

# **GE\_GERICHTE JTAPI/293/2025 vom 18. März 2025**

GE Cour de justice, 2025-03-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_293\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_293_2025)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/293/2025 du 18 mars 2025

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/293/2025 del 18 marzo 2025

## **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 LDTR et de la LCI (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**

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

- 5/10 - A/3311/2024

### **E. 3**

La recourante fait grief à l'autorité intimée de lui avoir ordonné le dépôt d'une requête en autorisation de construire alors même que les travaux qu'elle a réalisés sont des travaux d'entretien. Est ainsi litigieux l'ordre donné par le département le 20 septembre 2024 à la recourante de déposer une requête en autorisation de construire relative aux travaux effectués dans l'appartement loué par les époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_.

### **E. 4**

Il sied de déterminer dans un premier temps la nature de cette décision.

### **E. 5**

La chambre administrative a précisé à plusieurs reprises la nature de la décision du département par laquelle il ordonne de requérir une autorisation de construire (ATA/878/2023 du 22 août 2023 ; ATA/957/2020 du 29 septembre 2020 ; ATA/1548/2017 du 28 novembre 2017 ; ATA/362/2017 du 28 mars 2017 ; ATA/526/2016 et ATA/527/2016 du 21 juin 2016). Par arrêt du 23 février 2023, le Tribunal fédéral a une nouvelle fois confirmé l'approche de la chambre administrative (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_66/2023 in Droit de la Construction 5/2023 p. 292) et par-là sa jurisprudence antérieure (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_278/2017 du 10 octobre 2017 ; 1C\_392/2016 et 1C\_390/2016 du 5 septembre 2016 consid. 2.2 ; 1C\_386/2013 du 28 février 2014 consid. 1.2 ; 1C\_470/2008 du 11 novembre 2008 consid. 2.2). Cette jurisprudence indique que ne peut être considérée comme finale une décision qui ordonne de déposer une requête d'autorisation de construire relative à des travaux non autorisés constatés par le département. Par le dépôt d'une telle requête, ce dernier ouvre une procédure administrative qui prendra fin par une décision constatant, sur la base du dossier complet, soit que les travaux ne sont pas soumis à une autorisation, soit qu'ils le sont, en accordant alors ou en refusant cette autorisation. La décision litigieuse ne met ainsi pas fin à la procédure mais constitue une simple étape dans

le cours de celle-ci (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_278/2017 précité consid. 2.2).

#### **E. 6**

En l'espèce, la recourante s'est vue notifier une décision lui ordonnant de déposer une demande d'autorisation de construire afin de permettre à l'autorité intimée de statuer sur l'assujettissement ou non à la LCI et à la LDTR des travaux litigieux. Conformément à la jurisprudence précitée, confirmée encore récemment par le Tribunal fédéral et la chambre administrative, cette décision doit dès lors être qualifiée d'incidente.

#### **E. 7**

Reste à déterminer si les conditions pour un recours contre une telle décision sont remplies.

#### **E. 8**

A teneur de l'art. 57 let. c LPA, sont susceptibles d'un recours les décisions incidentes, si elles peuvent causer un préjudice irréparable ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse.

- 6/10 - A/3311/2024

#### **E. 9**

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). La loi prévoit notamment à cet effet, tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Plus spécifiquement, la LDTR vise à éviter la disparition à long terme de logements à usage locatif (arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.3 ; ATA/373/2016 du 3 mai 2016 consid. 5a ; ATA/281/2016 du 5 avril 2016 consid. 8a).

#### **E. 10**

Selon l'art. 9 al. 1 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation. L'autorisation est accordée notamment lorsque la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public le commande (let. b) ou pour les travaux de rénovation (let. e), c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements (art. 3 al. 1 let. d LDTR). Les travaux de transformation proprement dits modifient l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 3 al. 1 let. a LDTR). L'al. 2 de l'art. 3 LDTR précise que, par travaux d'entretien, non assujettis à la présente loi, il faut entendre les travaux courants d'entretien faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant.

#### **E. 11**

La distinction entre travaux d'entretien et travaux de transformation peut être délicate à opérer. Le critère de l'accroissement du confort existant est ainsi déterminant pour distinguer des travaux de transformation des travaux d'entretien, la LDTR ne devant pas instituer un contrôle général des loyers. Il est toutefois possible de s'en écarter lorsque

l'importance des travaux justifie d'assimiler les travaux de rénovation à des travaux de transformation (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_323/2014 du 10 octobre 2014 consid. 7.1.2 ; 1C\_624/2013 du 13 février 2014 consid. 2.5).

#### **E. 12**

Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 LDTR.

#### **E. 13**

L'art. 57 let. c LPA, cité plus haut, a la même teneur que l'art. 93 al. 1 let. a et b de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110).

#### **E. 14**

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, un préjudice est irréparable au sens de cette disposition lorsqu'il ne peut être ultérieurement réparé par une décision finale entièrement favorable au recourant (ATF 138 III 46 consid. 1.2 ; 134 III 188 consid. 2.1 et 2.2 ; 133 II 629 consid. 2.3.1). Un intérêt économique ou un intérêt tiré du principe de l'économie de procédure peut constituer un tel préjudice (ATF 135 II 30 ; 134 II 137 ; 127 II 132 consid. 2a ; 126 V 244 consid. 2c ; 125 II

- 7/10 - A/3311/2024 613 consid. 2a). Le simple fait d'avoir à subir une procédure et les inconvénients qui y sont liés ne constitue pas en soi un préjudice irréparable. Un dommage de pur fait, tel que la prolongation de la procédure ou un accroissement des frais de celle-ci, n'est notamment pas considéré comme un dommage irréparable de ce point de vue (ATF 138 III 190 consid. 6 et les références citées ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_278/2017 du 10 octobre 2017 consid. 2.3.1 ; ATA/360/2017 du 28 mars 2017 consid. 6b et les arrêts cités ; ATA/16/2016 du 12 janvier 2016 consid. 2b ; ATA/1187/2015 du 3 novembre 2015 consid. 2c). En particulier, l'obligation de constituer un dossier en vue du dépôt d'une requête en autorisation, si elle impose différentes démarches au propriétaire concerné, ne cause pas un préjudice irréparable (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_278/2017 du 10 octobre 2017 consid. 2.3.1 ; 1C\_470/2008 du 11 novembre 2008 consid. 2.3). La chambre administrative a précisé à plusieurs reprises que l'art. 57 let. c LPA devait être interprété à la lumière de ces principes (ATA/433/2018 précité ; ATA/231/2017 du 22 février 2017 ; ATA/385/2016 du 3 mai 2016 ; ATA/64/2014 du 4 février 2014). Dans un cas similaire au présent cas, elle a notamment jugé que déposer la requête sollicitée par le département ne revenait pas à admettre que les travaux étaient soumis à la LDTR, mais permettait d'instruire de façon approfondie tous les faits pertinents avant qu'une décision soit prise (ATA/433/2018 précité). Il appartient en effet à l'autorité d'établir les faits d'office (art. 19 LPA) et de réunir les renseignements pour fonder sa décision (art. 20 al. 1 LPA). Lorsqu'il n'est pas évident que le recourant soit exposé à un préjudice irréparable, il lui incombe d'expliquer dans son recours en quoi il serait exposé à un tel préjudice et de démontrer ainsi que les conditions de recevabilité de son recours sont réunies (ATF 136 IV 92 consid. 4).

#### **E. 15**

Le Tribunal fédéral a précisé, s'agissant de l'obligation de constituer un dossier en vue du dépôt d'une requête en autorisation, que si elle impose différentes démarches aux propriétaires concernés, on ne saurait considérer qu'elle cause un préjudice irréparable (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_278/2017 précité consid. 2.3.2). En outre, le Tribunal fédéral a retenu que les coûts liés à de telles procédures ne constituent pas un préjudice juridique

(ATF 135 II 30 consid. 1.3.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_392/2016 et 1C\_390/2016 du 5 septembre 2016 consid. 2.2).

#### **E. 16**

En l'espèce, la décision querellée se limite à exiger le dépôt d'une requête afin précisément de pouvoir l'instruire. Elle ne préjuge pas de la décision finale, laquelle est expressément réservée selon les termes de la décision querellée. Il n'est ainsi pas exclu qu'à l'issue de l'instruction de la demande d'autorisation de construire, le département considère qu'il s'agisse de travaux d'entretien (dans ce sens arrêt du Tribunal fédéral 1C\_470/2008 du 11 novembre 2008 consid. 2.2). Quelle que soit la décision du département, la recourante conservera par ailleurs la possibilité de recourir, cas échéant en contestant à ce stade la soumission à autorisation.

- 8/10 - A/3311/2024 En outre, si les coûts liés à une telle procédure pourraient certes lui être épargnés si le tribunal statuait immédiatement sur la question de l'assujettissement des travaux à une autorisation de construire, il ne s'agit toutefois pas d'un préjudice juridique tel qu'admis par la jurisprudence. De même, comme l'a précisé la jurisprudence rappelée ci-dessus, l'obligation de constituer un dossier dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire ne cause pas un préjudice irréparable.

#### **E. 17**

Dès lors, faute de préjudice irréparable, la première hypothèse visée par l'art. 57 let. c LPA n'est ainsi pas réalisée.

#### **E. 18**

S'agissant de la seconde hypothèse visée par l'art. 57 let. c LPA (identique à celle dont il est question à l'art. 93 al. 1 let. b LTF), pour qu'une procédure soit « longue et coûteuse », il faut que la procédure probatoire, par sa durée et son coût, s'écarte notablement des procès habituels (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_162/2015 du 9 septembre 2014 consid. 2 et les références citées ; ATA/16/2016 du 12 janvier 2016 consid. 2c ; ATA/1187/2015 du 3 novembre 2015 consid. 2d). Tel peut être le cas lorsqu'il faut envisager une expertise complexe ou plusieurs expertises, l'audition de très nombreux témoins, ou encore l'envoi de commissions rogatoires dans des pays lointains (ATA/16/2016 du 12 janvier 2016 consid. 2c ; ATA/639/2014 du 19 août 2014). La procédure d'autorisation de construire ne présente en principe pas de tels inconvénients, dès lors que le dépôt de la requête ne nécessite ni l'élaboration d'un travail démesuré ou excessivement coûteux, ni des mesures probatoires prenant un temps considérable et exigeant des frais importants (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_278/2017 du 10 octobre 2017 consid. 2.3.3 cum ATA/360/2017 du 28 mars 2017 consid. 10).

#### **E. 19**

En l'espèce, la décision attaquée a précisément pour conséquence d'obliger la recourante à déposer une requête formelle afin que le département puisse examiner la situation et instruire le dossier avant de décider. La question de savoir s'il s'agit de travaux d'entretien ou de transformation n'est en conséquence pas l'objet du présent litige (ATA/526/2016 et ATA/527/2016 précités). À défaut du dépôt d'une requête formelle et de l'instruction du dossier par le département, l'autorité compétente ne peut pas se prononcer sur la question de fond. C'est précisément pour cette raison que le département a ordonné le dépôt d'une requête formelle, étant souligné que ce dernier a, depuis plusieurs années, demandé des

informations concernant l'état des appartements sans avoir véritablement reçu toutes les informations requises. F De surcroît, dans le présent dossier, le dépôt de la requête ne nécessite pas l'élaboration d'un travail démesuré ou excessivement coûteux. La présente procédure de recours n'est en conséquence pas susceptible de déboucher sur une décision finale permettant d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 57 let. c LPA in fine).

**E. 20**

La seconde hypothèse visée par l'art. 57 let. c LPA n'est pas plus réalisée.

**E. 21**

Au vu de ce qui précède, le recours sera déclaré irrecevable.

- 9/10 - A/3311/2024

**E. 22**

Dès lors, la demande d'appel en cause de E\_\_\_\_\_, laquelle dépend de la recevabilité du recours, est devenue sans objet.

**E. 23**

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 500.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 10/10 - A/3311/2024

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