimé et sa famille, dans le but d'éviter à ces derniers de devoir passer par le palier d'étage pour se rendre d'un logement à l'autre. S'agissant de motifs relevant de la convenance personnelle, ceux-ci ne peuvent pas prévaloir sur l'intérêt public.

Il n'existe pas, dans le cas d'espèce, un intérêt privé prépondérant qui justifierait, en application du principe de la proportionnalité, le prononcé d'une mesure moins incisive. L'intérêt privé de l'intéressé doit céder le pas devant l'intérêt public à la préservation du parc locatif. L'engagement du propriétaire de rétablir les deux logements à son départ ne peut pas se substituer au but poursuivi par la LDTR. Les travaux projetés (la suppression des deux cuisines existantes, la transformation de celles-ci en chambres à coucher et le déplacement de la nouvelle cuisine dans le hall d'entrée) ainsi que leur coût (CHF 60'000.-) sont si importants que la réversibilité des transformations est difficile à assurer.

En l'absence d'un motif énoncé à l'art. 9 al. 1 LDTR permettant l'octroi d'une autorisation, une transformation doit être refusée, aucune autre mesure moins incisive n'étant prévue. En l'occurrence, aucune des conditions n'étant réalisée, l'autorisation demandée ne pouvait pas être délivrée et aurait dû être

- 11/12 - A/1918/2011 refusée. L'engagement signé par l'intimé et le caractère provisoire de l'autorisation ne permettent pas d'aboutir à une solution différente au regard de la LDTR.

Il est sans importance que les logements soient pour le moment soustraits au marché locatif en raison de leur occupation par le propriétaire et sa famille. Le but de la loi est d'éviter une disparition à long terme des logements à usage locatif et rien n'exclut que ces appartements soient loués un jour (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006, consid. 3.4).

Pour le surplus, l'autorisation délivrée à l'intimé ne constituant pas une pratique constante du département, le principe de l'égalité dans l'illégalité ne s'applique pas en l'espèce. 13) Au vu de ce qui précède, le recours sera admis. Le jugement querellé ainsi que l'autorisation délivrée par le département seront annulés.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de M. Braunschweiger (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de CHF 500.-, à charge de M. Braunschweiger et une indemnité de CHF 500.- à la charge de l'Etat de Genève seront allouées à l'ASLOCA (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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