



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2849/2023-LDTR

ATA/158/2025

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 11 février 2025**

dans la cause

**A**\_\_\_\_\_

représentée par Me Maurice UTZ, avocat

**recourante**

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

et

**B**\_\_\_\_\_

représenté par Me Pascal PÉTROZ, avocat

et

**ASSOCIATION C**\_\_\_\_\_,

**D**\_\_\_\_\_,

**E**\_\_\_\_\_,

**F**\_\_\_\_\_,

**G**\_\_\_\_\_,

---

H\_\_\_\_\_,

I\_\_\_\_\_,

J\_\_\_\_\_,

K\_\_\_\_\_,

L\_\_\_\_\_,

M\_\_\_\_\_

intimés

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
14 mai 2024 (JTAPI/450/2024)**

## EN FAIT

- A. a.** B\_\_\_\_\_ (ci-après : B\_\_\_\_\_ ) est devenu, à la suite d'une donation, propriétaire de deux immeubles de logements, situés 29-31, rue N\_\_\_\_\_ (ci-après : les immeubles), sur les parcelles n<sup>os</sup> 3'515 et 3'549 en zone 2 de la commune de Genève-cité (ci-après : la commune).

L'acte de donation, de 1992, prévoit notamment la création d'un fonds au nom de la donatrice. La « philosophie » de la donation était « d'assurer une gestion économique stricte de ces deux immeubles qui visent d'une part à maintenir et entretenir convenablement ceux-ci, d'autre part à conserver des loyers abordables, et enfin à conserver une certaine hétérogénéité parmi leurs habitants ». Il était prévu que l'association C\_\_\_\_\_ (ci-après : association C\_\_\_\_\_ ) serait l'interlocutrice de B\_\_\_\_\_ pendant une durée de quinze ans. Les locataires ont été informés de la donation par courrier du 18 septembre 1992 puis dans le cadre d'une réunion d'information du 19 octobre 1992.

Selon un document daté d'avril 2002, les deux immeubles comprenaient 25 respectivement 23 appartements pour un total de 156.5 pièces.

Par courrier du 23 mars 2006, le « conseil du fonds » a informé l'association C\_\_\_\_\_ qu'il avait décidé de ne pas prolonger la durée dudit fonds au-delà de l'échéance du 22 juillet 2007 fixée dans le document constitutif. Les bâtiments rejoindraient, dès cette date, le parc immobilier de B\_\_\_\_\_. Lors d'une séance extraordinaire de clôture du 17 décembre 2007, B\_\_\_\_\_ a mis fin au fonds. Ce dernier disposait alors de fonds propres de CHF 4'266'533.-. Selon le procès-verbal, les dons provenant des fonds propres seraient affectés pour les travaux futurs des deux immeubles.

**b.** Les travaux entrepris pour l'immeuble 29, rue du Fort Barreau ont consisté en la rénovation des façades en 2005, celle d'un appartement au deuxième étage en 2008 et de deux appartements au rez-de-chaussée en 2016. Les fenêtres sur cour ont été remplacées en 2010 dans trois appartements.

L'immeuble 31, rue N\_\_\_\_\_ a fait l'objet d'une rénovation des façades en 2005 et de la transformation et rénovations d'un appartement au 1<sup>er</sup> étage.

- B. a.** Par courriers du 15 juin 2022, adressés à chacun des 47 locataires, B\_\_\_\_\_ a annoncé des travaux dans les immeubles. Il mentionnait l'art. 43 de 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), indiquait l'objectif des travaux, précisait qu'une demande d'autorisation de construire venait d'être déposée, que le chantier se déroulerait en une phase à partir du second trimestre 2023, sur quels éléments il porterait et quels effets aurait la réalisation desdits travaux sur le montant du loyer, en fonction de la situation

particulière de chacun des locataires. Un délai de 30 jours leur était accordé pour faire part de leurs éventuelles suggestions ou observations.

**b.** Le 29 août 2022, B\_\_\_\_\_ a déposé une requête en autorisation de construire auprès du département du territoire (ci-après : le département) portant sur l'assainissement des techniques et la transformation des combles de ses deux immeubles. Elle a été enregistrée sous la référence DD 1\_\_\_\_\_ et publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 6 septembre 2022.

**c.** Le même jour, une « notice explicative », rédigée par l'architecte, indiquait que le programme du projet consistait en particulier en la : « rénovation des communs et mise en conformité des installations techniques ; création d'un ascenseur dans chaque immeuble ; aménagement des greniers sur deux niveaux en nouveaux logements ». Elle a été versée au dossier d'autorisation.

**d.** Dans le cadre de son instruction, les préavis suivants ont notamment été recueillis :

- le 29 septembre 2022, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après: OCLPF) a requis la modification du projet et la production de pièces complémentaires, relevant notamment que « la lettre aux locataires n'était pas complète (loyer après travaux, 30 jours), selon l'art. 43 LDTR ».

Un nouveau plan financier était requis du fait que les loyers et les coûts de l'aménagement des combles dépassaient en l'état de 110% le plafond LDTR, soit deux fois les besoins prépondérants de la population (ci-après: BPP) (CHF 7'056.- la pièce par an) ; la répartition des coûts était aussi à revoir ;

- le 2 mars 2023, l'OCLPF a requis la poursuite de l'instruction. L'état locatif futur devait être mis en corrélation avec le formulaire D13, l'aspect thermique de l'intervention en façade devait être vérifié ; il convenait également d'indiquer les éventuelles subventions ainsi que de vérifier la contribution des locataires ; le plan financier devait aussi être modifié car les coûts de l'aménagement des combles dépassaient de 13% le plafond LDTR, soit deux fois les BPP (CHF 7'056.- la pièce par an) ;
- le 31 mai 2023, l'OCLPF a sollicité la production d'un nouvel état locatif futur pour chacun des deux immeubles, en séparant la partie du rez au 5<sup>e</sup> étage et la partie du 6<sup>e</sup> étage (détaillé, logement par logement en fonction des loyers existants et des pièces créées) et en précisant pour le cluster, sa vocation ainsi que le détail des surfaces individuelles et collectives pour définir le nombre de pièces ;
- le 29 juin 2023, l'OCLPF s'est prononcé favorablement au projet, sous conditions ; outre celles relatives à la fixation des loyers, les travaux visés ne devaient pas impliquer le départ des locataires des logements du rez au 5<sup>e</sup> étage, ni affecter l'utilisation normale de ces logements ; les travaux impliquaient les départs temporaire/définitif des locataires des trois

logements du 6<sup>e</sup> étage ; l'ouverture du chantier était subordonnée au relogement des locataires du 6<sup>e</sup> ; sous « remarques », il était notamment indiqué « Avis aux locataires type A (44x), type B (3x) » ;

le préavis comprend un tableau décrivant, pour chacun des appartements des deux immeubles, le futur loyer par pièce/an (CHF 4'019.-) et par appartement/an ; seize logements seraient créés dans les combles pour un total de 33,5 pièces à CHF 6'578.-/pièce/an, sauf un deux pièces à CHF 4'019.- pièce/an ;

ce préavis découle d'une « projection d'état locatif futur du 13 juin 2023 » de l'OCLPF qui compare les loyers actuels et futurs pour chaque logement ; il en ressort des hausses de loyer de 4% à 261% ; dans l'immeuble sis au n° 29, huit appartements verraient leurs loyers augmenter de plus de 100%, dont deux à plus de 200% ; ces taux seraient de onze logements, soit la moitié de l'immeuble, pour le n° 31 rue N\_\_\_\_\_, dont cinq auraient une augmentation de plus de 200%.

Les autres instances de préavis sollicitées se sont toutes prononcées favorablement au projet, avec ou sans réserve.

**e.** Par courrier du 10 avril 2023, l'association C\_\_\_\_\_ a informé l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) qu'elle était réactivée (sous le nom de l'association C\_\_\_\_\_) suite à la demande de travaux DD/1\_\_\_\_\_. Elle regretta que B\_\_\_\_\_ ait réfléchi son projet sans consultation des locataires, ni même le leur avoir présenté. Elle joignait en annexe le seul courrier reçu en septembre 2022, demandant la restitution des greniers. Les locataires n'avaient jamais reçu la lettre du 15 juin 2022 jointe à la demande de travaux adressée au département.

**f.** Le 13 juin 2023, l'architecte de B\_\_\_\_\_ a confirmé au département que les lettres aux locataires avaient été modifiées en y intégrant les nouveaux montants. Ces lettres ne sont pas produites au dossier.

**g.** Selon le devis général soumis au département le 13 juin 2023, le coût total des travaux de rénovation de construction se monte à CHF 11'962'317.-, dont CHF 8'182'555.-. concernent les appartements existants. Il n'est pas tenu compte des CHF 4'266'533.- du fonds.

**h.** B\_\_\_\_\_ a exposé le projet de rénovation au comité de l'association C\_\_\_\_\_ lors d'une entrevue le 29 juin 2023. Celui-ci a relevé qu'il n'avait pas à servir d'intermédiaire dans le cadre de la procédure de l'art. 43 LDTR.

**i.** Le 7 juillet 2023, sur la base des préavis recueillis, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée, laquelle a été publiée dans la FAO du même jour.

**j.** Le 30 octobre 2023, « ayant pris conscience que la procédure de consultation de l'art. 43 LDTR n'avait pas été strictement respectée », B\_\_\_\_\_ s'est excusé de

cette omission et l'a réparée par plis séparés en exposant la situation à chaque locataire et en leur octroyant un délai de 30 jours pour se déterminer.

**k.** Le 30 novembre 2023, l'association C\_\_\_\_\_ à relayé à B\_\_\_\_\_ les observations des locataires sur la base d'un sondage.

**C. a.** Par acte du 4 septembre 2023, l'association C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_, et M\_\_\_\_\_ (ci-après : les recourants) ont formé recours contre la décision précitée auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) concluant, préalablement, à ce que leur comparution personnelle soit ordonnée, principalement, à l'annulation de la décision et au renvoi du dossier au département pour instruction et nouvelle décision, subsidiairement au refus de l'autorisation de construire dans sa totalité et, plus subsidiairement, à réduire l'ampleur des travaux autorisés et à diminuer le loyer autorisé des nouveaux logements créés dans les derniers étages et dans les combles (cause n° A/2849/2023).

**b.** Par acte du 6 septembre 2023, l'A\_\_\_\_\_ (ci-après : A\_\_\_\_\_) a également formé recours contre la décision précitée. Elle a conclu principalement à son annulation et au renvoi du dossier au département pour instruction et nouvelle décision, subsidiairement à la réduction de l'ampleur des travaux autorisés et à la limitation de la hausse des loyers à CHF 707.-/pièce/an au maximum, plus subsidiairement, au refus de l'autorisation de construire dans sa totalité et encore plus subsidiairement, à l'audition des locataires (cause n° A/2855/2023).

**c.** Par décision du 21 décembre 2023, le TAPI a joint les deux procédures sous le n° A/2849/2023.

**d.** B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours. Il n'a pas évoqué le courrier du 15 juin 2022 dans sa partie en fait, indiquant « s'agissant de l'information donnée aux locataires, il sied de rappeler que B\_\_\_\_\_ a exposé le projet de rénovation au comité de l'association » des habitants le 29 juin 2023, avant de rappeler « qu'ayant pris conscience que la procédure de l'art. 43 LDTR n'avait pas été strictement respectée, B\_\_\_\_\_ s'est excusé de cette omission et l'a réparée par plis séparés du 30 octobre 2023 », à chaque locataire. Il n'a pas produit la lettre du 15 juin 2022 mais a versé à la procédure celle du 30 octobre 2023.

Il avait respecté l'art. 43 LDTR au vu de l'entrevue du 29 juin 2023 et de la lettre du 30 octobre 2023.

**e.** Le département a conclu au rejet du recours. Il s'est référé aux préavis de l'OCLPF lesquels évoquaient la lettre du 15 juin 2022. Il n'y avait aucune raison de douter que la procédure n'ait pas été respectée. Rien ne prouvait que les courriers n'auraient pas été envoyés. Il n'y avait aucun indice laissant penser le contraire, si ce n'était une lettre du 30 octobre 2023 adressée à une locataire. Au demeurant, même si l'information n'avait, par erreur, pas été communiquée aux locataires avant le dépôt de la demande d'autorisation, cela ne constituait pas forcément un motif de refus, conformément à l'art. 43 al. 3 LDTR. La prétendue absence d'information

d'une seule locataire, seul élément de preuve amené par les recourants, ne paraissait raisonnablement pas être un motif justifiant un refus et encore moins une annulation de l'autorisation de construire. Le TAPI avait par ailleurs déjà retenu dans sa jurisprudence qu'une séance telle que celle du 29 juin 2023 suffisait. Enfin, les recourants avaient été à même de prendre connaissance du projet et de se déterminer à son propos tant auprès du bailleur que du département, avant que celui-ci soit autorisé, comme cela ressortait des observations communiquées au département en avril 2023.

**f.** Dans leur réplique, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

**g.** Dans sa duplique, B\_\_\_\_\_ n'a pas évoqué la lettre du 15 juin 2022 et le département a repris son argumentation.

**h.** Par jugement du 14 mai 2024, le TAPI a rejeté les recours.

Les recourants faisaient valoir une violation des art. 9, 11, 42 et 43 LDTR. Ils se prévalaient ainsi de griefs tirés du droit public des constructions qui, s'ils étaient admis, pouvaient avoir une influence sur leur situation concrète. Leur qualité pour recourir contre l'autorisation de construire était admise.

Leurs griefs relatifs à la validité de la résiliation des baux, à la prétendue absence de conformité aux conditions assorties à la donation des immeubles ainsi qu'à la réalisation prématurée de travaux étaient irrecevables.

Les recourants prétendaient que l'art. 42 al. 4 et 5 LDTR avait été violé, dès lors que les travaux autorisés impliquaient le départ des locataires du 6<sup>e</sup> étage, dont les baux avaient été résiliés en septembre 2022. Or, si la gérance de la propriétaire avait certes résilié les baux de ces locataires, il apparaissait que cette question avait été réglée à l'amiable. Le grief avait perdu tout objet. De même, le grief relatif à des prescriptions applicables à la phase d'exécution des travaux était prématuré et exorbitant au litige.

Les dispositions de la LDTR concernant l'information aux locataires avaient été respectées. Le dossier du département comprenait un courrier daté du 15 juin 2022 adressé à chacun des locataires personnellement, soit 47 exemplaires individualisés. Son contenu était détaillé. Il ressortait des différents préavis successifs de l'OCLPF que le courrier du 15 juin 2022 avait fait l'objet d'un examen minutieux de leur part. De plus, il ne pouvait être déduit du courrier du 30 octobre 2022 (*sic*) de B\_\_\_\_\_ qu'aucun locataire n'aurait reçu le courrier du 15 juin 2022.

Il convenait de garder à l'esprit l'objectif de cette information aux locataires, qui visait avant tout à concrétiser une bienséance (*sic*) entre le propriétaire et les locataires, afin de les informer des travaux qu'il projetait et de leur permettre de prendre les dispositions nécessaires, tout en leur accordant une possibilité d'émettre des observations. L'art. 43 LDTR ne visait pas à permettre aux locataires d'exiger du propriétaire la réalisation de certains travaux spécifiques, respectivement de l'obliger à renoncer à d'autres qu'ils jugeraient non nécessaires. Conformément à la jurisprudence, la formulation potestative de l'art. 43 al. 3 LDTR conférait un grand

pouvoir d'appréciation au département. Une séance d'information s'était tenue le 29 juin 2023, ce qui était en soi suffisant pour respecter les réquisits de ladite disposition. Les locataires avaient été à même de prendre connaissance du dossier et des travaux projetés et de formuler leurs griefs à l'encontre de la décision querrellée dans le cadre de la procédure de recours, de sorte que l'objectif d'information préalable des locataires, selon les modalités prévues par l'art. 43 LDTR dans leur intérêt avait, dans les faits, été concrètement respecté.

L'A\_\_\_\_\_ prétendait que l'art. 11 LDTR était violé, dès lors que les travaux à effectuer avaient été déterminés sans consultation préalable des locataires, de sorte que le coût total serait supérieur au coût légalement admissible. Elle critiquait également le coût des travaux et leur nécessité ainsi que l'augmentation des loyers en résultant. Or, comme précédemment développé, l'information ne visait pas à permettre aux locataires de s'exprimer sur la pertinence et l'utilité des travaux envisagés mais uniquement à leur permettre de prendre les mesures nécessaires, au besoin, en concertation avec le propriétaire concerné. Les questions du coût des travaux et de la répercussion sur les loyers avaient été examinées en détail par l'OCLPF.

- D. a.** Par acte du 17 juin 2024, l'A\_\_\_\_\_ a interjeté recours devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative). Elle a conclu à l'annulation du jugement précité et de la DD 1\_\_\_\_\_. Subsidiairement l'ampleur des travaux autorisés devait être réduite et la hausse des loyers limitée à CHF 707.-/pièce/an au maximum. Plus subsidiairement, l'autorisation devait être refusée dans sa totalité. Plus subsidiairement encore, tous les locataires de l'immeuble qui n'avaient pas bénéficié d'un délai de 30 jours pour présenter leurs observations, en particulier ceux qui n'étaient pas membres de l'association C\_\_\_\_\_ devaient être entendus.

Les art. 43 al. 1 ainsi que 9 et 11 LDTR avaient été violés.

**b.** Le département a conclu au rejet du recours. Dans ses écritures du 14 décembre 2023, B\_\_\_\_\_ avait mentionné que le courrier du 30 octobre 2023 était justifié par le fait qu'il avait pris conscience que la procédure de l'art. 43 LDTR n'avait pas été strictement respectée. Le propriétaire n'indiquait toutefois pas, et il n'existait aucun élément dans le dossier permettant d'affirmer, comme le faisait la recourante, que les courriers du 15 juin 2022 n'auraient jamais été reçus par les locataires. En dépit de ses affirmations, la recourante ne démontrait pas le contraire.

Les premiers juges s'étaient livrés à une analyse détaillée de l'art. 43 LDTR. Il ressortait du jugement que le but du devoir d'information aux locataires était de prévenir des travaux ne présentant pas d'intérêt pour ces derniers, ainsi que d'éviter des malentendus et des malaises dans les relations bailleurs-locataires. Le législateur avait estimé que la possibilité pour les locataires de donner leur avis visait à améliorer leurs relations et prévenir des recours éventuels contre les autorisations de transformer, dans la mesure où le propriétaire pouvait tenir compte des avis exprimés et, ainsi, établir le dialogue avec ses locataires. Ces devoirs

légaux étaient l'expression d'une minimale bienséance et se justifiaient eu égard aux inconvénients que les locataires risquaient de subir avec les travaux et dont ils pouvaient tenter de se protéger en prenant des mesures d'ordre pratique. Le TAPI avait ainsi relevé que l'art. 43 al. 1 LDTR permettait aux locataires qui vivaient dans les lieux d'être informés des options fondamentales prises et globalement de mesurer l'ampleur des transformations projetées. En outre, l'art. 43 al. 3 LDTR laissait un pouvoir d'appréciation à l'autorité qui, dans l'exercice de ce dernier, devait néanmoins respecter les principes d'intérêt public et de proportionnalité. À juste titre, le TAPI avait relevé que l'objectif principal de l'information aux locataires visait avant tout à concrétiser la bienséance précitée et non à exiger du propriétaire la réalisation de travaux spécifiques ou de l'obliger à renoncer à d'autres qu'il jugerait nécessaires. Le département n'avait pas commis d'abus de son pouvoir d'appréciation en estimant que l'art. 43 LDTR avait été respecté.

L'audition de tous les locataires telle que proposée par la recourante n'était pas nécessaire, ceux-ci ayant été à même de prendre connaissance du dossier et des travaux projetés et de formuler leurs griefs à l'encontre de la décision dans le cadre de la procédure de recours de sorte que l'objectif d'information selon l'art. 43 LDTR avait été respecté.

**c. B\_\_\_\_\_** a conclu au rejet du recours. La problématique du fond et du montant disponible à sa dissolution relevait du droit privé. Il avait exposé le projet de rénovation au comité de l'association **C\_\_\_\_\_** lors d'une entrevue le 29 juin 2023. Même si ladite association avait soutenu qu'elle n'avait pas à servir d'intermédiaire, elle avait relayé les observations des locataires par courrier du 30 novembre 2023 sur la base d'un « sondage ». Si les locataires étaient à même d'émettre des observations par l'intermédiaire de l'association, ils étaient en mesure d'être consultés par le même intermédiaire. Ayant toutefois pris conscience que la procédure de consultation de l'art. 43 LDTR n'avait pas été strictement respectée, il s'était excusé pour cette omission et l'avait réparée par plis séparés du 30 octobre 2023. Quand bien même il y aurait eu un vice dans la procédure de l'art. 43 LDTR, il y avait remédié à double titre : par la séance d'information du 29 juin 2023 et par la possibilité de se déterminer à compter du 30 octobre 2023, avant que les travaux ne commencent. Si l'autorisation de construire devait être annulée pour cette raison, elle serait redéposée avec tous les coûts afférents à cette opération et avec copie au département des déterminations des locataires dont il avait connaissance et dont il savait qu'elles ne pouvaient être satisfaites, puisque celles-ci n'avaient aucune portée pour le sort de la présente procédure, relevaient pour certaines du droit privé ou n'étaient pas pertinentes, à l'instar de la demande d'un local à vélos sécurisé dans la cour. Le caractère inutile des travaux était contesté.

**d. Interpellés**, les locataires et l'association **C\_\_\_\_\_** ne se sont pas déterminés.

**e. Dans sa réplique**, l'**A\_\_\_\_\_** a persisté dans ses conclusions.

**f. Sur ce**, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

g. Le contenu des pièces et les arguments des parties seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

## 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. L'A\_\_\_\_\_ invoque une violation de l'art. 43 al. 1 LDTR.

2.1 Le but de la LDTR est de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans certaines zones, notamment par la protection des locataires et des propriétaires d'appartements (art. 1 LDTR).

2.2 Selon l'art. 43 LDTR, 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 LDTR. Il doit leur exposer son projet et les informer 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 doit veiller 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, le département peut refuser la délivrance de l'autorisation requise. L'art. 44 LDTR (sanctions et mesures) est réservé (al. 3).

L'information et la consultation préalables des locataires, au sens de l'art. 43 LDTR, font l'objet de communications écrites adressées personnellement à chaque locataire avant le dépôt de la demande d'autorisation au département. L'information aux locataires comprend le rappel de l'octroi d'une allocation de logement (art. 6 al. 1 du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement du 20 décembre 1978 - RGZD - L 1 35.01).

2.3 Le but de l'art. 43 al. 1 LDTR est de prévenir des travaux ne présentant pas d'intérêt pour les locataires, d'éviter des malentendus et des malaises dans les relations bailleur - locataires. Il s'agit aussi de permettre aux locataires de connaître l'éventuelle hausse de loyer après travaux et, en cas d'impossibilité de l'assumer, de pouvoir quitter le logement avant d'avoir à subir des travaux (La LDTR, Emmanuelle GAIDE, Valérie DÉFAGO GAUDIN, 2014, p. 227 n. 5.2.1).

2.4 Le département a un certain pouvoir d'appréciation (« peut ») et n'est donc pas obligé de refuser l'autorisation au motif que les conditions de l'art. 43 al. 1 LDTR ne seraient pas toutes strictement remplies. Si le département octroie malgré tout l'autorisation, celle-ci peut être annulée sur recours lorsque le propriétaire se limite à indiquer que les travaux vont avoir lieu et qu'il ne donne aucune information plus précise, en particulier que le projet implique le départ des locataires. En revanche,

lorsque le propriétaire ne fixe pas de délai de 30 jours aux locataires pour réagir, l'autorisation du département n'est pas contestable pour ce seul motif. L'important est que le locataire soit informé en temps utile 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 le cas en cas si les locataires sont suffisamment informés (Emmanuelle GAIDE, Valérie DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.*, p. 231, n. 5.2.10).

**2.5** En l'espèce, les parties ne contestent pas que 47 courriers d'information aux locataires, individualisés, datés du 15 juin 2022, se trouvent dans le dossier d'autorisation et ont été soumis à l'OCLPF dès juin 2022.

Elles divergent sur la question de savoir si ceux-ci ont été envoyés aux locataires, ce que ces derniers contestent.

Dans un courrier au TAPI du 4 septembre 2023, les locataires et l'association C\_\_\_\_\_ ont affirmé ne pas avoir reçu le courrier du 15 juin 2022. L'A\_\_\_\_\_ a confirmé qu'aucun locataire n'avait reçu le courrier litigieux et a offert de le prouver par absence de preuve contraire, par une comparution personnelle des parties, par l'audition de tous les locataires sous la menace des art. 306 et 307 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0) ainsi que par l'audition, aux mêmes conditions, des représentants et mandataires de B\_\_\_\_\_.

À aucun moment devant le TAPI, B\_\_\_\_\_ n'a allégué avoir envoyé ce courrier. Il ne l'a même pas évoqué dans sa partie en fait, indiquant « s'agissant de l'information donnée aux locataires, il sied de rappeler que B\_\_\_\_\_ a exposé le projet de rénovation au comité de l'association » des habitants le 29 juin 2023, avant de rappeler « qu'ayant pris conscience que la procédure de l'art. 43 LDTR n'avait pas été strictement respectée, B\_\_\_\_\_ s'est excusé de cette omission et l'a réparé par plis séparés du 30 octobre 2023 ». Il n'a pas produit la lettre du 15 juin 2022 mais a versé à la procédure celle du 30 octobre 2023.

Ainsi, devant le TAPI, B\_\_\_\_\_ a soutenu avoir respecté l'art. 43 al. 1 et 2 LDTR en se fondant exclusivement sur l'entrevue du 29 juin 2023 et la lettre du 30 octobre 2023.

De même, dans sa duplique devant le TAPI, B\_\_\_\_\_ n'a pas évoqué la lettre du 15 juin 2022.

Il a adopté la même attitude devant la chambre de céans, n'évoquant pas la lettre du 15 juin 2022 et argumentant uniquement sur la réunion avec le comité le 29 juin 2023 et la lettre du 30 octobre 2023.

Pour sa part, dans ses écritures devant le TAPI, le département s'est référé aux préavis de l'OCLPF lesquels évoquaient les lettres du 15 juin 2022. Il a soutenu qu'il n'y avait dès lors aucune raison de douter que la procédure n'ait pas été respectée. Rien ne prouvait que les courriers n'auraient pas été envoyés. La prétendue non information d'une seule locataire, seul élément de preuve amené par

les recourants, ne paraissait raisonnablement pas être un motif justifiant un refus et encore moins une annulation de l'autorisation de construire.

Or, il ressort du dossier que ce n'est pas qu'une locataire mais tous les habitants qui ont reçu le courrier d'excuses de B\_\_\_\_\_ comme celui-ci l'a admis dès ses premières écritures.

Par ailleurs, le propriétaire n'a jamais soutenu devant les tribunaux que les locataires avaient reçu le courrier du 15 juin 2022. Sans avoir indiqué clairement que ce courrier n'avait pas été envoyé, le propriétaire n'a jamais indiqué l'avoir envoyé, ne l'a même jamais évoqué, n'a pas contredit les allégations en ce sens des recourants et n'a jamais offert de prouver le contraire.

Le fait que les 47 exemplaires se trouvent au dossier du département ne permet ainsi pas de retenir qu'il établirait l'envoi individualisé du courrier d'information requis par l'art. 43 al. 1 LDTR. Par contre, il est exact que le département pouvait penser, au moment de délivrer l'autorisation, sans que cela ne puisse lui être reproché, que les courriers avaient été envoyés.

Ainsi, si le propriétaire avait dûment préparé une lettre, datée du 15 juin 2022, à l'attention de chacun des locataires, il est établi compte tenu des pièces versées au dossier et des déterminations des parties, singulièrement de B\_\_\_\_\_, que celles-ci n'ont jamais été envoyées.

À cela s'ajoute que le montant du futur loyer manquait dans les courriers du 15 juin 2022, en violation de l'art. 43 LDTR, comme l'a relevé le préavis de l'OCLPF le 29 septembre 2022.

En retenant que les courriers du 15 juin 2022 avaient été envoyés aux locataires, le TAPI a mal établi un fait déterminant.

**2.6** Le propriétaire se prévaut d'avoir exposé le projet de rénovation oralement au comité de l'association C\_\_\_\_\_ lors d'une entrevue le 29 juin 2023.

Or, la séance du 29 juin 2023, lors de laquelle le bureau d'architectes mandaté par le propriétaire a exposé le projet au comité de l'association, n'était pas suffisante pour respecter les conditions de l'art. 43 al. 1 LDTR. Le texte légal est clair et exige une information écrite et individualisée adressée aux locataires (art. 43 al. 1 et 2 LDTR et 6 al. 1 RDTR).

Le propriétaire se prévaut aussi de la lettre, individualisée, au contenu complet, adressé à chaque locataire le 30 octobre 2023.

Or, ce courrier d'information étant postérieur au dépôt de la demande d'autorisation et à la délivrance de l'autorisation, il ne respecte pas l'art. 43 al. 1 et 2 LDTR.

Conformément à la doctrine précitée, l'art. 43 LDTR poursuit principalement deux buts soit de prévenir des travaux ne présentant pas d'intérêt pour les locataires, d'éviter des malentendus et des malaises dans les relations bailleur – locataires, mais aussi de permettre aux locataires de connaître l'éventuelle hausse de loyer

après travaux et, en cas d'impossibilité de l'assumer, de pouvoir quitter le logement avant d'avoir à subir des travaux.

Dans le présent dossier, le propriétaire n'a informé les locataires qu'après que l'autorisation a été délivrée, les privant de plus de seize mois pour une éventuelle recherche d'un nouveau logement, adapté à leur situation familiale, dans une situation notoire de pénurie dans le canton, avec de surcroît des augmentations importantes de loyer représentant plus du doublement de leur loyer pour presque la moitié des logements concernés (19 sur 44), et même plus de 200% pour sept d'entre eux. Il est indéniable que les loyers actuels sont extrêmement favorables aux locataires, s'agissant d'un loyer de CHF 285.-/mois pour un trois pièces ou CHF 370.-/mois pour un quatre pièces s'agissant des loyers les plus bas. Les futurs loyers représenteront toutefois une différence annuelle dans le budget des locataires de CHF 8'637.- (CHF 12'057.-/an ./ CHF 3'420.-/an) pour le premier logement et CHF 11'626.- pour le second (CHF 16'076.-/an ./ CHF 4'450.-). Ces différences ne sont pas négligeables, d'autant moins pour des locataires domiciliés dans leur appartement depuis de très nombreuses années et se contentant d'un confort modeste du logement.

Par ailleurs, si effectivement l'OCLPF a porté un soin particulier, dans quatre préavis successifs, notamment concernant l'information, celui-ci ignorait que la lettre sur laquelle il basait son examen, soit le courrier du 15 juin 2022, n'avait pas été envoyée aux locataires. Il ne ressort en outre pas du dossier que l'OCLPF ait reçu le courrier de l'association C \_\_\_\_\_ du 10 avril 2023 adressé à l'OAC. Aucun des deux préavis de l'OCLPF délivrés postérieurement à cette date n'en fait mention, confirmant que jusqu'à la délivrance de son quatrième préavis, du 29 juin 2023, sur lequel se fonde la DD, l'OCLPF a ignoré que l'art. 43 LDTR n'avait pas été respecté.

Le propriétaire relève que la chambre de céans avait laissé indécise la question de savoir si l'art. 43 al. 1 LDTR conférait aux locataires un véritable droit d'être entendus (ATA/605/2008 du 2 décembre 2008 consid. 4), relevant qu'une éventuelle violation aurait ainsi été réparée en cours de procédure. La finalité de l'art. 43 LDTR est toutefois double, comme rappelé ci-dessus. Elle sert non seulement à éviter des malentendus et des malaises dans les relations bailleurs – locataires, mais aussi à permettre aux locataires de connaître l'éventuelle hausse de loyer après travaux et, en cas d'impossibilité de l'assumer, de pouvoir quitter le logement avant d'avoir à subir des travaux. Cette seconde finalité, tout aussi importante que la première, sans lien avec une privation de la possibilité de s'exprimer, ne peut pas faire l'objet d'une réparation devant la chambre de céans.

Il ressort en conséquence du dossier que l'art. 43 al. 1 LDTR a été violé, le propriétaire n'ayant pas respecté son obligation ni d'informer au préalable et par écrit les locataires ni de les consulter.

- 3.** Se pose la question des conséquences de la violation de l'art. 43 LDTR.

**3.1** L'al. 3 de l'art. 43 LDTR prévoit les conséquences de cette violation lorsque le département se rend compte du non-respect de l'obligation d'information et de consultation avant de prendre sa décision.

**3.2** En l'espèce, il ressort du dossier que l'OCLPF ignorait que les locataires n'avaient été ni informés ni consultés au moment de rendre son dernier préavis, sur lequel le département s'est fondé.

Il n'est de même pas démontré que le département ait su, avant d'octroyer l'autorisation, que l'art. 43 al. 1 et 2 LDTR avait été violé. Au contraire, celui-ci a soutenu devant le TAPI que rien ne permettait de douter que les courriers du 15 juin 2022 avaient été envoyés.

Dès lors que ni l'OCLPF ni le département n'étaient au courant de la violation de l'art. 43 al. 1 et 2 LDTR, le département ne pouvait valablement se prononcer sur les conséquences de leur violation. En effet, le département n'était pas en mesure d'exercer son pouvoir d'appréciation tel que prévu à l'al. 3, puisqu'il ignorait l'existence d'une violation de la procédure de consultation des locataires.

Au vu de la violation de l'art. 43 LDTR, l'autorisation doit être annulée, aux fins de respecter l'obligation voulue par le législateur que les locataires soient informés au préalable et par écrit ainsi que consultés et le dossier doit être renvoyé au département pour qu'il puisse exercer son pouvoir d'appréciation au sens de l'art. 43 al. 3 LDTR.

Certes, cette solution impliquera un retard dans le traitement de la demande d'autorisation. Toutefois, d'une part, elle permettra aux locataires d'avoir plus de temps pour trouver un nouveau logement conforme à leur situation personnelle. D'autre part, dans le cas d'espèce, la durée de la procédure judiciaire, de moins de seize mois, n'a pas été particulièrement longue.

La solution est en conséquence apte au respect des intérêts poursuivis par la LDTR, nécessaire pour les préserver et proportionnée au sens étroit, la solution ne portant pas une atteinte excessive à l'intérêt de l'État à mettre rapidement sur le marché des logements à loyers contrôlés, en bon état et salubres ni à celui du propriétaire à exécuter rapidement ses travaux, rentabiliser ses biens et à écourter la procédure autant qu'il le peut.

Elle est enfin cohérente avec la jurisprudence de la chambre de céans annulant des autorisations de construire en cas d'abus du pouvoir d'appréciation du département dans l'application de l'al. 3 de l'art. 43 LDTR (ATA/605/2008 du 2 décembre 2008 consid 4).

L'examen des autres griefs n'est pas nécessaire.

- 4.** Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'A\_\_\_\_\_, à la charge, pour moitié, du propriétaire et pour moitié du département, l'association C\_\_\_\_\_ et les

locataires n'ayant pas produit d'écritures devant la chambre de céans (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 17 juin 2024 par l'A\_\_\_\_\_ (A\_\_\_\_\_) contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 14 mai 2024 ;

**au fond :**

l'admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 14 mai 2024 ;

annule l'autorisation de construire DD 1\_\_\_\_\_ ;

renvoie le dossier au département du territoire pour nouveau préavis de l'office cantonal du logement et de la planification foncière ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à l'A\_\_\_\_\_ (A\_\_\_\_\_) à la charge, à hauteur de CHF 500.- de l'B\_\_\_\_\_ et à hauteur de CHF 500.- du département du territoire ;

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 des recourants, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Maurice UTZ, avocat de la recourante, à Me Pascal PÉTROZ, avocat de l'B\_\_\_\_\_, au département du territoire - OAC, à l'Association C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_ ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Florence KRAUSKOPF, présidente, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Eleanor McGREGOR, Claudio MASCOTTO, Michèle PERNET, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

M. MARMY

la présidente siégeant :

F. KRAUSKOPF

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :