

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/425/2007-DCTI

ATA/210/2008

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 6 mai 2008**

dans la cause

**X\_\_\_\_\_ S.A.**

représentée par Me Frédéric Olofsson, avocat

contre

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

---

## EN FAIT

1. Par arrêt du 3 octobre 2006, le Tribunal administratif a partiellement admis - sur un point qui ne concerne plus la présente procédure - le recours formé par la société X\_\_\_\_\_ S.A. (ci-après : X\_\_\_\_\_ ou la société) contre une décision du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) lui ordonnant de réaffecter à des fins d'habitation, soit à de la location non meublée, l'ensemble des logements sis dans les immeubles 1 et 7bis, rue D\_\_\_\_\_, ainsi qu'au 12, la rue M\_\_\_\_\_.

S'agissant de l'immeuble sis 1, rue D\_\_\_\_\_, le Tribunal administratif a retenu que l'inscription « bureaux » figurant sur l'extrait du Registre foncier revêtait une valeur descriptive et non constitutive. L'immeuble avait de tout temps été dévolu à l'habitation. X\_\_\_\_\_ en avait donc changé l'affectation sans autorisation. Elle ne pouvait dès lors invoquer la protection de la bonne foi, car elle aurait dû s'entourer des précautions nécessaires pour s'assurer de l'affectation de l'immeuble lors de l'acquisition.

2. Saisi du litige, le Tribunal fédéral a annulé, par arrêt du 26 janvier 2007, l'arrêt du Tribunal administratif en ce qu'il portait sur l'immeuble 1, rue D\_\_\_\_\_.

X\_\_\_\_\_ soutenait que l'affectation du bâtiment en bureaux figurant au Registre foncier correspondait à l'état de l'immeuble lorsqu'elle l'avait acquis. Si cette affirmation était exacte, elle pouvait se prévaloir de sa bonne foi. Le Tribunal administratif devait donc se prononcer, si nécessaire après avoir complété l'instruction.

3. Le 15 février 2007, le Tribunal administratif a demandé à X\_\_\_\_\_ de produire le contrat d'acquisition de l'immeuble sis 1, rue D\_\_\_\_\_.

Le 15 mars 2007, la société a indiqué au Tribunal que, malgré ses recherches, elle n'avait pas pu retrouver cet acte.

4. Le 27 mars 2007, le juge délégué à l'instruction du dossier a interpellé le Registre foncier afin d'obtenir ce document.

5. En réponse, le Registre foncier a notamment produit les pièces suivantes :

- une liste des parts de PPE dont X\_\_\_\_\_ était propriétaire dans l'immeuble 1, rue D\_\_\_\_\_ ;
- un extrait du Registre foncier informatique ;

- une réquisition pour le Registre foncier datant du 22 mars 1996 et visant à l'inscription de X\_\_\_\_\_ comme propriétaire de l'immeuble 1, rue D\_\_\_\_\_ ;
- les contrats de vente signés par Monsieur Y\_\_\_\_\_, administrateur de la SI Rue D\_\_\_\_\_ 1 et Monsieur Z\_\_\_\_\_, administrateur de X\_\_\_\_\_ les 13 février et 28 mars 1996, dont il ressort qu'existait sur la parcelle vendue un "bâtiment, habitation d'un are et quatre-vingts mètres", constitué de trois arcades au rez-de-chaussée, de trois appartements par étage sur quatre étages et de trois greniers dans les combles ;
- les extraits du Registre foncier concernant les lots de PPE, les trois lots du rez-de-chaussée étant des arcades. Douze lots donnaient des droits exclusifs sur un appartement ;
- un acte de vente du 2 juillet 1996, aux termes duquel X\_\_\_\_\_ vendait à Monsieur de S\_\_\_\_\_ les trois parts de copropriété relatives aux greniers ;
- un tirage du feuillet du bâtiment avant l'informatisation du cadastre, dont il ressort que l'immeuble était destiné au logement. On pouvait déduire des inscriptions y figurant que ce feuillet avait été entretenu en tout cas jusqu'en 2003.

6. Les 30 avril et 25 juin 2007, le Tribunal administratif a procédé à des audiences de comparution personnelle et d'enquêtes.

Monsieur P\_\_\_\_\_, administrateur de X\_\_\_\_\_, a relevé que les termes « habitations » et « appartements » figurant dans l'acte de vente n'excluaient pas que les locaux fussent loués en tant que résidences meublées.

Quant au DCTI, il a observé que, lors de l'acquisition de l'immeuble par X\_\_\_\_\_, aucune affectation commerciale - si ce n'était les arcades du rez-de-chaussée - ne ressortait de l'acte de vente.

Le comptable et dirigeant une entreprise générale de construction, a été entendu comme témoin. Il effectuait des travaux au 3, rue D\_\_\_\_\_, soit un immeuble exploité sous forme de résidence hôtelière que le propriétaire voulait agrandir, lorsqu'il avait appris que le n° 1 de ladite rue était à vendre. L'immeuble en question était constitué d'appartements meublés, loués sous forme « d'appart-hôtel » à sa connaissance. Il en avait négocié la promesse de vente, qu'il avait cédée à Monsieur Z\_\_\_\_\_, propriétaire du n° 3. Ce dernier n'aurait pas acheté le n° 1 si l'exploitation sous forme de résidence hôtelière n'avait pas été possible. Lorsqu'il avait visité ce bâtiment, il y avait vu des appartements, qui n'étaient au demeurant pas tous occupés.

X\_\_\_\_\_ a souligné qu'en consultant le Registre foncier sur internet, elle avait pu constater que la qualification des résidences meublées était variable. A la

demande du Tribunal administratif, elle a versé au dossier un tirage desdits extraits concernant des appartements meublés, des appartements de luxe meublés, des logements pour étudiants et pour personnes âgées et des chambres meublées. La destination indiquée au Registre foncier était "Hab. - rez activité", "Hab plusieurs logements", "Habitation -activités", "Hab deux logements", "Hab. - rez activité" pour des appartements meublés.

7. Le 30 novembre 2007, X\_\_\_\_\_ a produit un mémoire après enquêtes.

L'audition du comptable et l'inscription au Registre foncier, qui faisait état de bureaux, démontraient que X\_\_\_\_\_ pouvait raisonnablement croire que l'exploitation du bâtiment sous forme de résidences meublées était possible. Il y en avait d'ailleurs un grand nombre dans des bâtiments inscrits au le Registre foncier comme étant destinés au logement. X\_\_\_\_\_ n'avait pas changé l'affectation du bâtiment. Elle bénéficiait d'un arrêté du département de justice et police, devenu depuis lors le département des institutions (ci-après : le DI), datant de 2005, l'autorisant à exploiter une résidence meublée à cet endroit.

8. Le 11 janvier 2008, le DCTI a indiqué que lors de l'acquisition de l'immeuble litigieux par X\_\_\_\_\_, l'extrait du Registre foncier faisait état de bureaux. Le comptable avait visité des appartements meublés lorsqu'il avait signé la promesse de vente à une date indéterminée, et non des bureaux. L'acte de vente indiquait bel et bien que l'immeuble était destiné à l'habitation. Il n'y avait dès lors pas de concordance entre la mention inscrite au Registre foncier, l'état de l'immeuble au jour de l'acquisition et l'objet de l'acte de vente et, plutôt que de se fier à l'état de l'immeuble, X\_\_\_\_\_ aurait dû faire des recherches supplémentaires.

## **EN DROIT**

1. La recevabilité du recours interjeté par X\_\_\_\_\_ SA le 28 octobre 2005 contre la décision du département des constructions et des technologies de l'information du 23 septembre 2005 a déjà été tranchée dans l'arrêt rendu par le Tribunal administratif le 3 octobre 2006. Elle ne sera donc plus examinée dans la présente espèce.
2. Les principes applicables en droit ressortent tant de l'arrêt du Tribunal administratif du 3 octobre 2006 que de celui rendu par le Tribunal fédéral le 26 janvier 2007 ; il y sera renvoyé par économie d'écritures.
3. Les investigations auxquelles le Tribunal administratif a procédé et, dans ce cadre, l'audition du comptable, ont permis d'établir que l'immeuble sis 1, rue D\_\_\_\_\_ était, lors de son acquisition par X\_\_\_\_\_, affecté à de la location d'appartements meublés et non à des bureaux. L'acte de vente signé à l'époque

indiquait que le bâtiment - sous réserve du rez-de-chaussée - était voué à de l'habitation, et qu'il était constitué d'appartements. Le feuillet de l'ancien cadastre, avant son informatisation, précisait que le bâtiment litigieux était destiné à du logement.

Dans ces circonstances, c'est en vain que X\_\_\_\_\_ excipe de sa bonne foi. Elle ne pouvait se fier à l'éventuelle indication figurant, selon ses dires, au Registre foncier, aux termes de laquelle le bâtiment aurait été affecté à des bureaux, alors que l'acte de vente prouve le contraire.

4. Dans ces circonstances, la décision litigieuse sera confirmée en ce qu'elle ordonne la réaffectation à du logement de l'immeuble 1, rue D\_\_\_\_\_.
5. Au vu de cette issue, un émolument de procédure, en CHF 1'500.-, sera mis à la charge de X\_\_\_\_\_ qui succombe, conformément à l'article 87 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

rejette le recours interjeté le 6 février 2007 par X\_\_\_\_\_ S.A. contre la décision du département des constructions et des technologies de l'information du 23 septembre 2005 en ce qu'il concerne l'affectation de l'immeuble 1, rue D\_\_\_\_\_ ;

confirme la décision précitée en ce qu'elle ordonne de réaffecter à des fins d'habitation (location non meublée) l'ensemble des logements de l'immeuble 1, rue D\_\_\_\_\_ ;

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

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 ;

communique 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, 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 :