

GE_GERICHTE JTAPI/979/2023 vom 5. September 2023

GE Cour de justice, 2023-09-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_979_2023

FR: GE_GERICHTE JTAPI/979/2023 du 5 septembre 2023

IT: GE_GERICHTE JTAPI/979/2023 del 5 settembre 2023

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05, 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. ATA/909/2015 du 8 septembre 2015 ; ATA/585/2015 du 9 juin 2015 ; ATA/285/2013 du 7 mai 2013 ; ATA/402/2012 du 26 juin 2012).

E. 5

Le recourant conteste uniquement le calcul du nombre de pièces de l'appartement effectué par l'OCLPF et repris par le département dans son autorisation du 22 février 2023, soit 3 pour le recourant et 2.5 pour le département.

E. 6

Pour calculer le nombre de pièces au sens de la LDTR, le département se réfère à l'art. 1 RGL, qui s'applique au calcul du nombre de pièces des logements soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), sauf des

logements d'utilité publique. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) admet depuis de nombreuses années que, dans la mesure où les buts poursuivis par la LDTR et la LGL relèvent d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève, on peut parfaitement appliquer la disposition précitée, par analogie, au calcul du nombre de pièces selon la LDTR (cf. not. ATA/334/2014 du 13 mai 2014 ; ATA/328/2013 du 28 mai 2013 ; ATA/826/2012 du 11 décembre 2012 ; ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/570/2010 du 31 août 2010 ; ATA/322/2008 du 17 juin 2008 ; ATA/567/2005 du 16 août 2005).

- 5/7 - A/1062/2023 Il en résulte que le propriétaire ou son architecte/ingénieur ne peut pas calculer le nombre de pièces selon ses propres critères ou ceux d'autres normes (cf. E. GAIDE/V. DÉFAGO GAUDIN, La LDTR, Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation, Immeubles de logements et appartements, 2014, n 6.2 p. 144).

E. 7

Le RGL est applicable aux immeubles admis au bénéfice de la loi du 28 juin 1974 ainsi que l'une des lois abrogées en application de l'art. 33 de ladite loi, sous réserve des dispositions particulières fixées par le Conseil d'Etat pour chacun de ces immeubles (art. 88 RGL). La chambre administrative a déjà eu l'occasion d'appliquer l'art. 1 RGL à des immeubles construits bien avant l'entrée en vigueur de celui-ci (cf. not. ATA/334/2014 du 13 mai 2014 ; ATA/641/2013 du 1er octobre 2013; ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/859/2010 du 7 décembre 2010).

E. 8

A teneur de l'art. 1.al. 4 RGL, pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette, telle que définie à l'art. 4 RGL. Selon l'al. 5, la surface nette minimum pour un appartement de 2.5 pièces est de 33 m² et pour un appartement de 3 pièces de 39 m².

E. 9

Par surface nette du logement, il faut entendre l'addition des surfaces des pièces, d'au moins 9 m², et des demi-pièces, d'au moins 6 m², habitables du logement et de la cuisine, ainsi que du laboratoire (art. 4 al. 1 RGL). La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Elle est en principe prise en compte dans un rapport maximum largeur-longueur de 1 à 2,2 m. La surface des armoires et des aménagements des cuisines n'est pas déduite (art. 4 al. 2 RGL). Ne sont pas pris en compte les gaines techniques, halls, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, loggias, balcons, terrasses, jardins, ni les trémies des escaliers des duplex (art. 4 al. 3 RGL). Pour les logements comportant deux pièces au plus, la surface nette du logement comprend la surface des halls et dégagements. Pour les autres logements, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il est en principe déduit la surface de passage théorique de 1 m de large (art. 4 al. 4 RGL).

E. 10

En l'espèce, l'appartement comporte un séjour et une chambre avec un rangement qui correspondent à deux pièces distinctes. Dès lors, le calcul de la surface nette de l'appartement, en application de l'art. 4 al. 4 RGL, se fait en additionnant la surface nette de la cuisine (7.75 m²), celle du séjour (21.35 m²) et celle de la chambre et du rangement (12.85 m²), soit un total de 41.95 m².

- 6/7 - A/1062/2023 Etant donné que l'accès à la chambre se fait en traversant le séjour, une surface de 4 m² doit être déduite – soit 4 m de longueur entre le centre de la porte du salon et celui de la porte de la chambre pris sur 1 m de large –, en application de l'art. 4 al. 4 2ème phrase RGL ce qui amène à une surface de 37.95 m². Dès lors, l'appartement ayant une surface nette de logement inférieur à 39 m² – soit de 37.95 m², il doit être considéré, en application de l'art. 1 al. 5 RGL, comme un logement de 2.5 pièces et non de 3 pièces.

E. 11

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté et la décision confirmée.

E. 12

Le tribunal relèvera, comme l'a fait la recourant dans ses écritures de recours, qu'il lui est loisible de solliciter du département une dérogation en application de l'art. 2B RGL.

E. 13

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), le recourant qui succombe, est condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; 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).

- 7/7 - A/1062/2023

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