

GE_GERICHTE A/919/2023 vom 9. Juli 2024

GE Cour de justice, 2024-07-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_919_2023

FR: GE_GERICHTE A/919/2023 du 9 juillet 2024

IT: GE_GERICHTE A/919/2023 del 9 luglio 2024

Regeste

PERMIS DE CONSTRUIRE;PROCÉDURE D'AUTORISATION;AMENDE;TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION | Rejet d'un recours déposé contre un jugement du TAPI confirmant une décision incidente du département du territoire ordonnant que la locataire exploitant un salon de massages au rez-de-chaussée d'un bâtiment dépose une demande d'autorisation de construire portant sur le changement d'affectation des locaux. Rejet également du recours en ce qui concerne l'amende de CHF 500.- infligée en raison de l'absence d'exécution de l'ordre de régularisation. Selon la jurisprudence de la chambre administrative, la validité de la décision incidente doit être examinée dans les cas où une sanction est fondée sur la non-exécution de la décision, comme en l'espèce. Dans la mesure où un changement d'affectation du type réalisé en l'espèce est en principe soumis à autorisation, le département pouvait sans violation du droit ordonner le dépôt d'une demande d'autorisation en vue d'une éventuelle régularisation de la situation, notamment au regard du RPUS. | LCI.1; LCI.129; LCI.137; LProst.10.letd; RPUS.9.al6

Erwägungen

E. 3

La recourante estime que le dépôt d'une requête en autorisation de construire n'était pas nécessaire dans son cas et que donc, l'ordre et l'amende sont infondés. Son droit d'être entendue aurait été violé par l'absence d'examen de la légalité de l'ordre donné par le TAPI.

E. 3.1

La décision initiale du DT se limite à exiger le dépôt d'une requête en autorisation de construire afin précisément de pouvoir l'instruire et déterminer, notamment, si un changement de destination ou d'affectation est autorisable ou, cas échéant, de constater qu'il n'y a pas de tel changement, et donc qu'une autorisation n'est pas nécessaire, comme le soutient la recourante.

E. 3.2

En principe, comme l'a déjà jugé la chambre de céans, déposer une requête en autorisation n'impose que de simples démarches administratives et la requérante aura en conséquence tout loisir de faire valoir ses arguments dans le cadre de l'instruction de la requête puis, quelle que soit l'issue de celle-ci, dans la procédure de recours contre la décision rendue par le DT, notamment la question de la soumission à autorisation (ATA/361/2017 du 28 mars 2017 consid. 6b). Il n'est d'ailleurs pas exclu qu'à l'issue de l'instruction de la demande d'autorisation de construire, le département considère qu'il n'y a pas de changement d'affectation (dans ce sens arrêt du Tribunal fédéral 1C_470/2008 du 11 novembre 2008 consid. 2.2). Toutefois, la chambre de céans a également jugé qu'en cas d'amende

prononcée pour inexécution de l'ordre de déposer une demande d'autorisation, il s'avérait nécessaire de contrôler la légalité de l'injonction à ce stade déjà pour éviter une violation de la garantie de l'accès au juge prévu à l'art. 29a de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst - RS 101 ; ATA/1399/2019 du 17 septembre 2019 consid. 3).

E. 4

La recourante conteste la légalité de l'ordre donné par le DT, estimant notamment qu'aucun changement d'affectation des locaux n'a eu lieu et fait valoir dans ce cadre une violation de son droit d'être entendue, le TAPI n'ayant pas examiné cette question.

E. 4.1

La jurisprudence déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'obtenir une décision motivée (ATF 148 III 30 consid. 3.1 ; 142 II 154 consid. 4.2). L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives, mais doit se prononcer sur celles-ci (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; 142 II 154 consid. 4.2). Il suffit, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de sa portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 148 III 30 consid. 3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_548/2021 du 24 février 2023 consid. 5.2 ; ATA/936/2021 du 14 septembre 2021 consid. 5b et les références). Le recours à la chambre administrative ayant un effet dévolutif complet, celle-ci dispose d'un libre pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 67 LPA). Celui-ci implique la possibilité de guérir une violation du droit d'être entendu, sous réserve que cette violation ne revête pas un caractère de gravité (art. 61 al. 2 LPA ; ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; 137 I 195 consid. 2.3.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 8C_257/2019 du 12 mai 2020 consid. 2.5 et les références citées ; 8C_541/2017 du 14 mai 2018 consid. 2.5).

E. 4.2

En l'espèce, le TAPI a certes indiqué vouloir examiner l'ordre donné par le DT de déposer une demande d'autorisation sous l'angle de la nullité. Il faut cela étant constater à la lecture du jugement, contrairement à ce que soutient la recourante, que le TAPI a bien examiné la justification donnée par le DT de l'ordre de déposer une autorisation de construire et notamment la conformité de la destination des locaux avec l'art. 9 RPUS, et conclu qu'aucun changement de destination n'avait manifestement été requis au moment de la prise de bail et qu'aucune régularisation ultérieure par le dépôt d'une autorisation de construire n'avait été faite (JTAPI/1425/2023 précité consid. 22). Ce faisant, le TAPI est donc entré en matière sur l'examen de la légalité de l'ordre donné, même s'il a exposé s'être cantonné à l'examen de son éventuelle nullité. Il a abouti à la conclusion qu'à ce stade il ne lui appartenait pas d'examiner la question de la conformité du changement d'utilisation des locaux, celui-ci constituant l'objet même de la décision à rendre sur la demande d'autorisation de construire, distinct de l'objet de l'injonction contestée. À ceci s'ajoute que la recourante a pu, sur la base de ce jugement, recourir en connaissance de cause, faisant valoir ses arguments en opposition à ceux développés par le TAPI et le DT. En conséquence, le grief de violation du droit d'être entendu doit être écarté.

E. 5

Il convient donc d'examiner la légalité de l'injonction du DT dans les circonstances du cas d'espèce.

E. 5.1

Sur tout le territoire du canton de Genève, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation (art. 1 al. 1 let. a LCI).

E. 5.2

Constituent notamment des travaux soumis à autorisation la modification, même partielle, du volume, de l'architecture, de la couleur, de l'implantation, de la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (art. 1 al. 1 let. b)

E. 5.3

Applicable aux locaux concernés, situés dans le secteur 2 du PUS, le RPUS prévoit que les changements de destination de surfaces de plancher sont soumis à autorisation du DT, même en l'absence de travaux, en application de l'art. 1 al. 1 let. b LCI.

E. 5.4

L'art. 9 al. 1 RPUS prévoit qu'afin de développer l'animation et l'attractivité des quartiers concernés, en maintenant et en favorisant l'implantation des activités de manière harmonieuse, diversifiée et équilibrée, les surfaces au rez-de-chaussée des bâtiments doivent, pour la nette majorité de chaque surface, être destinées ou rester destinées à des activités accessibles au public, lorsqu'elles donnent sur des lieux de passage ouverts au public. Le but d'intérêt public poursuivi par l'art. 9 al. 1 RPUS réside dans l'interdiction d'affecter à des bureaux fermés au public les surfaces au rez-de-chaussée donnant sur des lieux de passage ouverts au public, afin de lutter contre les « vitrines mortes », en particulier dans les zones fréquentées et animées (arrêt 1C_317/2009 du 15 janvier 2010 consid. 8.2).

E. 5.5

Sous l'angle de la quotité, le montant de l'amende n'est pas contesté par la recourante et il ne prête pas le flanc à la critique vu son faible montant. En conséquence, le recours en tous points infondé doit être rejeté.

E. 5.6

Dans le cas d'espèce, le DT a constaté lors de plusieurs visites dans les locaux concernés que des travaux et modifications tombant selon lui sous le coup de l'art. 1 al. 1 LCI avaient été effectués sans autorisation, parmi lesquels un changement de leur affectation. Il a en conséquence imparté à l'intimée, locataire desdits locaux et donc usagère au sens de l'art. 131 LCI (ATA/1174/2023 du 31 octobre 2023 consid. 8.3), un délai pour déposer une demande d'autorisation en vue de régularisation de la situation, faute de quoi elle s'exposerait à des sanctions. Il n'est pas contesté que cette décision du 25 novembre 2022 n'a fait l'objet d'aucun recours dans le délai de dix jours expressément mentionné par le DT, conformément à l'art. 62 al. 1 let. b LPA. La recourante ayant procédé, avant l'expiration du délai imparté, à la régularisation d'un certain nombre des travaux et modifications exécutés sans autorisation, seul devait encore faire l'objet de la demande d'autorisation un éventuel changement d'affectation des locaux. Elle admet à cet égard ne pas avoir donné suite à l'injonction qui lui avait été signifiée, d'où le prononcé de l'amende litigieuse. La recourante ne conteste pas à cet égard que cette amende constitue la conséquence du non-respect de la décision du 25 novembre 2022. Elle s'en prend toutefois à la validité de cette décision au motif que, selon elle, les locaux n'ont en réalité pas changé d'affectation et il n'y avait eu ni travaux ni modifications au sens de l'art. 1 al. 1 LCI nécessitant une autorisation. Par cette argumentation, la recourante perd de vue que la

décision incriminée ne porte pas sur la question de savoir s'il y a eu ou non changement d'affectation, et donc s'il y a eu ou non une opération devant être autorisée en application de l'art. 1 al. 1 LCI. Cette question doit en effet être tranchée dans la décision finale sur demande d'autorisation. L'ordre de déposer une requête d'autorisation constitue pour sa part, comme exposé dans la jurisprudence rappelée ci-dessus, une mesure au sens de l'art. 129 LCI engageant une procédure de régularisation d'une situation potentiellement non conforme. Il résulte à cet égard du dossier que l'affectation actuelle des locaux – un salon de massages – n'a jamais été autorisée par le passé : dans la mesure où un changement d'affectation de ce type est en principe soumis à autorisation en vertu de l'art. 1 al. 1 LCI en lien notamment avec les exigences de l'art. 9 al. 1 RPUS, le DT pouvait, sans violation du droit, enjoindre à la recourante de déposer une demande d'autorisation en vue de régulariser, si nécessaire, cette modification. Cette mesure est proportionnée aux intérêts public et privé en présence puisque la recourante, de même que le propriétaire s'il l'estime utile, pourront s'exprimer dans la procédure au fond sur la nécessité d'une autorisation et, le cas échéant, collaborer à la régularisation de la situation, étant rappelé que l'art. 129 let. b LCI prévoit l'interdiction d'utilisation ou d'exploitation de locaux non conformes. L'injonction du DT du 25 novembre 2022 était donc conforme au droit. Il en va dès lors de même, en application de l'art. 137 al. 1 let. c LCI, de l'amende prononcée le 3 février 2023. Le grief sera donc écarté et le principe de l'amende confirmée.

E. 6

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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