

GE_GERICHTE A/404/2003 vom 4. Mai 2004

GE Cour de justice, 2004-05-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_404_2003

FR: GE_GERICHTE A/404/2003 du 4 mai 2004

IT: GE_GERICHTE A/404/2003 del 4 maggio 2004

Regeste

TPE

Erwägungen

E. 1

Le présent recours a été interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (LOJ - E 2 05); art. 63, alinéa 1, lettre a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

E. 2

La procédure en cause se réfère à des faits qui se sont déroulés sur une longue période de 1951 à 2003. Le 17 octobre 1962 a été adoptée la loi sur les démolitions et transformation d'habitation (LD), soit la première loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements. Cette loi établissait le principe selon lequel, sauf dérogation, nul ne peut faire modifier sensiblement la destination d'une maison d'habitation occupée ou inoccupée. C'est cette loi qui était en vigueur au moment de l'octroi de l'autorisation d'aménager les combles en 1967.

E. 3

La législation a été modifiée et complétée à plusieurs reprises. Elle a toutefois maintenu le principe de l'interdiction du changement d'affectation des bâtiments d'habitation, sauf dérogation du DAEL. Dans sa teneur actuelle, la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) est une loi qui a été adoptée le 25 janvier 1996.

E. 4

La LD de 1962 ne comporte aucune définition de la notion de changement d'affectation. Elle parle d'ailleurs de modification de "destination". En revanche, cette notion a été précisée lors des changements législatifs subséquents et le Tribunal administratif a développé une jurisprudence constante sur cette question. Le but de la législation et son esprit étant restés identiques, il convient de s'y référer.

E. 5

L'article 3, alinéa 3 LDTR prévoit que, par changement d'affectation, on entend toute modification, même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel.

E. 6

Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, la constatation d'un changement d'affectation ne saurait dépendre du genre d'activité considérée, mais uniquement des conséquences de cette activité, à savoir si elle est de nature à soustraire du marché du logement un appartement affecté jusqu'alors à l'habitation (ATA C. du 23 septembre 1987 et G. du 24 janvier 1990). La jurisprudence a confirmé le refus d'autoriser la transformation d'appartements, même partielle, en locaux à usage professionnel, que ce soit un cabinet médical, une étude d'avocat, un laboratoire ou un jardin d'enfants (ATA M. du 30 octobre 1984; P. du 30 mars 1985; F. du 8 juin 1986 et C. du 23 septembre 1987) car un tel changement d'affectation aurait pour effet de soustraire du marché du logement un appartement affecté jusqu'alors à l'habitation, ce en violation de l'article 5 LDTR.

E. 7

En l'espèce, l'immeuble a certes été conçu à l'origine comme un immeuble destiné au logement, sous réserve des arcades au rez de chaussée. Toutefois, à partir des années soixante, il a été affecté au moins en partie à des activités commerciales et a donc été soustrait au marché du logement. Le litige porte sur la question de savoir si l'affectation commerciale des appartements visés par la décision du DAEL a été autorisée ou si elle peut être admise pour un autre motif.

E. 8

Le dossier de l'autorisation DD 52738 requise le 22 septembre 1967 ne contient aucun élément pertinent relatif à l'affectation de l'immeuble. Il faut néanmoins mettre en relation cette procédure d'autorisation avec l'état locatif du 9 mars 1967 produit par les recourants. Ce document mentionne le futur état locatif des combles transformés ainsi que l'évolution de l'état locatif des appartements existants dès le 1er avril 1969, soit après les travaux de transformation. Il s'agit probablement de l'état locatif qui a dû être communiqué au DAEL dans le cadre de la demande d'autorisation DD 52738.

E. 9

Les appartements faisant l'objet de la décision du DAEL sont l'appartement de 7 pièces au 2ème étage, les deux appartements de 5 et 7 pièces au 3ème étage et deux des trois appartements de 4 pièces au 4ème étage. Selon l'état locatif du 9 mars 1967, ils étaient loués respectivement à M. A., M. D., M. L. W. et Mme M.. Le dernier appartement du 4ème était vacant. Au surplus, ce document ne donne pas de précisions. L'état locatif du 9 avril 1969 n'est pas plus précis.

E. 10

Une comparaison entre ces deux états locatifs et celui du 1er juin 1975 permet de constater plusieurs changements. L'appartement de 7 pièces au 2ème étage est loué à un certain J. G.. La seule mention relative à l'affectation de l'appartement est le terme "pension", qui correspond à un usage d'habitation. Pour les deux appartements du 3ème étage, l'affectation est devenue clairement commerciale puisque les locataires étaient une société financière, A. S.A., et un certain R. Z. avec une activité d'import export. L'appartement de 4 pièces au 4ème anciennement loué à M. L. W. est désormais occupé par deux architectes, M. C. et M. C.. Le deuxième appartement de 4 pièces au 4ème est toujours loué par Mme M. avec son affectation mixte. Enfin, le troisième appartement de 4 pièces est encore vacant. C'est celui qui fera l'objet de l'APL 338.

E. 11

Le dossier de l'APL 338 contient une requête de changement d'affectation fondée sur les tentatives infructueuses de relocation de l'appartement en raison du caractère trop bruyant du lieu. De plus, cette requête met en évidence l'affectation commerciale de la plupart des appartements, ce qui ressort de l'état locatif du 1er juin 1975 qui était annexé à celle ci. Le département était conscient de cette situation dès lors que le préavis favorable du 11 juin 1975 de la délégation du logement admet que l'immeuble "déjà fortement à usage commercial et peu apte à du logement (très bruyant)".

E. 12

En conséquence, les changements d'affectation des appartements du 3ème étage et de l'un des appartements de 4 pièces au 4ème étaient intervenus entre 1969 et 1975 et étaient connus du département. Le deuxième appartement de 4 pièces au 4ème, loué à Mme M. avait une affectation mixte vraisemblablement depuis 1951 et en tout cas depuis le 17 octobre 1968. Le seul appartement qui devait avoir encore une affectation d'habitation est l'appartement de 7 pièces au 2ème étage.

E. 13

En 1986, lors de l'examen de la demande de changement d'affectation de l'appartement de 7 pièces au 1er étage, l'affectation commerciale du bâtiment a été déclarée au département. Le formulaire statistique déposé avec la demande d'autorisation de construire mentionne qu'il s'agit d'un "bâtiment commercial". Une délégation de la commission des monuments, de la nature et des sites a inspecté les lieux et n'a émis aucune observation relative à l'affectation commerciale d'une large partie du bâtiment.

E. 14

L'attitude de l'autorité lors des changements d'affectation autorisés en 1975 et en 1986 démontre que pour le DAEL l'affectation de l'immeuble était essentiellement commerciale.

E. 15

Le Tribunal administratif a admis que le délai de trente ans à partir duquel les autorités ne peuvent plus ordonner le rétablissement d'une situation conforme au droit s'applique également à un cas de changement d'affectation. En effet, la sécurité du droit doit être garantie également en matière de changements d'affectation (ATA T. du 15 avril 2003). In casu, le DAEL s'est préoccupé de la question du changement d'affectation des appartements en juillet 2002. Le délai de trente ans ne pourrait s'appliquer qu'aux changements d'affectation intervenus avant le mois de juillet 1972. Toutefois, le Tribunal de céans est dans l'impossibilité de déterminer la date exacte des changements d'affectation. Ils étaient intervenus entre le 9 avril 1969 et le 1er avril 1975 pour tous les appartements litigieux, à l'exception de l'appartement de 7 pièces au 2ème étage. L'affectation de ce dernier a dû être modifiée entre 1975 et 1986 dès lors que la demande d'autorisation déposée en 1986 décrit l'immeuble comme un bâtiment commercial. Il n'est donc pas possible d'appliquer en l'espèce la règle de la prescription.

E. 16

Le Tribunal de céans a jugé qu'un ordre de démolition, respectivement d'évacuation, n'est de façon générale valable qu'en l'absence de tolérance de la part de l'autorité. La tolérance ne sera toutefois retenue que dans des circonstances exceptionnelles. Ainsi, la passivité de l'autorité qui n'intervient pas immédiatement à l'encontre d'une construction non autorisée n'est en règle générale pas constitutive d'une autorisation tacite ou d'une renonciation à faire

respecter les dispositions transgressées. Seul le fait que l'autorité aurait sciemment laissé le propriétaire construire de bonne foi l'ouvrage non réglementaire, ou qu'elle aurait incité le constructeur à édifier un bâtiment, pourrait obliger cette autorité à tolérer ensuite l'ouvrage en question (ATA L. du 23 février 1993; RDAF 1982, p.448). Ce principe trouve application ici mutatis mutandis.

E. 17

De 1969 à juillet 2002, ni le DTP puis le DAEL, ni la Ville ne sont intervenus pour exiger que les appartements litigieux soient à nouveau affectés à l'habitation. Le Tribunal constate que même lors du changement d'affectation opéré en 1975, l'affectation commerciale de l'immeuble n'a pas été remise en cause par les autorités. Bien au contraire, la délégation du logement a expressément écrit dans son préavis favorable au changement d'affectation d'un appartement que l'immeuble "déjà fortement à usage commercial et peu apte à du logement (très bruyant)". Cette déclaration de l'autorité démontre qu'elle connaissait l'affectation locative du bâtiment et n'entendait pas la remettre en cause. Lors du changement d'affectation de l'appartement situé au 1er étage en 1986, l'autorité n'a pas plus réagi à la description de l'immeuble comme un bâtiment commercial. Un examen des lieux par une délégation de la commission des monuments de la nature et des sites n'a pas plus suscité de réaction.

E. 18

Au vu de ce qui précède, les circonstances du cas d'espèce sont bien exceptionnelles. L'autorité a toléré le changement d'affectation de l'immeuble de telle manière que celui-ci est devenu définitif et qu'il serait choquant qu'il puisse être remis en cause. Une indemnité en CHF 2'500.- sera allouée aux recourants à charge du département (art. 87 LPA).

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