

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3966/2023-LCI

ATA/121/2025

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 28 janvier 2025**

**3<sup>ème</sup> 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  
23 mai 2024 (JTAPI/493/2024)**

---

## EN FAIT

- A.** **a.** A\_\_\_\_\_ est propriétaire d'une part de propriété par étages de l'immeuble situé rue B\_\_\_\_\_ sur la commune de C\_\_\_\_\_ (parcelle n° 2'485, sise en zone de développement 3), lequel est constitué de quatre niveaux (R+3) et est affecté aux activités artisanales et administratives.
- b.** Le troisième étage de l'immeuble contient notamment une surface (US12) composée, d'une part, d'une salle de bain (3 m<sup>2</sup>) ainsi que, d'autre part, d'un salon (ou séjour-cuisine) de 14.5 m<sup>2</sup> et d'une chambre de 10 m<sup>2</sup> séparés par une cloison (de 1.7 m de longueur). Celle-ci est munie d'une ouverture de 1 m de largeur et de 2 m de hauteur environ. Le salon ne bénéficie d'aucun jour ouvrant directement sur l'extérieur, contrairement à la chambre. Le plafond du salon est muni d'une ouverture (puits de lumière zénithal).
- B.** **a.** Le 15 janvier 2015, le département du territoire (ci-après : le département) a délivré à A\_\_\_\_\_ une autorisation, référencée sous APA 1\_\_\_\_\_, consistant notamment en la transformation et l'aménagement de bureaux au troisième étage de l'immeuble situé rue B\_\_\_\_\_.
- b.** L'autorisation prévoyait notamment, à teneur des plans visés *ne varietur*, que la surface US12 (alors S12) soit un espace ouvert, non séparé par une cloison.
- C.** **a.** À une date indéterminée, les bureaux des premier et troisième étages de l'immeuble ont été transformés en cellules habitables.
- b.** Le 21 septembre 2020, A\_\_\_\_\_ a déposé une demande d'autorisation de construire auprès du département pour le changement d'affectation, déjà réalisé (*cf. supra* C.a.), des bureaux en cellules habitables aux premier et troisième étages de l'immeuble.
- c.** Dans le cadre de l'instruction de la demande, enregistrée sous la référence APA 2\_\_\_\_\_, les instances de préavis se sont prononcées favorablement, à l'exception de la police du feu, les logements projetés ne disposant pas des accès pompiers nécessaires.
- d.** Par décision du 17 mai 2021, le département, se référant au préavis défavorable de la police du feu, a refusé de délivrer l'autorisation de construire sollicitée.
- e.** Un dossier d'infraction enregistré sous la référence I/3\_\_\_\_\_ a été ouvert le 10 septembre 2021, au motif que les travaux visés par l'APA 2\_\_\_\_\_ avaient été exécutés sans autorisation.
- f.** Par jugement du 22 décembre 2021, le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) a rejeté le recours interjeté contre la décision du 17 mai 2021 par A\_\_\_\_\_ . Ce jugement n'a pas fait l'objet d'un recours.
- D.** **a.** Le 19 avril 2022, A\_\_\_\_\_ a déposé une nouvelle requête en autorisation de construire, enregistrée sous la référence APA 4\_\_\_\_\_, portant sur le changement

d'affectation de bureaux en Hôtel Résidence aux premier et troisième étages de l'immeuble. Le projet prévoyait la réalisation de dix chambres/studios de 20 m<sup>2</sup>, de deux chambres/studios de 27.5 m<sup>2</sup> ainsi que d'une petite suite de 62.5 m<sup>2</sup>.

Selon les documents joints à la requête, il s'agissait d'une demande de régularisation de l'infraction I/3\_\_\_\_\_ et d'une demande de changement d'affectation, sans travaux à exécuter.

À teneur du plan n° 5\_\_\_\_\_ joint à la requête, la surface US12 située au troisième étage serait composée, d'une part, d'une salle de bain (3 m<sup>2</sup>) ainsi que, d'autre part, d'un salon (ou séjour-cuisine) de 14.5 m<sup>2</sup> et d'une chambre de 10 m<sup>2</sup> séparés par une cloison munie d'une ouverture de 1 m de largeur.

**b.** Après plusieurs échanges de vue avec certaines instances de préavis consultées, A\_\_\_\_\_ a notamment sollicité l'octroi d'une dérogation aux dispositions concernant l'accessibilité des constructions et installations et l'adaptabilité des logements.

**c.** Les différentes instances de préavis se sont prononcées soit favorablement, soit favorablement sous conditions, sur le projet, à l'exception de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) et de la commission d'architecture (ci-après : CA).

**d.** Durant l'instruction, la DAC a requis à plusieurs reprises la modification du projet. L'établissement devait en effet comporter des installations pour les personnes à mobilité réduite (ci-après : PMR) et le séjour-cuisine du troisième étage devait bénéficier de jours sur l'extérieur (la cloison de séparation/porte entre la chambre et le séjour était à supprimer ou une large ouverture devait être créée dans la paroi ; « *dito* projet fourni dans 2\_\_\_\_\_ »). Sous la rubrique « divers » de chacun des préavis de la DAC, à l'exception du dernier, figurait la note suivante : « les éléments ci-dessus avaient déjà été demandés dans le cadre de l'APA 2\_\_\_\_\_ et avaient fait l'objet de modifications de la part du mandataire. Ces modifications n'ont pas été reprises dans le cadre de la présente APA et elles sont donc demandées à nouveau ». Les préavis de la DAC des 28 mars et 1<sup>er</sup> juin 2023 mentionnaient que « le préavis favorable ArchLCI du 11.02.2021 de l'APA 2\_\_\_\_\_ se basait sur la dernière version de plans transmis sur laquelle la cloison entre la chambre et le séjour [avait] été supprimée au 3<sup>ème</sup> étage ».

La DAC a notamment prié le requérant de se déterminer sur les plans transmis, lesquels ne correspondaient pas aux plans visés *ne varietur* précédemment autorisés.

Après plusieurs échanges avec A\_\_\_\_\_, la DAC a relevé, dans son dernier préavis, défavorable, que l'établissement n'était pas accessible aux PMR et ne comportait pas d'installations sanitaires adaptées à elles. En outre, le séjour-cuisine du troisième étage ne bénéficiait d'aucun jour ouvrant sur l'extérieur. Dès lors, les dispositions légales relatives aux PMR, ainsi que celles relatives aux baies, vues droites et à l'éclairage des locaux d'habitation n'étaient pas respectées.

e. La CA a également requis à plusieurs reprises la modification du projet. Elle a notamment demandé qu'une chambre au moins soit accessible et utilisable par les PMR au premier étage et a requis l'installation d'un sanitaire pour elles.

Après plusieurs échanges avec le requérant, la CA a émis un dernier préavis défavorable et refusé d'octroyer la dérogation sollicitée par l'intéressé, ses demandes de modification n'ayant pas été satisfaites.

f. Par décision du 19 octobre 2023, se référant aux préavis défavorables de la DAC et de la CA, le département a refusé de délivrer l'autorisation de construire sollicitée, précisant que le projet consistait en la tentative de régularisation de l'infraction I/3 \_\_\_\_\_ et portait sur le changement d'affectation de bureaux en résidence hôtelière.

E. a. A \_\_\_\_\_ a recouru auprès du TAPI contre cette décision.

b. Par jugement du 23 mai 2024, le TAPI a rejeté le recours, une ouverture directe depuis le salon vers l'extérieur n'existant pas dans le projet litigieux. Dans ces conditions, il n'était pas nécessaire d'examiner les griefs du requérant en lien avec les exigences d'accessibilité pour les PMR.

F. a. Par acte remis à la poste le 24 juin 2024, A \_\_\_\_\_ a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant principalement à son annulation et au renvoi de la cause au TAPI pour nouvelle décision. À titre préalable, il a conclu à ce qu'il soit constaté que le recours déployait un effet suspensif et il a requis la suspension de la procédure.

Le département n'était pas fondé à parler de procédure de régularisation, dans la mesure où la décision de refus de l'APA 2 \_\_\_\_\_ n'avait pas lieu d'être. En effet, lorsque des bureaux étaient affectés à l'habitation, le changement d'affectation n'était pas soumis à autorisation. Il avait toujours souhaité louer les locaux en logement sans que cela soit constitutif d'un changement d'affectation soumis à autorisation, dès lors qu'il n'y avait eu aucuns travaux. En parallèle du recours, il avait adressé un courrier en ce sens au département (*cf. infra F.b*). Il convenait donc de suspendre la procédure jusqu'à ce que ce dernier se détermine.

La garantie de sa propriété et les dispositions légales relatives aux baies et vues droites avaient été violées. Si la chambre était certes délimitée par une cloison, il existait une porte coulissante rabattable entre le séjour et la chambre.

La situation litigieuse était comprise dans la chambre/studio annexée à la suite. Or, s'agissant de cette partie de la suite, l'on retrouvait la configuration évoquée par certains auteurs, qui précisaient qu'un « studio pourvu d'un coin chambre muni d'une paroi vitrée communiquant sur le salon cuisine [...] ne pourrait pas être considéré comme deux pièces, mais bien comme un studio en l'absence d'ouverture directe sur l'extérieur ». Une telle configuration n'était pas interdite, mais avait uniquement pour corollaire que le logement devait être considéré comme un studio.

Tel était précisément le cas. L'atteinte à la garantie de sa propriété ne reposait ainsi sur aucune base légale.

Le jugement du TAPI contrevenait au principe de la proportionnalité. L'exigence d'une vue droite sur l'extérieur depuis la cuisine, par l'abattement de la cloison intérieure et la réorganisation de l'architecture de la chambre, apparaissait disproportionnée, dans la mesure où une telle vue était rendue possible depuis la chambre et le salon, lequel était baigné de lumière grâce à la coupole « située au-dessus ».

**b.** Le 24 juin 2024 également, le recourant a informé le département vouloir trouver une solution à l'amiable. Le maintien de l'affectation de bureaux en logements n'était soumis à aucune autorisation, dès lors qu'il n'y avait pas eu de travaux. Si le département devait le reconnaître, il serait disposé à retirer son recours.

**c.** Le 1<sup>er</sup> juillet 2024, le département a répondu au recourant que la voie la plus efficace pour parvenir à une solution à l'amiable consistait pour l'intéressé à déposer un projet respectant les prescriptions légales. À défaut, une discussion était superflue et une suspension de l'instruction du recours n'apparaissait pas utile.

**d.** Le département s'est opposé à la suspension de la procédure, les exigences posées par la loi n'étant pas remplies. En outre, les arguments que le recourant avait soulevés pour requérir la suspension de la procédure n'étaient pas fondés, comme il le lui avait indiqué dans son courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2024.

**e.** Par décision du 10 juillet 2024 (ATA/834/2024), la chambre administrative a constaté que les requêtes d'effet suspensif et de suspension de la procédure étaient sans objet. En effet, d'une part, à défaut de disposition légale contraire et faute pour le jugement du TAPI du 23 mai 2024 ou pour la décision du département du 19 octobre 2023 de prévoir son exécution nonobstant recours, le recours était revêtu *ex lege* de l'effet suspensif. D'autre part, le motif justifiant, selon le recourant, la suspension avait disparu, le département lui ayant répondu le 1<sup>er</sup> juillet 2024.

Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.

**f.** Le département a conclu au rejet du recours, persistant dans les termes de sa décision.

**g.** Dans sa réplique, le recourant a conclu à ce que la nullité de la décision du département soit constatée.

Le changement d'affectation de bureaux en logement n'était pas soumis à autorisation au sens 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). En l'absence de travaux, aucune autorisation au sens de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) n'était non plus nécessaire. Dès lors que les travaux n'étaient pas soumis à autorisation, la décision entreprise était nulle.

**h.** Sur ce, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées.

## 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. 17 al. 3 et 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 149 LCI).
2. Le litige porte sur la conformité au droit du refus du département de délivrer au recourant l'autorisation de construire APA 4\_\_\_\_\_.
3. Par décision du 10 juillet 2024 (ATA/834/2024), la chambre de céans a constaté que les requêtes d'effet suspensif et de suspension de la procédure formulées par le recourant étaient sans objet. Cette décision n'a pas été contestée. Il n'y a donc pas lieu de revenir sur lesdites requêtes, que le recourant n'a du reste pas réitérées après le prononcé de ladite décision.
4. Le recourant soutient qu'aucune autorisation de construire, que ce soit sous l'angle de la LDTR ou de la LCI, ne serait nécessaire dans les circonstances du cas d'espèce, si bien que la décision querellée serait nulle.

**4.1** Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700).

**4.2** Selon l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton de Genève, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment élever en tout ou partie une construction ou une installation (let. a) et 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).

**4.3** La LDTR, qui 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 à son art. 2 (art. 1 al. 1 LDTR) définit le changement d'affectation comme, notamment, toute modification, même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel (art. 3 al. 3 LDTR). En cas de changement d'affectation, les surfaces de logements supprimées seront compensées par la réaffectation simultanée de surfaces commerciales ou administratives en logement. Dans ce cas, les locaux réaffectés aux logements doivent correspondre à une surface ainsi qu'à des conditions de logement au moins équivalentes et avoir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population (art. 8 al. 2 LDTR).

Il n'y a pas de changement d'affectation au sens de la LDTR lorsque des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel sont affectés à l'habitation. Le loyer ou le prix des locaux convertis en logement ne peut pas être contrôlé au sens de la LDTR (art. 3 al. 4 LDTR, en vigueur depuis le 25 juillet 2015).

Selon l'exposé des motifs du projet de loi ayant mené à l'adoption de l'art. 3 al. 4 LDTR (PL 11'394), cette disposition avait pour but de mettre toute souplesse

législative à la disposition des acteurs du secteur économique concerné afin que locaux commerciaux, administratifs, artisanaux ou industriels puissent, le cas échéant, être affectés au logement, sans qu'aucune autorisation administrative soit nécessaire du fait de la conversion projetée. Les travaux nécessaires à la conversion restaient, bien évidemment, selon leur nature et étendue, soumis à autorisation, le cas échéant. Il convenait également de ne pas décourager cette « niche » de création de logements en la soumettant à un contrôle des loyers ou des prix qui n'existait pas avant la conversion, et ce quand bien même des travaux soumis à autorisation devaient être entrepris (création de cuisine ou de sanitaires par exemple).

**4.4** Le 28 juillet 2017, la loi 12'045 a été promulguée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (FAO). Ladite loi prévoyait une modification de la LCI par l'ajout d'un al. 8 à son art. 1, lequel avait la teneur suivante : « la modification de destination de constructions ou installations à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel en logements oblige uniquement à une déclaration auprès de l'autorité compétente ». À teneur de l'exposé des motifs du projet de loi, celle-ci visait à harmoniser la LCI avec la modification de l'art. 3 al. 4 LDTR.

**4.4.1** Sur recours de la ville de Genève, la chambre constitutionnelle de la Cour de justice (ci-après : la chambre constitutionnelle) a annulé la loi 12'045 par arrêt du 5 mars 2018 (ACST/2/2018), au motif notamment qu'une suppression générale de toute procédure d'autorisation de construire pour les modifications de destination visées par l'art. 1 al. 8 LCI n'était pas compatible avec les exigences se déduisant de l'art. 22 LAT (consid. 12h).

**4.4.2** Selon la chambre constitutionnelle, l'art. 1 al. 8 LCI ne pouvait être considéré comme concrétisant simplement la règle selon laquelle les changements d'affectation visés par l'art. 3 al. 4 LDTR étaient réputés ne pas constituer de tels changements au sens de la LDTR. Une chose était en effet de savoir si une opération était soumise à la LDTR, mais autre chose de savoir si un projet de construction était conforme à toutes les autres normes et prescriptions régissant cette dernière et s'il pouvait être soustrait à toute procédure d'autorisation de construire. L'art. 1 al. 8 LCI ne visait pas une réaffectation de logements à leur usage antérieur commercial, administratif, artisanal ou industriel, contrairement à l'art. 3 al. 4 LDTR, dont la finalité était surtout de rendre une telle reconversion possible sans les difficultés et inconvénients liés normalement, selon la LDTR, à la disparition de logements à usage locatif. Force était de retenir, de la lettre univoque de ladite norme, qu'une telle réaffectation restait soumise à autorisation en vertu de l'art. 1 al. 1 let. b LCI, quand bien même elle ne l'était pas, à défaut de travaux de transformation, à la LDTR (ACST/2/2018 précité consid. 6a et 6b).

Au regard de l'art. 22 LAT, le principe était que le changement d'affectation visé par l'art. 1 al. 8 LCI devait faire l'objet d'une autorisation de construire, même lorsqu'il n'était pas accompagné de travaux. Sans doute n'était-il pas exclu que, dans des cas déterminés, une modification de destination de locaux à usage

commercial, administratif, artisanal ou industriel en logements pût ne pas tomber sous le coup de cette exigence fédérale, parce que la nouvelle affectation aurait été conforme à celle de la zone concernée et qu'elle n'aurait eu tout au plus qu'un effet manifestement mineur sur l'environnement et la planification. Ainsi en aurait-il été *a priori* d'une telle opération portant sur un appartement, déjà équipé d'une cuisine et de sanitaires, utilisé comme bureau d'architecture ou cabinet médical, situé dans un immeuble d'une des trois premières zones de construction, destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire, sans se trouver visé par des dispositions régissant des zones protégées, sans qu'un plan d'affectation ne précisât et dictât sa destination commerciale ou administrative et sans que des prescriptions relevant par exemple de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01), s'opposent à la nouvelle affectation. Le non-assujettissement d'une telle opération à une procédure d'autorisation de construire pouvait n'être pas en lui-même contraire à la LAT, mais force était d'aussitôt pondérer le propos par la considération qu'une telle procédure conservait tout son sens pour vérifier la réalisation effective des conditions d'exclusion du champ d'application de l'art. 22 LAT (*ibid.*, consid. 12a et 12b).

**4.5** Dans la pratique, il arrive fréquemment que le département ordonne le dépôt d'une demande d'autorisation de construire. Le Tribunal fédéral a confirmé, à la suite d'un arrêt rendu par la chambre administrative le 17 septembre 2019 (ATA/1399/2019), la conformité au droit de cette pratique, en relevant notamment que cette mesure se rapporte au dépôt d'une autorisation de construire et partant à une obligation qui peut être déduite de la loi (art. 1 al. 1 let. b LCI ; art. 22 LAT ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_557/2019 du 21 avril 2020 consid. 2.4 ; ATA/788/2023 du 18 juillet 2023 consid. 3.2 et les références citées).

**4.6** Selon la jurisprudence, les décisions entachées d'un vice sont généralement annulables. Ce n'est qu'exceptionnellement qu'un vice peut frapper une décision de nullité. Une décision est nulle lorsque le défaut dont elle est affectée est particulièrement grave et manifeste, ou du moins aisément reconnaissable, et que le constat de nullité ne porte pas atteinte à la sécurité du droit. Les motifs de nullité qui entrent en ligne de compte sont notamment l'incompétence fonctionnelle ou matérielle de l'autorité qui a statué ou de graves erreurs procédurales (ATF 132 II 21 consid. 3.1 et les références citées ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_270/2011 du 29 août 2011 consid. 5.1). La nullité d'une décision doit être constatée d'office par toute autorité (ATF 136 II 415 consid. 1.2 ; 132 II 342 consid. 2.1 ; ATA/315/2012 du 22 mai 2012 consid. 3a et l'arrêt cité).

**4.7** Il ressort de l'ACST/2/2018 précité que la chambre constitutionnelle a considéré que l'application de l'art. 3 al. 4 LDTR ne dispense pas le requérant d'obtenir une autorisation de construire au sens de la LCI, même en l'absence de travaux, et bien qu'elle ait cité un passage du rapport de la commission du logement *ad* PL 12045-A selon lequel « il n'y a pas besoin d'une APA quand les travaux ne sont pas

nécessaires » (ACST/2/2018 précité consid. 6d, cité par le recourant). Il n'y a pas lieu de s'écarter de ce constat, auquel la chambre constitutionnelle est parvenue à la suite d'une longue analyse.

La chambre de céans ajoutera encore que l'art. 3 al. 4 LDTR vise exclusivement à soustraire au contrôle de l'État les loyers des locaux convertis en logement et donc à exclure la nécessité d'obtenir une autorisation au sens de la LDTR. Son application ne saurait ainsi avoir pour effet de soustraire à l'obligation d'obtenir une autorisation au sens de la LCI le changement d'affectation des locaux commerciaux en logements et ainsi de le soustraire à l'examen du respect des prescriptions en matière de construction prévues par cette loi. Cette solution d'impose d'autant plus que l'art. 1 al. 1 let. b LCI soumet tout changement d'affectation à autorisation et que la LDTR et la LCI ne poursuivent pas les mêmes buts, la première visant à préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat alors que la seconde a pour objectif d'assurer le respect des normes en matière de construction. Par ailleurs, les dispositions en matière de construction peuvent inévitablement évoluer au fil du temps, si bien que le contrôle de leur respect au moment où le changement d'affectation est demandé justifie de soumettre celui-ci à une procédure d'autorisation selon la LCI. De même, le fait d'envisager de ne pas exécuter de travaux à l'occasion d'un changement d'affectation ne signifie pas encore qu'aucuns travaux (par définition soumis à autorisation) ne devront être exécutés, le respect des dispositions de la LCI pouvant le justifier, si bien qu'une procédure d'autorisation au cours de laquelle il est procédé à cet examen s'impose.

**4.8** En l'espèce, en tant que le recourant sollicite le changement d'affectation de bureaux en Hôtel Résidence, ce dernier est soumis à autorisation au sens de la LCI, compte tenu de ce qui précède.

Au demeurant, un autre motif commande de soumettre ledit changement à une procédure d'autorisation. Le recourant a exécuté des travaux sans autorisation, en particulier l'installation de la cloison entre le salon et la chambre constituant la surface US12. Il ressort en effet des plans visés *ne varietur* du dossier APA 1\_\_\_\_\_ (seule demande autorisée parmi les demandes pertinentes pour la résolution du cas) que cette surface US12 devait être un espace ouvert, non séparé par une cloison. Le recourant a du reste admis que les travaux n'avaient pas pu être réalisés comme prévu initialement (courrier du 13 mars 2023 intitulé « réponse au préavis 6\_\_\_\_\_ du 20 février 2023 » adressé au département). L'exécution des travaux sans droit a ainsi donné lieu à l'ouverture d'un dossier d'infraction enregistré sous la référence I/3\_\_\_\_\_. Par conséquent, et indépendamment de la question du changement d'affectation, la régularisation de l'infraction passait par le dépôt d'une autorisation de construire (que le département aurait d'ailleurs pu ordonner lui-même), cette obligation découlant directement de l'art. 1 al. 1 let. b LCI. Le recourant ne s'y est du reste pas trompé puisqu'il a lui-même indiqué, lors du dépôt de la demande, que celle-ci visait notamment à régulariser l'infraction I/3\_\_\_\_\_.

Le grief est donc mal fondé et sera écarté, étant précisé que la décision querellée n'est dès lors entachée d'aucun vice et qu'aucun motif de nullité n'entre *a fortiori* en considération.

5. Le recourant se plaint de la violation des art. 47 LCI et 125 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) et, en lien avec ces dispositions, du principe de la proportionnalité.

**5.1** Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ainsi que pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives n'ont toutefois pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2), non réalisée en l'espèce.

**5.1.1** Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité, tout en restant dans les limites du pouvoir d'appréciation qui est le sien, se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 137 V 71 consid. 5.1 ; 123 V 150 consid. 2).

**5.1.2** Le principe de la proportionnalité (art. 5 et 36 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101) exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité) ; en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; ATF 146 I 157 consid. 5.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_92/2023 du 12 février 2024 consid. 4.3).

Cela étant, lorsqu'elle ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation, l'administration doit respecter les injonctions du législateur et la violation du principe de proportionnalité ne peut être invoquée (ATF 136 II 405 consid. 4.7 ; ATA/81/2020 du 28 janvier 2020 consid. 8b ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2<sup>e</sup> éd., 2018, n. 558).

**5.2** Dans les quatre premières zones de construction, les pièces servant à l'habitation de jour ou de nuit, les cuisines et les locaux où l'on travaille en permanence doivent être pourvus de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite (art. 47 LCI). Selon l'art. 52 LCI, toute pièce pouvant servir à l'habitation et toute cuisine (laboratoires-cuisines exceptés) doit avoir en principe 9 m<sup>2</sup> mais au minimum 6 m<sup>2</sup> de surface (al. 1). Elle doit être aérée et éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur (al. 2).

**5.3** Selon l'art. 125 RCI, toute pièce pouvant servir à l'habitation doit être pourvue de jours ouvrant directement sur l'extérieur. La surface déterminée sur le plan de la façade par la projection de ces jours ne peut être inférieure au dixième de la surface de la pièce ni, au minimum, à 1 m<sup>2</sup>. Sur préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, de la commission des monuments, de la nature et des sites, le département peut déroger à la présente disposition afin de permettre la construction de *bow-windows* ou de vérandas (al. 1). En outre, dans les quatre premières zones, ces pièces doivent pouvoir être éclairées artificiellement d'une manière satisfaisante (al. 2).

**5.4** Une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit remplir en tout temps les conditions de sécurité et de salubrité exigées par la présente loi, son règlement d'application ou les autorisations délivrées en application de ces dispositions légales et réglementaires (art. 121 al. 1 LCI).

**5.5** La chambre de céans a déjà eu l'occasion de préciser que l'administration ne disposait d'aucune pouvoir d'appréciation dans l'application des art. 52, 72 (qui a la même teneur que l'art. 47 LCI) et 121 al. 1 LCI ainsi que dans celle de l'art. 125 RCI (ATA/781/2020 du 18 août 2020 consid. 5).

**5.6** Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/1376/2024 du 26 novembre 2024 consid. 4.11 et l'arrêt cité).

Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours observent une certaine retenue, lorsqu'il s'agit de tenir compte des circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 5.1). Elles se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/1376/2024 précité consid. 4.11 et l'arrêt cité).

**5.7** En l'espèce, le département, se référant aux préavis négatifs de la CA et de la DAC, a refusé de délivrer au recourant l'autorisation de construire APA 4\_\_\_\_\_/1 au motif que les art. 47 LCI et 125 RCI n'étaient pas respectés, au vu notamment de l'existence de la cloison de séparation entre la chambre et le séjour du troisième étage, lequel ne bénéficiait ainsi d'aucun jour direct sur l'extérieur.

Le recourant estime que ces pièces doivent être considérées comme une seule pièce, à savoir un studio, si bien que le séjour ne nécessiterait aucune vue droite sur l'extérieur, la chambre en possédant déjà une.

**5.7.1** Il ressort des photographies et des plans versés au dossier, notamment du plan n° 5 \_\_\_\_\_, que la surface concernée (US12) est composée d'un salon (ou séjour-cuisine) de 14.5 m<sup>2</sup> et d'une chambre de 10 m<sup>2</sup> séparés par une cloison munie d'une ouverture de 1 m de largeur et d'une hauteur d'environ 2 m. La chambre est pourvue d'un jour direct sur l'extérieur, ce que les parties ne contestent pas. Le salon ne bénéficie en revanche d'aucun jour de ce type. Il constitue ainsi un espace dit « en second jour », dont la seule source de lumière (sous réserve du « puits de lumière ») est située dans la pièce attenante (la chambre). Par ailleurs, il n'est pas non plus contesté que le salon et la chambre peuvent servir à l'habitation et que leurs surfaces respectent la LCI, chacune dépassant les 9 m<sup>2</sup>.

À teneur des photographies et du plan précité, les deux pièces (séjour/cuisine et chambre) sont suffisamment délimitées, tant sur le plan spatial que fonctionnel. D'une part, la cloison qui les sépare ne contient qu'une ouverture de 1 m de longueur (et de 2 m environ de hauteur) sur les 1.7 m de la longueur de la cloison et n'est donc ouverte que sur 58.8% de sa surface. De plus, l'ouverture sera pourvue d'une porte, qui, par définition, permet le passage d'une pièce à une autre et qui permettra de fermer entièrement le salon. D'autre part, la destination desdites pièces est différente, l'une faisant office de chambre à coucher et l'autre de lieu de vie comprenant notamment un salon et un espace pour cuisiner.

Dès lors, le séjour doit être considéré comme une pièce à part entière, étant relevé que l'avis contraire du recourant, selon lequel la surface constituée par le salon et la chambre devrait être considérée comme un studio, n'est pas fondé. En effet, cette argumentation repose sur un article publié sur Internet à teneur duquel un studio pourvu d'un coin chambre muni d'une paroi vitrée communiquant sur le salon-cuisine ne pourrait pas être considéré comme un deux pièces, mais bien comme un studio, en l'absence d'ouverture directe sur l'extérieur (<https://neho.ch/fr/blog/calcul-nombre-pieces-logement-suisse>, page consultée le 16 décembre 2024). Or, cet article porte sur la façon de calculer le nombre de pièces d'un appartement et ne se prononce pas, de façon explicite à tout le moins, sur l'application de l'art. 47 LCI. En outre, il peut néanmoins en être inféré que seule la présence d'une paroi vitrée, laissant passer entièrement la lumière dans la pièce dite « en second jour », pourrait éventuellement permettre de considérer, dans l'hypothèse décrite, que l'espace en « second jour » bénéficierait d'une baie ouvrant directement sur l'extérieur. Une telle interprétation tend du reste à confirmer l'avis de la DAC, celle-ci ayant demandé au recourant la suppression de la cloison. Or, l'hypothèse présentée par l'article ne correspond pas à la situation du cas d'espèce, puisque la surface de l'appartement en cause ne contient aucune paroi vitrée ni une ouverture suffisamment large permettant d'assimiler celle-ci à une telle paroi. Par conséquent, l'intéressé ne peut rien tirer de l'article dont il se prévaut, qui ne va d'ailleurs pas dans son sens.

Le séjour nécessite ainsi une baie ouvrant directement sur l'extérieur au sens de l'art. 47 LCI. Or, au vu de l'existence de la cloison séparant le séjour de la chambre

à coucher, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'avis de la DAC selon lequel le salon ne bénéficie pas de jours ouvrant directement sur l'extérieur. Celui dont est pourvue la chambre ne saurait pallier cette absence au vu de l'ouverture insuffisante dans la cloison, ce que la DAC a implicitement relevé en demandant subsidiairement la création d'une large ouverture dans la paroi, à défaut de suppression de la cloison. Le projet de construction est donc contraire à l'art. 47 LCI, si bien que le refus de l'autoriser est conforme au droit.

**5.7.2** Pour le surplus, en tant que le recourant soutient que l'exigence d'une vue droite sur l'extérieur depuis la cuisine, par l'abattement de la cloison intérieure et la réorganisation de l'architecture de la chambre, apparaîtrait disproportionnée, il ne remet pas en cause les art. 47 et 52 LCI et 125 RCI mais leur application à son projet de construction. Or, dans la mesure où aucun pouvoir d'appréciation n'est laissé à l'administration dans l'application de ces dispositions, l'invocation du principe de la proportionnalité ne permet pas, quel que soit l'argument soulevé, de pallier le non-respect des conditions prévues par ces articles, en l'occurrence la nécessité que le séjour soit pourvu de baies ouvrant directement sur l'extérieur. Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner la pertinence de l'argument du recourant invoqué en lien avec une prétendue violation du principe de la proportionnalité, soit l'existence d'un « puits de lumière » venant du toit qui permettrait d'offrir suffisamment de lumière dans le salon. L'intéressé a d'ailleurs admis, à juste titre, que ce « puits de lumière » ne correspondait pas à la définition de baie ouvrant directement sur l'extérieur au sens de l'art. 47 LCI.

Mal fondé, le grief sera écarté.

**6. Le recourant invoque une violation de la garantie de sa propriété.**

**6.1** La garantie de la propriété est ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst. Cette garantie constitutionnelle comprend la faculté de disposer de son terrain dans les limites des lois et des plans d'affectation du sol (ATA/998/2023 du 12 septembre 2023 consid. 5.1). Elle n'est toutefois pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale, plus particulièrement une loi au sens formel si la restriction est grave, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (ATF 148 I 33 consid. 5.1 ; 147 I 393 consid. 5.1.1). L'atteinte au droit de propriété est tenue pour particulièrement grave lorsque la propriété foncière est enlevée de force ou lorsque des interdictions ou des prescriptions positives rendent impossible ou beaucoup plus difficile une utilisation du sol actuelle ou future conforme à sa destination (ATF 140 I 168 consid. 4 ; 135 I 233 consid. 2.1; 131 I 333 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_92/2023 du 12 février 2024 consid. 4.1).

Selon la doctrine, reprise par la chambre de céans, les intérêts publics justifiant des restrictions à la propriété peuvent résulter de l'ensemble des tâches, responsabilités et compétences que la Constitution confie aux pouvoirs publics et dont la concrétisation incombe au législateur. Ainsi, en principe, tout intérêt public permet

de restreindre le droit de propriété (Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER/Maya HERTIG RANDALL/Alexandre FLÜCKIGER, Droit constitutionnel suisse, vol. II, 4<sup>e</sup> éd., 2021, p. 454 ss n. 909 ; ATA/998/2023 du 12 septembre 2023 consid. 5.1 et l'arrêt cité).

**6.2** En l'espèce, la restriction de la garantie de la propriété du recourant respecte les conditions de l'art. 36 Cst. Premièrement, le refus de délivrer l'autorisation de construire repose sur plusieurs bases légales formelles, soit les art. 22 LAT, 1 al. 1 let. a et b, 47 et 52 al. 2 LCI. Deuxièmement, ce refus est justifié par l'intérêt public à garantir la salubrité des logements, rappelé à l'art. 121 LCI. Enfin, l'atteinte aux intérêts privés du recourant, que ce dernier ne fait d'ailleurs pas valoir, est proportionnée au but visé. En effet, la mesure est apte à atteindre le but consistant à faire respecter les normes de constructions en matière de salubrité des bâtiments destinés au logement. Elle est nécessaire pour ce faire, aucune mesure moins incisive n'étant envisageable, ce que le recourant ne conteste du reste pas.

La décision est enfin proportionnée au sens étroit du terme. L'atteinte à la garantie de la propriété du recourant ne saurait être qualifiée de grave puisque, d'une part, la décision querellée ne l'empêche pas de conserver, de jouir ou d'aliéner son bien immobilier. D'autre part, il conserve la possibilité d'utiliser son bien-fonds conformément à sa destination, pour autant qu'il dépose une nouvelle autorisation de construire qui soit conforme à la réglementation applicable, ce qui lui est loisible de faire (et ce qu'il a d'ailleurs fait, s'agissant du respect de l'art. 47 LCI, dans le cadre de l'APA 2\_\_\_\_\_). Pour toutes ces raisons, l'intérêt public à garantir la salubrité des logements prime les intérêts du recourant à l'obtention de l'autorisation sollicitée.

Mal fondé, le grief sera écarté.

Les considérations qui précèdent conduisent au rejet du recours.

Dans ces conditions et comme l'a également retenu le TAPI, il n'est pas nécessaire d'examiner les griefs du recourant en lien avec les exigences d'accessibilité pour les PMR.

7. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS  
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 24 juin 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 23 mai 2024 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de A\_\_\_\_\_ ;

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-OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Patrick CHENAUX, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

M. MAZZA

le président siégeant :

C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :