

GE_GERICHTE ATA/933/2004 vom 30. November 2004

GE Cour de justice, 2004-11-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_933_2004

FR: GE_GERICHTE ATA/933/2004 du 30 novembre 2004

IT: GE_GERICHTE ATA/933/2004 del 30 novembre 2004

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

La recourante prétend que la réunion des appartements effectuée dans les années 1989/1990 n'était pas une transformation au sens de l'ancienne LDTR en vigueur à l'époque des faits.

L'ancienne loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 22 juin 1989 prévoyait que par transformation il fallait entendre, entre autres, « tous les travaux d'une certaine importance ayant notamment pour objet de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, le style, l'équipement, la distribution intérieure d'une maison d'habitation, d'un ou plusieurs logements » (art. 3 al. 1 let. a aLDTR).

En l'espèce, la réunification de deux appartements de _____ m² et _____ m² par une porte de liaison afin de créer un seul appartement de _____ m² modifie le volume et la distribution intérieure desdits appartements. Cette opération est une transformation au sens de l'ancienne LDTR, comme au sens de

- 5/8 - A/1865/2004 la loi actuelle d'ailleurs, qui reprend en substance la même notion de transformation. Le grief de la recourante est donc mal fondé sur ce point.

E. 3

aLDTR). Par intérêt général, on entendait, en cas de transformation d'un immeuble en particulier, la réalisation de logements supplémentaires, de même que l'exécution de travaux de rénovation ou de travaux répondant à une nécessité (art. 6 al. 4 let. b aLDTR).

Au préalable, il faut observer qu'au moment des travaux litigieux la recourante n'était pas encore formellement propriétaire de l'appartement n° _____ et était locataire de l'appartement n° _____. Aujourd'hui propriétaire de l'appartement n° _____, elle n'est encore que locataire du n° _____. Dans ces conditions, la recourante ne peut se prévaloir de la garantie de la propriété de l'article 26 Cst. qu'en relation avec l'appartement n° _____. Or, la porte de liaison affecte les deux appartements. Il faudra tenir compte de cette situation pour apprécier la pertinence de la mesure prise par l'intimé.

Il ressort des faits de la cause qu'aucune dérogation au sens de l'article 6 aLDTR n'a été requise ni obtenue pour la réunion des logements en question dans les années 1989/1990. Or, selon l'ancien droit, une telle autorisation était pourtant nécessaire puisqu'il s'agissait d'une transformation affectant des maisons d'habitation (art. 2 al. 1, 3 al. 1 let. a, 5 et 6 aLDTR). La réunion des appartements était donc illicite.

En outre, la dérogation n'aurait probablement pas été accordée par le département, car la réunion des appartements ne répondait manifestement ni à un intérêt public, ni à un intérêt général (cf. art. 6 al. 3 et 4 aLDTR), mais uniquement à un intérêt privé. La transformation litigieuse a eu pour conséquence

- 6/8 - A/1865/2004 de supprimer un logement puisqu'au lieu de deux appartements, il n'en restait plus qu'un seul, ce qui allait à l'encontre du but d'intérêt général poursuivi par les dérogations accordées par le département, qui mentionnait expressément la réalisation de logements supplémentaires (cf. art. 6 al. 4 let. b aLDTR). Il ne fait aucun doute que la réunion des appartements litigieuse était contraire au droit en vigueur à l'époque.

b. Sous l'empire de l'ancienne LDTR, celui qui contrevenait à ses dispositions était passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les articles 129 à 139 LCI, inchangés jusqu'à aujourd'hui, ainsi que des peines plus élevées prévues par le code pénal (art. 14 al. 1 aLDTR). En outre, l'article 49 alinéa 2 de l'actuelle LDTR stipule que l'ancienne LDTR demeure applicable aux infractions commises avant son abrogation.

Selon l'article 130 LCI, les mesures de l'article 129 LCI, dont la remise en état, peuvent être ordonnées par le département lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la présente loi, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires.

La création d'une porte de liaison entre les appartements étant illicite, c'est à bon droit que l'intimé s'est fondé sur l'article 130 LCI pour ordonner l'une des mesures de l'article 129 LCI. Reste à savoir si la mesure choisie, à savoir la remise en l'état différée au moment où la recourante n'occupera plus l'un ou l'autre des appartements, était adéquate au vu des circonstances.

Dans le choix d'une mesure prévue par la loi, l'autorité dispose d'un certain pouvoir d'appréciation, tout en étant tenue de respecter les principes généraux régissant toute décision administrative, en particulier les principes de la garantie de la propriété, de l'intérêt public, de la légalité et de la proportionnalité.

Même si la mesure incriminée respecte le principe de la légalité puisqu'elle est expressément prévue par l'article 129 lettre e LCI, elle doit encore obéir aux principes de l'intérêt public et de la proportionnalité.

En l'espèce, la mesure de remise en état répond à des intérêts publics certains. Tout d'abord, l'intérêt public au respect du droit dans la mesure où l'intimé ne pouvait entériner une situation illicite, et ensuite, l'intérêt public à créer un logement supplémentaire, puisqu'il y aura à nouveau deux appartements distincts après remise en état, ce qui n'est pas négligeable dans la situation de pénurie de logements que connaît le canton de Genève. Ces intérêts publics l'emportent sur l'intérêt privé de la recourante à voir perdurer, même après son départ de l'un ou l'autre des appartements, une situation illicite. Ceci d'autant plus que les travaux contestés ont enfreint maintes règles de droit, notamment en matière de bail à loyer vu que la réunion des appartements a été effectuée alors

- 7/8 - A/1865/2004 que la recourante n'était que locataire des appartements, qu'ils ont été effectués sans autorisation, et qu'une telle autorisation n'aurait vraisemblablement pas pu être octroyée ni sous l'ancien droit, ni sous le droit actuel qui reprend en substance les mêmes principes (cf. art. 9 LDTR).

Le principe de la proportionnalité aussi est respecté en l'espèce, car la mise en œuvre de l'ordre de remise en état a été différée au moment où la recourante n'occupera plus l'appartement n° _____ ou l'appartement n° _____. Celle-ci ne subira donc aucun préjudice du fait de cette mesure. D'un point de vue patrimonial également, comme la recourante n'est propriétaire que de l'un des deux appartements, elle n'aurait de toute façon pas pu les aliéner comme ne faisant qu'un seul appartement de _____ m2. De plus, aucune autre mesure, parmi celles énumérées à l'article 129 LCI, n'aurait été à même de rétablir une situation conforme au droit.

Contrairement à ce qu'affirme la recourante, le département a tenu compte des circonstances du cas d'espèce, d'une part en prenant en considération l'écoulement de quinze années depuis l'exécution des travaux, et d'autre part en reconnaissant la bonne foi de la recourante. C'est pourquoi il a renoncé à ordonner une éventuelle sanction sur la base de l'article 137 LCI, malgré l'illicéité de la transformation.

Partant, l'ordre de remise en état différé prononcé par l'intimé est approprié dans le cas d'espèce et le recours est mal fondé.

E. 4

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 87 LPA). Les intimés n'ayant pas pris de conclusions formelles, il ne leur sera pas octroyé d'indemnité, ni infligé d'émolument. * * * * *

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