

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/244/2024-LCI

ATA/501/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 19 mai 2026

3^{ème} section

dans la cause

A_____

représenté par Me Pascal PÉTROZ, avocat

recourant

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

intimé

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
16 octobre 2025 (JTAPI/1095/2025)**

EN FAIT

A. a. A_____ est propriétaire d'une part de propriété par étages de l'immeuble situé rue _____, sur la parcelle n° 2'485 de la commune de Carouge, en zone de développement 3, incluse dans le périmètre du plan localisé de quartier (ci-après : le PLQ) n° 28'292 adopté le 4 mai 1992. L'immeuble, de quatre niveaux (R+3), est affecté aux activités artisanales et administratives, ce que mentionne expressément le PLQ.

b. Le 21 septembre 2020, A_____ a déposé une demande d'autorisation de construire APA 1_____ auprès du département du territoire (ci-après : le département) portant sur le changement d'affectation, déjà réalisé, de bureaux en cellules habitables aux 1^{er} et 3^e étages de l'immeuble en cause.

c. Dans le cadre de l'instruction de cette demande, les instances de préavis se sont prononcées favorablement, à l'exception de la police du feu.

Les logements projetés ne disposaient pas des accès pompiers exigés par la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RPSSP - F 4 05.01). Un tel accès n'était pas réalisable et aucune solution alternative n'avait été proposée. Le projet ne remplissait ainsi pas les conditions de sécurité minimale qu'exigeait sa réalisation.

d. Par décision du 17 mai 2021, le département a refusé de délivrer l'autorisation de construire au motif que le projet n'était pas conforme à l'art. 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

e. Le 17 juin 2021, A_____ a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI).

f. Le 10 septembre 2021, le département a invité A_____ à se déterminer dans un délai de dix jours sur le fait qu'à teneur de son recours, les travaux objet de l'APA 1_____ étaient déjà réalisés. À cette occasion, le département a ouvert une procédure d'infraction n° I-3_____.

g. Par jugement du 22 décembre 2021, le TAPI a rejeté le recours contre le refus de délivrer l'APA 1_____. Ce jugement n'a pas été contesté.

h. Le 19 avril 2022, A_____ a déposé une nouvelle requête en autorisation de construire en procédure accélérée portant sur le changement d'affectation de bureaux en hôtel résidence aux 1^{er} et 3^e étages de l'immeuble, composé de dix chambres/studios de 20 m², de deux chambres/studios de 27.5 m² ainsi que d'une petite suite de 62.5 m².

La demande n'impliquait pas de travaux. La dérogation relative à la réalisation de sanitaires pour personnes à mobilité réduite (ci-après : PMR) devait lui être

accordée dans la mesure où elle l'avait été dans le cadre de l'APA 1_____. L'accès aux locaux respectait la directive n° 7 RPSSP.

La requête a été enregistrée sous la référence APA 2_____ comme visant à régulariser l'infraction I-3_____.

i. Lors de l'instruction de cette requête, les différentes instances de préavis concernées se sont prononcées soit favorablement, soit favorablement sous conditions, à l'exception de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) et de la commission d'architecture (ci-après : CA).

ia. Dans les préavis des 27 avril et 19 septembre 2022, 9 février, 28 mars et 1^{er} juin 2023, la DAC a formulé plusieurs demandes de modifications du projet afin qu'il soit conforme à l'art. 109 LCI ainsi qu'aux art. 47 LCI et 125 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 28 février 1978 (RCI - L 5 05.01). Sous la rubrique « divers » de chacune d'entre elles, est indiqué que les éléments avaient déjà été demandés dans le cadre de l'APA 1_____ et avaient fait l'objet de modifications de la part du mandataire, que les modifications n'avaient pas été reprises dans le cadre de l'APA en cours d'instruction et étaient demandées à nouveau.

Le 27 avril 2022, la DAC a précisé que l'établissement devait comporter des installations sanitaires pour PMR et que le séjour-cuisine du 3^e étage devait bénéficier de jours sur l'extérieur. La cloison de séparation/porte entre la chambre et le séjour était à supprimer. A_____ devait se déterminer sur les plans transmis, qui ne correspondaient pas aux plans visés *ne varietur* précédemment autorisés et les teinter selon les couleurs conventionnelles si nécessaire.

Le 2 septembre 2022, A_____ a relevé que le projet litigieux était lié au précédent (APA 1_____), que la DAC avait préavisé favorablement et que, par conséquent, dans la mesure où aucuns travaux n'étaient prévus, un préavis favorable devait être rendu.

Dans son préavis du 19 septembre 2022, la DAC s'est référée au projet soumis dans le cadre de l'APA 1_____ et a rappelé l'exigence d'installations sanitaires pour PMR et des jours sur l'extérieur.

Le 30 janvier 2023, A_____ a persisté dans sa position en ajoutant un extrait d'une réponse qu'il avait soumise dans le cadre de l'APA 1_____, indiquant qu'il avait modifié les plans du 1^{er} étage en intégrant des sanitaires pour les PMR, étant relevé que cette modification engendrait des frais et des travaux supplémentaires importants. Il indiquait également avoir modifié les plans du 3^e étage en abattant la cloison sèche, relevant les coûts et travaux supplémentaires engendrés par cette modification et le fait qu'il n'avait pas été tenu compte de la présence d'une grande coupole vitrée.

Les mêmes rappels ont été effectués par la DAC dans son préavis daté du 9 février 2023, en précisant : « Le préavis favorable ArchLCI-4 du 11.02.2021 de l'APA 1_____ se base sur la dernière version de plans transmise du 09.02.2021

sur laquelle un sanitaire PMR a été ajouté au 1^{er} étage [et] sur laquelle la cloison entre la chambre et le séjour a été supprimée au 3^e étage ».

Le 10 mars 2023, A_____ a transmis un historique des différentes requêtes en autorisation de construire déposées depuis 2012 en lien avec les locaux litigieux. Des plans étaient joints. Une dérogation devait lui être accordée.

Dans son préavis du 28 mars 2023, la DAC a rappelé les demandes de modifications qui figuraient dans ses précédents préavis. S'agissant de l'art. 109 LCI, la demande de dérogation du 10 mars 2023 était transmise à la CA conformément à l'art. 3 du règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses du 29 janvier 2020 (RACI - L 5 05.06). S'agissant de l'art. 125 RCI, la demande était maintenue malgré les éléments énoncés dans le courrier du 10 mars 2023 et elle a précisé que l'affectation de séjour/cuisine devait bénéficier de jours directs sur l'extérieur.

Le 24 mai 2023, A_____ a réitéré sa demande de dérogation, relevant des coûts de travaux disproportionnés, une situation financière difficile à la suite notamment de la période du Covid-19 et le fait qu'une dérogation avait déjà été octroyée dans le cadre de l'APA 1_____.

Le 1^{er} juin 2023, la DAC a ajouté dans son préavis qu'elle transmettait la nouvelle demande de dérogation (art. 109 LCI) du 24 mai 2023 à la CA et que la demande en lien avec l'art. 125 RCI était maintenue malgré les nouveaux éléments énoncés dans le courrier de A_____ du 24 mai 2023.

ib. Le 9 mai 2022, la CA a demandé des explications quant au fait que certains bureaux étaient déjà équipés de salles de bains.

Le 2 septembre 2022, A_____ a expliqué que les bureaux étaient déjà équipés en salles de douches comme cela avait été autorisé en 2015 dans le cadre de l'APA 4_____.

Le 3 octobre 2022, la CA a demandé une modification du projet afin que deux chambres, au minimum, soient accessibles et utilisables par des PMR.

j. Le 30 janvier 2023, A_____ a rappelé que le changement d'affectation de ses locaux ne nécessitait pas de travaux. Les modifications demandées par la CA allaient engendrer des coûts et des travaux disproportionnés.

k. Dans son préavis du 20 février 2023, malgré les explications fournies et au vu des modifications importantes des cloisons au 3^e étage, la CA a réitéré sa demande de sanitaires conformes au RACI. Au 1^{er} étage, elle a souligné qu'il serait appréciable que deux chambres pour les PMR soient projetées, laissant le soin à l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) de se prononcer sur le courrier de A_____.

l. Le 10 mars 2023, A_____ a transmis un historique des différentes requêtes en autorisation de construire déposées depuis 2012 en lien avec les locaux litigieux. Des plans ont également été joints. Il a demandé qu'une dérogation lui soit accordée.

m. Le 13 avril 2023, ayant pris bonne note des explications fournies, la CA a relevé qu'aucun élément probant ne pouvait être pris en compte pour déroger à l'art. 109 LCI. Les remarques émises dans le préavis précédent étaient réitérées.

n. Le 24 mai 2023, A_____ a réitéré sa demande de dérogation, relevant le coût disproportionné des travaux, une situation financière difficile à la suite notamment de la période du Covid-19 et le fait qu'une dérogation avait déjà été octroyée dans le cadre de l'APA 1_____.

o. Le 28 juin 2023, la CA a indiqué avoir pris bonne note des explications fournies, bien que celles-ci ne reflétassent pas avec exactitude les faits. Aucun argument probant ne pouvait être avancé pour déroger à l'art. 109 LCI. Le projet ne prévoyait aucun sanitaire pour PMR, alors que cela était le cas dans le cadre de l'APA 1_____. Une chambre et un sanitaire devaient être accessibles aux PMR au 1^{er} étage. Pour le logement situé au 3^e étage, les sanitaires devaient également être aux normes du RACI.

p. Le 8 août 2023, A_____ a maintenu sa position et demandé au département qu'il se prononce sur le dossier.

q. Le 15 septembre 2023, la CA a émis un préavis défavorable et maintenu son refus de dérogation à l'art. 109 LCI. La DAC s'est également déclarée défavorable au projet. Les dispositions relatives aux PMR, ainsi que celles relatives aux baies, vues droites et à l'éclairage des locaux d'habitation n'étaient pas respectées.

r. Le 10 octobre 2023, A_____ a exigé qu'il soit fait application de l'art. 4 al. 4 LCI.

s. Lors de l'instruction de cette requête, la CA et la DAC se sont prononcées défavorablement par préavis des 5 et 15 septembre 2023.

t. Par décision du 19 octobre 2023, le département a refusé l'autorisation de construire sollicitée.

Le projet, consistant en la tentative de régularisation de l'infraction I-3_____, n'était pas conforme aux art. 47 et 109 LCI, 125 RCI ainsi qu'à l'art. 3 RACI.

u. Par jugement du 23 mai 2024, le TAPI a rejeté le recours formé contre ce refus d'autorisation de construire et confirmé la décision du département.

v. Par décision du 1^{er} décembre 2023, se référant à l'infraction I-3_____, et à sa décision du 19 octobre 2023 portant sur l'APA 2_____, le département a interdit à A_____ d'utiliser les bureaux des 1^{er} et 3^e étages comme cellules habitables et lui a ordonné de rétablir une situation conforme au droit en rétablissant la précédente affectation et configuration des locaux conformément à l'autorisation de construire initiale APA 4_____, ou complémentaire 2 ou 3, jusqu'au 29 mars 2024.

- B. a.** Par acte du 22 janvier 2024, A_____ a contesté cette décision devant le TAPI, concluant à son annulation. Préalablement, l'effet suspensif devait être accordé au recours et la suspension de la procédure ordonnée jusqu'à droit jugé sur le recours

déposé le 24 novembre 2023 contre le refus d'autorisation de construire APA 2_____.

La décision ne tenait pas compte du recours déposé le 24 novembre 2023 contre le refus d'autorisation de construire et contrevenait au principe de proportionnalité.

La demande d'autorisation APA 2_____ n'avait pas été déposée pour régulariser la procédure d'infraction comme le soutenait le département. C'était en souhaitant lutter contre la pénurie de logements qu'il avait voulu créer une résidence hôtelière, soit une affectation commerciale, dans la mesure où l'exploitation de ces locaux en cellules habitables n'était pas possible. Avec le changement d'affectation pour une résidence hôtelière, les avantages seraient multiples, comme le fait que les locaux seraient directement exploitables sans travaux, répondraient à une demande d'hébergement à court et moyen terme et assureraient la pérennisation financière de ses investissements. C'était dans ce contexte et dans la mesure où les locaux étaient prêts à être exploités sans travaux qu'il avait déposé la demande d'autorisation de construire.

La décision était disproportionnée et il était tout à fait acceptable de maintenir la situation jusqu'à droit connu sur le recours déposé le 24 novembre 2023. Aucun intérêt n'était lésé par le maintien de la situation durant quelques mois supplémentaires alors que ses intérêts seraient gravement lésés s'il devait procéder à de multiples changements d'affectation dans un court laps de temps.

De plus, le délai imparti pour la remise en état était illusoire. En effet, en admettant que certains studios soient occupés et en accordant un délai pour la remise en état d'à peine trois mois, l'OAC n'avait pas tenu compte des délais procéduraux de droit civil pour obtenir la libération de locaux occupés.

b. Le 22 mars 2024, le département a conclu au rejet du recours.

Il ne se justifiait pas de suspendre la procédure jusqu'à droit connu sur l'autorisation de construire.

L'argument selon lequel la décision violait le principe de proportionnalité, au motif qu'elle ne tenait pas compte du recours pendant contre le refus d'APA et qu'elle pourrait le contraindre à effectuer des travaux de remise en état pour rien si le refus devait être annulé, ne pouvait être suivi. La jonction de la cause avec celle pendante aurait précisément pour avantage d'éviter le risque de décisions contradictoires. Dans la mesure où la jurisprudence considérait qu'il n'était pas nécessaire de rendre une décision au fond préalablement à l'ordre de remise en état, le risque évoqué ne rendait pas pour autant un tel ordre contraire au principe de proportionnalité. Quant au délai fixé, A_____ n'établissait pas qu'il n'était pas suffisant en raison des contraintes de droit privé. Il ne pouvait se prévaloir des éventuels rapports de droit privé, qui découlaient d'une situation illicite dont il était à l'origine. La prise en compte d'une telle circonstance constituerait une prime à l'illégalité.

c. Le 16 avril 2024, A_____ a répliqué. Le fait de poursuivre la procédure d'infraction alors que la procédure de recours était en cours était susceptible de lui

causer un préjudice irréparable, en entraînant des coûts financiers substantiels pour se conformer à la décision de remise en état, alors que le projet pourrait éventuellement être autorisé à la suite du recours. Il était dès lors justifié de suspendre la procédure d'infraction.

Il contestait fermement l'allégation du département selon laquelle l'APA 2_____ aurait été déposée pour régulariser la procédure d'infraction. Le département était resté inactif pendant 24 mois avant de réengager la procédure d'infraction. Pendant cette période, il avait entrepris les démarches pour déposer l'APA pour hôtel résidence et avait levé tous les obstacles des préavis négatifs de l'OAC, à l'exception de l'accessibilité aux PMR. Cela démontrait qu'il n'avait pas attendu les rappels du département pour concrétiser son projet d'hôtel résidence.

Enfin, il peinait à comprendre le département, qui plaçait autant d'obstacles dans la gestion de ses projets alors que le canton était en situation de pénurie de logements.

d. Par décision du 12 novembre 2024, le TAPI a constaté que le recours interjeté le 22 janvier 2024 par A_____ avait effet suspensif *ex lege* et a prononcé la suspension de l'instruction de la procédure jusqu'à droit jugé définitivement sur la demande d'autorisation de construire APA 2_____

Si le jugement du TAPI du 23 mai 2024 devait être annulé par la chambre administrative, la question de la délivrance de l'autorisation de construire visant le changement d'affectation requis par le recourant se poserait à nouveau et si celle-ci était finalement délivrée, elle rendrait sans objet la décision contestée. Ainsi, l'issue de la procédure A/244/2024 dépendait bien de celle de la cause A/3966/2023.

e. Le 28 janvier 2025, la chambre administrative a rejeté le recours formé le 24 juin 2024 par A_____ contre le jugement du TAPI du 23 mai 2024. Aucun recours n'ayant été déposé, cet arrêt est devenu définitif.

f. Le 11 mars 2025, le TAPI a invité A_____ à lui indiquer la suite qu'il entendait donner à la procédure.

g. Le 21 mars 2025, A_____ a maintenu son recours contre l'ordre de remise en état et a sollicité un délai de 30 jours pour le compléter.

h. Le 22 avril 2025, le département a persisté dans ses conclusions.

i. Par jugement du 16 octobre 2025, le TAPI a rejeté le recours.

La décision attaquée ordonnait, en application des art. 129 ss LCI, l'interdiction d'utiliser les bureaux des 1^{er} et 3^e étages comme cellules habitables et de rétablir une situation conforme au droit en restaurant la précédente affectation et configuration des locaux conformément à la précédente autorisation de construire les concernant, soit l'APA 4_____ initiale ou complémentaire 2 ou 3 avant le 29 mars 2024. Elle faisait suite aux refus des APA 1_____ et APA 2_____.

La légalité de ces refus avait été confirmée par jugement du TAPI du 22 décembre 2021 et arrêt de la chambre administrative du 28 janvier 2025, si bien que ces décisions étaient entrées en force. Les griefs développés par A_____ en lien avec leur légalité étaient exorbitants au litige et écartés. L'objet de la procédure était limité à la légalité de l'ordre de remise en état prononcé le 1^{er} décembre 2023.

Cet ordre avait été valablement adressé à A_____, propriétaire des locaux concernés et à tout le moins perturbateur par situation.

Les éléments avaient été réalisés sans droit et la violation du droit applicable était avérée. A_____ ne se prévalait pas de sa bonne foi et il ne pouvait être retenu que l'autorité était demeurée inactive, dès lors qu'elle avait initié la procédure d'infraction I-3_____ dès qu'elle avait eu connaissance du changement d'affectation reproché.

S'agissant de la cinquième condition à laquelle était soumis un ordre de remise en état, de viser des intérêts publics l'emportant sur les intérêts opposés au maintien de la situation, on distinguait mal l'intérêt privé de A_____ au maintien d'une situation dont il avait été jugé par un arrêt en force qu'elle était contraire au droit. Un intérêt purement économique ne pouvait prendre le pas sur l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit. Aucune mesure moins incisive ne permettait de protéger les intérêts publics compromis. Celui qui plaçait l'autorité devant le fait accompli devait s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlaient pour lui.

A_____, qui supportait le fardeau de la preuve, n'avait pas démontré qu'une situation conforme au droit avait bel et bien été rétablie.

- C. a. Par acte remis à la poste le 14 novembre 2025, A_____ a recouru auprès de la chambre administrative contre ce jugement, concluant à son annulation, au constat qu'aucune autorisation n'était nécessaire pour le changement d'affectation et à l'annulation de la décision du département du 1^{er} décembre 2023. Subsidiairement, la cause devait être renvoyée au TAPI pour nouvelle décision.

Le jugement violait la garantie de la propriété et la loi et procédait d'un abus du pouvoir d'appréciation.

Le TAPI avait négligé de prendre en compte le fait qu'il avait, à la suite de l'arrêt de la chambre administrative du 28 janvier 2025, choisi de détruire la cloison construite sans autorisation au 3^e étage, ce qu'il documentait par des images avant/après.

La procédure ne portait plus que sur le changement d'affectation des bureaux en appartements.

Le TAPI ne pouvait pas retenir que la légalité du refus d'autorisation avait été définitivement tranchée par l'arrêt du 28 janvier 2025. La situation n'était entre-temps plus contraire au droit.

L'autorisation n'était pas soumise à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), dont l'art. 3 al. 4 était entré en vigueur en 2015, mais uniquement à la LCI. La LDTR était une loi spéciale par rapport à la LCI et était postérieure à cette dernière.

En cas de changement d'affectation de bureaux en appartements, il n'y avait, sous l'angle de l'art. 1 al. 8 LCI, pas besoin d'autorisation quand des travaux n'étaient pas nécessaires pour la conversion.

La chambre administrative devait procéder à une pesée des intérêts entre l'intérêt public à la transformation en logement de bureaux et l'intérêt, en réalité inexistant, au maintien des bureaux.

b. Le 11 décembre 2025, le département a conclu au rejet du recours.

La démolition de la cloison n'avait pas rétabli une situation conforme au droit. Les travaux n'exerçaient aucune influence sur la deuxième condition que devait remplir un ordre de remise en état, soit que les installations ne devaient pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation, le changement d'affectation demeurant quoi qu'il en soit dépourvu de toute autorisation de construire. La disparition de la cloison n'était pas non plus de nature à réparer la non-conformité à l'art. 109 LCI, établie de manière définitive par l'entrée en force de la deuxième décision de refus APA 2_____. Enfin, l'ordre prononcé par le département visait à revenir à l'affectation autorisée et à interdire l'usage des locaux des 1^{er} et 3^e étages comme cellules habitables, et les travaux réalisés postérieurement n'aboutissaient manifestement pas à cela.

L'art. 3 al. 4 LDTR n'aboutissait pas à soustraire un projet à l'obligation d'obtenir une autorisation selon la LCI, y compris lorsque des travaux n'étaient pas envisagés pour un changement d'affectation. Le fait qu'indépendamment de la cloison, le projet ne respectait pas l'art. 109 LCI suffisait à fonder l'ordre de remise en état.

Il n'était pas soutenable que les propriétaires puissent modifier l'affectation de leurs locaux sans autorisation de construire. Le rétablissement d'une situation conforme au droit répondait à un intérêt public important.

c. Le 14 janvier 2026, le recourant a persisté dans ses conclusions et son argumentation.

La disparition de la cloison créait un contexte différent appelant une nouvelle analyse. Il n'y avait pas eu de violation du droit, le changement d'affectation sans travaux ne nécessitant pas d'autorisation.

d. Le 15 janvier 2026, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Le litige a pour objet la conformité au droit de la décision du 1^{er} décembre 2023 par laquelle le département a interdit au recourant d'utiliser les bureaux des 1^{er} et 3^e étages comme cellules habitables et lui a ordonné de rétablir une situation conforme au droit en rétablissant la précédente affectation et configuration des locaux conformément à l'autorisation de construire initiale APA 4_____.

2.1 En vertu de 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) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3).

2.2 Selon l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a) ; modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b) ; démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (let. c) ; modifier la configuration du terrain (let. d) ; aménager des voies de circulation, des places de parcage ou une issue sur la voie publique (let. e) ; ouvrir un nouveau puits (let. f) ; abattre un arbre d'une essence protégée (let. g).

2.3 Lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires, le département peut notamment en ordonner la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e et 130 LCI). Les propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le département en application des art. 129 et 130 LCI (art. 131 LCI).

2.4 De façon générale, la restriction de propriété liée à un ordre de remise en état n'est admissible que si elle repose sur une base légale, si elle est d'intérêt public et si elle est proportionnée (art. 36 de la Constitution fédérale de la Confédération

suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_653/2023 du 13 mai 2025 consid. 7.1).

2.5 De jurisprudence constante, pour être valable, un ordre de mise en conformité doit respecter les cinq conditions cumulatives suivantes :

- l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur ;
- les installations en cause ne doivent pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation ;
- un délai de plus de 30 ans ne doit pas s'être écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux ;
- l'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré concerné, que ce soit par des promesses, par des infractions, des assurances ou encore un comportement des conditions telles qu'elle serait liée par la bonne foi ;
- l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé de l'intéressé au maintien des installations litigieuses (ATA/540/2023 du 23 mai 2023 consid. 3.2.1 ; ATA/1134/2022 du 8 novembre 2022 consid. 11b).

2.6 Selon le Tribunal fédéral, l'art. 129 let. e LCI reconnaît une certaine marge d'appréciation à l'autorité dans le choix de la mesure adéquate pour rétablir une situation conforme au droit, dont elle doit faire usage dans le respect des principes de la proportionnalité, de l'égalité de traitement et de la bonne foi, et en tenant compte des divers intérêts publics et privés en présence (arrêt du Tribunal fédéral 1C_391/2007 du 18 février 2008 consid. 3).

2.7 Garanti par l'art. 36 al. 3 Cst., le principe de la proportionnalité se compose des règles d'aptitude – qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé – de nécessité – qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés – et de proportionnalité au sens étroit – qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 140 I 218 consid. 6.7.1 ; 136 IV 97 consid. 5.2.2).

2.8 C'est ainsi que l'autorité peut, de jurisprudence constante, renoncer à un ordre de démolition, conformément au principe de la proportionnalité, si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 132 II 21 consid. 6 ; 123 II 248 consid. 3a/bb). Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_418/2021 du 10 mars 2022 consid. 3.1).

2.9 En l'espèce, le recourant fait tout d'abord valoir qu'il a démolé la cloison qui se situait au 3^e étage et reproche au TAPI de ne pas en avoir tenu compte. Selon lui, la démolition de la cloison aurait rétabli une situation « conforme au droit », si bien la condition (cumulative) posée à la remise en état, que les travaux ne doivent pas avoir été autorisés, serait venue à manquer, avec cet effet que l'ordre de remise en état serait contraire à la loi.

Il ne peut être suivi. La présente procédure ne porte que sur la remise en état. Le recourant perd de vue que l'autorisation visant à régulariser les travaux de transformation qu'il avait accomplis lui a été refusée par le département le 19 décembre 2023 et que, sur recours, ce refus a été confirmé successivement par le TAPI le 23 mai 2024 et la chambre de céans le 28 janvier 2025, de sorte qu'il est entré en force. Il ne soutient pas avoir déposé une nouvelle demande d'autorisation.

À cela s'ajoute que le jugement du TAPI du 23 mai 2024 n'avait examiné que le grief portant sur l'exigence pour chaque pièce de disposer d'un jour, avant de l'écarter et de rejeter le recours, en précisant que l'examen des autres griefs n'était dès lors pas nécessaire. Toutefois, à l'appui du refus de délivrer l'autorisation, le département avait également retenu que les travaux accomplis par le recourant sans autorisation violaient l'art. 109 LCI, lequel impose (depuis 1992 pour les nouvelles constructions accessibles au public et 2018 pour les logements) l'accessibilité aux PMR. Or, le recourant ne soutient pas qu'il aurait également mis les sanitaires aux normes. Ainsi, en toute hypothèse, le recourant ne rend pas vraisemblable que les locaux sont désormais conformes à la loi ni qu'ils pourraient être autorisés.

Cela étant, une autorisation ne peut être qu'une décision (art. 1 LCI) délivrée sur la base d'une demande (art. 2 LCI) et au terme d'une instruction (art. 3 ss LCI) et non une simple conjecture pouvant être faite à titre préjudiciel dans la présente procédure, comme semble le penser le recourant.

Le recourant fait ensuite valoir que faute d'être assujettis à la LDTR, les travaux ne seraient pas soumis à autorisation.

Il ne peut être suivi. La chambre de céans a jugé dans son arrêt du 28 janvier 2025 concernant l'immeuble du recourant que tel n'était en tout cas pas le cas d'une réaffectation en logement ayant nécessité des travaux (ATA/121/2025 du 28 janvier 2025 consid. 4.4.2). Dans un arrêt plus récent, elle a rappelé sa jurisprudence selon laquelle le changement d'affectation est une notion commune à la LCI et la LDTR et est comme tel soumis à Genève à autorisation au sens de l'art. 1 LCI, et ce même en l'absence de travaux (ATA/259/2026 du 10 mars 2026 consid. 2.6 et 3 et les références citées).

Or, en l'espèce, il n'est pas douteux que la réaffectation des bureaux en logements a nécessité des travaux, dont certains (la cloison du 3^e étage, les sanitaires) ont d'ailleurs été jugés non conformes à la loi.

Enfin, le recourant se plaint de la violation de sa liberté économique. La décision de remise en état repose cependant sur une base légale formelle, elle répond à un

intérêt public (le respect de la législation en matière de constructions, la construction ou l'aménagement de logements conformes aux prescriptions légales), et elle respecte le principe de la proportionnalité.

Sur ce dernier point, les travaux n'ont pas été autorisés faute d'être conformes à la loi, au terme d'une décision devenue définitive. Le département devait donc ordonner une remise en état en conformité avec la précédente autorisation, soit l'affectation à des bureaux. On ne voit pas quelle autre mesure moins incisive permettrait de réaliser cet objectif. Le recourant, qui a pris le risque de conduire des travaux importants de transformation sans demander d'autorisation et de placer le département devant le fait accompli, ne saurait se plaindre des inconvénients que la remise en état entraînerait pour lui. L'argument selon lequel il n'y aurait aucun intérêt – lequel ne peut être qu'économique, pour le propriétaire – à maintenir des bureaux ne saurait prévaloir sur l'intérêt public au respect de la loi et des procédures.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

3. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 900.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 14 novembre 2025 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 16 octobre 2025 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de A_____ un émolument de CHF 900.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de

l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Pascal PÉTROZ, avocat du recourant, au département du territoire ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Florence KRAUSKOPF, Patrick CHENAUX, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

J. PASTEUR

le président siégeant :

C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :