

GE_GERICHTE A/897/2016 vom 12. Dezember 2017

GE Cour de justice, 2017-12-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_897_2016

FR: GE_GERICHTE A/897/2016 du 12 décembre 2017

IT: GE_GERICHTE A/897/2016 del 12 dicembre 2017

Regeste

LOGEMENT AUTORISATION OU APPROBATION(EN GÉNÉRAL) ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ; TRAVAUX D'ENTRETIEN(CONSTRUCTION) ; TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION ; LOYER ; RÉTROACTIVITÉ ; SÉCURITÉ DU DROIT ; PRÉVISIBILITÉ ; DROIT ACQUIS ; CHANGEMENT DE PRATIQUE | Confirmation du nombre de pièces, réduit, d'un logement, tel que retenu par le DALE, d'après une application par analogie de l'art. 1 RGL au calcul selon la LDTR. La date d'édification du bâtiment concerné, antérieure à l'entrée en vigueur de la LDTR et du RGL, ne suffit pas à considérer une éventuelle violation du principe de non-rétroactivité, conformément à la jurisprudence constante en la matière. Les conditions relatives aux droits acquis ne sont pas remplies. L'ancienneté de l'immeuble, sans autres éléments pertinents, ne saurait, à elle seule, justifier l'octroi d'une dérogation. Aucun changement de pratique administrative ne peut être constaté. Recours rejeté. | LCI.52 ; RGL.1 ; Cst.8 ; Cst.5 ; Cst.9

Erwägungen

E. 2

, celui-ci doit compter pour deux pièces. Dans la mesure où le séjour et la salle à manger communiquent par une large ouverture, de sorte que ces deux pièces ne sont pas totalement séparées par une cloison, celles-ci ne sauraient être comptées comme telles. Toutefois, conformément à sa pratique et afin de tenir compte de la superficie de ces espaces et de leur disposition, l'autorité intimée a considéré qu'il y avait lieu d'ajouter une demi-pièce supplémentaire. Compte tenu de la surface totale de l'appartement concerné, certes spacieux mais ne comportant aucune pièce aux dimensions exceptionnelles, et de la disposition de celles-ci, le logement en question totalise manifestement cinq pièces et demie, et non pas six pièces. Tant l'autorité intimée que le TAPI ont par conséquent appliqué à bon droit les dispositions susmentionnées en se référant à la jurisprudence pertinente. 5) La recourante reproche cependant au DALE un excès négatif dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, ce dernier ayant appliqué selon elle une solution trop schématique ne tenant pas compte des particularités du cas d'espèce, soit le fait que, depuis près de trente-cinq ans, le logement en question a été considéré comme un six pièces. > a. Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité, tout en restant dans les limites du pouvoir d'appréciation qui est le sien, se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 123 V 150 consid. 2 p. 152 et les références citées). Constitue un excès négatif du pouvoir d'appréciation le fait que l'administration se considère comme liée, alors que la loi l'autorise à statuer selon son appréciation ou encore qu'elle renonce

d'emblée en tout ou partie à exercer ce pouvoir (ATA/473/2016 du 7 juin 2016). Selon l'art. 1 al. 8 RGL, des dérogations ne peuvent être accordées que pour des immeubles existants transformés ou rénovés. b. Ce grief ne peut être retenu. La recourante n'indique pas en quoi l'ancienneté de l'immeuble impliquerait forcément que le calcul des pièces tel qu'opéré par l'intimé se fonderait sur des éléments qui manqueraient de pertinence et seraient étrangers au but visé par les dispositions légales applicables (ATA/673/2017 précité consid. 5b). La date de construction du bâtiment dans lequel se trouve l'appartement objet de la présente procédure n'apparaît pas constituer un élément suffisamment particulier pour justifier l'octroi d'une dérogation. À cela s'ajoute que la recourante ne fait valoir aucune caractéristique particulière permettant de considérer qu'il s'agit d'un immeuble dénotant d'une situation particulière. La seule allégation des implications économiques d'un changement du nombre de pièces par rapport à l'établissement de baux à loyer ne saurait constituer une justification suffisante, sans preuve. Par ailleurs, tel qu'indiqué précédemment, une simple consultation du plan des logements en question démontre qu'il n'est pas constitué de six pièces réellement distinctes. La salle à manger est ouverte sur le séjour, sans qu'il ne soit possible de fermer chacun de ces espaces. Au vu de ces considérations, les arguments mis en avant par la recourante, principalement le nombre de pièces retenu par les autorités pour l'appartement concerné depuis l'édification du bâtiment, sont inaptes à en modifier le décompte qui vient d'être exposé. L'autorité intimée n'a donc pas excédé son pouvoir d'appréciation. 6) Finalement, la recourante estime que le DALE et les premiers juges, en retenant que l'appartement concerné est constitué de cinq pièces et demie et non de six pièces, ont procédé à un changement de pratique administrative inadmissible.!

!> a. La notion de pratique administrative désigne la répétition constante et régulière dans l'application d'une norme par les autorités administratives. De cette répétition peuvent apparaître, comme en ce qui concerne la jurisprudence, des règles sur la manière d'interpréter la loi ou de faire usage d'une liberté d'appréciation. Elle vise notamment à résoudre de manière uniforme des questions de fait, d'opportunité ou d'efficacité. Cette pratique ne peut être source de droit et ne lie donc pas le juge, mais peut néanmoins avoir indirectement un effet juridique par le biais du principe de l'égalité de traitement (ATA/596/2015 du 9 juin 2015 ; ATA/20/2015 du 6 janvier 2015). b. En l'espèce, le DALE n'a pas procédé à un changement de pratique. Ainsi que rappelé ci-dessus, les règles de calcul du nombre de pièces prévues par la LGL et le RGL sont régulièrement utilisées dans le cadre de la LDTR à tous le moins depuis dix ans (ATA/567/2005 du 16 août 2005). Dès lors, aucune mesure d'instruction supplémentaire à cet égard ne se justifie. En ces circonstances, l'éventuelle validation des états locatifs antérieurs du bâtiment visé en rapport avec des prétendues autres demandes d'autorisation de construire, dont la preuve n'a pas été apportée, devrait être considérée comme erronée et contraire aux règles qui auraient dû être appliquées. De surcroît, cette perspective n'implique pas nécessairement que la situation de l'appartement concerné ait fait l'objet d'un examen particulier, comme c'est le cas en l'espèce. Ce grief doit en conséquence aussi être écarté. 7) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.!

!> Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 800.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *