GE_GERICHTE A/185/2016 vom 19. September 2017

GE Cour de justice, 2017-09-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_185_2016

FR: GE_GERICHTE A/185/2016 du 19 septembre 2017

IT: GE_GERICHTE A/185/2016 del 19 settembre 2017

Regeste

CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; CHANGEMENT D'AFFECTATION ; LOGEMENT ; BUREAU(LOCAL) ; LOYER CONTRÔLÉ ; AUTORISATION DÉROGATOIRE(EN GÉNÉRAL) ; MESURE DE PROTECTION | Examen d'un projet de surélévation et de conversion de locaux commerciaux en logements d'un immeuble de logements. Interprétation de la disposition de la LDTR prévoyant l'exonération du contrôle des prix et des loyers pour la transformation de bureaux en logements. Portée de la protection instaurée par l'inventaire ISOS. | LDTR.3.al4 ; LCI.11.al4 ; LCI.11.al6 ; LCI.49

Erwägungen

E. 2

accessible aux seuls locataires du bureau, seront remplacés, par deux logements recouvrant tout l'étage. a. La LDTR prévoit que les loyers ou le prix des logements résultant de la conversion de locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel, lorsqu'ils sont affectés à l'habitation, ne sont pas contrôlés. Il n'y a pas non plus de changement d'affectation au sens de la LDTR, lorsque les locaux convertis en logement retrouvent leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle antérieure (art. 3 al. 4 LDTR). b. Cette disposition, entrée en vigueur le 25 juillet 2015 a, pour but, selon les travaux préparatoires, d'augmenter en nombre les unités de logements, de toute typologie et catégorie alors qu'il existe une détente sur le marché des surfaces commerciales, administratives, artisanales ou industrielles et une pénurie de logements. De façon à ne pas décourager cette nouvelle possibilité de création de logements, la conversion de locaux qui n'étaient pas soumis à un contrôle des loyers ou des prix, même si des travaux soumis à autorisation devaient être entrepris (création de cuisine, sanitaires, etc.), ne devait pas être assimilée à un changement d'affectation soumis au contrôle des loyers et des prix (Exposé des motifs PL 11'394). c. Selon une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu selon 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 dégageant 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 142 II 388 consid. 9.6.1 ; 138 II 557 consid. 7.1 et les références citées ; ATA/1100/2017 du 18 juillet 2017 ; ATA/1099/2017 du 18 juillet 2017). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme. Il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 142 II 388 consid. 9.6.1 ; ATF 139 II 49 consid. 5.3.1 ; ATA/212/2016 du 8 mars 2016). d. La disposition figure dans

la rubrique « changement d'affectation » de l'art. 3 LDTR intitulé « définitions ». Le changement d'affectation au sens de la LDTR s'entend comme toute modification, même en l'absence de travaux, qui a notamment pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par une autre destination. Un changement d'affectation peut donc être une modification qui résulte de travaux, dont l'ampleur n'est pas spécifiée. L'al. 4 de cette disposition vise le même type d'opérations mais uniquement si elles touchent des locaux commerciaux, administratifs, artisanaux ou industriels transformés en logements avec, pour conséquence, que les loyers ou les prix de ces nouveaux logements ne soient pas contrôlés. La LDTR distingue des locaux destinés aux logements, à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel et ceux à destination de résidences meublées ou hôtels (art. 3 al. 3 LDTR). La teneur de l'art. 3 al. 4 LDTR est claire dans la mesure où elle concerne des « locaux » n'étant pas affectés aux logements qui, moyennant des travaux, peuvent être affectés au logement. Par définition, selon le dictionnaire de français Larousse, consultable en ligne, un local est une partie d'un bâtiment considéré surtout par rapport à son état et/ou à sa destination. Le bureau et la terrasse, qui répondent à cette définition et qui forment un tout, ce qui découle du cahier de répartition des locaux et qui n'est pas contesté, seront transformés en logements par le projet, au sens de l'art. 3 al. 4 LDTR et c'est donc à juste titre que le département, suivi par le TAPI, a exclu les deux logements résultant de cette opération du contrôle des loyers et des prix. Le grief de violation de la LDTR sera donc écarté. 7) La recourante estime que le projet est contraire à la protection instaurée par l'inventaire ISOS. Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a examiné la question de la protection instaurée par l'ISOS en lien avec un projet de surélévation d'immeuble. Il a retenu à cette occasion que, même si la protection découlant de l'inventaire ISOS n'avait pas été expressément mentionnée dans les préavis, le département avait pris en compte le quartier dans lequel se situait la surélévation litigieuse pour opérer la pesée des intérêts existants. Le besoin de protection du quartier avait donc été pris en considération (arrêt du Tribunal fédéral 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 4.3.2). En l'espèce, la commission d'architecture a rendu quatre préavis successifs et était en possession d'un dossier complet constitué des profilés et façades des bâtiments voisins, d'un reportage photographique et d'une image 3D du projet. Partant, elle a tenu compte de la situation du bâtiment, par rapport aux constructions adjacentes, à la rue et au quartier, relevant notamment que le bâtiment était très visible depuis la rue Maunoir. Il s'avère donc que l'examen attentif du projet auquel a procédé la commission d'architecture est conforme aux principes jurisprudentiels développés en la matière, notamment dans l'arrêt précité. Le grief ne peut qu'être écarté. 8) Infondé, le recours sera rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la ville (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à la SI, à la charge de la ville (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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