

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3828/2007-DCTI

ATA/238/2008

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 20 mai 2008

dans la cause

SIL'ACAJOU

représentée par Me Jean-François Marti, avocat

contre

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

et

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE
CONSTRUCTIONS**

EN FAIT

1. La SI L'Acajou (ci-après : la SI) est propriétaire de la parcelle n° 992 feuille 28 de la commune de Genève, sur laquelle est érigé un bâtiment d'habitation sis rue Henri-Mussard 11.
2. En date du 6 novembre 2006, la SI a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) une demande d'autorisation en procédure accélérée ayant pour objet des travaux de rénovation des façades et de la toiture, enregistrée sous numéro APA 27298-2 (ci-après : l'APA).
3. Le 20 mars 2007, le DCTI a délivré l'autorisation sollicitée en l'assortissant notamment des conditions suivantes, figurant sous chiffres 6 et 7 de la décision :
 - les loyers des appartements existants (24 logements = 77,5 pièces), n'excéderont pas, après travaux de rénovation de l'immeuble, ceux fixés dans le document susvisé, correspondant à un état locatif annuel global de CHF 267'240.-. Ces loyers seront appliqués pour une durée de trois ans à dater de la fin des travaux ;
 - aux fins de contrôle, le propriétaire devra faire parvenir au département l'état locatif nominatif complet de l'immeuble en vigueur 2 ans après la fin des travaux, dont la date devra être annoncée au département.
4. Le 27 mars 2007, agissant par l'intermédiaire de Livit S.A., régie de l'immeuble, la SI a adressé un courrier au DCTI pour contester les deux conditions susmentionnées, qui bloquaient les futurs loyers pendant trois ans. Elle avait en effet indiqué que les travaux projetés n'auraient pas d'influence sur les loyers courants.
5. Le 11 avril 2007, le DCTI a informé la SI qu'elle transmettait à la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRC) le courrier susmentionné, pour raison de compétence.
6. Le 25 mai 2007, la CCRC a tenu une audience de comparution personnelle des parties. La SI considérait que les travaux en cause n'étaient pas soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). Il s'agissait de travaux d'entretien. Elle a demandé à pouvoir s'exprimer par écrit.
7. Par décision du 7 septembre 2007, communiquée le 11 suivant aux parties, la CCRC a déclaré irrecevable le recours « formé par lettre du 27 mars 2007 de Livit S.A. » (sic) et condamné cette dernière société à payer un émolument de

CHF 800.-. Le courrier précité concluait à ce que le DCTI revoie sa position. Il s'agissait donc d'une demande de reconsidération, laquelle n'entraîne pas dans les motifs de recours prévus par l'article 61 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

8. Par acte du 12 octobre 2007, la SI a recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision susmentionnée, concluant à son annulation, à l'annulation des conditions n^{os} 6 et 7 de l'APA et à la confirmation de cette dernière pour le surplus.

Le principe de la bonne foi avait été violé, car la CCRC l'avait entretenue dans l'idée que son courrier était recevable comme recours : il avait été transmis comme tel à l'autorité de recours par le DCTI et la CCRC avait formellement accusé réception du recours. La SI avait agi sans retard et ni le DCTI, ni la CCRC ne lui avaient fait savoir que le courrier en cause ne satisfaisait pas aux exigences de recevabilité d'un recours.

La SI estimait que son courrier respectait les exigences de l'article 65 LPA. La CCRC avait estimé à tort qu'il s'agissait d'une demande de considération, puisque les conditions pour la former n'étaient pas réalisées.

Quant au fond du litige, les travaux sur lesquels portait l'APA étaient des travaux d'entretien, sans incidence sur les loyers, donc non assujettis à la LDTR.

9. Le 26 octobre 2007, la CCRC a transmis son dossier, sans observations.
10. Le 15 novembre 2007, le DCTI s'en est rapporté à justice.

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 juridiction administrative chargée de statuer sur un recours n'est pas liée par les motifs que les parties invoquent (art. 69 al. 1 LPA).
3. La CCRC a estimé, sans motivation et sans avoir interpellé la recourante sur cette question, que le courrier du 27 mars 2007 transmis pour raison de compétence par le DCTI, était une demande de reconsidération.

Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.256/2001 du 24 janvier 2002 consid. 2a et les arrêts cités ; ATA/172/2004 du 2 mars 2004). Sa portée est déterminée en premier lieu par le

droit cantonal (art. 41ss LPA) et le droit administratif spécial (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.742/1999 du 15 février 2000 consid. 3a ; ATF 124 I 49 consid. 3a p. 51 et les arrêts cités ; Arrêt du Tribunal fédéral du 12 novembre 1998 publié in RDAF 1999 II 97 consid. 5a p. 103). Si la protection prévue par ces lois est insuffisante, ce sont les règles minimales déduites de la Cst. qui s'appliquent (Arrêts du Tribunal fédéral 2P.256/2001 du 24 janvier 2002 consid. 2b ; 1P.545/2000 du 14 décembre 2000 consid. 2a et les arrêts cités ; B. BOVAY, Procédure administrative, Berne 2000, p. 198).

Tel qu'il est garanti par l'article 29 alinéa 2 Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend le droit pour les parties de faire valoir leur point de vue avant qu'une décision ne soit prise, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.77/2003 du 9 juillet 2003 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATA/172/2004 du 2 mars 2004 et les arrêts cités). La jurisprudence en matière de droits constitutionnels du Tribunal fédéral a également déduit du droit d'être entendu le droit d'obtenir une décision motivée. L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives.

Une décision entreprise pour violation du droit d'être entendu n'est pas nulle, mais annulable (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.207/2001 du 12 novembre 2001 consid. 5a et les arrêts cités). Toutefois, la violation du droit d'être entendu est réparable devant l'instance de recours si celle-ci jouit du même pouvoir d'examen des questions litigieuses que l'autorité intimée et si l'examen de ces questions ne relève pas de l'opportunité, car l'autorité de recours ne peut alors substituer son pouvoir d'examen à celui de l'autorité de première instance (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.30/2003 du 2 juin 2003 consid. 2.4 et les arrêts cités ; ATA/73/2005 du 15 février 2005 ; ATA/703/2002 du 19 novembre 2002 ; ATA/609/2001 du 2 octobre 2001 ; P. MOOR, Droit administratif : les actes administratifs et leur contrôle, vol. II, Berne 1991, ch. 2.2.7.4 p. 190). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ACE A. Porta & Cie du 18 décembre 1991 consid. 4 et 6a in : SJ 1992 p. 528).

In casu, force est de constater que la CCRC a gravement violé le droit d'être entendu de la recourante sur la question de la recevabilité de son courrier du 27 mars 2007 en tant que recours, puisque les débats n'ont jamais porté sur cette question, alors que la CCRC avait été saisie directement par le DCTI.

4. S'agissant d'une question relevant de la seule application du droit, le tribunal de céans dispose d'un plein pouvoir de cognition, de sorte que la violation du droit d'être entendu de la recourante peut être réparée devant lui.

Tel est le cas, puisque la recourante a développé, dans ses écritures, son argumentation relative à la qualification juridique du courrier du 27 mars 2007.

5. Selon l'article 48 alinéa 1 LPA, les décisions prises par les autorités administratives peuvent faire l'objet d'une demande en reconsidération lorsqu'un motif de révision au sens de l'article 80 lettres a et b existe ou si les circonstances sont modifiées dans une mesure notable depuis la première décision. Les cas de révision visés sont, d'une part, l'influence d'un crime ou d'un délit sur la décision en cause (art. 80 let. a LPA) et, d'autre part, l'existence de faits ou moyens de preuves nouveaux et importants que le demandeur ne pouvait connaître ou invoquer dans la procédure précédente (art. 80 let. b LPA).

La teneur du courrier en cause ne mentionne aucun motif de reconsidération n'apparaît réalisé, la recourante se contentant de contester que les travaux projetés soient soumis à la LDTR. C'est donc à juste titre que le DCTI a transmis cette missive à la CCRC pour raison de compétence, s'agissant en réalité d'un recours.

6. Au vu de ce qui précède, la décision querellée sera annulée et le dossier retourné à la CCRC pour qu'elle traite le recours. Le Tribunal administratif ne peut en effet statuer sur le fond du litige sans que la juridiction de première instance ne se soit prononcée (art. 45 et 46 LDTR).

7. Le recours sera ainsi admis partiellement. Vu les motifs ayant amené à cette solution, aucun émolument ne sera perçu. Une indemnité de CHF 750.- sera allouée à la recourante, à la charge de l'Etat de Genève (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 12 octobre 2007 par la SI L'Acajou contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 7 septembre 2007 ;

au fond :

l'admet partiellement ;

annule la décision querellée ;

renvoie la cause à la commission cantonale de recours en matière de constructions dans le sens des considérants ;

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

alloue à la recourante une indemnité de CHF 750.- à la charge de l'Etat de Genève ;

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 Jean-François Marti, avocat de la recourante ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département des constructions et des technologies de l'information.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

M. Tonossi

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :