

GE_GERICHTE A/1938/2013 vom 17. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1938_2013

FR: GE_GERICHTE A/1938/2013 du 17 juin 2014

IT: GE_GERICHTE A/1938/2013 del 17 giugno 2014

Regeste

IMMEUBLE D'HABITATION ; LOGEMENT ; TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ; SURVEILLANCE ÉTATIQUE | La réunion de deux appartements en location n'est pas possible. L'intérêt public au maintien de logements répondant aux besoins prépondérants de la population l'emporte sur l'intérêt privé du locataire et/ou du propriétaire.

Volltext

Genève Cour de justice (Cour de droit public) Chambre administrative 17.06.2014
A/1938/2013

IMMEUBLE D'HABITATION ; LOGEMENT ; TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ; SURVEILLANCE ÉTATIQUE | La réunion de deux appartements en location n'est pas possible. L'intérêt public au maintien de logements répondant aux besoins prépondérants de la population l'emporte sur l'intérêt privé du locataire et/ou du propriétaire.

A/1938/2013 ATA/437/2014 du 17.06.2014 sur JTAPI/1350/2013 (LDTR) , REJETE
Descripteurs : IMMEUBLE D'HABITATION ; LOGEMENT ; TRAVAUX SOUMIS À
AUTORISATION ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ; SURVEILLANCE ÉTATIQUE
Résumé : La réunion de deux appartements en location n'est pas possible. L'intérêt public au maintien de logements répondant aux besoins prépondérants de la population l'emporte sur l'intérêt privé du locataire et/ou du propriétaire. En fait En droit RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/1938/2013 - LDTR ATA/437/2014
COUR DE JUSTICE Chambre administrative Arrêt du 17 juin 2014 dans la cause SI A_____ SA représentée par Me François Bellanger, avocat contre DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE _____ Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 16 décembre 2013 (JTAPI/1350/2013) EN FAIT 1) La SI A_____ SA (ci-après : la société), inscrite au registre du commerce de Genève depuis le 23 février 2010, a pour but la construction, l'exploitation, la gestion et la vente d'immeubles et de terrains, en bloc ou par parcelles. 2) Monsieur B_____ en est l'administrateur-président. Il est également administrateur-président de C_____ et administrateur unique de la société D_____. 3) La société est propriétaire de l'immeuble sis sur la parcelle n o 1_____, feuille 2_____, de la commune de Genève/Petit-Saconnex, à l'adresse _____ Cette parcelle est située dans la 2 ème zone définie par l'art. 19 al. 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). 4) Par décision 3_____ du 3 mai 2010, le département de l'urbanisme, devenu depuis le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département), a autorisé la surélévation de cet immeuble d'un 6 ème et d'un 7 ème étages

supplémentaires, permettant la création de quatre appartements en toiture.![endif]>![if> 4) Selon l'état locatif de l'immeuble au 31 décembre 2012, Monsieur E_____ occupait un appartement de 3,5 pièces au 1^{er} étage, pour un loyer mensuel de CHF 1'300.-. Sa mère, Madame F_____, louait un appartement de 2,5 pièces, au même étage, pour un loyer de CHF 1'000.-.![endif]>![if> 5) Parallèlement à l'exécution des travaux concernés par l'autorisation de construire 3_____, les appartements occupés par M. E_____ et Mme F_____ ont été réunis en un seul appartement, sans solliciter d'autorisation du département. ![endif]>![if> M. E_____ a occupé le logement issu de la réunion depuis lors. 6) Le 11 septembre 2012, un inspecteur du département a constaté notamment la réunion illicite d'autres appartements dans le même immeuble. ![endif]>![if> 7) Le 5 mars 2013, G_____ SA, par l'intermédiaire de son mandataire D_____, et pour le compte de la société, a déposé auprès du département une requête d'autorisation de construire accélérée (APA 4_____) ayant pour objet la « transformation d'un appartement 1^{er} étage » dans l'immeuble précité.![endif]>![if> Cette requête visait l'appartement réuni occupé par M. E_____. 8) A la même date, la société a déposé trois demandes supplémentaires d'autorisation afin de régulariser la situation des autres travaux effectués illicitement et constatés lors de la visite du département du 11 septembre 2012. ![endif]>![if> 9) Par courrier au département daté du 3 mars 2013 et joint aux requêtes, le conseil de la société a indiqué que les travaux avaient été effectués par M. E_____, pour sa convenance personnelle et non celle du propriétaire. Avec deux enfants, l'appartement originel de M. E_____ était trop exigü. Il l'avait donc réuni avec celui alors occupé par sa mère. Il était important que ses enfants puissent rester scolarisés dans le quartier. Il prenait l'engagement, conjointement avec SI A_____ SA, de remettre les appartements en état au moment de son départ et celui de ses enfants. L'engagement pourrait être mentionné au registre foncier. ![endif]>![if> 10) Une lettre de M. E_____ était jointe à ce courrier. Il s'engageait à remettre l'appartement en état à son départ. Il avait effectué ces travaux car après son divorce son appartement était devenu trop petit alors qu'il avait la garde complète de son fils et partielle de sa fille. ![endif]>![if> 11) Le 18 mars 2013, le service juridique LDTR s'est déclaré défavorable au projet de réunion d'appartement APA 4_____ soumis au département.![endif]>![if> Les deux logements de 2,5 et 3,5 pièces répondaient aux besoins prépondérants de la population. Aucune des conditions permettant d'autoriser une transformation était réalisée. Le projet visait, en période de grave pénurie de logements, à soustraire un appartement du parc immobilier, ce qui n'était pas acceptable et contraire à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). 12) Par décision du 15 mai 2013, le département a refusé l'autorisation de construire APA 4_____. Il suivait le préavis du service juridique. L'ensemble des travaux n'étaient pas d'un intérêt public. Deux appartements de 2,5 et 3,5 pièces qui répondaient aux besoins prépondérants de la population allaient être retirés du marché. ![endif]>![if> 13) Dans une décision subséquente du 16 mai 2013, le département a ordonné le rétablissement de la configuration des appartements avant travaux, lesquels avaient été effectués sans autorisation. Il a en outre infligé au requérant une amende administrative de CH 1'000.- pour les mêmes motifs. ![endif]>![if> 14) Le 10 juin 2013, dans un courrier adressé au département, M. E_____ a expliqué la difficulté de sa situation personnelle.![endif]>![if> 15) Le 17 juin 2013, la société a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre les deux décisions du département : le refus d'autorisation du 15 mai 2013 et l'ordre de rétablissement des appartements avant travaux du 16 mai 2013. Elle a conclu à leur

annulation, à l'exception de l'amende non contestée, et à la délivrance de l'autorisation de construire.![endif]>![if> Elle n'avait pas effectué les travaux dans son intérêt mais dans celui de M. E_____, le locataire. Ce dernier avait divorcé et avait la garde entière de son fils et partielle de sa fille. Il désirait leur offrir un cadre de vie stable. L'appartement de 3,5 pièces ne suffisait pas. Il devait conserver un logement sur la rive droite afin de pouvoir les maintenir et les emmener dans leur école à Versoix. Cela lui permettait également d'être proche de leurs activités extra-scolaires. L'intérêt privé du locataire devait dans ce cas-là l'emporter sur l'intérêt public. La société s'engageait à remettre en état les deux appartements au départ de son locataire. Ainsi, l'atteinte au parc locatif ne serait que temporaire. En outre, l'art. 9 LDTR, sur lequel se basait les décisions, était lacunaire ; il ne mentionnait pas les cas de transformations temporaires de logements, avec remise en état, dans l'intérêt du locataire. Il devait donc rester de la place pour des mesures du propriétaire en faveur du locataire. La situation du cas d'espèce était différente de celle où le propriétaire réunissait deux appartements pour son propre usage. Finalement, l'appartement nouvellement créé demeurait dans la fourchette du nombre de pièces qui répondait aux besoins prépondérants de la population. Le loyer cumulé des deux appartements était au surplus maintenu. 16) Le 9 août 2013, le département a conclu au rejet du recours.![endif]>![if> La situation de M. E_____, n'était pas particulière à Genève. La société avait profité de la surélévation de l'immeuble pour effectuer la réunion illicite de divers appartements. Un bureau d'architectes ou une société immobilière devrait être en mesure de trouver un logement adéquat à un employé, M. E_____, sans enfreindre la loi. Pour ce qui était de l'ordre de remise en état de l'appartement, la réunion d'appartements n'étant pas autorisée et comme aucune mesure moins incisive n'existait, il devait être confirmé. 17) Le 23 septembre 2013, dans sa réplique, la société a persisté dans ses conclusions et son argumentation. Elle a précisé que le recours soulevait une question de principe sur la réunion d'appartements à titre temporaire, dans l'intérêt du locataire et en répondant aux besoins prépondérants de la population.![endif]>![if> Dans le cas d'espèce, l'intérêt privé du locataire rejoignait l'intérêt général des locataires à avoir un logement de taille suffisante en période de pénurie. 18) Le 1^{er} octobre 2013, le département a répondu au courrier du 23 septembre 2013 en persistant dans ses conclusions.![endif]>![if> Il ajouta que le taux de vacances pour les appartements de 2,5 et 3,5 pièces était plus bas que celui de l'appartement créé après la réunion. Ainsi, on remplaçait deux logements par un logement touché moins sévèrement par la pénurie. 19) Une audience de comparution a eu lieu le 12 novembre 2013.![endif]>![if> M. B_____ a indiqué que l'appartement litigieux comprenait 5,5 pièces. Mme F_____ n'avait jamais habité l'appartement de 2,5 pièces, mais avait conclu le bail pour rendre service à son fils. M. E_____ occupait un appartement de 2,5 pièces au 3^{ème} étage avant d'occuper celui de 3,5 pièces au 1^{er} étage. Les baux distincts avaient perduré après la jonction des deux logements. M. E_____ a expliqué sa situation difficile avec deux enfants scolarisés à Versoix. Son ex-épouse vivait à Thônex. Il fallait demeurer sur la rive droite compte tenu des activités de ses enfants. Il avait essayé de conserver les deux appartements comme ils étaient, mais la situation ne convenait pas car il n'existait pas de possibilité de contrôle sur sa fille, ce qui n'était pas adéquat du point de vue sécuritaire. Il avait trouvé deux appartements disponibles de 5 pièces, mais ils ne lui avaient pas été attribués. Comme architecte, il s'était personnellement chargé des travaux et proposait une remise dans l'état d'origine au moment de son départ. Il n'avait pas formulé de demandes car il s'agissait d'une urgence : il devait disposer des chambres nécessaires à la rentrée scolaire. 20) Le 16 décembre 2013, le TAPI a rejeté le recours.![endif]>![if> La

jurisprudence ne permettait pas de faire une distinction entre la situation dans laquelle le propriétaire profitait lui-même de ses biens et celle dans laquelle ceux-ci étaient occupés par un locataire. Le fait de soustraire un logement au marché locatif en procédant à une réunion d'appartements soumis à la LDTR, même de façon provisoire et quels que fussent les motifs sur lequel cette opération reposait, était dans tous les cas prohibé. Par essence, une telle réunion avait toujours pour conséquence évidente de faire disparaître un appartement du marché de la location, ce que la loi tendait à éviter. Ainsi, même s'il était enclin à considérer que la réunion des appartements litigieux n'avait pas un impact réel sur le marché locatif, il se ralliait à la jurisprudence. Le département avait, dès lors, eu raison de refuser l'autorisation de construire. L'ordre de remise en état était confirmé. La situation n'avait rien d'exceptionnel et l'intérêt public à respecter la loi n'était pas renversé par l'intérêt privé de la société qui était de la simple convenance. En outre, il n'existait pas de mesures moins incisives. 21) Le 31 janvier 2014, la société a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Elle a conclu à l'annulation du jugement du TAPI et des deux décisions du département. La chambre administrative devait en outre inviter le département à octroyer l'autorisation de construire. Le recours ne concernait pas l'amende. Elle reprenait en grande partie ses arguments développés devant le TAPI. [endif]>![if> Le refus de l'autorisation de construire violait le principe de la proportionnalité. L'autorité administrative devait pouvoir procéder à une pesée des intérêts dans l'application des dispositions de la LDTR. Pourtant, le TAPI avait démontré dans son jugement qu'elle n'était pas possible en l'état de la jurisprudence. Dans le cas d'espèce, l'intérêt de M. E_____ à de la stabilité et à de l'espace pour élever ses enfants, le caractère transitoire d'une durée estimée à dix ans, de la situation et l'intérêt du propriétaire à offrir un logement correspondant aux besoins du locataire l'emportaient sur le besoin de protection de l'unité de logement du parc locatif. 22) Le 7 mars 2014, le département a conclu au rejet du recours.![endif]>![if> La jurisprudence avait confirmé à de nombreuses reprises que la réunion d'appartements à titre provisoire n'était pas légale, sauf rares exceptions. Le principe de la proportionnalité avait été pris en compte mais l'intérêt public l'emportait sur des considérations de « convenance personnelle ». Le cas d'espèce ne différait pas de la jurisprudence. L'autorisation de construire avait été refusée à juste titre. 23) Le 11 avril 2014, les parties ayant renoncé à faire des observations supplémentaires, la cause a été gardée à juger.![endif]>![if> EN DROIT 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).![endif]>![if> 2) 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).![endif]>![if> Cette loi est dès lors applicable à l'immeuble dans lequel est situé l'appartement pour lequel l'autorisation de construire a été refusée. 3) 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 de logements à usage locatif (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.3 ; ATA/695/2012 du 16 octobre 2012 consid. 6).> 4) 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 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. Il appartient au département de procéder à une appréciation globale de ces critères (ATA/632/2005 du 27 septembre 2005). 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 20 mars 2013 (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. Plus précisément les taux de vacance sont les suivants: - 1 et 2 pièces : 0,22% - 2½ et 3 pièces : 0,22% - 4 pièces : 0,23% - 5 pièces : 0,28% - 6 pièces : 0,49% - 7 pièces : 1,23% 5) 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). 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 du 8 mai 2012 consid. 7). 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/695/2012 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). 6) a. Dans sa jurisprudence rendue au sujet de l'art. 9 LDTR, la chambre de ceans a considéré à de nombreuses reprises 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/695/2012 précité ; 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). Le TAPI a jugé que le fait que la réunion se faisait dans l'intérêt exclusif du locataire ne changeait pas la situation (JTAPI/1166/2013 du 29 octobre 2013).![[endif]]>[[if]]> b. Dans d'autres cas anciens, la réunion d'appartements a en revanche été admise : ATA/632/2005 précité, la transformation de trois studios en un seul appartement était admissible, les studios étaient assimilables à des chambres de bonne et ne remplissaient pas strictement les exigences actuelles en matière d'habitabilité ; 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. c. En principe, des travaux visant à réunir deux appartements ne sont pas autorisables lorsqu'il s'agit d'appartements loués ou précédemment loués par son propriétaire dont le nombre de pièces entre dans une catégorie de logements en pénurie. Peu importe que la réunion soit le fait du propriétaire ou du locataire agissant avec ou sans l'accord du propriétaire (Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, *La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements*, 2014, p. 219). Les auteurs critiquent exclusivement les situations où le propriétaire occupe son logement (Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, *op. cit.*, p. 220). 7) En l'espèce, la réunion de deux appartements a pour conséquence de soustraire du marché locatif un appartement (deux sont soustraits et un est créé), répondant aux besoins prépondérants de la population, en période de pénurie de logements. La LDTR cherche précisément à éviter ce cas de figure. Même si la situation du locataire n'est pas enviable, la réunion des deux appartements s'est faite pour sa convenance personnelle, intérêt privé qui doit s'écarter devant l'intérêt public de conserver des logements qui, par leur qualité et leur quantité, répondent aux besoins de la population. L'intérêt du locataire ne se confond pas avec l'intérêt commun de la population, car il s'oppose à la mise sur le marché d'un appartement supplémentaire. Comme a pu le souligner la jurisprudence (ATA/695/2012 précité), le fait qu'il existe un engagement à remettre les appartements dans leur état initial au départ du locataire ne change pas la situation. En outre, le fait que les travaux aient été faits dans l'intérêt du locataire ne modifie pas l'application de l'art. 9 LDTR. En effet, si dans le cas de l'occupation du logement par le propriétaire, situation dans laquelle le logement est de facto hors du marché locatif, la réunion d'appartements est contraire au but de la loi, dans le cas de l'occupation du logement par un locataire, la réunion contrevient également à la loi, le logement étant

directement soustrait au marché locatif. **!**[endif]>!**if**> Dans ces conditions, le refus d'autorisation de construire est conforme à la loi. 8) a. De jurisprudence constante, un ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis de construire et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée, n'est pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit, que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 108 Ia 216 consid. 4 p. 218 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_99/2011 du 24 juin 2011 et les références citées ; ATA/34/2014 du 21 janvier 2014 ; ATA/488/2011 du 27 juillet 2011 ; ATA/537/2010 du 4 août 2010).**!**[endif]>!**if**> L'autorité renonce à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle, et même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de la proportionnalité (Arrêts du Tribunal fédéral 1C_289/2013 du 10 décembre 2013 consid. 4.1 ; 1C_114/2011 du 8 juin 2011 et les références citées). b. En l'espèce, l'intérêt public à prendre en compte est principalement celui lié au respect de la loi, qui a pour but la défense d'un intérêt public important, particulièrement au vu de la pénurie aiguë de logements. L'intérêt privé de la recourante, celui de son locataire dans ce cas, de pouvoir conserver son logement dans l'état actuel relève de la convenance personnelle. Le simple fait de ne pas pouvoir revenir sur les travaux effectués ne suffit pas à constituer un intérêt privé prépondérant. Cela reviendrait à récompenser le fait de mettre l'autorité devant le fait accompli. Ce dernier point est particulièrement pertinent dans le cas d'espèce, la recourante et le locataire étant actifs dans l'immobilier et l'architecture et ne pouvaient donc pas ignorer la nécessité de demander une autorisation de construire. c. En ces circonstances, la mesure envisagée est apte à atteindre le but visé et il n'apparaît pas d'autres mesures moins incisives qui respecteraient mieux les intérêts privés de la recourante et permettraient néanmoins de retrouver une situation conforme au droit en vigueur. 9) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. **!**[endif]>!**if**> 10) Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 LPA). Aucune indemnité ne lui sera allouée.**!**[endif]>!**if**> * * * * PAR CES MOTIFS LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE à la forme : déclare recevable le recours interjeté le 31 janvier 2014 par SI A_____ SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 16 décembre 2013 ; au fond : le rejette ; met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'500.- ; dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ; dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ; communique le présent arrêt à Me François Bellanger, avocat de la recourante, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance. Siégeants : M. Thélin, président, M. Dumartheray, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges, M. Jordan, juge suppléant. Au nom de la chambre administrative : le greffier-juriste :

F. Scheffre le président siégeant : Ph. Thélin Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties. Genève, le la greffière :

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