RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1808/2005-TPE **ATA/179/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 28 mars 2006

dans la cause

Monsieur B_____
représenté par Me Pierre Vuille, avocat

contre

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

EN FAIT

1. Monsieur B_____ est propriétaire de la parcelle _____ du cadastre de Genève/Plainpalais, située au _____, sur laquelle est édifié un immeuble locatif.

2. Le 1er février 2005, M. B_____ a informé la police des constructions que deux appartements de l'immeuble en question avaient été reliés par le locataire, Monsieur S_____. Le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu depuis lors le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département ou le DCTI) devait exiger la mise en conformité de ces appartements dans un délai de trois mois. A défaut, M. B_____ n'assumerait pas la responsabilité de ces faits.

3. Le 14 février 2005, un inspecteur de la police des constructions a constaté que les deux appartements du troisième étage de l'immeuble avaient été reliés. A cette occasion, M. S_____ avait déclaré être locataire de l'appartement ouest depuis 1980. En 1989, il avait obtenu l'accord de la régie et du propriétaire pour relier les deux appartements. Il était prévu qu'il rétablirait la situation lorsqu'il partirait.

4. Un second contrôle a été réalisé le 12 avril 2005, en présence de M. S_____ et de son conseil, au cours duquel le passage entre les deux appartements a de nouveau été constaté. De plus, dans chaque logement, la cloison qui séparait à l'origine la cuisine de la chambre avait été démolie et les sols refaits. Dans le logement de gauche, un nouvel aménagement de cuisine avait été réalisé et une salle de bains transformée en salle de douche et débarras. Dans l'appartement de droite, la cuisine avait été supprimé et la salle de bains rénovée.

   Au cours de ces rendez-vous, le locataire a produit son contrat de bail, dont la clause particulière numéro 7 avait la teneure suivante :

   « La société propriétaire autorise les locataires, à bien plaire et entièrement à leur frais, à procéder à une ouverture entre les 2 appartements de 3 pièces - 3ème étage. Il va sans dire qu'en cas de départ les locaux seront remis en état. »

5. Par décision du 26 avril 2005, le département a ordonné à M. B_____ de rétablir deux appartements distincts de trois pièces chacun dans un délai de nonante jours. De plus, une cuisine devait être réaménagée dans la grande pièce de l'appartement de droite. Cette mesure tenait compte de l'ampleur des transformations opérées sans autorisation et du fait que M. S_____, dont les baux avaient été résiliés, quitterait son logement à la fin du mois de mai 2005.

6. Le 26 mai 2005, M. B_____, agissant par la plume d'un avocat, a saisi le Tribunal administratif d'un recours. L'appartement occupé par M. S_____ était un quatre pièces dont le DAEL demandait qu'il soit aménagé en deux appartements de trois pièces. Il y avait un intérêt public à conserver l'apppartement de quatre pièces qui répondait aux besoins prépondérants de la population au sens de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). M. B_____ a encore ajouté que l'appartement en question avait été créé quinze ans avant qu'il n'acquière l'immeuble, en 1997.

La décision impliquait des frais importants pour lui, , alors que le maintien de l'appartement de quatre pièces respectait le but de la LDTR.

7. Le 4 juillet 2005, le département s'est opposé au recours, reprenant et développant son argumentation antérieure. Les travaux avaient été réalisés moins de trente ans plus tôt, sans autorisation de construire. Un appartement de trois pièces, catégorie où régnait la pénurie, avait été soustrait au marché locatif. Le département avait limité l'ordre à une remise en état partielle visant à séparer les deux appartements et non à un retour à l'état initial. De tels travaux ne nécessitaient pas le dépôt d'une requête en autorisation de construire, qui n'avait au demeurant pas été ordonnée par le département.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. a. Une autorisation est nécessaire pour toutes transformations ou rénovations tendant notamment à modifier la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 et art. 3 al. 1 let. a LDTR). L'autorisation est délivrée si le logement transformé correspond encore, après travaux, aux besoins prépondérants de la population (art. 9 al. 2 LDTR). S'agissant de soustraire un logement existant au parc immobilier, il faut déterminer si celui-ci répondait, avant la transformation sollicitée, aux besoins prépondérants de la population (ATA/791/2002 du 10 décembre 2002).

b. Les catégories d'appartements où sévit la pénurie font l'objet chaque année d'un arrêté pris par le Conseil d'Etat, en vue de l'application des articles 25 à 39 LDTR. Or, le manque d'appartements de trois pièces était patent à l'époque où les travaux litigieux ont été entrepris et cette situation n'a pas évolué depuis lors.

3. Selon l'article 44 alinéa 1 LDTR, celui qui contrevient aux dispositions de cette loi est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les articles 129 à 139 de la loi cantonale sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05).

Lorsqu'une construction ou une installation n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI et de ses dispositions d'application, le département peut ordonner sa remise en état, sa réparation ou sa modification (art. 129 let. e et 130 LCI).

4. Selon une jurisprudence constante, les différentes mesures et sanctions doivent en principe être dirigées contre le perturbateur. Le perturbateur est celui qui a occasionné un dommage ou un danger par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité (perturbateur par comportement), mais aussi celui qui exerce sur l'objet qui a provoqué une telle situation un pouvoir de fait ou de droit (perturbateur par situation ; ATA/433/2005 du 21 juin 2005 et les arrêts cités).

Propriétaire du bâtiment concerné, le recourant est ainsi perturbateur par situation.

5. En l'espèce, les travaux litigieux ont entraîné la disparition d'un appartement de trois pièces sans qu'une autorisation de construire n'ait été délivrée ni même sollicitée. En ordonnant les travaux visant à rediviser l'appartement existant sans exiger un strict retour à l'état antérieur, le département a fait une saine application du principe de la proportionnalité. De plus, c'est à juste titre qu'il a donné cet ordre au propriétaire actuel de l'immeuble (pertubateur par situation), même si les travaux ont été réalisés avant qu'il ne l'acquière.. C'est en effet en vain que la décision aurait été notifiée au locataire (perturbateur par comportement), au vu de la proximité du départ de celui-ci.

6. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 26 mai 2005 par Monsieur B_____ contre la décision du département des constructions et des technologies de l'information du 26 avril 2005 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'000.- ;

communique le présent arrêt à Me Pierre Vuille, avocat du recourant ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :