

# **GE\_GERICHTE A/3837/2005 vom 3. Oktober 2006**

GE Cour de justice, 2006-10-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_3837\\_2005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3837_2005)

FR: GE\_GERICHTE A/3837/2005 du 3 octobre 2006

IT: GE\_GERICHTE A/3837/2005 del 3 ottobre 2006

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La société Nyp S.A. (ci-après : la société) est une société anonyme dont le but social est le commerce de produits, l'achat, la vente, la location et la gérance d'immeubles ainsi que l'exploitation d'appartements meublés et d'hôtels. En 1991, elle a repris un fonds de commerce à l'enseigne « Meublés Dizerens », situé à l'adresse rue Dizerens 3.

### **E. 2**

En 1996, elle a acquis un immeuble situé à la rue Dizerens 1. Ce bâtiment comprend quinze appartements, dont treize appartiennent à la société et deux à un tiers. Selon l'état descriptif du registre foncier, la destination de cet immeuble était celle de bureaux.

### **E. 3**

En 1997, la société a acquis un immeuble sis rue Maunoir 12, qu'elle exploite sous forme d'appartements meublés. Il s'agit d'une copropriété, dont la société détient 723,2 pour mille des parts et Appart S.A. les 276,8 pour mille restantes. Selon l'état descriptif figurant au registre foncier, la destination de cet immeuble est l'habitation.

### **E. 4**

a. La société est également propriétaire d'un immeuble sis rue Dizerens 7bis (7A et 7B). b. En date du 3 juillet 1985, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu depuis lors le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département ou le DCTI) a délivré une autorisation de construire portant sur la transformation de l'immeuble précité et des appartements le constituant. Selon les archives de l'office cantonal de la population (ci-après : l'OCP), cet immeuble est exploité en résidence hôtelière depuis 1986.

### **E. 5**

a. Le 4 mai 2005, le département a requis de la société des explications relatives à l'affectation en résidences meublées des bâtiments situés à la rue Dizerens 1 d'une part et à la rue Maunoir 12, d'autre part. Selon le DCTI, il s'agissait d'immeubles d'habitation qui n'avaient jamais fait l'objet d'une demande de changement d'affectation. b. Le 20 mai 2005, la société a indiqué que, lors de l'acquisition de l'immeuble de la rue Dizerens 1, l'extrait du registre foncier mentionnait qu'il était affecté à l'usage de bureaux. Selon les renseignements obtenus du registre précité, une telle mention n'était inscrite que sur réquisition du département. La société concluait à ce que le département lui indique la date et les motifs du changement d'affectation, tel qu'il figurait au registre foncier.

### **E. 6**

Le 24 mai 2005, le département a maintenu que l'immeuble de la rue Dizerens 1 était affecté au logement, ce qui était notamment attesté par les archives de l'OCP.

#### **E. 7**

Par courriers des 15 juin et 14 juillet 2005, la société a persisté dans ses explications tout en précisant, au sujet de l'immeuble de la rue Dizerens 1, que lorsqu'elle en était devenue propriétaire, il avait l'apparence de bureaux. Depuis leur acquisition par la société en 1996, treize appartements sur quinze étaient exploités en tant que résidences meublées. Les locaux étaient loués à la journée, les prix variant selon leur taille entre CHF 126.- et CHF 221.-. Quant à l'immeuble de la rue Maunoir 12, les parts de copropriété de la société étaient réparties sur cinq étages de dix-sept appartements chacun. Treize appartements sur les dix-sept avaient été transformés en résidences meublées depuis que la société en était devenue propriétaire en 1997. Elles étaient louées à la journée, pour un prix variant entre CHF 126.- et CHF 221.-. Les quatre autres appartements étaient loués, au bénéfice de baux à loyer courants. Tout en demandant au département la date des changements d'affectation prohibés, la société a sollicité une dérogation afin de pouvoir continuer d'exploiter ses immeubles sous forme de résidences hôtelières.

#### **E. 8**

Le 27 juin 2005, le DCTI a indiqué que les inscriptions au registre foncier relatives à l'affectation d'un immeuble relevaient de la compétence du département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : le DT). Concernant la dérogation sollicitée, il a invité la société à déposer une requête en autorisation de construire.

#### **E. 9**

Par décision du 23 septembre 2005, le département a ordonné à la société de réaffecter à des fins d'habitation (location non meublée) l'ensemble des logements sis dans les immeubles 1 et 7bis, rue Dizerens ainsi que 12, rue Maunoir, dans un délai de six mois. Dans l'hypothèse où une solution de compensation conforme aux exigences posées par l'article 8 loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) était envisageable, le département se déclarait prêt à examiner et à instruire le dépôt d'une requête en autorisation de construire ayant pour objet le changement d'affectation de locaux commerciaux ou administratifs en logements et à surseoir, dans l'intervalle, à l'exécution de l'ordre précité.

#### **E. 10**

A la demande du département, formulée le 23 septembre 2005, la direction cantonale de la mensuration officielle - rattachée au DT - a rectifié la destination du bâtiment sis rue Dizerens 1 en "habitation à plusieurs logements avec rez-activités".

#### **E. 11**

Le 28 octobre 2005, la société a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision du 23 octobre 2005, concluant à son annulation. a. Le département avait violé le principe de la bonne foi : il avait commencé par requérir l'inscription au registre foncier d'une mention selon laquelle l'immeuble de la rue Dizerens 1 était affecté à l'usage de bureaux et à présent, il invoquait les archives de l'OCP, moins accessibles au public, pour dire que l'immeuble était destiné à l'habitation. Or, c'était précisément cette mention foncière qui avait incité la société à acquérir le bâtiment en question, étant rappelé que

conformément à son but social, elle recherchait des immeubles commerciaux. La recourante se prévalait en outre d'un courrier du département adressé le 1<sup>er</sup> avril 2003 à Monsieur André Bagattini, architecte "qu'elle avait mandaté" (recte : qui avait été mandaté dans le cadre d'une procédure pénale pour réaliser une expertise des immeubles en question ; ci-après : l'architecte) aux termes duquel le département confirmait qu'il considérait les immeubles 3, 7A et 7B, rue Dizerens comme ayant un statut de résidence meublée, l'immeuble sis 1, rue Dizerens comme un immeuble d'habitation avec rez commercial et l'immeuble sis 12, rue Maunoir comme un immeuble d'habitation. Enfin, le département de justice, police et sécurité, devenu depuis lors le département des institutions (ci-après : le DI) avait autorisé la société à exploiter ses appartements sous forme de résidences meublées depuis plusieurs années. b. La décision était contraire à l'intérêt public consistant à offrir des logements meublés et de haut standing aux nombreux fonctionnaires internationaux ou employés de multinationales séjournant dans le canton. Cet intérêt à la sauvegarde de la place économique genevoise devait l'emporter sur l'intérêt protégé par la LDTR à la préservation des conditions de vie existantes. La recourante a également fait valoir le respect de son intérêt privé à la garantie de la propriété. c. La décision était aussi contraire au principe de la proportionnalité, car le département ne pouvait la contraindre à mettre sur le marché des appartements non meublés à des tarifs moins élevés, aucun contrôle ne pouvant être exercé sur les loyers. d. Enfin, la recourante a reproché à l'autorité intimée d'avoir violé son droit d'être entendue concernant l'immeuble sis à la rue Dizerens 7bis.

## **E. 12**

En date du 5 décembre 2005, le DCTI conclut au rejet du recours et à la confirmation de sa décision en ce qu'elle concernait les immeubles 1, rue Dizerens et 12, rue Maunoir. Bien que destinés à l'habitation, ces derniers avaient été exploités à des fins hôtelières sans autorisation de construire ad hoc. Ils avaient ainsi fait l'objet d'un changement d'affectation prohibé par l'article 7 LDTR. C'était à tort que la recourante se prévalait du principe de la bonne foi en invoquant notamment l'inscription au registre foncier relative à l'immeuble de la rue Dizerens 1. Une telle inscription - qui relevait de la compétence du DT - s'effectuait sur la base d'actes notariés. Il n'était procédé à aucune vérification supplémentaire, notamment auprès de la police des constructions, consistant à examiner si les indications qui lui étaient transmises étaient conformes aux autorisations délivrées. La portée d'une telle inscription avait des effets limités aux rapports de droit privé. S'agissant des autres immeubles, les extraits du registre foncier mentionnaient qu'ils étaient destinés à l'habitation, ce qui n'avait pas découragé la recourante de les acquérir en vue de leur conférer une affectation différente. Si le département avait indiqué à l'architecte que l'immeuble 7 bis, rue Dizerens, était utilisé comme résidence meublée tel que cela résultait des archives de l'OCP, il n'avait toutefois pas admis que cette affectation était licite. La recourante ne pouvait en tout état pas se prévaloir de cette correspondance, qui ne lui était au surplus pas destinée. En outre, le fait que la recourante ait été au bénéfice d'autorisations délivrées par le DI en application de la loi sur la restauration, le débit de boissons et l'hébergement du 17 décembre 1987 (LRDBH - I 2 21) n'était pas relevant. Les appartements des immeubles visés entraient dans la catégorie de logements où sévissait la pénurie et ils répondaient aux besoins prépondérants de la population. Leur maintien à des fins d'habitation se justifiait pleinement sous l'angle de l'objectif poursuivi par la loi. L'intérêt privé invoqué par la recourante - de nature purement commerciale - ne pouvait l'emporter sur l'intérêt public. En effet, les immeubles d'habitation n'avaient pas pour vocation d'accueillir les employés de multinationales ou d'entreprises diverses.

**E. 13**

Le 14 décembre 2005, le juge délégué à l'instruction du recours a invité le registre foncier à lui transmettre tout document indiquant l'origine de la mention de l'affectation en bureaux de l'immeuble sis 1, rue Dizerens.

**E. 14**

Par courrier du 17 janvier 2006, le DCTI a exposé qu'il ne disposait d'aucun document selon lequel l'immeuble en question aurait été affecté à des bureaux. Il avait été destiné dès l'origine au logement et aucune autorisation n'avait été délivrée pour en modifier l'affectation. Le département a aussi relevé que le 20 mars 2003, il avait confirmé à l'architecte que l'immeuble en question était voué au logement.

**E. 15**

Suite à plusieurs rappels du tribunal, le registre foncier a fourni, le 31 mai 2006, divers documents dont aucun ne répondait à la question posée.

**E. 16**

Les parties ont été invitées à se déterminer au sujet de ces documents. a. Le 6 juillet 2006, la recourante a observé que l'extrait produit par le registre foncier le 31 mai 2006 mentionnait que l'immeuble sis 1, rue Dizerens, était destiné à l'habitation. Elle n'avait cependant reçu aucune information à ce sujet. En outre, elle a posé la question de savoir si les conditions d'une dérogation à l'interdiction du changement d'affectation étaient acquises au moment où celui-ci avait été réalisé. b. Quant à l'autorité intimée, elle a répondu le 10 juillet 2006 qu'aucune des pièces produites ne comportait d'indication relative à une affectation de l'immeuble en bureaux.

**E. 17**

Le recours sera ainsi partiellement admis. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe en partie. Un émolument, de CHF 500.-, sera également mis à la charge du département. Une indemnité de procédure de CHF 500.- sera accordée à la recourante à la charge de l'Etat de Genève (art. 87 LPA).

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