

# **GE\_GERICHTE A/325/2012 vom 16. April 2013**

GE Cour de justice, 2013-04-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_325\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_325_2012)

FR: GE\_GERICHTE A/325/2012 du 16 avril 2013

IT: GE\_GERICHTE A/325/2012 del 16 aprile 2013

## **Regeste**

; COMBLE ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ; TRAVAUX DE CONSTRUCTION ; CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION ; PERMIS DE CONSTRUIRE ; INTÉRÊT PUBLIC ; LOGEMENT ; LOYER ; SURVEILLANCE ÉTATIQUE ; LOYER CONTRÔLÉ | Autorisation de construire complémentaire délivrée suite à une autorisation de construire initiale exécutoire mais jamais mise en oeuvre, ni prolongée. Le recours contre l'autorisation complémentaire n'a pas pour effet de prolonger la validité de l'autorisation de construire initiale, non attaquée d'un recours. | LPA.60.al1.leta ; LPA.60.al1.letb ; LCI.4.al5 ; LCI.4.al6 ; RCI.10A ; RCI.33A

## **Erwägungen**

### **E. 2**

chacun. De plus, la typologie et le genre des appartements projetés, au sens de l'art. 9 al. 2 et 3 LDTR, n'étaient pas non plus respectés. La plupart des appartements réalisés dans les combles comportaient deux appartements et non un. Le loyer de CHF 67'889.- par an, soit CHF 9'698.- la pièce par an, correspondant à un loyer mensuel de CHF 5'673,50 ( recte : CHF 5'657.-), sans compter les charges et l'eau chaude, était exorbitant. Cela ne correspondait pas aux besoins prépondérants de la population. La majorité de la population recherchait des appartements de trois ou quatre pièces et ne pouvait payer un loyer supérieur à CHF 2'000.- par mois. La création de logements dans les combles, la sous-toiture ou la surélévation d'immeubles d'habitation constituait des constructions nouvelles au sens de l'art. 12 LDTR. La durée du contrôle des loyers devait être de dix ans, vu les coûts élevés de l'aménagement d'appartements dans les combles et les montants élevés des loyers qui en résultaient. Enfin, le TAPI avait interprété de manière erronée la notion de pénurie de logement en appliquant cette notion à l'art. 9 LDTR. 15) Le 17 juillet 2012, le TAPI a produit son dossier sans formuler d'observations. 16) Le 15 août 2012, M. Barbier-Mueller a conclu au rejet du recours « sous suite de frais et dépens ». Les travaux visés par la demande complémentaire en vue de la création d'un appartement de sept pièces remplissaient en tout point les exigences légales de l'art. 9 LDTR et plus particulièrement celles relatives à l'intérêt général puisqu'ils étaient à même de permettre la mise à disposition d'un logement supplémentaire sur le marché locatif genevois. Les travaux relatifs à l'autorisation initiale (DD 103'066-2 du 16 août 2010) n'avaient jamais débuté, de sorte que les appartements autorisés n'avaient jamais fait partie du parc immobilier locatif genevois. L'appartement projeté était un logement de sept pièces au sens de la loi et répondait ainsi aux besoins prépondérants de la population. La question du loyer n'était pas problématique dans la mesure où le critère du genre était rempli. De plus, le loyer avait été calculé conformément à la LDTR. Les travaux devaient être considérés comme une

transformation lourde et non comme une construction nouvelle, de sorte qu'un contrôle des loyers pendant cinq ans, correspondant au maximum légal, devait être appliqué au cas d'espèce. Enfin, le TAPI avait fait une correcte application de la notion de pénurie de logement. 17) Le 31 août 2012, le département a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision (DD 103'066/2-2 du 12 janvier 2012). L'emploi du pluriel au terme « logement » à l'art. 9 al. 1 let. c LDTR n'impliquait pas la réalisation de plusieurs logements, sous peine de résultats absurdes ou contraires à la ratio legis. L'appartement de sept pièces projeté entraînait dans une catégorie d'appartements où sévissait la pénurie, de sorte qu'il répondait aux besoins prépondérants de la population. Le loyer annuel futur de CHF 67'889.- avait été calculé en application de l'art. 11 LDTR et était tout à fait équitable. La reconstruction à neuf des combles d'un immeuble devait être considérée, selon la jurisprudence, comme une transformation lourde, de sorte que la durée de contrôle des loyers devait être arrêtée à cinq ans. Enfin, le projet portant sur la réalisation d'un logement de sept pièces, le TAPI avait à juste titre retenu que cet appartement entraînait dans la catégorie d'appartements où sévissait une pénurie. 18) Le 5 septembre 2012, le juge délégué a fixé aux parties un délai au 12 octobre 2012, prolongé au 17 octobre 2012, pour formuler toute requête ou observation complémentaire, ensuite de quoi la cause serait gardée à juger en l'état du dossier. 19) Le 2 octobre 2012, le département a informé le juge délégué qu'il n'avait rien à ajouter. 20) Le 11 octobre 2012, M. Barbier-Mueller a informé le juge délégué qu'il n'avait pas d'observations complémentaires à formuler, tout en se réservant le droit de répondre aux éventuelles écritures déposées par les autres parties à la procédure. 21) Par acte recommandé du 17 octobre 2012, l'ASLOCA a remis au juge délégué des observations complémentaires. Deux appartements pouvaient être réalisés au vu de l'importante surface de plancher habitable. La notion de pénurie de logement s'appliquait uniquement aux art. 25 à 39 LDTR et non à l'art. 9 de cette loi. L'intérêt général commandait la réalisation de logements supplémentaires. Le loyer annuel n'était pas abordable pour une grande partie de la population. Il n'était pas correct de retenir que les critères de l'art. 9 al. 2 LDTR étaient alternatifs. Enfin, la durée de contrôle des loyers devait être de dix ans car il s'agissait d'une construction nouvelle et non de travaux lourds. 22) Le 20 novembre 2012, M. Barbier-Mueller a attiré l'attention du juge délégué sur le fait que les observations complémentaires du 17 octobre 2012 de l'ASLOCA n'avaient pas été déposées dans le délai imparti au 12 octobre 2012, dès lors celles-ci devaient être déclarées irrecevables. Cela relevé, il persistait intégralement dans ses conclusions prises dans ses observations du 15 août 2012. 23) Le 20 mars 2013, le juge délégué a prié les parties de lui indiquer si l'autorisation initiale DD 103'066-2 du 16 août 2010 avait fait l'objet d'une demande de prolongation. Un délai au 28 mars 2013 leur était par ailleurs accordé pour émettre toutes observations à ce propos. 24) Le 26 mars 2013, le département a informé le juge délégué que l'autorisation de construire initiale DD 103'066-2 du 16 août 2010 n'avait pas fait l'objet d'une demande de prolongation. Les dispositions légales en la matière étaient suffisamment claires, de sorte qu'il n'estimait pas nécessaire d'émettre de plus amples observations sur ce point. 25) Le 27 mars 2013, M. Barbier-Mueller a précisé au juge délégué qu'il n'avait pas déposé de demande de prolongation de l'autorisation principale puisqu'une telle démarche ne se justifiait pas. En effet, la décision d'autorisation de construire complémentaire DD 103'066/2-2 du 12 janvier 2012 avait été délivrée alors que l'autorisation de construire initiale DD 103'066-2 du 16 août 2010 était toujours valable. De plus, et en application de l'art. 4 al. 6 LCI, le recours de l'ASLOCA contre la décision d'autorisation de construire complémentaire DD 103'066/2-2 du 12 janvier 2012 avait eu pour effet de reporter la

validité de l'autorisation initiale jusqu'à droit jugé sur la demande complémentaire. Cela était par ailleurs corroboré par l'art. 10A al. 5 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01). La présente situation devait être différenciée de celle dans laquelle la demande complémentaire était toujours en cours d'instruction au moment de l'échéance du délai de deux ans relatif à la validité de l'autorisation principale. Enfin, il serait contraire au principe d'économie de procédure de devoir redéposer le dossier de la demande complémentaire sans aucun changement sous la forme d'une demande définitive.

26) L'ASLOCA n'a pas donné suite au courrier du juge délégué du 20 mars 2013.

27) Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (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). Il en est de même des observations complémentaires de l'ASLOCA du 17 octobre 2012 puisque le juge délégué avait, par courrier du 5 septembre 2012 et en application de l'art. 16 al. 2 LPA, prolongé le délai au 17 octobre 2012 pour que les parties lui remettent leurs observations complémentaires. De plus, les écritures devaient avoir été envoyées dans ce délai, ce qui a été le cas. Les écritures de l'ASLOCA seront donc admises. D'ailleurs, elles n'apportent pas d'éléments nouveaux.

2) La recevabilité des recours doit être examinée d'office (ATA/193/2013 du 26 mars 2013 ; ATA/68/2012 du 31 janvier 2012 ; ATA/191/2011 du 22 mars 2011 ; ATA/396/2010 du 8 juin 2010 ; ATA/277/2010 du 27 avril 2010). Aux termes de l'art. 60 al. 1 LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée (let. a), ainsi que toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. b). La chambre administrative a déjà jugé que les lettres a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/193/2013 précité ; ATA/343/2012 du 5 juin 2012 ; ATA/98/2012 du 21 février 2012 et les références citées). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un intérêt digne de protection suppose un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée (ATF 135 I 79 consid. 1 p. 82 ; 131 II 361 consid. 1.2 p. 365 ; 128 II 34 consid. 1b p. 36 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_133/2009 du 4 juin 2009 consid. 3 ; 1C\_76/2009 du 30 avril 2009 consid. 2 ; 6B\_34/2009 du 20 avril 2009 consid. 1.3 ; H. SEILER, Handkommentar zum Bundesgerichtsgesetz [BGG], Berne 2007, n. 33 ad art. 89 LTF p. 365 ; K. SPUHLER/A. DOLGE/D. VOCK, Kurzkommentar zum Bundesgerichtsgesetz [BGG], Zurich/St-Gall 2006, n. 5 ad art. 89 LTF p. 167).

L'existence d'un intérêt actuel s'apprécie non seulement au moment du dépôt du recours, mais aussi lors du prononcé de la décision sur recours ; s'il s'éteint pendant la procédure, le recours, devenu sans objet, doit être simplement radié du rôle (ATF 125 V 373 consid. 1 p. 374 ; 118 Ib 1 consid. 2 p. 7 ; ATA/195/2007 du 24 avril 2007) ou déclaré irrecevable (ATF 123 II 285 consid. 4 p. 286 et ss. ; 118 Ia 46 consid. 3c p. 53 ; ATA/193/2013 précité).

3) Une demande d'autorisation de construire qui a pour objet la modification d'une demande d'autorisation de construire principale en cours d'examen ou d'une autorisation de construire principale en vigueur est réputée demande complémentaire (art. 10A al. 1 RCI). En revanche, une demande qui a pour objet un projet sensiblement différent du projet initial est traitée comme une demande nouvelle et distincte (art. 10A al. 2 RCI). Pour les demandes complémentaires, il y a lieu de joindre au dossier les pièces additionnelles utiles (art. 10A al. 3 RCI). En revanche, ces autorisations de construire complémentaires sont publiées, sauf

si elles ne portent que sur des points mineurs (art. 10A al. 4 RCI). 4) a. Une autorisation de construire est caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans les deux ans qui suivent sa publication dans la FAO. En cas de recours, le délai est suspendu pendant la durée comprise entre cette publication et la fin de la procédure, y compris une éventuelle instance devant une juridiction fédérale (art. 4 al. 5 LCI). Lorsque la demande est présentée un mois au moins avant l'échéance du délai de deux ans, le département peut prolonger d'une année la validité de l'autorisation de construire (art. 4 al. 7 LCI). Le commencement des travaux au sens de l'art. 4 LCI implique l'ouverture effective du chantier et la poursuite de la construction de l'ouvrage (art. 33A RCI). Les travaux doivent être exécutés sans interruption notable et menés à bien dans un délai raisonnable (art. 33A al. 2 RCI). Aux termes de l'art. 4 al. 6 LCI, en cas de recours contre une autorisation de construire, la durée de validité des autres autorisations délivrées par le département en relation avec l'autorisation principale et nécessaires à la réalisation du projet, telles les autorisations de démolir ou de transformer, est prolongée jusqu'à l'échéance de validité reportée de l'autorisation de construire. Selon l'art. 10A al. 5 RCI, l'autorisation complémentaire suit, quant à sa validité, le sort de l'autorisation principale. b. La caducité est la conséquence de l'absence de travaux dans le délai mentionné à l'art. 4 al. 5 LCI, ce délai étant un délai de péremption (Arrêt du Tribunal fédéral 1A.150/2001 du 31 janvier 2002 consid. 1.1.3). c. Selon la doctrine, pour des motifs de stabilisation juridique, les législations prévoient souvent un délai dans lequel le permis de construire doit être utilisé (un an à Genève) ; il s'agit d'éviter qu'un propriétaire ne puisse indéfiniment opposer l'autorisation qu'il a reçue à un changement de réglementation. De plus, le juge doit examiner d'office si ce droit est périmé (P. MOOR/E. POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3 e éd., 2011, p. 102-104). 5) En l'espèce, il n'est pas contesté que l'autorisation de construire DD 103'066/2-2 du 12 janvier 2012 est une autorisation de construire complémentaire à l'autorisation de construire principale DD 103'066-2 du 16 août 2010 et que cette dernière n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'une demande de prolongation. Le point 4 de l'autorisation complémentaire (DD 103'066/2-2 du 12 janvier 2012) précise que sa délivrance n'a pas pour effet de prolonger la validité de l'autorisation initiale (DD 103'066-2 du 16 août 2010). Il n'est, en outre, pas contesté que les travaux relatifs à l'autorisation de construire principale DD 103'066-2 du 16 août 2010 n'ont jamais débuté. Ainsi, et en application des dispositions légales précitées, la chambre de céans se doit de constater d'office la caducité de l'autorisation de construire principale DD 103'066-2 du 16 août 2010, publiée le 20 août 2010 dans la FAO. Il en est de même de l'autorisation de construire complémentaire DD 103'066/2-2 du 12 janvier 2012, sa validité dépendant de celle de l'autorisation de construire principale (art. 10A al. 5 RCI). L'argumentation de M. Barbier-Mueller selon laquelle le recours de l'ASLOCA contre l'autorisation de construire complémentaire DD 103'066/2-2 du 12 janvier 2012 aurait eu pour effet de reporter la durée de validité de l'autorisation de construire principale DD 103'066-2 du 16 août 2010 jusqu'à droit jugé sur la demande complémentaire ne saurait être suivie. En effet, une interprétation littérale de l'art. 4 al. 6 LCI permet de conclure que le recours contre une autorisation de construire principale prolonge la validité des autres autorisations délivrées en relation avec cette autorisation principale, objet d'un recours. Or, dans le cas présent, c'est l'autorisation de construire complémentaire (DD 103'066/2-2 du 12 janvier 2012) qui a fait l'objet d'un recours et non l'autorisation de construire principale (DD 103'066-2 du 16 août 2010), de sorte qu'un recours contre l'autorisation de construire complémentaire n'a pas pour effet de prolonger la validité de l'autorisation principale. Enfin, la présente cause doit être distinguée

de celle jugée par la chambre de céans ( ATA/790/2012 du 20 novembre 2012), laquelle a estimé qu'il serait disproportionné d'invalider une autorisation de construire complémentaire en raison de la caducité de l'autorisation de construire principale (consid. 5). En effet, lors du dépôt de la demande complémentaire d'autorisation de construire, l'autorisation de construire principale était déjà caduque et la demande complémentaire d'autorisation de construire avait d'emblée été traitée par le département comme s'il s'était agi d'une demande nouvelle, distincte au sens de l'art. 10A al. 2 RCI. Or, dans la présente cause, l'autorisation de construire principale (DD 103'066-2 du 16 août 2010) était encore valable lors de la demande complémentaire d'autorisation de construire et cette dernière ne saurait être qualifiée de nouvelle demande, distincte au sens de l'art. 10A al. 2 RCI. 6) Au vu de ce qui précède, les autorisations de construire DD 103'066-2 du 16 août 2010 et DD 103'066/2-2 du 12 janvier 2012 sont caduques. Le recours de l'ASLOCA contre l'autorisation de construire complémentaire DD 103'066/2-2 du 12 janvier 2012, est ainsi devenu sans objet. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à charge de M. Barbier-Mueller (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera accordée (art. 87 al. 2 LPA). \*

\* \* \* \*

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