

GE_GERICHTE JTAPI/244/2024 vom 18. März 2024

GE Cour de justice, 2024-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_244_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/244/2024 du 18 mars 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/244/2024 del 18 marzo 2024

Erwägungen

E. 7

Par décisions du _____ 2021, en application notamment des art. 11 al. 4 et 49 al. 5 LCI, le département a délivré les autorisations de démolir et de construire

- 5/32 - A/64/2023 sollicitées le 6 mars 2018, lesquelles ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du même jour.

E. 7.1

; ATA/539/2023 du 23 mai 2023 consid. 4.1). La délivrance d'une dérogation est donc soumise à la réalisation de trois conditions cumulatives, à savoir l'accord du conseil municipal ou du Conseil administratif (1) et un besoin impérieux (2) d'utiliser de façon plus judicieuse le sol ou les bâtiments (3). Le conseil municipal, respectivement le Conseil administratif, ne sont pas simplement consultés. Leur accord est nécessaire pour obtenir une dérogation (ATA/539/2023 du 23 mai 2023 consid. 4.1)

E. 8

Par acte du 11 mai 2021, l'A_____ (ci-après : A_____ ou la recourante) a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) à l'encontre de ces décisions, concluant à leur annulation, sous suite de frais et dépens. Préalablement, elle demandait à pouvoir être autorisée à compléter son recours et à ce qu'un transport sur place, après la pose de gabarits, et la réalisation d'une étude sur la statique des bâtiments devant être surélevés soient ordonnés. Elle a fait valoir, notamment, une violation de l'art. 43 LDTR. Les habitants, membres de l'A_____, n'avaient jamais reçu de lettre d'information sur les travaux. Ils avaient en conséquence été particulièrement surpris de découvrir, lors de la consultation du dossier du département, des courriers adressés à leur nom, mais qui ne leur étaient jamais parvenus, si tant était qu'ils aient été expédiés. Lesdits courriers portaient par ailleurs la date du 15 avril 2019, alors que les requêtes d'autorisation avaient été déposées le 6 mars 2018.

E. 9

Par jugement du _____ 2022 (JTAPI/8_____), le tribunal a retenu que l'A_____ devait se voir reconnaître la qualité pour recourir, a annulé les autorisations de démolir et de construire délivrées et a renvoyé les dossiers au département. Faute de pouvoir démontrer que la procédure d'information et de consultation préalable des locataires avait bien été respectée, le grief tiré de la violation de l'art. 43 al. 1 LDTR devait être admis. Il s'agissait d'une violation devant être qualifiée de grave. Les dossiers étaient renvoyés au département afin qu'il exige des sociétés propriétaires qu'elles procèdent à l'envoi d'une lettre d'information répondant aux exigences de la LDTR et du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996

(RDTR - L 5 20.01) à tous les locataires des immeubles concernés avant de statuer à nouveau.

E. 10

Le 23 juin 2022, les sociétés propriétaires ont adressé des lettres d'information, par plis recommandés, à l'ensemble des locataires des immeubles en cause.

E. 11

Les copies de ces documents ont été soumises au service LDTR, lequel a préavisé favorablement sous conditions en date du 18 octobre 2022. Il a repris les conditions figurant dans ces précédents préavis, plus particulièrement pour ce qui concernait la compensation des logements démolis et le contrôle des loyers.

E. 12

Par trois décisions globales du _____ 2022, publiées dans la FAO du même jour, le département a délivré de nouvelles autorisations de démolir (M 5_____) et de construire (DD 6_____ et DD 7_____) dans les procédures en cause. Ces décisions stipulaient, en leurs points 4 respectivement 6, que les conditions figurant notamment dans les préavis du service LDTR du 18 octobre 2022 devaient être respectées et faisaient partie intégrante des autorisations.

- 6/32 - A/64/2023

E. 13

Par acte du 9 janvier 2023, l'A_____ a interjeté recours auprès du tribunal contre ces décisions, concluant à leur annulation, sous suite de frais et dépens. Préalablement, elle a demandé l'ouverture d'enquêtes. L'A_____, créée le _____ 2018 et dont l'un des buts statutaires était la défense des intérêts dignes de protection de ses membres, comptait soixante-deux membres. Ceux-ci étaient tous domiciliés dans les immeubles en cause et chacun d'entre eux disposait ainsi de la qualité pour recourir individuellement. Lors de son assemblée générale du 21 décembre 2022, les membres présents avaient décidé de former recours contre les autorisations du _____ 2022. Sa qualité pour recourir, qui avait déjà été l'objet d'un examen approfondi dans le JTAPI/8_____, devait donc être reconnue. Les états locatifs figurant au dossier, anciens, ne permettaient ni de procéder au contrôle financier des loyers, ni de vérifier que les obligations d'information et de consultation avaient été respectées. L'état locatif représentait certes une sorte de photographie de la situation à un instant donné et la durée usuelle d'une procédure d'autorisation rendait inévitable une certaine différence entre la situation de fait au moment de la demande et au moment de l'autorisation. L'état locatif était cependant sensiblement différent en l'espèce, plusieurs années s'étant écoulées entre le dépôt des demandes et la délivrance des autorisations : pour certains numéros d'allées, la majorité des locataires semblait ainsi avoir changé. Les loyers pris en considération dans les états locatifs intégrés à l'autorisation n'avaient pas été réactualisés en fonction de l'évolution du taux hypothécaire, lequel avait sensiblement baissé entre janvier 2020 et novembre 2022. Le service LDTR s'était donc basé sur un état de fait qui n'était plus actuel depuis des années, ce qu'il ne pouvait ignorer. L'instruction avait dès lors été lacunaire et l'état de fait était inexact, ce qui violait le principe de la maxime inquisitoire. En ordonnant aux requérantes de respecter des conditions impossibles, car plus actuelles, et sans vérifier les plans financiers avec la situation actuelle, le département avait outrepassé son pouvoir d'appréciation. En outre, les

autorisations litigieuses devaient être annulées du fait que l'information remise aux locataires était grossièrement lacunaire : il existait de multiples incohérences entre celle-ci et les états locatifs produits, notamment quant au nombre de pièces retenues pour des logements et des loyers futurs. Par ailleurs, il y avait eu un abus du pouvoir d'appréciation dans l'établissement du plan financier. La réhabilitation de l'immeuble sis _____[GE] faisait notamment suite à un incendie survenu en mars 2018, dont la remise en état faisait partie de l'entretien à la charge du bailleur. Les requérantes se prévalaient de la vétusté de l'ensemble des immeubles pour justifier tant leur réhabilitation que leur démolition. Or, cette vétusté résultait d'un défaut d'entretien des immeubles datant des décennies 1950-60. Il était dès lors choquant de retenir des pourcentages en lien avec la plus-value systématiquement pris entre 70% et 100%. En l'état, la part à plus-value du coût total des travaux ne dépassait en principe pas 50%.

- 7/32 - A/64/2023 L'art. 13 RPUS, qui s'appliquait puisque la surface des parcelles en cause excédait 1'000 m², n'était pas respecté, comme constaté par le préavis de la ville du 20 mars 2019 : le projet couvrait en effet une surface de 4'031 m² pour une surface d'espaces verts et de détentés de 1'375 m², dont 365 m² en pleine terre. Malgré l'absence d'un accord du Conseil administratif et du moindre document contenant une motivation - vu le caractère exceptionnel de la dérogation, un devoir de motivation particulier devait même être imposé -, le département avait dérogé à l'art. 13 RPUS dans le cadre de l'autorisation DD 6 _____ quand bien même l'art. 14 al. 1 RPUS exigeait que de telles dérogations soient exceptionnelles et qu'aucun élément justifiant une telle décision ne semblait exister. En rendant une décision non motivée et en abusant de son pouvoir d'appréciation, le département avait violé les art. 13 et 14 RPUS. Le 11 mars 2018, un important incendie s'était déclenché dans l'immeuble sis _____[GE], lequel avait été longuement « arrosé » par les pompiers. Un locataire, pompier professionnel présent lors de l'intervention des secours, avait constaté que les murs s'étaient comportés comme des éponges jusque dans les étages inférieurs, « pompant les liquides utilisés pour maîtriser l'incendie ». Des effondrements de constructions en béton avaient par ailleurs eu lieu ces dernières décennies, en lien avec la problématique de la durée de vie de ces matériaux utilisés massivement dans l'après-guerre. Le dossier ne contenait toutefois aucune étude quant à la statique du bâtiment démontrant sa capacité à recevoir deux étages, plus attiques, supplémentaires. Cette pratique départementale de ne pas exiger d'études de statique de bâtiment était dépassée. On peinait à comprendre quel inconvénient majeur serait imposé aux requérantes de fournir une étude de statique de bâtiment au moment du dépôt de l'autorisation de construire. En omettant d'exiger des requérantes de fournir une telle étude, le département avait commis un abus négatif de son pouvoir d'appréciation en lien avec l'art. 14 LCI. Diverses pièces ont été produites à l'appui de ces allégations.

E. 14

Dans ses observations du 27 mars 2023 accompagnées de ses dossiers et déposées dans le délai prolongé par le tribunal, le département a conclu au rejet du recours, sous suite de frais, s'en rapportant à justice s'agissant de sa recevabilité. Le service LDTR avait dûment tenu compte, dans le cadre de l'instruction des différentes demandes, des dispositions légales topiques et de la jurisprudence. Les pièces aux dossiers montraient qu'il avait rendu les préavis, repris dans les décisions litigieuses, de manière consciencieuse et après avoir exigé des modifications ou des compléments d'information. Il ressortait d'ailleurs de ces documents que l'analyse effectuée avait porté sur les loyers avant travaux et les

répercussions qui pouvaient leur être imposées, en fonction notamment des travaux proposés et des besoins prépondérants de la population (ci-après : BPP). Si les états locatifs et les plans financiers fournis n'étaient certes pas des plus récents, le département n'avait à aucun moment été informé que des modifications auraient dû être prises en compte, que ce soit au niveau d'une éventuelle baisse des loyers proposés avant travaux ou des coûts à investir. À ce sujet, même si la recourante prétendait que le nom des

- 8/32 - A/64/2023 locataires figurant sur les états locatifs ne correspondrait pas tous à ceux ayant reçu les lettres d'information du 22 juin 2022, elle ne démontrait pas que les éléments déterminants susmentionnés, entre le moment où ils avaient été soumis et celui où la nouvelle décision avait été rendue, auraient subi des modifications. De plus, le service LDTR ne s'attachait pas à regarder qui étaient les locataires concernés, l'important étant de connaître les loyers pour chacun des appartements en cause. Ainsi, si le coût des travaux et des loyers n'avaient pas évolué à la baisse, pour chacun des appartements concernés, le fait qu'entre-temps de nouveaux locataires étaient arrivés ne saurait avoir une incidence dans le contrôle que le service LDTR était amené à effectuer. Il fallait aussi préciser que c'était le service LDTR, sur la base des plans disponibles à la procédure, qui déterminait le nombre de pièces à retenir pour chacun des logements concernés, de sorte qu'une incohérence dans les lettres adressées aux locataires ne pouvait porter à confusion, au vu du contrôle effectué. La recourante reprochait au service LDTR d'avoir retenu le maximum du taux prévu par l'art. 11 al. 1 let. a LDTR pour le coût des travaux à entreprendre, y compris pour les immeubles destinés à être démolis et reconstruits. Les raisons pour lesquelles une opération de démolition et de reconstruction avait été préférée pour les immeubles sis _____[GE] et _____[GE] ressortaient d'une étude technique très détaillée : des faiblesses structurelles avaient été mises en évidence et les installations techniques étaient trop vétustes et non adaptées à une rénovation, sauf à un coût probablement encore plus élevé que celui proposé. La recourante occultait le fait que les parcelles nos 1_____ et 2_____ étaient déjà entièrement construites, élément qui devait être pris en compte dans le cadre de l'opération de démolition/reconstruction en vertu de l'art. 6 al. 2 LDTR. Partant, il ne pouvait être exigé que le futur pourcentage du taux de détente ou d'espace vert soit plus élevé que celui actuel, surtout lorsque de nouvelles surfaces d'habitation étaient proposées à l'habitation. Par ailleurs, la jurisprudence avait eu l'occasion de préciser que la position du Conseil administratif n'était pas forcément déterminante. Enfin, la ville s'était déclarée favorable à la mise en œuvre de l'art. 14 RPUS, raison pour laquelle il proposait, pour un motif d'économie de procédure, d'aller recueillir l'accord du Conseil administratif. Enfin, la vérification relative à la stabilité et à la solidité des constructions n'avait pas à être opérée par le département, cette problématique relevant exclusivement de la responsabilité des MPQ ainsi que des propriétaires. Au surplus, il était étonnant que la recourante s'oppose à la réalisation des travaux tout en prétendant que les conséquences de l'incendie feraient courir certains risques aux locataires concernés, alors que les travaux litigieux visaient justement à pallier un tel risque.

E. 15

Dans leurs observations du 27 mars 2023, déposées dans le délai prolongé par le tribunal, sous la plume de leur conseil, les sociétés propriétaires (ci-après : les intimées) ont conclu, principalement, à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement, à son rejet, sous suite de frais et dépens.

- 9/32 - A/64/2023 L'A_____ ne pouvait bénéficier, vu ses buts statutaires, de l'application de l'art. 145 al. 3 LCI. Elle ne disposait pas non plus de la qualité pour recourir au sens de l'art. 60 al. 1 let. b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), dans la mesure où elle n'avait pas démontré qu'elle disposait de la personnalité morale, qu'une majorité de ses membres étaient atteints par les décisions querellées et que ceux-ci disposaient personnellement de la qualité pour recourir. La demande d'ouverture d'enquêtes devait être rejetée. À ce propos, la recourante mentionnait uniquement la prétendue nécessité d'entendre un locataire qui serait un pompier professionnel et qui aurait été présent lors de l'incendie et l'intervention des secours, mais sans indiquer ni son nom ni son adresse ni leurs relations. Elle ne démontrait pas non plus en quoi son audition serait nécessaire pour établir des faits pertinents pour la présente cause. Les états locatifs versés au dossier n'étaient pas anciens et ils avaient permis au département de procéder au contrôle financier des loyers de manière conforme à la loi. Dans le cadre de l'examen de l'état locatif des logements avant travaux par le département, celui-ci devait connaître le loyer et le nombre de pièces avant travaux de chaque appartement isolément pour déterminer s'il répondait aux BPP avant travaux, raison pour laquelle il devait recevoir l'état locatif complet, clair et établi pour la période précédant immédiatement les travaux. Or, tel avait été le cas en l'espèce. La question des loyers avait de plus fait l'objet d'un examen complet par le service LDTR et les éléments permettant de connaître le niveau des loyers après travaux figuraient dans les dossiers d'autorisation. Au demeurant, il était normal et usuel que l'état locatif change pendant la procédure d'autorisation de construire, les locataires conservant la possibilité de résilier leur bail et le bailleur d'accepter de nouveaux locataires. Le grief selon lequel les loyers pris en compte n'avaient pas été réactualisés en fonction de l'évolution du taux hypothécaire à la baisse concernait une question de droit privé non pertinente au regard de la LDTR et qui ne relevait donc pas de la compétence du tribunal. Les locataires des immeubles concernés avaient été dûment informés par courriers du 23 juin 2022, de manière conforme à l'art. 43 LDTR, et les quelques erreurs de plume dans l'intitulé de certains courriers adressés à ces locataires quant au nombre de pièces ne constituaient pas une violation de la LDTR, l'état locatif - qui était conforme à la réalité - faisant foi sur ces points. L'obligation d'information et de consultation des locataires avait dès lors été respectée. Le département était resté dans les limites du pouvoir d'appréciation que l'art. 11 LDTR lui conférait puisqu'il avait retenu les 70% du coût des travaux, soit le haut de la fourchette fixée par le législateur. Aucun excès du pouvoir d'appréciation n'avait ainsi eu lieu, le cadre légal ayant été respecté. De plus, sa pratique consistait à appliquer le plus systématiquement possible la part de 70%. La recourante tentait de substituer son appréciation à celle du département en critiquant son approche, critique qui relevait davantage du caractère opportun des décisions attaquées.

- 10/32 - A/64/2023 La recourante se trompait en alléguant une absence de motivation au RPUS. Dans son préavis du 20 mars 2019, la ville avait expressément indiqué que vu la création de cinquante-deux logements supplémentaires proches du centre-ville dans le contexte de la crise du logement, elle pourrait accepter d'entrer en matière sous réserve de l'octroi par le Conseil administratif d'une dérogation à l'art. 13 RPUS. C'était donc la création de nombreux logements en centre-ville qui avait motivé la dérogation au RPUS. Le département ne s'était dès lors pas laissé guidé par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec celle-ci lorsqu'il avait délivré les autorisations litigieuses. La recourante n'établissait ni ne démontrait un

quelconque abus ou excès du pouvoir d'appréciation du département qui avait suivi le préavis favorable de la ville. Par ailleurs, à la lecture de la brochure relative au PUS de décembre 2015 de la ville, l'art. 13 RPUS ne s'appliquait en principe qu'à de nouvelles constructions sur des terrains non bâtis et l'octroi de la dérogation avait été mentionné dans la FAO du _____ 2022 pour l'autorisation DD 7 _____ ; or, une telle publication ne pouvait intervenir que si la dérogation a été accordée conformément à l'art. 14 al. 1 LDTR. Enfin, la volonté d'octroyer une dérogation à l'art. 13 RPUS du Conseil administratif découlait également du fait que la ville n'avait pas recouru contre les autorisations entreprises. Les allégations quant à la statique du bâtiment, très générales, n'étaient étayées par aucune étude d'un spécialiste de la branche qui viendrait battre en brèche le préavis du service compétent. Aucun document relatif à la statique d'un bâtiment n'était requis dans le cadre de l'instruction d'une autorisation de construire. La vérification relative à la stabilité et à la solidité des constructions relevait de la responsabilité des mandataires et des propriétaires. Le département ne pouvait demander que la production de calculs statiques, mais non ordonner la production d'une telle étude. Le respect de la proportionnalité n'était pas violé. À l'appui de ces allégations, un chargé de plusieurs pièces a été produit, lequel comporte notamment quatre procurations en faveur de l'avocat constitué (pièce n° 0).

E. 16

Par réplique du 5 juin 2023, l'A _____ a persisté dans ses conclusions, se déterminant sur certains des allégués du département et des intimées et produisant quelques pièces. S'agissant de la recevabilité du recours, le fait de revenir sur son existence même ne faisait à l'évidence pas partie des éléments à examiner périodiquement. Il devait être considéré établie une fois pour toutes, vu le JTAPI/8 _____, qu'elle avait la qualité pour recourir ; à toutes fins utiles, elle produisait le procès-verbal de son assemblée constitutive, celui de sa dernière assemblée générale extraordinaire et celui de l'assemblée du 29 avril 2021. La tentative de séparer les trois autorisations pour créer artificiellement des catégories de membres de l'association et prétendre qu'ils ne seraient pas majoritaires confinait à l'abus de droit. L'allégation, pour les

- 11/32 - A/64/2023 besoins de la procédure, que les baux seraient prochainement résiliés interrogeait : elle ne semblait pas conditionnée au rejet de la procédure en cours. L'envoi de courriers aux locataires n'était pas contesté, mais le service LDTR n'avait pas pu vérifier si l'ensemble de ceux-ci avait été atteint vu que le dernier état locatif figurant au dossier datait de plusieurs années. Une simple lecture comparée des noms figurant sur les courriers avec ceux de l'état locatif laissait apparaître de nombreuses différences. À cet égard, les explications données par les intimées quant aux exemples des locataires non atteints peinaient à convaincre et il était insuffisant que la « quasi-totalité » des locataires ait été atteinte, l'information les concernant tous. En qualifiant les états locatifs et plans financiers de « pas des plus récents », le département avait reconnu que le dossier était incomplet. L'examen desdits états locatifs démontrait d'ailleurs que de nombreux loyers avaient changé entre les versions sur lesquelles s'était basé le département et les versions nouvellement amenées. Or, il ne faisait aucun doute que les plans financiers devaient être adaptés pour tenir compte non seulement des changements d'occupation des logements, mais aussi des modifications de loyers. Le service LDTR ne pouvait pas simplement reprendre son précédent sans réactualisation de l'état locatif de l'immeuble. En ne requérant pas de dossier actualisé, le département avait fait fi de son devoir d'instruction et violé son pouvoir d'appréciation. Le département s'était prononcé sur le préavis de la ville par

courrier du 9 avril 2021, mais aucune motivation n'avait été invoquée pour octroyer une dérogation selon le RPUS. Il tentait de motiver a posteriori cette dérogation, qui faisait défaut au dossier, en essayant d'appliquer les critères de la LDTR, en les substituant à ceux prévus par le RPUS et en citant une jurisprudence non déterminante. Il n'avait en fait effectué aucun examen quant à l'utilisation plus judicieuse du sol ni procédé à une pesée des intérêts en présence. Il était étonnant de voir qu'il proposait au tribunal de combler un manquement dans l'instruction en s'adressant à un tiers non partie à la présente procédure. De plus, l'accord du Conseil administratif n'était pas acquis et l'absence de dérogation devait être considérée comme un refus et non comme une lacune. Un membre de ce conseil, Madame F_____, dans la réponse à son courrier du 9 novembre 2022, avait confirmé que ledit conseil n'avait pas donné de préavis, que le département n'avait pas tenu la ville informée de la décision en temps utile et que l'absence de recours relevait d'une analyse de proportionnalité et non d'un accord quant au contenu des décisions. Au surplus, les procurations produites avec les écritures des intimées souffraient de vices. B_____ SA était engagée par une signature correspondant à H_____ AG (ci-après : H_____), qui ne figurait pas parmi les personnes ayant qualité pour signer. Les procurations des autres intimées n'étaient munies que d'une signature, alors que le registre du commerce ne laissait apparaître que des possibilités de signatures collectives à deux. Partant, ces actes de procédure devaient être écartés de la procédure. Il y avait également un défaut de signature sur les requêtes

- 12/32 - A/64/2023 d'autorisation. La demande DD 7_____ était signée par le mandataire et requérant personnellement, tandis que la case propriétaire était munie de deux signatures illisibles superposées, sur lesquelles se rajoutait un timbre « H_____ » : les signatures émanaient d'une entité juridique non propriétaire des parcelles visées par le projet. Aucune autre pièce au dossier ou indice ne laissait à penser que les quatre sociétés propriétaires auraient donné leur accord pour les projets en question. La demande pour la M 5_____ souffrait des mêmes vices susmentionnés, étant précisé que la partie dévolue à la signature des propriétaires n'était pas datée. La demande pour la DD 6_____ était incomplète, la première page contenant les signatures étant absente. Ce dossier étant lacunaire, il convenait d'annuler cette autorisation, ce qui ne consacrait aucun formalisme excessif.

E. 17

Le 7 juillet 2023, le département a dupliqué, persistant dans ses conclusions et produisant les trois requêtes d'autorisation dans leur intégralité. Il n'ignorait pas que les précédentes autorisations avaient été annulées du fait que la procédure d'information aux locataires n'avait pas été conforme aux exigences légales. Les dossiers lui avaient d'ailleurs été renvoyés sur ce seul aspect et il ne lui avait été à aucun moment demandé de reprendre l'ensemble de leur instruction. Il n'avait pas indiqué que les dossiers en cause étaient incomplets, se contentant de noter que les états locatifs et plans financiers fournis n'étaient pas des plus récents. Ceux-ci ne devaient pas être systématiquement analysés une nouvelle fois à chaque changement de locataires, lequel pouvait intervenir à n'importe quel moment, au risque de rendre le travail du service LDTR compliqué, voire disproportionné. Ce service ne s'attachant pas aux locataires concernés mais analysant les loyers proposés pour chacun des appartements concernés, l'arrivée de nouveaux locataires n'avait pas d'incidence sur le contrôle des loyers si le coût des travaux et les loyers n'avaient pas évolué à la baisse, ce qui semblait être le cas dès lors que les intimées n'avaient notamment pas affirmé le contraire. Le fait que les parcelles étaient déjà entièrement construites devait être pris en compte. À ce

sujet, on ne voyait pas en quoi des contraintes légales pourraient avoir une incidence sur l'autonomie communale de la ville au niveau de l'application qu'elle devait faire du RPUS. Il appartenait à la ville, surtout lorsqu'il s'agissait de la mise en œuvre d'une politique publique qui lui était propre, de s'assurer que tout était mis en œuvre afin que les préavis rendus le soient de manière circonstanciée et complète.

E. 18

Les intimées ont dupliqué le 14 juillet 2023, persistant dans leurs conclusions et produisant encore quelques pièces. Le fait d'effectuer une distinction des groupes de locataires en fonction des autorisations concernées n'était pas de nature à constituer un abus de droit, mais permettait au contraire de respecter les conditions posées en matière de qualité pour recourir.

- 13/32 - A/64/2023 Les états locatifs figurant au dossier - datant de juin 2022 et non d'août 2019, contrairement à ce que sous-entendait la recourante - avaient permis au département de vérifier le respect des obligations d'information et de consultation imposées par la LDTR. Les procurations signées par les intimées et produites dans le cadre de la présente procédure en faveur de leur avocat étaient valables. En effet, le capital-actions des intimées était entièrement détenu par H_____, ainsi qu'il résultait de la pièce n° 63 qu'elles produisaient, et toutes les personnes y ayant la signature collective à deux au sein des intimées, excepté une personne, disposaient aussi de la signature à deux auprès d'H_____. Partant, cette dernière pouvait valablement engager les intimées et signer les procurations en faveur de leur conseil ; au besoin, de nouvelles procurations étaient produites (pièce 0bis). Il en allait de même des signatures présentes sur les requêtes des autorisations litigieuses. Invalider les autorisations litigieuses pour ce seul motif serait constitutif d'un formalisme excessif proscrit.

E. 19

La pièce n° 63 consiste en un rapport annuel 2022 H_____, lequel indique que le capital-actions des sociétés propriétaires en cause appartient à 100% à H_____, qui agit pour le fonds immobilier H_____.

E. 20

Le 21 août 2023, la recourante s'est déterminée sur les duplicques. Le renvoi du dossier au département dans le cadre du jugement JTAPI/8_____ impliquait que ce dernier statue à nouveau : le tribunal n'avait nullement limité son pouvoir d'appréciation en lui ordonnant de statuer uniquement sur la base de la présence de lettres aux locataires. Il n'était donc pas admissible que le département admette avoir statué sans nouvel examen du dossier ou des pièces. En précisant que les préavis rendus par le service LDTR faisaient référence aux états locatifs figurant dans les dossiers et vu les nouveaux états locatifs produits en cours de procédure, il était clair que le département avait statué sur la base d'un dossier inexact. Elle prenait acte de la production de nouvelles copies des formulaires de requête, en particulier de la page manquante de la DD 6_____ qui présentait toutefois les mêmes irrégularités que celles relevées dans sa réplique par rapport aux autres formulaires de requête. Les intimées se contentaient d'affirmer que le nombre de pièces des appartements figurant sur les courriers relèverait d'une erreur de plume. En réalité, il subsistait des erreurs dans les états locatifs produits, qui ne correspondaient pas au nombre de pièces réel des appartements selon les plans fournis. Les deux nouvelles procurations produites étaient signées par une personne ne figurant pas au nombre des personnes habilitées à engager ni C_____ SA, ni

E _____ SA, ni même H _____. Aucune procuration n'était remise pour B _____ SA. Les actes de procédure étaient ainsi viciés. En outre, la pièce n° 63 n'était pas à même de démontrer la propriété des sociétés immobilières intimées ; datée du 31 décembre 2022, elle ne permettrait en tous les cas pas d'établir la situation juridique

- 14/32 - A/64/2023 en 2023. En outre, il ne fallait pas confondre l'ayant droit économique et le propriétaire de l'immeuble.

E. 21

Le 31 août 2023, les intimées se sont également déterminées, réitérant que les requêtes avaient été dûment signées et produisant encore une procuration accordée à Monsieur I _____ pour les représenter (pièce n° 66). Elles ont aussi noté que le JTAPI/8 _____ avait considéré que leur avocat les représentait, alors qu'il avait agi, à l'époque, sur la base des mêmes procurations.

E. 22

Le 5 décembre 2023, le tribunal a imparti un délai au 18 décembre 2023 à la ville pour l'informer de l'octroi ou non par son Conseil administratif, d'une dérogation à l'art. 13 RPUS dans le cadre du projet querellé, conformément à l'art. 14 RPUS.

E. 23

Dans le délai prolongé, la ville a répondu au tribunal le 30 janvier 2024 et l'a informé que par décision du _____ 2024, son Conseil administratif avait accepté l'octroi d'une dérogation à l'art. 13 RPUS autorisant que le taux d'espace vert ou de détente du projet autorisé sous la référence DD 6 _____ soit réduit à 26% et seulement à 7% en pleine terre.

E. 24

Le 20 février 2024, la recourante a relevé que la ville avait fait état d'une décision de son Conseil administratif du _____ 2024, mais sans la transmettre, de sorte qu'il n'était toujours pas possible de considérer qu'une dérogation au RPUS figurait au dossier des autorisations litigieuses. Au-delà d'un pur formalisme, cela avait aussi pour effet qu'elle ignorait les motifs ayant conduit le Conseil administratif à octroyer la dérogation litigieuse, ce qui ne lui permettait pas d'exercer valablement son droit d'être entendue. En particulier, on ne savait pas si une pesée des intérêts en présence avait été correctement effectuée. De plus, le simple fait de se référer à l'opportunité de création de logements dans la situation récurrente d'une crise de logement constituait une considération d'ordre générale qui ne remplissait pas les conditions restrictives des art. 13 et 14 RPUS, étant noté que le quartier où se situait le projet était un des plus denses de Suisse, de sorte que la présence d'espace vert et de détente y revêtait une importance particulière. La situation du projet impliquait donc de faire primer le respect strict de l'art. 13 RPUS sur un intérêt général de densification. Ni le département ni la ville ne pouvait licitement octroyer la dérogation à l'art. 13 RPUS sans abuser de leur pouvoir d'appréciation. En outre, la décision qui aurait été prise le _____ 2024 était tardive. Certes, la jurisprudence admettait que des préavis puissent être obtenus postérieurement aux décisions, notamment dans le cadre d'une procédure de recours, mais cela ne concernait que le cas des préavis au sens de l'art. 16 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) qui ne liaient pas l'autorité. L'absence de réaction de la ville avant la délivrance des autorisations litigieuses ne pouvait s'interpréter que comme un refus, sur lequel il n'était pas possible de revenir plus d'une année après la délivrance des

autorisations, au risque de compromettre gravement la sécurité du droit.

- 15/32 - A/64/2023

E. 25

Pour mener à bien les tâches susmentionnées, le département doit être en possession d'un dossier complet, comportant notamment un état locatif exhaustif, ventilé appartement par appartement, pour procéder au contrôle des paramètres financiers (ATA/110/2006 du 7 mars 2006 consid. 3b et les références citées).

- 24/32 - A/64/2023

E. 26

En pratique, le département applique le plus systématiquement possible la part de 70% prévue par le législateur à l'art. 11 al. 1 let. a LDTR ; « on descendra rarement en-dessous du pourcentage de 70% » (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 les références citées).

E. 27

En l'espèce, il résulte des pièces au dossier que les intimées ont adressé des états locatifs clairs et complets - puisqu'ils mentionnaient le montant de tous les loyers et le nombre d'appartements et de pièces - au département, lesquels ont été établis dans le cadre des procédures d'autorisation de leurs projets, la période précédant les travaux. À cet égard, la recourante ne démontre nullement que ces états locatifs ne seraient pas conformes à la réalité, notamment quant aux loyers indiqués et/ou au nombre d'appartements et de pièces, alors que le fardeau de la preuve à ce sujet lui incombe. Sur la base des éléments qui lui ont été remis, le service LDTR a pu examiner de manière détaillée la question des loyers et fixer le niveau des futurs loyers après travaux dans ses préavis du 18 octobre 2022, lesquels font d'ailleurs partie intégrante des autorisations litigieuses. Dans ces circonstances, force est de constater que le département a pu prendre connaissance des loyers de chaque appartement avant les travaux et ainsi déterminer si les logements répondaient aux BPP ou non. Certes, il est exact, ainsi que le relève la recourante, qu'un certain nombre d'années se sont écoulées, compte tenu de la précédente procédure de recours, entre la date des états locatifs ayant été utilisés par le service LDTR pour effectuer ses calculs et le prononcé des autorisations litigieuses. Cet écoulement du temps, qui est en soi inhérent à chaque procédure, ce d'autant plus si des recours sont interjetés contre les autorisations délivrées, ne signifie toutefois ni que les loyers pris en compte par le département ont baissé ni que les coûts des travaux ont été modifiés à la baisse. À nouveau, la recourante n'apporte aucun élément démontrant un tel fait, étant relevé que la simple baisse du taux hypothécaire n'a pas forcément pour effet de diminuer les loyers, les locataires devant entreprendre des démarches en ce sens, qui ne sont pas toujours forcément couronnées de succès. Ainsi, faute d'éléments ou d'indices laissant supposer une baisse des loyers voire des coûts des travaux, le service LDTR n'avait pas à recalculer les montants de futurs loyers. Il sied à cet égard de noter que le JTAPI/8_____ ne se prononçait nullement sur cette question et ne requérait donc au département que d'instruire à nouveau les dossiers sur la problématique du respect de la procédure d'information et de consultation préalable des locataires. Enfin, il faut noter qu'il importe peu de connaître l'identité des locataires des appartements en cause, cet

élément n'entrant pas en ligne de compte dans les calculs que le service LDTR doit effectuer ; peu importe dès lors que des changements de locataire soient ou non intervenus entre la date de remise des états locatifs et le prononcé des autorisations litigieuses, à moins que cela ait entraîné une baisse du loyer, ce qui n'a, à nouveau, pas été démontré par la recourante. Dès

- 25/32 - A/64/2023 lors, l'instruction ne peut être qualifiée de lacunaire et l'état de fait d'inexact, de sorte que le principe de la maxime inquisitoire n'a pas été violé. S'agissant du respect de la procédure d'information et de consultation préalable des locataires, il résulte des pièces du dossier ainsi que des explications détaillées des intimées que celles-ci ont correctement informé les locataires au sens des art. 43 LDTR et 6 RDTR. À cet égard, le fait que quelques erreurs se soient effectivement glissées dans certains des courriers, en particulier quant au nombre de pièces du logement concerné, ne porte nullement à conséquence. En effet, cette indication est importante non pour le locataire, mais pour le service LDTR qui se détermine non sur la base de ces courriers, mais sur celui des états locatifs et des plans disponibles à la procédure. Or, il ne résulte pas, à cet égard, qu'il y ait une erreur au sujet du nombre des pièces des logements en cause dans lesdits états locatifs et plans. Il ne peut enfin être valablement reproché au département d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant un taux de 70% pour le coût des travaux à entreprendre. En effet, le département est, d'une part, demeuré dans les limites de son pouvoir d'appréciation conféré par l'art. 11 al. 1 let. a LDTR en fixant un tel pourcentage, même s'il correspond au haut de la fourchette fixée par le législateur. D'autre part, le fait qu'il soit resté fidèle à sa pratique de retenir un taux de 70% nonobstant l'incendie survenu dans l'immeuble en cause ne constitue nullement un quelconque abus de son pouvoir d'appréciation. À ce sujet, le tribunal ne saurait, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit (art. 61 al. 2 LPA), substituer son appréciation à celle du département ainsi que le sollicite la recourante, étant rappelé que lorsque le législateur a voulu conférer à l'autorité de décision un pouvoir d'appréciation dans l'application d'une norme, le juge qui, outrepassant son pouvoir d'examen, corrige l'interprétation ou l'application pourtant défendable de cette norme à laquelle ladite autorité a procédé, viole le principe de l'interdiction de l'arbitraire (cf. ATF 140 I 201 consid. 6.1 et les références citées). Ces griefs seront ainsi rejetés.

E. 28

En troisième lieu, la recourante invoque une violation des art. 13 et 14 RPUS, relevant que le Conseil administratif n'avait accordé aucune dérogation alors que la législation l'exigeait.

E. 29

En vue de favoriser la qualité de vie en ville, les plans d'utilisation du sol élaborés par la ville, en collaboration avec l'État, ont pour but de maintenir et rétablir l'habitat tout en favorisant une implantation harmonieuse des activités qui garantisse le mieux possible l'espace habitable et limite les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition déséquilibrée des affectations (art. 1 al. 1 RPUS). À cette fin, le RPUS fixe des taux d'espaces verts ou de détente minimum applicables aux secteurs et sous-secteurs (art. 1 al. 2 let. c RPUS).

- 26/32 - A/64/2023

E. 30

Le RPUS est applicable tant aux constructions existantes qu'aux constructions nouvelles des quatre premières zones de construction (art. 2 al. 1 RPUS). Par construction existante, il faut entendre tout bâtiment cadastré (art. 3 al. 1 RPUS). Par construction nouvelle, il faut entendre tout bâtiment édifié sur un terrain libre ou libéré suite à une démolition (art. 3 al. 2 RPUS).

E. 31

Selon l'art. 3 RPUS, par espace vert ou de détente, il faut entendre toute surface privée ou publique à usage collectif, conçue pour le délassement, les jeux ou la promenade, libre de construction et inaccessible aux véhicules autres que d'intervention technique ou d'urgence (al. 7). Est déterminante pour calculer les taux d'espaces verts ou de détente la surface de la ou les parcelles faisant l'objet d'une même procédure d'autorisation de construire (al. 8).

E. 32

Selon le PUS annexé au RPUS, la ville est découpée en trois secteurs : le premier comprend la Vieille-Ville, le deuxième est composé de trois sous-secteurs couvrant tous les quartiers de la Ville, à l'exception des zones faisant l'objet de plans localisés de quartier, ces dernières étant attribuées au troisième secteur. Des sous-secteurs sont prévus afin de fixer les taux d'espaces verts ou de détente conformément au présent règlement (art. 5 al. 2 RPUS).

E. 33

Conformément à l'art. 12 RPUS, le taux d'espace vert ou de détente, fixé pour les sous-secteurs mentionnés à l'art. 13, est appliqué : aux parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 1'000 m² (al. 1 let. a) ou aux parcelles comprises dans le périmètre d'un plan localisé de quartier dont la surface des parcelles excède 1'000 m² (al. 1 let. b). Des précautions doivent être prises pour protéger la sphère privée des logements. Les surfaces privées ou publiques à usage collectif peuvent être aménagées sur la toiture des constructions basses (al. 2). Pour le sous-secteur 2.2 dans lequel les parcelles concernées sont situées (cf. carte annexée au RPUS), le taux d'espace vert ou de détente minimum est fixé à 35% (art. 13 al. 1 let. a RPUS), étant précisé que pour les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 2'000 m², la moitié au moins de la surface aménagée en espace vert ou de détente doit être constituée d'un sol en pleine terre (art. 13 al. 2 RPUS).

E. 34

S'agissant de ces dispositions, la ville, dans sa brochure sur le plan d'utilisation du sol, éditée en décembre 2015, a précisé que « [d]ans le cadre d'une parcelle déjà construite, la surface de référence à prendre en compte pour le calcul du taux d'espaces verts ou de détente est la surface de la ou des parcelles de laquelle la surface des constructions existantes et non démolies sera retranchée. Ce principe est applicable pour la parcelle ou le groupe de parcelles concerné par le projet. Au-delà de 2'000 m², le règlement exige la création d'un "vrai espace vert" en pleine terre, permettant une arborisation et une perméabilité du sol » (cf. p. 7).

E. 35

Selon l'art. 14 al. 1 RPUS, le Conseil d'État ou le département peuvent avec l'accord du conseil municipal, dans le cadre de plans d'affectation, ou du Conseil administratif en matière d'autorisation de construire, déroger aux dispositions du

- 27/32 - A/64/2023 RPUS lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige impérieusement. L'octroi d'une telle dérogation est publié dans la FAO avec le plan concerné, respectivement l'autorisation de construire, lorsque celle-ci ne découle pas d'un tel plan (art. 14 al. 2 RPUS).

E. 36

Selon la jurisprudence, les dérogations prévues par l'art. 14 RPUS ne peuvent être délivrées qu'à des conditions restrictives, à défaut de quoi le règlement se trouverait vidé de son sens (arrêt du Tribunal fédéral 1C_317/2009 du 15 janvier 2010 consid.

E. 37

Aux termes de l'art. 67 al. 1 LPA, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en fait l'objet passe à l'autorité de recours. La jurisprudence admet que le tribunal, 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/888/2023 du 22 août 2023 consid. 2.8.3 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 4a ; ATA/1187/2015 du 3 novembre 2015 consid. 3b ; ATA/636/2015 du 16 juin 2015 consid. 4). 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/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 6d).

E. 38

Par ailleurs, si un projet de construction subit des modifications essentielles en cours d'instruction, après avoir été porté à la connaissance de l'autorité de préavis, il appartient à l'autorité de décision de requérir à nouveau le préavis de cette dernière (ATA/927/2021 du 7 septembre 2021 consid. 6d ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 4b ; ATA/198/2013 du 26 mars 2013 ; ATA/273/2011 du 3 mai 2011). Un projet subit une modification essentielle, lorsque pris dans leur ensemble, tant l'implantation que la volumétrie des bâtiments ont été modifiées, notamment par une augmentation de l'emprise au sol de la construction réduisant les distances aux limites de propriété ou par un déplacement d'un bâtiment et une augmentation du nombre d'étages prévus. Il en est de même lorsque les modifications intervenues changent le régime juridique d'un projet le faisant passer notamment des règles ordinaires en matière de gabarit de hauteur à celles régissant les surélévations d'immeubles (ATA/198/2013 du 26 mars 2013).

- 28/32 - A/64/2023 Dans l'affaire objet de l'arrêt ATA/414/2017 précité, la chambre administrative a confirmé la décision du tribunal de solliciter, après l'audition d'un de ses représentants, un préavis complémentaire de l'autorité spécialisée (soit l'office cantonal de l'énergie) sur la modification du projet litigieux due à la production d'une nouvelle pièce (à savoir un bilan thermique actualisé) par la requérante devant le tribunal et de donner aux parties la possibilité de se déterminer sur ce préavis complémentaire, au lieu de renvoyer le dossier au département pour nouvelle décision sur la demande d'autorisation de construire. Ladite modification, si elle pouvait avoir un certain impact sur les aspects énergétiques du bâtiment en cause, n'induisait pas de changement de régime juridique du projet querellé et ne pouvait pas être qualifiée d'essentielle au sens de la jurisprudence (consid. 4c). Dans une affaire plus récente, la chambre administrative a admis, à la lumière de la jurisprudence précitée, qu'avant de rendre son jugement, le tribunal exige du département la production

du préavis de la commission d'urbanisme - qui manquait au dossier - au sujet de la dérogation à la hauteur de gabarit et au coefficient d'occupation du sol du bâtiment, à vocation industrielle et artisanale, envisagé et qu'il transmette ledit préavis - favorable dans ce cas - aux parties en donnant à celles-ci la possibilité de se déterminer à son sujet. La chambre administrative a estimé qu'il ne ressortait pas de la jurisprudence précitée que « seuls des compléments relatifs à des préavis déjà émis pourraient être demandés par le tribunal » (ATA/615/2020 du 23 juin 2020 consid. 3b, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_449/2020 du 26 août 2021 consid. 3.2).

E. 39

En l'espèce, il convient en premier lieu de déterminer si l'art. 13 RPUS, en retenant sans autre analyse que cette disposition s'applique en l'espèce, n'est pas respecté, puisque si tel n'est pas le cas, il n'y a pas lieu d'obtenir une dérogation selon l'art. 14 RPUS. Les parcelles concernées par les projets litigieux ont une surface totale de 4'903 m² (1'060 + 1'515 + 872 + 1'456 m²). À ce total doit être déduite, comme le précise la brochure susmentionnée, la surface des constructions existantes, à savoir « tout bâtiment cadastré » selon l'art. 3 al. 1 RPUS, et non démolies. En l'espèce, sont cadastrés sur les parcelles nos 3_____ et 4_____ des bâtiments d'une surface de 1'781 m² (231 + 443 + 227 + 319 + 561) et un bâtiment souterrain de 1'018 m², soit un total de 2'799 m². Les bâtiments cadastrés sur les parcelles nos 1_____ et 2_____ ne devant pas être pris en considération puisqu'ils sont destinés à être démolis, les espaces verts ou de détente doivent être de 2'104 m² (4'903 - 2'799). Or, les espaces verts ou de détente prévus atteindront, sans compter les jardins des appartements situés au rez-de-chaussée, 1'372 m², dont 365 m² en pleine terre. Dans ces circonstances, force est de constater que l'art. 13 RPUS n'est pas respecté et qu'une dérogation au sens de l'art. 14 RPUS est nécessaire. Or, une telle dérogation n'a pas été octroyée dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire DD 6_____ par le Conseil administratif. À cet égard, il ne suffit en effet pas que la ville ne se soit pas opposée en justice aux

- 29/32 - A/64/2023 décisions entreprises pour considérer que son Conseil administratif, in corpore, a effectivement accordé ladite dérogation. De même, le fait que la dérogation selon l'art. 14 RPUS soit mentionnée dans les autorisations en cause ne signifie pas qu'elle ait été réellement octroyée ; il peut simplement s'agir d'une erreur du département, ce qui semble être le cas en l'espèce puisqu'aucune dérogation du Conseil administratif ne figure au dossier remis par le département au tribunal. Au contraire, par lettre du 1er mars 2023, une conseillère administrative de la ville a exposé déplorer que le Conseil administratif n'avait pas été saisi de la demande de dérogation conformément à l'art. 14 RPUS ; elle s'en était d'ailleurs plainte auprès du département. Cela étant, sur la base du principe d'économie de procédure et de la jurisprudence susmentionnée, le tribunal a interpellé le 5 décembre 2023 la ville pour savoir si son Conseil administratif accorderait la dérogation selon l'art. 14 RPUS, ce que celui-ci a fait par décision du _____ 2024. À cet égard, il ne résulte nullement de la jurisprudence que le tribunal ne peut que requérir des compléments sur des préavis qui ne lient pas le département. Une telle limitation contreviendrait au principe de l'économie de procédure et conduirait, dans le cas d'espèce, à reprendre la procédure à zéro alors que les conditions pour délivrer les autorisations en cause sont réalisées. La seule restriction tient au moment de la production du nouveau préavis, qui ne doit pas être émis après la décision du tribunal. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. Au surplus, s'il est exact que la décision du _____ 2024 n'a pas été versée au dossier, on comprend manifestement,

à teneur des éléments au dossier, en particulier du préavis communal du 20 mars 2019, que son fondement réside dans l'opportunité de créer des logements dans la situation récurrente d'une crise de logement. Un tel motif ne constitue nullement une considération d'ordre général. Il ne peut par ailleurs pas être retenu que la présence d'espace vert et de détente revêt une importance particulière dans le quartier en cause qui primerait le fait de mettre de nouveaux logements à disposition de la population genevoise, à moins de substituer sa propre appréciation à celle du Conseil administratif de la ville. Le tribunal ne saurait considérer que la ville ne pouvait pas octroyer la dérogation à l'art. 13 RPUS, sous peine d'abuser de son pouvoir d'appréciation. Enfin, il sera précisé que l'interpellation du tribunal le 5 décembre 2023 et la dérogation selon l'art. 14 RPUS accordée en janvier 2024 par le Conseil administratif de la ville, ne contreviennent pas au droit d'être entendue de la recourante, celle-ci ayant pu s'exprimer de manière complète à ce sujet. Dans ces circonstances, il sera retenu que la dérogation selon l'art. 14 RPUS a été effectivement accordée, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'annuler la décision entreprise afin que toute l'instruction du dossier DD 7_____ débute ab initio, ce qui ne constituerait qu'une vaine formalité et une importante perte de temps. En l'état et compte tenu de l'octroi de dérogation selon l'art. 14 RPUS, les décisions entreprises sont ainsi conformes au droit.

- 30/32 - A/64/2023

E. 40

Enfin, la recourante soutient que le département aurait commis un abus négatif de son pouvoir d'appréciation en omettant d'exiger des requérantes de fournir l'étude de statique des bâtiments en cause.

E. 41

La LCI vise en premier lieu à protéger l'intérêt public à ce que soient élevées sur le territoire des constructions qui présentent certaines qualités, notamment en termes de conception, de solidité, d'aspect et de sécurité (ATA/561/2003 du 23 juillet 2003). Dans ce but, le législateur a prévu que les plans soient élaborés, visés et exécutés sous leur responsabilité par des professionnels dont les qualifications répondent à certains critères (art. 2 al. 3 LCI). Il en va de même de la direction des travaux (art. 6 LCI). À teneur de l'art. 122 LCI, les propriétaires sont responsables, dans l'application de la présente loi et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations. Ainsi, 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, cette problématique relevant exclusivement de la responsabilité des mandataires et des propriétaires. Ni la loi ni le règlement ne contiennent d'ailleurs de disposition à ce sujet.

E. 42

Il ressort de ce qui précède que le département n'avait pas à instruire la problématique liée à la solidité des immeubles sis _____[GE]. Il ne peut par conséquent lui être reproché d'avoir commis un abus de son pouvoir d'appréciation en ne requérant pas une étude de statique de ces bâtiments. Au surplus, aucun élément concret, hormis une assertion d'un locataire, démontre un risque d'instabilité des immeubles susmentionnés. Le projet ayant été élaboré et porté par un MPQ, il peut être retenu que toutes les mesures nécessaires ont été et seraient prises concernant la stabilité des bâtiments. Le fait que des effondrements de constructions en béton aient eu lieu ces dernières décennies ne saurait en outre être déterminant, eu égard aux spécificités de chaque construction et en l'absence d'éléments

laissant à penser que le cas de tels immeubles constituerait un précédent pour d'autres immeubles, dont ceux en cause, ce qui n'a nullement été démontré. Enfin, il sied de relever que toutes les instances de préavis consultées se sont déclarées favorable au projet, à l'exception de la ville pour un motif ne concernant toutefois pas la stabilité des immeubles en cause mais la hauteur des vides d'étages, de sorte que le tribunal, qui doit observer une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, doit dans ces conditions retenir qu'en suivant les préavis favorables des autorités techniques consultatives, le département n'a pas fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation. Ce grief sera donc rejeté.

E. 43

Mal fondé, le recours sera rejeté.

E. 44

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),

- 31/32 - A/64/2023 la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'200.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

E. 45

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'600.-, à la charge de la recourante, sera allouée aux quatre sociétés propriétaires, à teneur d'un quart chacune (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 32/32 - A/64/2023

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