

GE_GERICHTE A/390/2024 vom 29. Oktober 2024

GE Cour de justice, 2024-10-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_390_2024

FR: GE_GERICHTE A/390/2024 du 29 octobre 2024

IT: GE_GERICHTE A/390/2024 del 29 ottobre 2024

Regeste

RÉNOVATION D'IMMEUBLE;CHAMBRE;DROIT ACQUIS | LCI.52; RGL.1.al4;
RGL.1.al5; RGL.7.al1

Erwägungen

E. 2

de surface (al. 1). Elle doit être aérée et éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur (al. 2). 9. Selon l'art. 1 al. 5 RGL, la détermination du nombre de pièces d'un logement implique l'observation des critères fixés dans le tableau ci-dessous ainsi que l'assurance d'un usage confortable du logement, démontrée au moyen d'un plan meublé, pour le nombre d'occupants visé ci-après : Nombre de pièces du logement, cuisine comprise

E. 4

4,5

E. 5

5,5

E. 6

Surface nette minimum (m²) 49 56 59 66 69 Nombre minimum de pièces habitables distinctes 3 3,5 4 4,5 5 Nombre d'occupants moyen 3 4 4 5 5 L'art. 1 al. 4 RGL précise que pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette, telle que définie à l'art. 4 du présent règlement. Celui-ci stipule, en son alinéa 1, que par surface nette du logement, il faut entendre l'addition des surfaces des pièces, d'au moins 9 m², et des demi-pièces, d'au moins 6 m², habitables du logement et de la cuisine, ainsi que du laboratoire. Selon l'art. 7 al. 1 let. a RGL, par pièces distinctes, il faut entendre les pièces pouvant être fermées l'une de l'autre par un dispositif fourni. 10. Pour calculer le nombre de pièces au sens de la LDTR, le département se réfère à l'art. 1 RGL, qui s'applique au calcul du nombre de pièces des logements soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), sauf des logements d'utilité publique. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) admet depuis de très nombreuses années que, dans la mesure où les buts poursuivis par la LDTR et la LGL relèvent d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève, on peut parfaitement appliquer la disposition précitée, par analogie, au calcul du nombre de pièces selon la LDTR (cf. not. ATA/334/2014 du 13 mai 2014 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_323/2014 du 10 octobre 2014 ; ATA/328/2013 du 28 mai 2013 ; ATA/826/2012 du 11 décembre 2012 ; ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/570/2010 du 31 août 2010 ; ATA/322/2008 du 17 juin 2008). Il en résulte que le propriétaire ou son architecte/ingénieur ne peut pas

calculer le nombre de pièces selon ses propres critères ou ceux d'autres normes (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *La LDTR, Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation, Immeubles de logements et appartements*, 2014, n° 6.2 p. 144). 11. Le RGL, entré en vigueur le 1^{er} octobre 1992, est applicable aux immeubles admis au bénéfice de la loi du 28 juin 1974 ainsi que l'une des lois abrogées en application de l'art. 33 de ladite loi, sous réserve des dispositions particulières fixées par le Conseil d'État pour chacun de ces immeubles (art. 88 RGL). La chambre administrative a déjà eu l'occasion d'appliquer l'art. 1 RGL à des immeubles construits bien avant l'entrée en vigueur de celui-ci (cf. not. ATA/334/2014 du 13 mai 2014 ; ATA/641/2013 du 1^{er} octobre 2013; ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/859/2010 du 7 décembre 2010). Partant, sous réserve de la protection des droits acquis, il n'y a pas lieu de revenir sur la question de l'applicabilité du RGL au cas d'espèce, ce que la recourante ne conteste d'ailleurs pas. 12. Le terme de droits acquis désigne un ensemble hétérogène de droits des administrés envers l'État dont la caractéristique commune est qu'ils bénéficient d'une garantie particulière de stabilité. Des droits acquis peuvent être conférés par la loi lorsque celle-ci les qualifie comme tels ou lorsqu'elle garantit leur pérennité, soit si le législateur a promis dans la loi que celle-ci ne serait pas modifiée ou sera maintenue telle quelle pendant un certain temps (ATF 143 I 65 ; 134 I 23 ; 128 II 112 consid. 10.b.aa). Un droit acquis peut également être créé par une décision individuelle. À titre exemplatif, il est noté qu'une autorisation de construire ne crée pas de droit acquis. La catégorie la plus commune de droit acquis est issue des contrats entre l'État et les administrés. C'est notamment le cas des droits fixés dans une concession (Thierry TANQUEREL, *op. cit.*, p. 256, n. 758-762). Un droit acquis peut être créé dans les mêmes conditions que par la loi par une décision individuelle. On notera à cet égard que le simple octroi d'une autorisation de police comme, par exemple, une autorisation de construire ne crée pas de droits acquis. En tant que telle, la répétition de décisions successives de contenu identique n'en fait pas non plus des droits acquis. La catégorie la plus importante de droits acquis est constituée de ceux qui sont créés par un contrat entre l'État et les administrés. La stabilité particulière du droit est ici fondée sur le principe *pacta sunt servanda* (ATA/1168/2023 du 31 octobre 2023 consid. 6.3). L'autorité doit avoir voulu exclure toute suppression ou restriction ultérieure du droit par une modification législative (ATA/350/2018 du 17 avril 2018 consid.). 13. En l'espèce, force est pour le tribunal de constater, à la lecture du plan établi par le bureau d'architecte, que le séjour de 20 m² et la salle à manger de 7,55 m² ne constituent qu'une seule pièce dans la mesure où ils sont ouverts l'un sur l'autre et non fermés par un dispositif de porte ou un autre type de cloisonnement. Partant, c'est à juste titre que l'OCLPF et le département ont considéré que le séjour et la salle à manger ne peuvent pas être comptabilisés comme deux pièces. Il sied de relever que le couloir d'entrée de 17,37 m² ne comporte pas un jour vertical ouvrant sur l'extérieur, de sorte qu'il ne peut être comptabilisé comme une pièce. Partant, l'appartement se compose de quatre pièces, à savoir 1) chambre 1, 2) chambre 2, 3) cuisine et 4) séjour - salle à manger. En outre, il ne ressort pas du dossier que l'État ait donné une quelconque garantie à la recourante que le décompte du nombre de pièces ne serait jamais modifié. La recourante ne le prétend d'ailleurs pas, arguant simplement que la documentation historique relative à l'appartement retenait que celui-ci comportait cinq pièces avait été nécessairement approuvée par l'administration genevoise. Or, outre que cette allégation n'est pas établie à satisfaction de droit, la simple prise de connaissance de la part de l'État d'un bail ou d'autre document relevant du droit civil n'implique nullement un engagement

de sa part à ne jamais modifier les éléments qui en résultent. Ce grief sera donc écarté.

14. La recourante soutient qu'en vertu du principe de non-rétroactivité, les normes 1-15f et 15-15f ne seraient pas applicables et qu'il fallait utiliser les dispositions en vigueur en 2014. 15. Selon l'art. 121 al. 1 LCI, une construction, une installation et, d'une

manière générale, toute chose doit remplir en tout temps les conditions de sécurité et de salubrité exigées par la présente loi, son règlement d'application ou les autorisations délivrées en application de ces dispositions légales et réglementaires. Cette disposition est applicable à toutes les constructions, quelle que soit la date de leur établissement (art. 120 LCI). 16. Selon un principe général de droit intertemporel, les dispositions légales

applicables à une contestation sont celles en vigueur au moment où se sont produits les faits juridiquement déterminants pour trancher celle-ci. Liée aux principes de sécurité du droit et de prévisibilité, l'interdiction de la rétroactivité des lois résulte du droit à l'égalité de traitement (art. 8 Cst), de l'interdiction de l'arbitraire et de la protection de la bonne foi (art. 5 et 9 Cst). L'interdiction de la rétroactivité (proprement dite) fait obstacle à l'application d'une norme à des faits entièrement révolus avant son entrée en vigueur, car les personnes concernées ne pouvaient, au moment où ces faits se sont déroulés, connaître les conséquences juridiques découlant de ces faits et se déterminer en connaissance de cause.

Une exception à cette règle n'est possible qu'à des conditions strictes, soit en présence d'une base légale suffisamment claire, d'un intérêt public prépondérant, et moyennant le respect de l'égalité de traitement et des droits acquis. La rétroactivité doit en outre être raisonnablement limitée dans le temps (ATF 144 I 81 consid. 4.1 ; 138 I 189 consid. 3.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_648/2022 du 9 janvier 2024 consid. 6.1 destiné à publication).

En revanche, le fait de tenir compte d'événements passés pour régler de façon nouvelle une situation future ne constitue pas une rétroactivité (proprement dite). Ne constitue pas non plus une rétroactivité de la loi son application, dès son entrée en vigueur, à un état de chose qui, bien qu'ayant pris naissance dans le passé, se prolonge au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit, à des situations durables nées sous l'ancien droit ; cette

rétroactivité improprement dite est en principe admise, sous réserve du respect des droits acquis (ATF 146 V 364 consid. 7.1 ; 144 I 81 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_648/2022 du 9 janvier 2024 consid. 6.1 destiné à publication). 17. Selon la

jurisprudence, lorsqu'une personne demande à l'État une autorisation ou un avantage, le droit déterminant est le droit en vigueur au moment où l'autorité statue en première instance (ATF 107 Ib 133 consid. 2a ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 4.2).

Ce principe vaut également si la situation juridique a été créée par un fait antérieur au changement législatif (ATF 133 II 97 consid. 4.1). En droit de la construction, une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est ainsi

examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit : les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 Ib 299 ; ATA/56/2013 du 29 janvier 2013 consid. 7). En statuant sur une demande d'autorisation suivant des prescriptions devenues obligatoires après son dépôt, le juge ne tombe pas dans l'arbitraire ni ne viole une disposition impérative pas plus que la garantie de la propriété (ATF 107 Ib 138). 18. En l'espèce, la demande d'autorisation de construire APA 3_____ a été déposée le 30 octobre 2023, de sorte que c'est à juste titre que le département a appliqué les normes litigieuses, ce d'autant plus que celles-ci répondent à un intérêt public prépondérant et que l'intimée ne peut se prévaloir, ainsi que noté ci-dessus, d'aucun droit acquis. Aucune violation du principe de non-rétroactivité ne pouvant être reproché au

département, ce grief sera écarté. 19. Mal fondés, les recours seront rejetés et les décisions entreprises confirmées. 20. Cette issue rend sans objet la demande de suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur le recours du 30 janvier 2024. 21. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'500.- ; il est couvert par les avances de frais de CHF 1'800.- versées à la suite du dépôt des recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

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