

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2965/2015-LDTR

ATA/632/2016

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Décision du 22 juillet 2016

sur effet suspensif

dans la cause

IMMOLAKE GENEVA SA

représentée par la régie Zimmermann SA, mandataire

contre

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE - OAC**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
3 mai 2016 (JTAPI/450/2016)**

Attendu, en fait, que :

1. Immolake Geneva SA (ci-après : Immolake), active dans l'immobilier, est propriétaire de la parcelle n° 4'404, feuille 19, de la commune de Genève-Cité.
2. Sur cette parcelle, sise en zone 1 et dans le périmètre protégé de la Vieille-Ville, est érigé un immeuble essentiellement destiné à l'habitation, ayant pour adresse 27, rue du Bourg-de-Four / 7, Rue Chausse-Coq, 1204 Genève.
3. Le 15 novembre 2010, Immolake, par l'intermédiaire de son architecte, a déposé une demande définitive d'autorisation de construire, portant sur la « création d'un ascenseur, l'agrandissement du volume intérieur au 5^e étage et la création d'un velux ». Le montant des travaux était estimé à CHF 368'500.-.
4. Sur demande du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le DALE ou le département), et des instances de préavis consultées, Immolake a produit des documents supplémentaires, notamment l'état locatif de l'immeuble en date du 8 février 2011, et par la suite, les états locatifs réactualisés, le dernier datant du 13 octobre 2013.
5. Sur demande de la Commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : la CMNS), une visite a été organisée notamment le 21 février 2012. La CMNS a constaté la grande valeur patrimoniale du bâtiment. Des travaux avaient été entrepris dans le duplex des derniers étages, sans autorisation. Les logements des étages inférieurs étaient dans un état vétuste à la limite de la salubrité. Une intervention globale de restauration devait être entreprise afin de remettre en valeur ce patrimoine et d'améliorer son état locatif.
6. Immolake a transmis un dossier de plans modifiés en date du 23 mai 2012 comprenant comme modifications la création d'un seul appartement par étage aux 1^{er} et 2^e étages, la suppression de l'ascenseur au sous-sol, la rénovation des façades et le changement de fenêtres.

Un projet modifié a été adressé au département le 14 septembre 2012. Le nouveau coût des travaux s'élevait à CHF 889'000.-.
7. Par arrêté du 24 juin 2015 (n° 5'799-2015), le Conseil d'État a autorisé ladite transformation sous réserve des conditions particulières de l'autorisation de construire quand bien même le bâtiment faisait l'objet d'un arrêté de classement du Conseil d'État du 16 mars 1929.
8. L'autorisation de construire a été délivré le 22 juillet 2015, conditionnant ladite autorisation notamment au respect du préavis de l'office cantonal du logement et de la planification foncière relatif à la conformité 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) (ci-après : préavis LDTR). Celui-ci imposait, entre autres, des loyers après travaux, conformes au niveau « actuel », soit CHF 141'000,- l'an, selon l'état locatif futur mentionné et ce pour une durée de trois ans, à dater de la remise en location après la fin des travaux.

9. Immolake a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) le 2 septembre 2015. Elle contestait le préavis LDTR.

Elle a notamment allégué que le coût des travaux, selon l'architecte nouvellement mandaté, s'élevait dorénavant à CHF 3'297'384.-.

10. Par jugement du 3 mai 2016, le TAPI a rejeté ledit recours.

11. Le 3 juin 2016, Immolake a saisi la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) d'un recours contre le jugement précité avec demande de « levée » de l'effet suspensif.

La société recourante se prévalait d'un intérêt public légitime et prépondérant à ce que les travaux puissent commencer immédiatement, le recours ne comportant aucun grief relatif à la violation des règles de construire ou de problèmes de sécurité. La question des loyers des futurs logements après travaux était litigieuse. Ce grief à lui seul ne justifiait pas que le chantier soit bloqué jusqu'à droit jugé. Il ressortait du procès-verbal de l'audience tenue devant le TAPI le 8 mars 2016 que l'immeuble était vide de tout locataire et que d'importants travaux devaient être engagés, notamment dans chaque appartement. S'agissant d'un immeuble protégé, dont les travaux appelaient le concours de la CMNS et de l'archéologue cantonal, il était incontestable que ceux-ci dureraient longtemps. Il serait quasiment certain qu'ils ne seraient pas achevés au moment de la notification de l'arrêt de la chambre administrative. Il existait donc un intérêt évident à ce que le chantier puisse commencer immédiatement afin de pouvoir mettre sur le marché les futurs appartements à la location, eu égard, entre autre, à la pénurie de logements « crasse » que traversait le canton. Attendre un jugement définitif reviendrait à reporter les mises en location d'autant, ce qui irait à l'encontre même du but poursuivi par la LDTR. Il existait un intérêt public patrimonial à la levée de l'effet suspensif, à savoir qu'à teneur du caractère architectural exceptionnel et protégé du bâtiment concerné et de sa situation géographique, il se justifiait de pouvoir commencer les travaux prévus sans délai afin d'éviter toute détérioration quelconque du bâtiment. Il existait enfin un intérêt privé prépondérant à ce que ses appartements puissent être loués rapidement pour amortir ses investissements, lesquels s'élevaient à quelque CHF 3'300'000.-, un immeuble vide étant une cible potentielle et sérieuse pour les squatters, de sorte que la recourante avait aussi un intérêt privé à ce qu'une activité puisse commencer dans cet immeuble afin d'éviter un tel problème. De surcroît, si l'immeuble devait être squatté, des démarches devraient être entreprises, repoussant d'autant le début des travaux et conséquemment les locations.

En conséquence, il n'existait aucun intérêt public ni privé s'opposant à ce que la chambre administrative ne « lève » pas l'effet suspensif. Pour le surplus, elle concluait à l'annulation du jugement querellé et prenait des conclusions sur quatre pages.

12. Par observations du 23 juin 2016, le DALE a conclu au rejet de la requête en restitution de l'effet suspensif.

Contrairement à ce qu'alléguait la recourante, le TAPI avait retenu, à juste titre et conformément au dossier, que les travaux s'élèveraient à CHF 889'000.-. Si l'immeuble était vétuste, les causes en étaient probablement un manque d'entretien. Si les appartements étaient vides, cela faisait suite à la résiliation des anciens baux, les derniers contrats n'ayant porté que sur la durée d'une année, pour des loyers surfaits, présentant des augmentations respectivement de 145 %, 181 %, 352 % ou 400 % à des personnes qui n'habitaient plus cet immeuble. En cas de retrait de l'effet suspensif, le risque existait qu'une fois les travaux terminés et avant qu'une décision de justice finale soit rendue, que de nouveaux loyers soient proposés sur la base de ceux précisément contestés dans le cadre de la présente procédure, entérinant les augmentations susmentionnées. Ainsi, afin d'éviter que cette situation ne puisse se reproduire et conformément à l'intérêt public défendu par la LDTR, la requête formulée par Immolake, laquelle n'était à l'évidence destinée qu'à protéger ses intérêts économiques et donc privés, devait être rejetée.

13. Par courrier du 1^{er} juillet 2016, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger sur effet suspensif.

Considérant, en droit, que :

1. Sauf disposition légale contraire, le recours a effet suspensif à moins que l'autorité qui a pris la décision attaquée n'ait ordonné l'exécution nonobstant recours (art. 66 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10) ;

Toutefois, lorsqu'aucun intérêt public ou privé prépondérant ne s'y oppose, la juridiction de recours peut, sur la demande de la partie dont les intérêts sont gravement menacés, retirer ou restituer l'effet suspensif (art. 66 al. 2 LPA) ;

2. 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) a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). La loi prévoit notamment à cet effet, et tout en assurant

la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 LDTR).

Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux; il en fait de même pour les prix de vente maximaux des logements si ceux-ci sont soumis au régime de la propriété par étages ou à une autre forme de propriété analogue (art. 10 LDTR). Les exceptions (art. 10 al. 2 LDTR), le mode de calcul (art. 11 LDTR), la durée du contrôle (art. 12 LDTR) notamment sont définis par la loi et le règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01).

3. En l'espèce, il ressort *prima facie* de la procédure que les parties s'opposent sur le fait de savoir si la recourante a, ou non, produit toutes les pièces pertinentes, l'intimé reprochant à celle-là de ne pas collaborer. Par ailleurs, de nombreux faits semblent litigieux.

Il semble cependant ressortir du dossier, dans une première analyse, que selon la recourante elle-même, l'immeuble serait vide depuis le 31 décembre 2012, soit depuis trois ans et demi, à l'exception d'un appartement libéré le 30 avril 2013. Le bâtiment se serait donc trouvé vide plus de deux ans avant que l'État ne rende son préavis LDTR et ne délivre l'autorisation de construire le 22 juillet 2015. Si la CMNS a relevé des problèmes de salubrité dans certains logements, tel ne semble toutefois pas avoir été le cas pour tous. Cette situation résulterait en conséquence du choix de la recourante qui aurait souhaité commencer les travaux au début de l'année 2014. Compte tenu de cette longue période d'inoccupation alléguée, la recourante serait malvenue de venir plaider l'urgence à pouvoir commencer les travaux en se prévalant de la crise du logement quand bien même il semble établi que le préavis LDTR ait été long à être rendu, sans que les causes de ce retard ne soient, en l'état, claires.

Contrairement à ce que soutient la société, il n'existe aucun intérêt public à ce que les transformations débutent immédiatement, avant que la chambre administrative n'examine en détails les griefs invoqués par la recourante et contestés par l'autorité intimée et ne puisse ainsi s'assurer que les futurs appartements mis en location respecteront la LDTR. S'il est exact que cette situation reportera de quelques mois la mise à disposition de logements, l'intérêt public à pouvoir s'assurer que les loyers seront conformes à la législation en vigueur prime les quelques mois précités compte tenu des taux d'augmentation des loyers, jusqu'à 400%, allégués par l'intimé.

Il n'existe pas non plus d'intérêt public « patrimonial » à pouvoir entamer les rénovations immédiatement sans que toutes les conditions posées par l'autorisation de construire soient définitives, la détérioration du bâtiment alléguée par la recourante qui a vidé l'immeuble depuis trois ans et demi, ne pouvant primer l'intérêt public précité.

L'intérêt privé de la société à pouvoir relouer au plus vite ses appartements ne peut supplanter l'intérêt public susmentionné, ce d'autant moins lorsque, comme en l'espèce, c'est le bénéficiaire de l'autorisation qui recourt.

Enfin, l'autorisation de construire est précisément subordonnée à l'acceptation du préavis LDTR. En l'absence d'accord avec les conditions de celui-ci, la construction ne devrait pas pouvoir commencer. Quand bien même le litige ne semble porter que sur la fixation des loyers, la question du montant des travaux est déterminante pour la décision à venir. Le préavis LDTR est fixé notamment en fonction des différents logements. Les conclusions prises par la recourante vont d'ailleurs dans ce sens puisqu'elles individualisent certains logements qui selon elle, ne seraient pas soumis à la LDTR, à l'instar de « l'appartement de deux pièces du rez-de-chaussée », ou le « nouvel appartement de quatre pièces (après travaux) créé de la « réunion de l'appartement 301 de 3,5 pièces et celui de deux pièces (302) au 1^{er} étage ». Vu l'ampleur des divergences entre les parties, il est nécessaire que la chambre administrative puisse examiner en détail les pièces produites, voire en solliciter d'autres, entendre les parties, ou procéder à un transport sur place si elle l'estime nécessaire, avant que des transformations n'interviennent sur le bâtiment, étant précisé que l'échange d'écritures, a, à ce jour, déjà été effectué, réplique comprise.

4. Au vu des considérations qui précèdent, il apparaît que le maintien de l'effet suspensif au recours prime, compte tenu des intérêts publics en jeu, l'intérêt privé de la recourante à obtenir le retrait de celui-là, de sorte qu'il ne sera pas fait droit à la requête de la société.

Vu les art. 66 LPA et 7 al. 1 du règlement de la chambre administrative du 21 décembre 2010 ;

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

refuse la demande de retrait de l'effet suspensif au recours ;

réserve le sort des frais de la procédure jusqu'à droit jugé au fond ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), la présente décision peut être portée 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. La présente décision et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiquée la présente décision, en copie, la régie Zimmermann SA, mandataire d'Immolake Geneva SA, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie – oac ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Le vice-président :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cette décision a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :