

# **GE\_GERICHTE JTAPI/1072/2024 vom 29. Oktober 2024**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_1072\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1072_2024)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/1072/2024 du 29 octobre 2024

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/1072/2024 del 29 ottobre 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 et de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05, art. 143 et 145 al. 1 LCI ; art. 45 al. 1 LDTR).

### **E. 2**

À teneur de l'art. 70 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.

### **E. 3**

En l'occurrence, les recours interjetés dans les causes nos A/390/2024 et A/391/2024 reposent sur un complexe de faits semblables et liés, de sorte qu'ils soulèvent des questions connexes. Le département s'est d'ailleurs implicitement déclaré favorable à la jonction des causes dans ses écritures du 9 février 2024. Il se justifie dès lors, au vu des éléments rappelés ci-dessus et par souci d'économie de procédure, d'ordonner leur jonction sous le numéro de cause A/390/2024.

### **E. 4**

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, les recours sont recevables au sens des art. 60 et 62 à 65 LPA.

### **E. 5**

décembre 2023 consid. 6.1.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

### **E. 6**

Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/84/2022 du 1er février 2022 consid. 3).

### **E. 7**

En premier lieu, la recourante soutient que l'appartement comporte cinq pièces, et non quatre pièces, au sens du RGL. Elle soutient également que le nombre de pièces résultait de

toute la documentation historique relative à l'appartement qui avait été nécessairement approuvée par l'administration genevoise, de sorte qu'elle bénéficiait d'un droit acquis ne pouvant plus être remis en question.

#### **E. 8**

Selon l'art. 52 LCI, toute pièce pouvant servir à l'habitation doit avoir en principe

#### **E. 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 4 4,5 5 5,5 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.

#### **E. 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

- 8/12 - A/390/2024 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

#### **E. 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.

#### **E. 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.

#### **E. 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).

#### **E. 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

- 10/12 - A/390/2024 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).

#### **E. 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 1b 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 1b 138).

#### **E. 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.

#### **E. 19**

Mal fondés, les recours seront rejetés et les décisions entreprises confirmées.

- 11/12 - A/390/2024

#### **E. 20**

Cette issue rend sans objet la demande de suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur le recours du 30 janvier 2024.

#### **E. 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).

- 12/12 - A/390/2024

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