

GE_GERICHTE JTAPI/394/2020 vom 5. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_394_2020

FR: GE_GERICHTE JTAPI/394/2020 du 5 mai 2020

IT: GE_GERICHTE JTAPI/394/2020 del 5 maggio 2020

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 loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (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).

E. 3

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. Il n'en résulte toutefois pas que l'autorité est libre d'agir comme bon lui semble, puisqu'elle ne peut pas faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement, la proportionnalité et l'interdiction de l'arbitraire (ATA/366/2013 du 11 juin 2013 consid. 3a et la référence citée).

E. 4

Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (cf. not. ATA/285/2013 du

E. 7

Lorsque le sort d'une procédure administrative dépend de la solution d'une question de nature civile, pénale ou administrative relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendante devant ladite autorité, la suspension de la procédure administrative peut, le cas échéant, être prononcée jusqu'à droit connu sur ces questions (art. 14 al. 1 LPA).

E. 8

En l'espèce, le conseil des intimées a informé le Bâtonnier de l'ordre des avocats, en septembre 2019, d'une violation potentielle des exigences en matière d'indépendance et d'un éventuel conflit d'intérêts. Toutefois, aucun élément au dossier ne laisse à penser

qu'une procédure en lien avec cette problématique serait actuellement pendante devant une quelconque autorité. Partant, l'une des conditions de l'art. 14 al. 1 LPA n'étant pas remplie, la requête de suspension est rejetée.

E. 9

Les intimées se prévalent quant à elles de l'irrecevabilité du recours, eu égard au fait que Me AJ_____ agit en qualité de conseil des recourants alors que les procurations versées au dossier indiquent que le conseil de ces derniers est Me Q_____, lui-même recourant, qui n'a pas signé de procuration.

E. 10

Conformément à l'art. 9 LPA, les parties, à moins qu'elles ne doivent agir personnellement ou que l'urgence ne le permette pas, peuvent se faire représenter par un conjoint, un partenaire enregistré, un ascendant ou un descendant majeur, respectivement par un avocat ou par un autre mandataire professionnellement qualifié pour la cause dont il s'agit (al. 1). Sur demande, le représentant doit justifier ses pouvoirs par une procuration écrite (al. 2).

E. 11

En l'espèce, les recourants ont produit des procurations par lesquelles ils donnent pouvoir à Me Q_____ de les représenter. Or, il apparaît que c'est Me AJ_____ qui a signé les écritures produites pour le compte des recourants. Toutefois, le tribunal constate que Me AJ_____, qui oeuvre en qualité d'avocate dans la même étude que Me Q_____, représente les recourants depuis juin 2019, soit depuis plus de huit mois, de sorte que ces derniers ont implicitement accepté d'être défendus par Me AJ_____ dans le cadre de la présente procédure. Partant, il y a lieu de retenir que le fait que les recourants soient représentés par un collègue de l'avocat au nom duquel les procurations ont été établies n'est pas de nature à influencer sur la recevabilité du recours. De même, il n'apparaît pas que les intérêts des intimés soient lésés par cette situation. Quant au fait que Me Q_____ n'a pas signé de procuration, il ressort de l'état de fait invoqué précédemment que le précité a tacitement donné son accord à la représentation de Me AJ_____. Dès lors que le tribunal a la faculté, et non l'obligation, de requérir la production d'une procuration, le défaut de production d'une telle procuration n'a pas d'incidence

- 16/31 - A/2512/2019 lorsque l'autorité estime qu'une telle preuve n'est pas nécessaire, ce qui est le cas en l'espèce. Partant, ce grief est rejeté.

E. 12

Les recourants se plaignent également de l'absence de pouvoir de représentation dans le cadre de la demande d'autorisation de construire DD 7_____, eu égard au fait que certains préavis indiquaient M. AB_____ en qualité de requérant, alors que ce dernier possédait la signature collective à deux, de sorte qu'un second administrateur de la U_____ aurait dû valider sa signature. De plus, rien ne démontrerait que le précité représentait valablement la T_____. En outre, d'autres préavis mentionnent M. AD_____ comme requérant, alors que celui-ci n'apparaissait pas dans l'extrait du registre du commerce relatif à V_____.

E. 13

L'art. 11 al. 4 RCI prévoit que toutes les demandes d'autorisation doivent être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié, conformément à l'art. 2 al. 3 LCI.

E. 14

Ainsi, selon la jurisprudence, une requête déposée en vue de la délivrance d'une autorisation de construire doit émaner - ou du moins avoir l'assentiment préalable et sans équivoque - du propriétaire de la parcelle concernée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2 ; ATA/500/2011 du 27 juillet 2011). Ce principe essentiel découle de l'exigence que le propriétaire du fonds appose sa signature sur la requête et les plans (cf. art. 2 al. 3 LCI ; art. 11 al. 4 et 13 al. 1 RCI ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2 ; ATA/500/2011 du 27 juillet 2011). Il ne s'agit pas d'une simple prescription de forme, car elle permet de s'assurer que les travaux prévus ne sont pas d'emblée exclus et que le propriétaire qui n'entend pas réaliser lui-même l'ouvrage y donne, à tout le moins, son assentiment de principe (ATA/500/2011 du 27 juillet 2011). Partant, l'exigence légale de l'accord du propriétaire du fonds, manifesté par sa signature sur la demande de permis et visant à obtenir l'assurance que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent, est une condition de validité de ladite demande (arrêt du Tribunal fédéral 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2 ; ATA/500/2011 du 27 juillet 2011 confirmé par l'ATA/588/2017 du 23 mai 2017 consid. 3b ; RDAF 1972 p. 281), car en l'absence de signature du propriétaire, l'autorité ne peut que refuser le permis de construire (arrêt du Tribunal fédéral 1P.620/2002 du 27 mai 2003 ; RJN 2001 p. 187 ; RVJ 1991 p.37 ; JTAPI/94/2013 du 25 janvier 2013 ; JTAPI/32/2013 du 10 janvier 2013 ; JTAPI/201/2011 du 31 mars 2011).

- 17/31 - A/2512/2019

E. 15

L'on est en présence d'un formalisme excessif lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et complique de manière insoutenable l'application du droit matériel ou entraîne une sanction sévère et disproportionnée (ATF 120 II 425 consid. 2a ; 119 Ia consid. 2a ; 118 Ia 14 consid. 2a ; ATA/561/2003 du 23 juillet 2003 ; Pierre MOOR, Droit administratif, Berne 1991, vol. II, p. 153).

E. 16

En l'espèce, le tribunal constate qu'un formulaire A00 « Liste des propriétaires et des requérants » a été joint à la requête d'autorisation de construire DD 7_____. Ce formulaire indique clairement que la propriétaire et requérante de l'autorisation de construire pour l'immeuble sis rue X_____ 6_____ est la U_____, la personne de contact en son sein étant M. AB_____. Quant aux immeubles situés rues X_____ 3_____ et Y_____ 4_____, la propriétaire en est la T_____ - représentée par M. AC_____, lui-même employé d'V_____ - et la requérante est V_____, MM. AC_____ et AD_____ étant les personnes de contact. Les rubriques de ce formulaire, enregistré en même temps que la demande d'autorisation de construire, tant relatives aux propriétaires que celles concernant les requérantes, sont datées et signées. Le tribunal constate également que la U_____, tout comme la T_____ et V_____, sont parties à la présente procédure de recours. Ainsi, les précitées ont établi des procurations, versées au dossier, donnant mandat à leur conseil de les représenter. Elles ont également fait valoir leurs arguments, par le biais de plusieurs écritures et pièces depuis l'ouverture de la présente procédure de recours en juin 2019. Par conséquent, il y a lieu de retenir que la U_____ et la T_____ ont manifesté leur assentiment clair et sans équivoque à la délivrance de l'autorisation de construire requise.

L'argument des recourants selon lequel certains des préavis émis dans le cadre de l'instruction de la demande faisant l'objet du présent recours mentionnent M. AB_____ en qualité de requérant alors que ce dernier ne possède qu'une signature collective à deux n'a pas d'incidence sur le raisonnement précité, dès lors que, comme indiqué par le département dans ses observations, les données figurant sur l'en-tête des préavis ont pour but la communication avec les requérants durant la procédure d'instruction. Le même raisonnement est valable s'agissant de l'argument selon lequel certains de ces préavis mentionnent M. AD_____ comme requérant, alors que ce dernier n'apparaît pas dans l'extrait du registre du commerce relatif à V_____. En conclusion, le but visé par l'exigence de la signature du propriétaire de la parcelle concernée, soit de s'assurer de l'accord de ce dernier, étant atteint, il y a lieu de retenir que la requête d'autorisation concernée est valable, sauf à verser dans le formalisme excessif. Ce grief sera dès lors rejeté.

E. 17

Dans le cadre de leur réplique, les recourants ont conclu à la jonction de la présente procédure avec la cause A/18_____.

- 18/31 - A/2512/2019

E. 18

Conformément à l'art. 70 al. 1 LPA, 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. 19

En l'espèce, le tribunal relève que les causes dont la jonction est requise portent sur deux autorisations de construire distinctes ainsi que sur des immeubles différents, avec pour conséquence que les deux instructions y relatives ont été menées séparément par le département et que des préavis distincts ont été rendus. De plus, les parties recourantes ne sont pas les mêmes dans les deux causes, dès lors que seuls MM. O_____ et Q_____ ainsi que le consulat ont recouru dans le cadre de la cause A/18_____ alors que la présente procédure compte, en sus des trois précités, seize autres recourants. Enfin, les intimées, soit les propriétaires des immeubles concernés et leur représentant, ne sont pas les mêmes dans les deux procédures. Par conséquent, nonobstant le fait que les immeubles concernés par les deux procédures dont la jonction était requise se situent dans le même ensemble d'immeubles destinés à être surélevés, les deux procédures susmentionnées ne se rapportent pas à une situation de fait commune et ne concernent pas les mêmes parties, de sorte que la demande de jonction sera refusée.

E. 20

Les parties sollicitent plusieurs actes d'instruction, soit la comparution personnelle des parties, l'intervention d'un expert en vue de la réalisation d'une étude sur la perte d'ensoleillement en lien avec la surélévation litigieuse ainsi que la tenue d'un transport sur place.

E. 21

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour

l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_272/2010 du 16 mars 2011 consid. 2.5). Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 131 I 153 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_597/2013 du 28 octobre 2013 consid. 5.3 ; ATA/224/2013 du 16 avril 2013 et les références citées).

- 19/31 - A/2512/2019

E. 22

En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties. Ainsi, la comparution personnelle des parties n'apparaît pas nécessaire, notamment pour permettre au tribunal de trancher la question de l'existence d'une éventuelle violation de la procédure de consultation des locataires, pour les motifs qui seront exposés ci-après. De même, l'intervention d'un expert en vue de la réalisation d'une étude sur la perte d'ensoleillement en lien avec la surélévation litigieuse ne s'impose pas, deux études d'ensoleillement ayant été versées au dossier, la dernière datant de septembre 2019. Enfin, la tenue d'un transport sur place ne se justifie pas, dès lors que les écritures ainsi que les documents produits, notamment les plans versés au dossier, permettent au tribunal de trancher le présent litige. Par conséquent, les demandes d'instruction précitées seront rejetées.

E. 23

Sur le fond, dans un premier grief, les recourants se plaignent d'une violation de la procédure de consultation des locataires, arguant de ce que la U _____ aurait omis d'informer une partie des locataires de son immeuble, à tout le moins MM. O _____ et Q _____ ainsi que le consulat, individuellement et par écrit, de son intention d'exécuter des travaux dans l'immeuble.

E. 24

Conformément à l'art. 43 LDTR (consultation des locataires), le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la présente loi. Il leur expose son projet et les informe de la modification de loyer qui en résulte. Il leur impartit un délai de trente jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles (al. 1). Le département veille que le propriétaire informe par écrit, individuellement, les locataires de la liste des travaux autorisés et du programme d'exécution de ces travaux (al. 2). En cas de non-respect de l'obligation d'information et de consultation prévue à l'alinéa 1 du présent article, le département peut refuser la délivrance de l'autorisation requise. L'art. 44 LDTR (sanctions et mesures) est réservé (al. 3).

E. 25

Le département bénéficie d'un certain pouvoir d'appréciation et n'est pas obligé de refuser l'autorisation de construire au motif que les conditions de l'art. 43 al. 1 LDTR ne seraient pas strictement remplies. L'absence de fixation d'un délai de trente jours aux locataires ne permet notamment pas de contester l'autorisation relative pour ce seul motif. Ainsi, l'important est « que le locataire soit informé en temps utile et de façon suffisamment complète : le département ne doit donc pas faire preuve de formalisme excessif quant aux exigences de la LDTR et du RDTR mais examiner de cas en cas si les locataires sont - 20/31 - A/2512/2019 suffisamment informés » (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, La LDTR - Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation immeubles de logements et appartements, Loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, para. 5.2.10, p. 231).

E. 26

Ainsi qu'il résulte clairement de la lettre de l'art. 43 al. 2 LDTR, cette obligation intervient au stade de la procédure d'autorisation de construire, à un moment où le déroulement précis du chantier n'est pas encore connu en détail. Une fois l'autorisation entrée en force, le propriétaire doit informer les locataires de la liste des travaux autorisés et du programme d'exécution de ces travaux (art. 43 al. 2 LDTR ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., para. °5.2.2., p. 227). Ces devoirs légaux sont l'expression d'une minimale bienséance et ils se justifient eu égard aux inconvénients que les locataires risquent de subir avec les travaux et dont ils peuvent tenter de se protéger en prenant des mesures d'ordre pratique (résilier leur bail, prendre des vacances lors des phases de nuisances les plus importantes, etc.). Le propriétaire qui ne respecte pas son devoir d'information s'expose à des mesures et sanctions (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., para. 7.1., p. 240-241).

E. 27

En l'espèce, le tribunal constate qu'un courrier daté du 26 janvier 2018, émanant de la régie AE_____ et indiquant MM. O_____ et Q_____ en qualité de destinataires, figure au dossier du DT. MM. O_____ et Q_____ indiquent quant à eux n'avoir jamais reçu ce courrier. Il n'a pas été démontré, dans le cadre de la présente procédure, que ce courrier, qui ne porte pas la mention « recommandé » ait effectivement été reçu par MM. O_____ et Q_____. Le fait que ce courrier porte la mention « Projet » dans le dossier du DT en filigrane laisse également à penser que cette correspondance n'a effectivement pas été adressée aux précités. Toutefois, le tribunal constate que, parmi les dix-neuf recourants dans la présente procédure, seuls MM. O_____ et Q_____ et le consulat se plaignent de cette absence d'information. Cela étant, le tribunal constate qu'il semble davantage s'agir d'un problème ponctuel de notification aux deux personnes précitées ainsi qu'au consulat que d'un problème de violation générale de la procédure de consultation préalable des locataires. En outre, comme vu ci-dessus, la procédure de consultation préalable des locataires a principalement pour but de permettre aux locataires en place de se protéger d'éventuelles nuisances en lien avec les travaux en prenant des mesures d'ordre pratique. Or, à teneur du courriel produit le 4 septembre 2019 par les intimées, Z_____, faisant suite à la demande de l'étude O_____ & Q_____, a transmis à cette dernière, par courriel du 3 avril 2018, le dossier relatif à la DD 7_____. Par conséquent, il apparaît que MM. O_____ et Q_____ ont été en possession du dossier relatif l'autorisation de construire litigieuse, ce qui va au-delà des éléments qui doivent être communiqués à teneur de la loi,

un peu plus d'un mois après le dépôt de la demande d'autorisation concernée. De plus, cette - 21/31 - A/2512/2019 transmission faisait vraisemblablement suite à une requête antérieure de MM. O_____ et Q_____, ce qui tend à démontrer que ces derniers savaient que des travaux allaient se dérouler dans l'immeuble sis rue X_____ 6_____. Ils ont d'ailleurs par la suite été mesure de faire valoir leur position et les arguments y relatifs devant le DT, notamment par plis des 18 et 27 avril 2018, ainsi qu'auprès de la régie AE_____, par pli du 22 mai 2018. Pour le surplus, le tribunal relève que l'art. 43 LDTR offre la possibilité au DT de refuser la délivrance de l'autorisation requise. Il ne s'agit toutefois pas d'une obligation, de sorte que l'autorité intimée disposait d'une certaine marge d'appréciation. En conclusion, au vu de ce qui précède, le tribunal considère que l'autorité intimée n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que la procédure de consultation préalable des locataires avait été respectée. Par conséquent, ce grief sera rejeté.

E. 28

Les recourants allèguent également que le DT aurait erré en octroyant, dans le cadre du projet querellé, une dérogation aux gabarits légaux, créant notamment une dysharmonie avec le quartier.

E. 29

Selon l'art. 11 al. 4 LCI, le département peut, après consultation de la CA, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi, notamment lorsque les constructions prévues : sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur (let. a) ; n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi (let. b) ; ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie (let. c) ; se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (let. d).

E. 30

L'art. 11 al. 4 LCI ne comporte aucune limitation ni précision particulière quant à l'ampleur du dépassement du gabarit légal, sous réserve de la réalisation des quatre conditions prévues. Par l'emploi du verbe « peut », cette norme accorde un large pouvoir d'appréciation au département. Ce dernier est contrebalancé par l'obligation de consulter la CA. L'avis de cette dernière revêt ainsi une importance particulière dans l'octroi de la dérogation (ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 6 ; ATA/581/2014 du 29 juillet 2014). En effet, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/873/2018 du 28 août 2018). Dans le système prévu par l'art. 11 al. 4 LCI, le préavis de la CA a cette caractéristique.

E. 31

Selon une jurisprudence bien établie, le tribunal de céans, à l'instar de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique

- 22/31 - A/2512/2019 consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection

fixés par la loi (ATA/373/2016 du 3 mai 2016 et les références).

E. 32

En l'espèce, dès lors que les recourants invoquent l'existence d'inconvénients en lien avec le projet querellé dans le cadre d'un grief séparé, notamment s'agissant de la perte d'ensoleillement, l'application de l'art. 11 al. 4 let. a LCI sera examinée plus loin. Quant à la condition posée par l'art. 11 al. 4 let. b LCI, elle ne pose pas de problème dans le présent cas, dans la mesure où la loi ne prévoit pas l'existence d'un indice d'utilisation du sol pour les projets de construction situés en 2ème zone. Quant à la question de savoir si la construction litigieuse se justifie par son aspect esthétique et sa destination et est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (art. 11 al. 4 let. d LCI), le tribunal constate que la CA a requis, dans son premier préavis du 10 avril 2018, la modification du projet soumis, tout en précisant que la demande de dérogation au sens de l'art. 11 LCI était en suspens. Le 21 août 2018, elle a rendu un préavis favorable sous conditions, dans le cadre duquel elle a accepté le principe d'une dérogation sur la base de l'art. 11 LCI. L'enchaînement des faits décrits ci-dessus montre que cette commission a étudié le projet contesté avec diligence, laissant dans un premier temps sa position en suspens, s'agissant de la dérogation requise. De plus, il ressort du dernier préavis précité qu'elle a en particulier tenu compte de l'intégration de la surélévation dans le quartier. Ainsi, le tribunal relève que, conformément aux éléments versés au dossier et aux données accessibles sur la plateforme SAD-Consult, la surélévation de plusieurs immeubles formant un îlot avec les trois immeubles concernés par la DD 7_____, a fait l'objet de demandes définitives d'autorisation de construire portant sur la surélévation des bâtiments existants, lesquelles sont respectivement en cours d'instruction ou ont été acceptées. Il ressort par ailleurs des explications du DT que les DP 11_____ et DP 13_____ autorisées en 2012 ont également bénéficié d'une dérogation à l'art. 11 LCI. Par conséquent, l'octroi d'une telle dérogation dans le cadre de la DD 7_____ permettrait, comme relevé à juste titre par l'autorité intimée, d'assurer une cohérence au niveau de l'esthétique et des volumes de l'îlot. Ainsi, contrairement aux allégations des recourants, le projet de surélévation contesté sera en harmonie avec le quartier, qui est lui-même, au vu des diverses demandes d'autorisations de construire déposées en lien avec les immeubles voisins, amené à connaître prochainement une modification de son paysage. S'agissant de l'argument des recourants selon lequel certaines modifications typologiques demandées par la CA dans son premier préavis n'avaient pas été effectuées par les intimées au moment du prononcé du second préavis, le tribunal constate que cette commission a délivré un préavis favorable avec dérogation, alors même qu'elle relevait l'absence de prise en compte de certaines - 23/31 - A/2512/2019 modifications typologiques requises. De plus, il ne ressort pas des éléments au dossier que l'absence de modifications typologiques aurait une quelconque incidence sur l'octroi d'une dérogation. Partant, cet argument tombe à faux. Il en va de même de l'explication des recourants selon laquelle certaines instances n'auraient pas validé l'application d'une dérogation dans leurs préavis respectifs. En effet, il ressort du développement qui précède que la CA, composée de spécialistes chargés de juger des qualités esthétiques et architecturales d'un projet, a valablement examiné les différents aspects mis en évidence par l'art. 11 al. 4 let. c et d LCI, avant de donner son accord à la dérogation de hauteur de gabarit contestée. Les recourants, en arguant du contraire, ne font que substituer leur propre appréciation à celle de la CA. Le préavis de cette commission, imposé par la loi et qui revêt ainsi un poids déterminant dans l'octroi de la dérogation

litigieuse, a été suivi par l'autorité intimée. Pour le surplus, il sera constaté que tant la DAC que la DCA se sont également prononcées favorablement à l'application d'une dérogation au sens de l'art. 11 LCI. Par conséquent, il n'est pas relevant que certaines instances n'aient pas traité de la problématique d'une dérogation fondée sur l'art. 11 LCI dans le cadre de leurs préavis, ce d'autant si la loi n'imposait pas la consultation y relative de ces dernières. Partant, le tribunal constate que le DT, en accordant une dérogation fondée sur le préavis favorable de la CA, n'a pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation que lui confère l'art. 11 al. 4 LCI.

E. 33

Dans un autre grief, les recourants se plaignent de l'absence d'aménagement et d'équipement des parties communes, compte tenu notamment du fait que les locaux à bicyclettes seraient insuffisants et ne respecteraient pas les normes de sécurité requises par l'OCT dans son préavis du 10 décembre 2018.

E. 34

Conformément à l'art. 16 al. 1 let. d LCI, l'autorisation de construire peut être subordonnée à la création d'emplacements couverts ou non pour véhicules à moteur et de garages pour bicyclettes ou voitures d'enfants.

E. 35

À teneur de l'art. 8 al. 1 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10), l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire sollicitée ou adopter le plan d'affectation du sol concerné peut accorder, après consultation des services cantonaux compétents et du département chargé des transports, des dérogations quant au nombre de places à aménager. La demande de dérogation fait intégralement partie du dossier de requête d'autorisation de construire ou du projet de plan d'affectation du sol. Elle se fonde notamment sur la création d'un ou de plusieurs appartements par le biais d'aménagement de combles ou de surélévation d'immeubles situés dans les

- 24/31 - A/2512/2019 secteurs I, II et III délimités selon la carte figurant en annexe (art. 8 al. 2 let. g RPSFP).

E. 36

En l'espèce, le tribunal constate que l'OCT s'est prononcé, à pas moins de trois reprises entre mars et décembre 2018, sur le projet de construction querellé. Partant, il y a lieu de retenir que cette instance spécialisée a examiné minutieusement le cas d'espèce et, après avoir dans un premier temps requis la modification du projet, a rendu un préavis favorable avec dérogations. Ainsi, l'OCT a notamment retenu l'absence d'obligation de créer des places de stationnement, le projet concerné consistant en la surélévation d'un immeuble situé dans le secteur II au sens du RPSFP. Par conséquent, au vu de ce qui précède, il n'apparaît pas que l'OCT aurait erré en octroyant une dérogation à l'obligation de prévoir des places de parking. Pour le surplus, la création de nouveaux logements ne changerait rien au fait que certains locataires des immeubles concernés ne disposent déjà actuellement pas de places de parking, et ne pourra notamment pas détériorer la situation de ces derniers, de sorte que cet argument tombe à faux. Quant aux emplacements destinés aux vélos, l'OCT a requis, par préavis du 29 mars 2018, la création de trente-cinq places pour vélos abritées, sécurisées et facilement accessibles, dont un tiers situées en surface. Or, à teneur des

éléments au dossier, notamment du plan des aménagements extérieurs daté du 29 octobre 2018, le projet contesté prévoit la création de trente-neuf places pour vélos. Partant, les recommandations de l'instance spécialisée ont été respectées, les intimées ayant même été au-delà du nombre minimum de places requis. Par conséquent, la création de telles places pour vélos ne saurait créer un inconvénient pour les recourants, ce d'autant que leurs immeubles respectifs ne comptent, en l'état et de leur propre aveu, aucun emplacement de ce genre. Partant, leur situation ne pourra qu'en être améliorée et ce grief doit être rejeté. Enfin, conformément aux plans « Sous-sol, rez-de-chaussée et étage type existant » visés ne varietur relatifs aux immeubles sis rues X_____ 3 _____, 6 _____ et Y_____ 4 _____, des locaux à poussettes sont prévus, de sorte que le grief y relatif tombe à faux.

E. 37

Les recourants invoquent également plusieurs atteintes à la qualité de vie des locataires des trois immeubles concernés par le projet litigieux. Ainsi, selon les précités, une dysharmonie évidente avec les bâtiments voisins résulterait de la surélévation litigieuse.

E. 38

Conformément à l'art. 15 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier,

- 25/31 - A/2512/2019 d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

E. 39

En l'espèce, conformément au raisonnement développé précédemment, sur le plan esthétique, la surélévation visée contribue au contraire à uniformiser la hauteur et le volume des immeubles formant l'îlot auquel appartenaient les trois immeubles concernés par la présente procédure, de sorte que l'argument de l'atteinte à l'esthétique du quartier, qui était vouée à évoluer, tombe à faux.

E. 40

Les recourants allèguent que la surélévation créerait des inconvénients graves.

E. 41

L'art. 14 al. 1 LCI prévoit que le DT peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c), offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e).

E. 42

En dépit de sa rédaction impropre (« le département peut »), cette disposition de police impose à l'autorité administrative de refuser l'autorisation demandée si, après avoir interprété les notions indéterminées contenues dans cette disposition (notions d'inconvénients graves, de sécurité, etc.), elle considère, en usant de la latitude de jugement qui lui revient, que les conditions figurant à l'une de ses lettres sont remplies (ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014 consid. 15e).

E. 43

Les normes de protection, tel l'art. 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 16c ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 9b ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014).

- 26/31 - A/2512/2019 L'art. 14 LCI traite entre autres des inconvénients afférents à la circulation, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules ou la mise en danger des piétons, voire du public (ATF 118 Ia 112). L'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015).

E. 44

La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/926/2016 du 1er novembre 2016 ; ATA/126/2013 du 26 février 2013).

E. 45

En l'espèce, le grief des recourants selon lequel la présence de nouvelles habitations augmenterait la circulation motorisée sans que les rues, déjà étroites, ne soient aménagées en conséquence ne saurait, conformément à la jurisprudence mentionnée ci-dessus, causer un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. En effet, à ce stade, le tribunal constate que les problèmes graves invoqués par les recourants ne sont que pures conjectures. En effet, les immeubles concernés se trouvant en centre-ville et à proximité des transports publics, un accroissement significatif de la circulation dû à la surélévation contestée ne peut être démontré - ni même supposé - à ce stade. Partant, rien ne justifie de s'écarter de la position de l'instance spécialisée en la matière, soit l'OCT, qui a rendu un préavis favorable.

E. 46

Les recourants allèguent également que l'utilisation, par de nouveaux locataires, des locaux et services communs, tels que les ascenseurs, l'entrée de l'immeubles, les caves et l'évacuation des ordures causeraient aux locataires en place de graves inconvénients. Or, le tribunal constate qu'il ne ressort pas du dossier que l'utilisation des installations précitées par les habitants de vingt-deux logements en plus, répartis dans trois immeubles distincts, serait susceptible de créer des inconvénients graves par rapport à la situation actuelle. En tout état, si de telles dommages venaient, à l'usage, à se produire, les locataires auraient la

possibilité d'interpeller la régie concernée afin de signaler cette problématique et de demander qu'une solution soit trouvée.

E. 47

S'agissant de la perte d'ensoleillement que les recourants prétendent consécutive aux surélévations contestée, l'art. 11 al. 4 let. a LCI cité ci-dessus vise à préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur.

E. 48

La jurisprudence a déjà eu l'occasion de préciser, en s'inspirant de la réglementation existante, qu'une perte d'ensoleillement pour les bâtiments environnants due à une ombre qui recouvre la totalité de l'habitation ou du bien-fonds voisin, de deux heures au maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver était, en principe, admissible. Toutefois, la question devait être examinée par

- 27/31 - A/2512/2019 l'autorité avec un large pouvoir d'examen, compte tenu des circonstances locales. Le critère de deux heures ne saurait au surplus avoir une portée absolue et constituer à lui seul l'élément décisif (ATF 100 Ia 334 consid. 9b et 9d ; ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 5a ; ATA/581/2014 du 29 juillet 2017 ; ATA/670/2012 du 2 octobre 2012 consid. 8 et les références citées). Le Tribunal fédéral a également indiqué que dans la mesure où la construction projetée respectait les prescriptions applicables à la zone (indice d'utilisation du sol, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existait pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3).

E. 49

La chambre administrative a précisé qu'en l'absence de réglementation cantonale en la matière, un inconvénient grave peut exister au sens de l'art. 14 let. a LCI lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002). Il convient de noter que cette jurisprudence ne permet de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes, et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvent (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002). Dans leur principe, ces règles jurisprudentielles sont applicables à toutes les zones (ATA/636/2015 du 16 juin 2015).

Dans l'ATA/514/2018 du 29 mai 2018, la chambre administrative a considéré que la perte d'ensoleillement causée par un projet de surélévation, qui s'élevait au maximum, pour l'un des quatre bâtiments concernés, à 2,4 heures par jour en moyenne, n'était pas d'une amplitude permettant de considérer qu'il s'agissait d'un inconvénient grave au sens de l'art. 14 let. a LCI. Il s'agissait dans ce cas d'immeubles construits du côté nord d'un îlot qui subissaient déjà l'ombre portée des bâtiments sis le long de la rue du Stand. Par ailleurs, la construction respectait les gabarits et distances, hormis celle découlant des limites de parcelles qui étaient uniquement liées au découpage de celles-ci (consid. 5).

E. 50

En l'espèce, il sera relevé que le projet se trouve dans une zone qui permet la construction projetée, de sorte que les voisins doivent en principe souffrir une diminution d'ensoleillement de leur parcelle. Les recourants invoquent l'impact important de la

surélévation querellée sur l'ensoleillement des locaux du rez-de-chaussée, sans toutefois déterminer cet impact. Pour leur part, les intimées ont produit deux études réalisées par l'entreprise AH_____ SA afin de démontrer l'absence d'inconvénients pour le voisinage résultant de l'augmentation de gabarit des bâtiments en cause. Le tribunal relève que le contenu de cette étude n'a pas été remis en cause par les recourants, qui se fondent d'ailleurs sur le plus récent de

- 28/31 - A/2512/2019 ces deux rapports pour conclure à l'existence d'une perte importante d'ensoleillement.

Cette étude, qui compare les ombres projetées par les trois bâtiments en cause sans et avec surélévation, lors des solstices d'hiver et d'été et durant l'équinoxe, en tous points de la façade puis au milieu de cette façade, indique que la surélévation querellée n'a aucun impact sur les ombres projetées s'agissant du rez-de-chaussée des façades sud-ouest sise rue Y_____ 4_____ et sud-est sises rue X_____ 6_____. Partant, le grief des recourants relatifs à la perte d'ensoleillement dans les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment de la rue X_____ 6_____ tombe à faux. Pour le reste, s'agissant du dernier étage des bâtiments concernés, un examen en tous points des façades sud-ouest sise rue Y_____ 4_____ et sud-est sises rue X_____ 6_____ faisait état d'une perte d'ensoleillement d'une heure au solstice d'été. Quant à un examen en milieu de façade pour ce même dernier étage, la façade sud-ouest sise rue Y_____ 4_____ indiquait une perte d'ensoleillement d'une heure lors de l'équinoxe et de deux heures lors du solstice d'été. Sous l'angle de ce même examen, la façade sud-est sise rue X_____ 6_____ fait état d'une perte d'ensoleillement d'une heure lors du solstice d'été. Par conséquent, il y a lieu de constater que le plus grand écart d'ensoleillement sera de deux heures lors du solstice d'été. Toutefois, il apparaît que l'intérêt public aux surélévations contestées, qui permettront de mettre sur le marché locatif genevois vingt-deux nouveaux appartements à proximité du centre-ville, ce alors qu'une pénurie de logements sévit dans le canton, doit l'emporter sur la perte d'ensoleillement qui sera à déplorer. Partant, eu égard au raisonnement qui précède, la perte d'ensoleillement subie du fait des surélévations litigieuses ne saurait constituer un inconvénient grave pour les recourants, ces derniers s'étant en tout état de cause plaint, avant d'avoir connaissance du rapport précité, de la détérioration des conditions de travail dans les locaux du rez-de-chaussée uniquement, lesquels ne seront, comme vu ci-dessus, pas impactés par les surélévations.

En conclusion, les recourants ne sauraient valablement se prévaloir d'un inconvénient grave en lien avec les projets de construction querellés. 51. Conformément à l'art. 57 LCI, les immeubles d'habitation doivent être pourvus d'une installation de buanderie et de séchage suffisante. 52. En l'espèce, le tribunal constate que, conformément aux plans « Sous-sol, rez-de-chaussée et étage type existant » visés ne varietur relatifs aux immeubles sis rues X_____ 3_____, 6_____ et Y_____ 4_____, une buanderie est prévue dans chacun de ces immeubles, de sorte que ce grief tombe à faux. Comme indiqué plus haut, si les recourants devaient estimer que leur utilisation pose problème en raison de l'augmentation de locataires, ils auront la possibilité de s'adresser à la régie en charge de la gestion de leur immeuble.

- 29/31 - A/2512/2019 53. Pour le surplus, le tribunal relève que, conformément au texte de l'art. 14 LCI, c'est la construction ou l'installation querellée qui doit être la cause des inconvénients graves et non les travaux relatifs à cette construction. Par conséquent, les griefs relatifs aux nuisances que les recourants subiraient en raison des travaux de

surélévation, notamment les attroupements et l'augmentation du trafic allégués, ne sauraient fonder l'existence d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI. 54. Dans un dernier grief, les recourants se plaignent de ce que les loyers fixés s'agissant des appartements à créer dans l'immeuble sis rue Y _____ 4 _____ dépasseraient le seuil maximal de CHF 3'405.- de loyer mensuel fixé par l'arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 24 août 2011 (ArRLoyers - L 5 20.05), sans aucun motif. 55. Conformément à la jurisprudence, le recourant doit invoquer des dispositions de droit des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4). Le Tribunal fédéral considère en effet que le recourant n'est pas libre d'invoquer n'importe quel grief. Il ne peut en effet se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.2 9). La jurisprudence a ainsi souligné que l'intérêt pratique est un élément central pour apprécier la recevabilité des griefs du recourant : le voisin peut être habilité à se prévaloir de normes qui ne sont pas destinées à le protéger si l'admission de son grief est susceptible de lui procurer un avantage pratique (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3-2.3 9). Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure en effet irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3 et les références citées). 56. En l'espèce, il ressort des éléments au dossier, notamment des courriers adressés par les régies aux locataires concernés, que les loyers des locataires en place dans les trois immeubles ne seront pas impactés en raison des surélévations envisagées, ce que les recourants ne contestent d'ailleurs pas. Par conséquent, conformément à la jurisprudence citée ci-dessus, ces derniers ne peuvent se prévaloir d'aucun intérêt pratique à invoquer ce grief, de sorte que celui-ci sera écarté. 57. En conclusion, eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, aucun élément ne laisse à penser que l'autorité intimée aurait mésusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation de construire sollicitée.

- 30/31 - A/2512/2019 Par conséquent, mal fondé, le recours est rejeté et la décision querellée est confirmée. 58. 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), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'300.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. 59. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'500.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à la T _____, à la U _____ et à V _____ AG, conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 31/31 - A/2512/2019

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