

GE_GERICHTE A/64/2023 vom 18. Februar 2025

GE Cour de justice, 2025-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_64_2023

FR: GE_GERICHTE A/64/2023 du 18 février 2025

IT: GE_GERICHTE A/64/2023 del 18 febbraio 2025

Regeste

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS;CONSTRUCTION ET INSTALLATION;PERMIS DE DÉMOLIR;PERMIS DE CONSTRUIRE;SURVEILLANCE ÉTATIQUE;LOYER;PESÉE DES INTÉRÊTS;EXCEPTION(DÉROGATION);ZONE DE DÉLASSEMENT | rejet d'un recours déposé par une association de locataires contre un jugement du TAPI confirmant des autorisations de démolir et reconstruire ainsi qu'une autorisation de construire portant sur une surélévation, concernant un groupe de bâtiments d'habitations totalisant 257 logements, dont 37 appartements supplémentaires, dans les deux étages plus un attique de la surélévation et, 52 supplémentaires dans les immeubles à reconstruire. Examen de la qualité pour recourir de l'association. La recourante échoue à démontrer l'inexactitude des états locatifs sur la base desquels le service LDTR à déterminer si les loyers avant travaux correspondaient aux BPP et fixer les loyers après travaux. Examen du respect du RPUS s'agissant des espaces verts et de détente. Octroi de la dérogation reposant sur une pesée d'intérêts faite conformément aux principes applicables. | RPUS.13; RPUS.14; LDTR.11; LPA.60

Erwägungen

E. 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).

E. 2

La recourante estime que le TAPI a violé son droit d'être entendue en n'ayant pas procédé à un transport sur place et elle sollicite cette mesure d'instruction.

E. 2.1

Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle dont la violation entraîne, lorsque sa réparation par l'autorité de recours n'est pas possible, l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 I 11 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_485/2022 du 24 mars 2023 consid. 4.2 ; ATA/549/2021 du 25 mai 2021 consid. 2a et les références ; Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit administratif général, 2 e éd., 2025, p. 1105 n. 2546). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 141 V 495 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_740/2017 du 25 juin 2018 consid. 3.2). Sa portée est déterminée d'abord par le droit cantonal (art. 41 ss LPA) et le droit administratif spécial (ATF 126 I 15 consid. 2 ; 125 I 257 consid. 3a et les références ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_11/2009 du 31 mars 2009 consid. 2.1). Si la protection prévue par ces lois est insuffisante, ce sont les règles minimales

déduites de la Constitution qui s'appliquent (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.1 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2 e éd., 2018, pp. 518-519 n. 1526 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, 2013, vol. 2, 3 e éd., p. 615 n. 1317 ss). Quant à l'art. 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH – RS 0.101), il n'accorde pas au justiciable de garanties plus étendues que celles découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêt du Tribunal fédéral 4P.206/2005 du 11 novembre 2005 consid. 2.1 et les références). Tel qu'il est garanti par cette dernière disposition, le droit d'être entendu comprend le droit pour les parties de faire valoir leur point de vue avant qu'une décision ne soit prise, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées).

E. 2.2

En l'espèce, la recourante a sollicité la tenue d'un transport sur place afin de faire constater d'une part que la vétusté des bâtiments résultait d'un défaut d'entretien, dont il convenait de tenir compte en lien avec le pourcentage de part à plus-value retenu par le département, ainsi que, d'autre part, pour constater les dimensions de l'espace vert existant entre les bâtiments. Devant le TAPI, la recourante a demandé l'ouverture d'enquêtes, sans spécifier dans les conclusions de ses écritures lesquelles elle souhaitait. Il résulte néanmoins de ses écritures qu'elle a sollicité l'audition d'un témoin, à savoir un locataire qui était un pompier professionnel et qui avait été présent lors de l'incendie et l'intervention des services du feu. Ce dernier devait se prononcer sur des éléments qui avaient trait à la stabilité de l'immeuble sis 69 à 75, rue H_____. Le dossier comprend tous les éléments nécessaires pour trancher le litige. Outre les plans des constructions prévues, de nombreuses photographies des bâtiments et de certains logements ainsi que de l'extérieur, notamment de l'espace de verdure existant entre les immeubles y figurent. S'agissant du témoignage visant à établir les problèmes de stabilité d'un des immeubles, il n'est pas non plus susceptible de modifier l'issue du litige puisque, dans le système instauré par la LCI, la vérification relative à la stabilité et à la solidité des constructions n'est pas opérée par le département. Elle relève de la responsabilité des mandataires et des propriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 1C_507/2021 du 13 juin 2022 consid. 5.3 ; ATA/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid. 8.3 ; ATA/731/2022 du 12 juillet 2022 consid. 7c). Quant au degré de vétusté des bâtiments, il n'a pas besoin d'être établi, comme cela sera vu ci-dessous. En conséquence, il ne sera pas donné suite à la requête de mesures d'instruction faite par la recourante et le grief de violation du droit d'être entendu qu'aurait commise le TAPI sera écarté.

E. 3

La recourante estime que la qualité pour recourir contre l'autorisation de démolir lui a été déniée à tort par le TAPI. Elle n'a pas élevé de grief spécifique contre ladite autorisation mais a conclu à son annulation. Les propriétaires intimés concluent à l'irrecevabilité du

recours, l'association de locataires n'ayant selon elle qualité pour recourir ni contre l'autorisation de démolir ni contre les décisions d'autorisation de construire.

E. 3.1

Ont la qualité pour recourir auprès du TAPI et de la chambre administrative contre les décisions prises en vertu de la LDTR les personnes visées à l'art. 60 LPA, ainsi que les associations régulièrement constituées d'habitants, de locataires et de propriétaires d'importance cantonale, qui existent depuis trois ans au moins, et dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné (art. 40 al. 5 LDTR).

E. 3.1.1

À teneur de l'art. 60 LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée (let. a) et 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).

E. 3.1.2

Selon la jurisprudence, le recourant doit avoir un intérêt pratique à l'admission du recours, soit que cette admission soit propre à lui procurer un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 121 II 39 consid. 2 c/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002 consid. 3).

E. 3.1.3

S'agissant d'un recourant, tiers locataire, le Tribunal fédéral a jugé que s'il existait un moyen de droit privé, même moins commode, à sa disposition pour écarter le préjudice dont il se plaignait, la qualité pour agir fondée sur l'intérêt digne de protection devait lui être niée (ATF 101 1b 212 ; 100 Ib 119 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.70/2005 du 22 avril 2005). Les intérêts du locataire dans ses rapports avec le bailleur sont plus spécifiquement protégés par les dispositions spéciales du droit du bail complétées, le cas échéant, par certaines règles de droit public cantonal (ATF 131 II 649 consid 3.4).

E. 3.1.4

La chambre de céans a déjà jugé de façon constante qu'en matière de qualité pour recourir des locataires, lorsque la décision litigieuse implique la démolition de locaux qui font l'objet d'un bail à loyer, le locataire ne peut plus se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de démolition, dès lors qu'il a reçu son congé. En effet, quand bien même il conteste ce dernier, la procédure ouverte à ce sujet ne peut aboutir qu'à deux solutions alternatives : si la résiliation du bail est annulée, la démolition ne peut plus avoir lieu et le locataire perd son intérêt au recours ; si, au contraire, le congé est confirmé, le locataire, qui doit quitter les lieux, n'est plus concerné par le projet de démolition et n'a ainsi plus d'intérêt pratique à recourir (ATA/1755/2019 du 3 décembre 2019 et les références citées). En revanche, la qualité pour recourir contre une autorisation de construire de locataires, dont les baux n'étaient pas résiliés, a été admise lorsque, si elle était confirmée, ladite autorisation les priverait de la jouissance de locaux situés dans les combles de l'immeuble dont la transformation était projetée. Certains des griefs invoqués portaient sur le gabarit de l'immeuble après travaux et sur les vices de forme ayant affecté la procédure qui, s'ils devaient se révéler bien fondés, pourraient aboutir à un refus de l'autorisation de construire litigieuse, à l'abandon du projet, voire à un remaniement substantiel de celui-ci, et à la mise en œuvre d'une nouvelle enquête (arrêt du Tribunal fédéral 1C_61/2011 du 4 mai 2011 ; ATA/181/2013 du 19 mars 2013 consid. 4 et les références citées). De même, se sont

vu reconnaître la qualité pour recourir les locataires d'immeubles d'habitation soumis à la LDTR ou dans les causes où l'application même de la LDTR était litigieuse (ATA/512/2010 du 3 août 2010 ; ATA/384/2010 du 8 juin 2010). Cette loi prévoit notamment l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsque le bailleur a l'intention d'exécuter des travaux (art. 43 al. 1 LDTR). Elle subordonne également l'ouverture du chantier au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive (art. 42 al. 4 LDTR - ATA/1755/2019 du 3 décembre 2019 consid. 3 c et les références citées).

E. 3.2

Une association jouissant de la personnalité juridique est autorisée à former un recours en son nom propre lorsqu'elle est touchée dans ses intérêts dignes de protection (art. 60 al. 1 let. a et b LPA). Une association peut par ailleurs faire valoir les intérêts de ses membres lorsqu'il s'agit d'intérêts qu'elle doit statutairement protéger, qui sont communs à la majorité ou à un grand nombre de ses membres et que chacun a qualité pour s'en prévaloir à titre individuel, ce cas de figure étant nommé « recours corporatif égoïste » (ATF 145 V 128 consid. 2.2 ; 137 II 40 consid. 2.6.4 ; 131 I 198 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_52/2009 du 13 janvier 2010 consid. 1.2.2, non publié in ATF 136 I 1). Ces conditions doivent être remplies cumulativement ; elles doivent exclure tout recours populaire. Celui qui ne fait pas valoir ses intérêts propres, mais uniquement l'intérêt général ou l'intérêt public, n'est pas autorisé à recourir. Le droit de recours n'appartient par conséquent pas à toute association qui s'occupe, d'une manière générale, du domaine considéré. Il doit au contraire exister un lien étroit et direct entre le but statutaire de l'association et le domaine dans lequel la décision litigieuse a été prise (JdT 2011 p. 286 consid. 1.1.1 et les références citées). En revanche, elle ne peut prendre fait et cause pour l'un de ses membres ou pour une minorité d'entre eux (ATF 145 V 128 consid. 2.2 ; 142 II 80 consid. 1.4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_749/2021 du 16 mars 2022 consid. 1.2.1 ; ATA/1064/2022 du 18 octobre 2022 consid. 5b).

E. 3.3

En l'espèce, l'association fait valoir les intérêts de ses membres, locataires des immeubles concernés par les autorisations contestées, en conformité avec ses statuts et la décision prise lors de son assemblée générale, de sorte qu'il faut conclure qu'elle dispose de la qualité pour recourir contre les autorisations de construire. S'agissant de l'autorisation de démolir, il faut constater que l'autorisation contient comme condition n° 2 celle de bâtir des immeubles sur le même site, rendant les deux décisions interdépendantes. Toutefois, compte tenu de l'issue du litige et du fait qu'aucun grief n'a été formulé à l'encontre de l'autorisation de démolir par la recourante et que le TAPI a examiné tous les griefs dirigés par la recourante contre les autorisations de construire, la question de la recevabilité du recours initial contre l'autorisation de démolir souffrira de rester indécise, la qualité pour recourir de l'association contre les deux autres autorisations ayant été reconnue par le TAPI et devant être confirmée.

E. 4

La recourante invoque la nullité des autorisations en raison de l'absence de signature des propriétaires sur les demandes d'autorisations.

E. 4.1

L'art. 11 al. 4 RCI prévoit que les demandes d'autorisation de construire doivent être datées et désignées par le propriétaire de l'immeuble concerné ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié (art. 11 al. 4 RCI). L'autorité n'est valablement saisie que si les prescriptions concernant les documents et pièces à joindre ont été respectées et si l'émolument d'enregistrement a été acquitté. Les dossiers incomplets sont retournés pour complément sans être enregistrés (art. 13 al. 1 RCI). Cette exigence vise à s'assurer que les travaux prévus ne sont pas d'emblée exclus et que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent (arrêt du Tribunal fédéral 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2, ATA/85/2022 du 1^{er} février 2022 consid. 11b). Le Tribunal fédéral, qui a eu l'occasion d'examiner une exigence similaire du droit neuchâtelois, a retenu qu'une autorité tomberait dans le formalisme excessif, incompatible avec l'art. 29 al. 1 Cst., si elle refusait de prendre en considération une autre pièce du dossier qui révélerait sans ambiguïté, le cas échéant, l'accord de la seconde copropriétaire d'une parcelle, laquelle n'avait pas signé la demande d'autorisation (arrêt du Tribunal fédéral 1P.620/2022 du 27 mai 2003 consid. 5 ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 3b).

E. 4.2

En l'espèce, la recourante n'ayant apporté aucun élément nouveau sur cette question, il peut être renvoyé à l'analyse détaillée faite par le TAPI dans son jugement aux consid. 16 à 21 que la chambre de céans fera sienne pour écarter le grief, comme l'admet la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 1C_642/2022 du 7 novembre 2023 consid. 4.6.2 et les références citées).

E. 5

La recourante invoque une constatation inexacte des faits, faisant grief au département d'avoir fondé sa décision sur des états locatifs anciens. Il existait des différences entre les lettres d'information du mois de juin 2022 et les états locatifs concernant le nombre de pièces pour un certain nombre d'appartements.

E. 5.1

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

E. 5.2

La procédure administrative est régie par la maxime inquisitoire, selon laquelle le juge établit les faits d'office (art. 19 LPA), sans être limité par les allégués et les offres de preuves des parties. Dans la mesure où l'on peut raisonnablement exiger de l'autorité qu'elle les recueille, elle réunit ainsi les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties et recourt s'il y a lieu à d'autres moyens de preuve (art. 20 LPA). Mais ce principe n'est pas absolu, sa portée est restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA). Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATF 128 II 139 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_454/2017

du 16 mai 2018 consid. 4.1 ; 2C_524/2017 du 26 janvier 2018 consid. 4.2 ; ATA/880/2021 du 31 août 2021 consid. 3a et les références citées).

E. 5.3

Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3).

E. 5.4

Selon la jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, étant précisé qu'un préavis sans observation équivaut à un préavis favorable, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige (Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 176 n. 508). L'autorité de recours se limite ainsi à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1261/2022 du 13 décembre 2022 consid. 4d ; ATA/807/2020 du 25 août 2020 consid. 9a).

E. 5.5

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat, notamment dans la troisième zone de construction (art. 1 al. 1 et art. 2 al. 1 let. a LDTR). Dans ce but, le chapitre V de la loi prévoit qu'en cas de démolition ou de transformation, le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux ou leur prix de vente, sauf exception lorsque cette mesure apparaît disproportionnée (art. 10 al.1 et 2 LDTR). Si les logements répondent aux BPP quant à leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface, le loyer après transformations doit répondre aux BPP (art. 11 al. 2 LDTR). Si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux BPP, il est maintenu par le département au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permet économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer (art. 11 al. 3 LDTR). Les loyers sont fixés par le département pour un minimum de 3 ans et un maximum de 10 ans (art. 12 LDTR).

E. 5.6

Le mode de calcul prévu par l'art. 11 al. 1 LDTR, prévoit que le département fixe les loyers en prenant en considération l'ensemble des travaux en tenant compte du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, calculé, en règle générale, sur les 70% au maximum de leur coût et renté à un taux de 0,5 point au-dessus de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève, le taux de rendement étant fonction de l'incidence dégressive des amortissements (let. a) ; de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans, soit de 5,55% à 5% (let. b) ; des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5% des travaux pris en considération (let. c) ; des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 et suivants de la loi fédérale du 30 mars 1911, complétant le Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220 ; let. d).

E. 5.7

Il découle de ce qui précède que l'état locatif exhaustif, ventilé appartement par appartement, et les plans financiers visent uniquement à permettre au département de déterminer si les logements répondent aux BPP pour fixer le loyer après travaux en application des dispositions de la LDTR. Ainsi, la chambre administrative a déjà jugé que la production de l'état locatif de tout l'immeuble n'était par exemple pas nécessaire lorsque la demande d'autorisation de construire portait uniquement sur des travaux dans les combles, le projet prévoyant en outre que les loyers des logements situés dans les étages ne seraient pas modifiés, comme le prévoit l'art. 11 al. 4 LDTR. Le département n'avait en effet pas à se substituer, en dehors de tout litige, au juge des baux et loyers (ATA/110/2006 du 7 mars 2006 consid. 3).

E. 5.8

En l'espèce, les états locatifs avant travaux, figurant au dossier et qui font partie intégrante des décisions d'autorisation litigieuses, apparaissent clairs et complets et la recourante ne démontre pas qu'ils ne seraient pas conformes à la réalité, ne critiquant que la vétusté des appartements et se prévalant de modifications ultérieures apportées à ces états locatifs. Sur la base de ces états locatifs, le service LDTR a pu effectuer les tâches prévues par la LDTR, soit déterminer si les loyers avant travaux correspondaient aux BPP et fixer les loyers après travaux. Dans ce cadre, l'écoulement du temps dont se prévaut la recourante ne permet pas de remettre en cause ces calculs. En effet, aucun indice ou élément ne laisse supposer une baisse des loyers ou du coût des travaux entrepris, qui serait susceptible de modifier la situation en faveur de la recourante ou de ses membres avant l'octroi des autorisations. Au contraire, elle allègue que des loyers auraient été augmentés à la faveur des changements de locataires intervenus depuis le dépôt des états locatifs. Ainsi, la production de nouveaux états locatifs actualisés qu'elle requiert n'est pas nécessaire, ceux figurant au dossier ayant permis au département de procéder aux calculs en application des dispositions de la LDTR et le contrôle par le département ou le TAPI, dans le cadre de la délivrance des autorisations querellées, des augmentations de loyers des nombreux logements qui auraient changé de locataire avant les travaux n'entrant pas dans les tâches fixées au département par la LDTR au chapitre V, cela notamment parce que la période de contrôle des loyers ne commence qu'après les travaux uniquement. Concernant l'envoi des informations aux locataires en application de l'art. 43 LDTR et des erreurs constatées par la recourante sur l'indication du nombre de pièces du logement concerné, elles sont sans conséquences, dans la mesure où le devoir d'information prévu par la LDTR ne porte pas sur cette question mais sur le projet de travaux et les modifications de loyer qui en résultent pour le locataire (art. 43 al. 1 et 2 LDTR). La recourante n'allègue pas en revanche, et cela ne ressort pas non plus des éléments figurant au dossier, que le service LDTR aurait retenu un nombre erroné de pièces dans certains appartements pour effectuer les calculs de fixation des loyers. En conséquence, le grief sera écarté.

E. 6

La recourante reproche encore au département, dans le cadre de l'application des art. 10 ss LDTR, d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation dans le calcul auquel il a procédé. La vétusté des bâtiments, due selon elle à un défaut d'entretien, ne permettait à son sens pas de prendre en compte des parts à plus-value systématiquement comprises entre 70 et 100% du coût des travaux.

E. 6.1

À cet égard, il faut constater que la disposition topique prévoit qu'en règle générale 70% du coût des travaux est pris en compte. Dans la pratique, le département applique le plus systématiquement possible ce taux, conformément au vœu du législateur, et un pourcentage inférieur n'est que rarement pris en compte. Ce pourcentage, provenant du droit du bail, est une règle simplificatrice applicable lorsqu'il est difficile ou impossible de distinguer dans les grands travaux la part de plus-value et celle d'entretien, ce qui est la plupart du temps le cas en pratique. Pour les installations nouvelles, 100% du coût des travaux doivent être pris en compte (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logement et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, p. 289 et 290 ainsi que les références citées).

E. 6.2

La recourante n'invoque que des critiques globales quant à l'appréciation faite par l'autorité intimée, relevant que l'état de vétusté des immeubles découlant du défaut d'entretien serait démontré par les éléments contenus dans le projet, qu'elle ne précise toutefois pas, et se bornant à exposer que la vétusté résulterait « manifestement » d'un défaut d'entretien, ce qui n'est pas établi. Il apparaît ainsi que l'autorité intimée est restée dans les limites fixées par la loi et rien ne permet de retenir qu'elle aurait abusé du pouvoir d'appréciation dont elle bénéficie dans ce cadre, la recourante ne faisant que substituer sa propre appréciation à celle que le législateur a conférée au département. Le grief sera en conséquence écarté.

E. 7

La recourante invoque une violation des art. 13 et 14 RPUS, le TAPI ayant retenu qu'une dérogation avait été valablement octroyée s'agissant de la surface d'espace vert ou de détente minimum.

E. 7.1

L'art. 13 al. 1 RPUS impose, pour les sous-secteurs, des taux déterminés d'espaces verts et de détente, soit 40% pour le secteur 2.3. Ce taux est applicable aux parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 1000 m² notamment (art. 12 al. 1 RPUS). Ces dispositions sont applicables en cas de constructions nouvelles, cas échéant réalisées après démolition, et non aux rénovations de bâtiments (arrêt du Tribunal fédéral 1C_317/2009 du 15 janvier 2010 consid. 7.1 ; ATA/251/2009 du 19 mai 2009 consid. 9). S'agissant du projet litigieux, la ville a fait application de l'art. 14 RPUS prévoyant que le département, avec l'accord du Conseil administratif, peut exceptionnellement déroger aux dispositions du RPUS lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige impérieusement. L'accord du Conseil administratif au projet est venu compléter sur ce point le préavis favorable de cette dernière, qui retenait que la création de 52 logements supplémentaires à proximité du centre-ville était une occasion dans la situation récurrente de crise du logement. Cette dérogation repose donc sur une pesée d'intérêts, faite conformément aux principes applicables en matière de dérogations, et la recourante, sur ce point également, ne fait que substituer son appréciation à celle de l'autorité intimée. L'argument que la recourante essaie de tirer de l'écoulement du temps et de la modification des priorités qu'aurait la ville tombe à faux, dans la mesure où le préavis de la ville était favorable à la condition de l'accord du Conseil administratif et que ce dernier a lui aussi donné son accord. Il ne peut donc être constaté l'expression d'une modification des priorités, comme le prétend la recourante.

Dans ces circonstances, il n'est pas possible de retenir, comme le fait la recourante, que les dispositions du RPUS ont été violées.

E. 7.2

Quant à la procédure suivie par le TAPI pour recueillir l'accord du Conseil administratif à la dérogation déjà approuvée dans le préavis de la ville, elle correspond à celle préconisée par la jurisprudence de la chambre de céans, rappelée dans l'ATA/569/2024 du 7 mai 2024 consid. 7.5 : le TAPI, peut, sur la base des art. 19 et 20 LPA, demander toutes précisions écrites à une instance de préavis, au même titre qu'il peut l'entendre en audience de comparution personnelle ou la convoquer à un transport sur place pour qu'elle détaille sa position (ATA/1187/2015 du 3 novembre 2015 ; ATA/363/2015 du 16 juin 2015). La production d'un nouveau préavis ne viole le droit d'être entendu et ne contrevient au principe du double degré de juridiction que s'il est émis après la décision de la juridiction saisie. Il ne respecte pas non plus, dans ce cas, le principe de l'économie de procédure (ATA/703/2010 du 12 octobre 2010). Le grief sera donc écarté. En tous points infondés, le recours doit être rejeté.

E. 8

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée aux propriétaires intimés, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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