

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2901/2007-DCTI

ATA/189/2008

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 22 avril 2008

dans la cause

N_____ S.A.

représentée par Me Frédéric Olofsson, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

EN FAIT

1. Les sociétés N_____ S.A. (ci-après : N_____) et A_____ S.A. (ci-après : A_____) sont propriétaires d'un immeuble d'habitation au 12 de la rue M_____ à Genève. Situé en deuxième zone de construction, ce bâtiment est constitué en propriétés par étages (ci-après : PPE). Les combles, représentant 276,8 pour mille de l'édifice, appartiennent à A_____. N_____, quant à elle est propriétaire des appartements sis dans les étages, lesquels représentent 723,2 pour mille de l'immeuble.
2. Le Tribunal administratif a eu l'occasion de rendre les deux arrêts suivants concernant cet immeuble :
 - par arrêt du 3 octobre 2006, confirmé sur ce point par le Tribunal fédéral le 26 janvier 2007, il a rejeté le recours de N_____ contre une décision du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département) lui ordonnant de réaffecter à des fins d'habitation (location non meublée) les logements sis dans l'immeuble (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.745/2006 du 26 janvier 2007 ; ATA/525/2006 du 3 octobre 2006).
 - par arrêt du 13 novembre 2007, également confirmé par le Tribunal fédéral le 29 février 2008, il a rejeté le recours de N_____ contre une autorisation de construire délivrée à A_____ pour des travaux d'aménagement dans les combles (Arrêt du Tribunal fédéral 1C.5/2008 du 28 février 2008 ; ATA/577/2007 du 13 novembre 2007).
3. A la suite d'une plainte de N_____ relative aux nuisances générées par le chantier d'A_____ dans les combles, le service de l'inspection des chantiers et le service juridique du département se sont rendus sur place le 8 juin 2007.

A l'occasion de la visite précitée, le département a constaté que N_____ avait entrepris d'importants travaux dans les appartements, les sous-sols et la cage d'escalier. Certains appartements n'avaient pu être visités.
4. Par décision du 25 juin 2007 déclarée exécutoire nonobstant recours, le département a ordonné l'arrêt immédiat des travaux en cours dans les étages et dans les installations techniques communes de l'immeuble. N_____ devait en outre prendre toutes mesures utiles afin que le département puisse accéder aux appartements et aux installations techniques communes au cours d'une visite qu'il allait effectuer le 27 juin 2007.
5. Il résulte du constat dressé le 27 juin 2007 que d'important travaux avaient été effectués - ou étaient en train de l'être - dans les appartements centraux du rez-de-chaussée et du premier étage, de même que dans ceux sis à gauche et à droite

au deuxième étage de l'immeuble. Il s'agissait notamment des interventions suivantes :

- aménagement d'une nouvelle cuisine avec nouvel agencement et appareils ;
- rénovation complète du W.-C. et de la salle de bains séparés avec nouveaux appareils ;
- pose de nouveaux revêtements en céramique dans le W.-C et la salle de bains ;
- réfection des installations électriques ;
- réfection des installations sanitaires avec remplacement des anciennes conduites dans les courettes ;
- réfection des peintures sur murs, plafonds et boiseries ;
- ponçage et imprégnation des planchers.

En outre, N_____ avait déclaré que des travaux identiques avaient été réalisés à tous les étages, dans les appartements du même type.

L'ordre d'arrêt de chantier a été maintenu.

6. Le 4 juillet 2007, le département a imparti à N_____ un délai de quinze jours pour se déterminer.
7. Le 26 juillet 2007, N_____ a saisi le Tribunal administratif d'un recours.

L'immeuble était très vétuste. Le département avait été averti, les 13 avril et 21 août 2006 de l'ouverture d'un chantier en vue de remplacer de vieilles colonnes de chute d'eau et d'alimentation, ainsi que d'une fouille dans le local du sous-sol et sur la rue. Les anciennes conduites en plomb n'étaient plus étanches, ce qui avait causé d'importants dégâts d'eau dans l'immeuble, générant des odeurs nauséabondes dans les appartements. De nombreuses poutres et des lambris en bois de la sous-construction, pourris par les infiltrations d'eau, avaient dû être changés.

Les travaux réalisés étaient des travaux d'entretien, non soumis à autorisation, et l'ouverture du chantier avait été annoncée. L'effet suspensif lié au recours devait être restitué.

8. Le 9 août 2007, le département s'est formellement opposé à la restitution de l'effet suspensif.
9. Par décision du 23 août 2007, le président du Tribunal administratif a rejeté cette requête.

10. Le 30 août 2007, le département s'est opposé au recours.

Les travaux, tant par leur nature que par leur ampleur, devaient être considérés à première vue comme des travaux de rénovation, destinés à améliorer le confort existant. Le département devait impérativement pouvoir statuer avant leur réalisation, de sorte que l'arrêt de chantier était fondé dans son principe. Cette mesure étant la moins incisive possible, elle était aussi proportionnée.

11. Le 5 novembre 2007, le juge délégué à l'instruction de la cause a procédé à un transport sur place.

L'appartement sis à gauche au premier étage était en chantier, mais les travaux avaient été arrêtés. Les galandages de la salle de bains avaient été reconstruits. N_____ a expliqué qu'il n'y avait pas de dalle en béton entre les étages, mais une poutraison garnie de tout venant. Les infiltrations d'eau avaient fragilisé la structure, ce qui avait nécessité les interventions litigieuses.

Dans l'appartement situé à gauche au deuxième étage, des travaux similaires étaient aussi en cours ; ils étaient toutefois nettement moins avancés.

12. Le 22 novembre, N_____ a apporté quelques précisions au procès-verbal. Les appartements étaient maintenant loués munis d'un bail à loyer, et non plus en résidences hôtelières. Le chauffage central avait été installé une cinquantaine d'années plus tôt ; les canaux de cheminée subsistant dans les appartements devaient être assainis et obturés.

Le même jour, le département a précisé que, le 19 septembre 2007, il avait ordonné le dépôt d'une requête en autorisation de construire. Cette décision était devenue définitive et exécutoire.

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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. La seule question à trancher dans la présente affaire concerne l'ordre d'arrêt de chantier notifié à N_____ le 25 juin 2007.
3. a. Une autorisation est nécessaire pour pouvoir effectuer toute transformation ou rénovation au sens de l'article 3, alinéa 1 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20).

b. Une rénovation se définit comme la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, qui améliore le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve de l'alinéa 2 de l'article 3 LDTR (art. 3 al. 1 let. d LDTR).

c. Ne constituent pas des travaux soumis à autorisation, les travaux d'entretien courants faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Ainsi, les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant (art. 3 al. 2 LDTR).

d. Il ressort des travaux législatifs ayant précédé la modification de cette disposition légale, adoptée en 1999, que le Grand Conseil désirait, pour tracer une limite précise entre travaux soumis et non soumis à la loi, que soient pris en compte le coût de ces derniers et leur incidence sur les loyers, comme prévu par la jurisprudence (MGC 1999 9/II p. 1076). La minorité du Grand Conseil avait proposé une autre teneur pour l'article 3 alinéa 2 LDTR, précisant que les travaux d'entretien qui ne devaient intervenir qu'à une échéance lointaine, tels notamment la remise à neuf d'un appartement au changement de locataire, n'étaient pas assujettis à la LDTR (MGC 1999 9/II p. 1166). Lors du deuxième débat concernant ce projet de modification de la LDTR, de très nombreux amendements ont été soumis au Grand Conseil par la minorité. Celui visant à préciser que la remise à neuf d'un appartement au changement de locataire n'était pas assujettie à la loi (MGC 1999 10/II p. 1415).

En l'espèce, le transport sur place effectué par le Tribunal administratif a permis de constater qu'à première vue, les travaux litigieux dépassent le cadre de ce qui peut être considéré comme des travaux d'entretien. Les appartements visités ont en effet été presque entièrement reconstruits et ces interventions doivent être qualifiées d'importantes.

4. a. Lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées, le département peut ordonner la suspension des travaux (art. 130 et 129 let. a LCI).

En l'espèce, il est constant que la recourante n'est pas au bénéfice d'une autorisation de construire, alors qu'à première vue, les travaux réalisés et/ou projetés ne peuvent être qualifiés de travaux d'entretien, en tout cas dans les deux appartements visités par le Tribunal administratif.

Les explications de N_____, selon lesquelles la vétusté du bâtiment et la fragilisation des structures due aux infiltrations d'eau ont rendu ces interventions indispensables, ne sont pas aptes à modifier cette appréciation. Sauf à vider la

LDTR de son contenu, il n'est en effet pas envisageable de considérer comme de simples travaux d'entretien la reconstruction intégrale d'une salle de bains - y compris ses murs.

5. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté et l'ordre d'arrêt de chantier confirmé.

Un émolument, en CHF 1'500.-, sera mis à la charge de N_____, qui succombe (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 26 juillet 2007 par N_____ S.A. contre la décision du département des constructions et des technologies de l'information du 25 juin 2007 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'500.- ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants 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'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqua le présent arrêt à Me Frédéric Olofsson, avocat de la recourante ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, MM. Paychère et Thélin, Mme Junod, juges,
M. Grodecki, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

M. Tonossi

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :