

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3966/2023 LCI

JTAPI/493/2024

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 23 mai 2024

dans la cause

Monsieur A_____, représenté par CGI CONSEILS, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. Monsieur A _____ est propriétaire, depuis une trentaine d'années, d'une part de propriété par étages de l'immeuble situé rue B _____, constitué de quatre niveaux (R+3) et affecté aux activités artisanales et administratives.
2. Cet immeuble est sis sur la parcelle n° 1 _____ plan 2 _____ de la commune de C _____, laquelle se trouve en zone de développement 3 et est incluse dans le périmètre du plan localisé de quartier n° 3 _____ adopté le _____ 1992.
3. Le _____ 2020, M. A _____ a déposé une demande d'autorisation de construire auprès du département du territoire (ci-après : le département) pour un changement d'affectation, déjà réalisé, de bureaux en cellules habitables aux 1^{er} et 3^{ème} étages de l'immeuble en cause.
4. Dans le cadre de l'instruction de cette demande, enregistrée sous la référence APA 4 _____, les instances de préavis se sont prononcées favorablement, à l'exception de la police du feu, laquelle avait constaté que les logements projetés ne disposaient pas des accès pompiers exigés par la directive, qu'un tel accès n'était pas réalisable et qu'aucune solution alternative n'avait été proposée. Le projet ne remplissait ainsi pas les conditions de sécurité minimale qu'exigeait sa réalisation.
5. Par décision du _____ 2021, le département a refusé de délivrer l'autorisation de construire sollicitée au motif que le projet n'était pas conforme à l'art. 14 de loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).
6. Le 17 juin 2021, M. A _____ a formé recours contre cette décision.
7. Le 10 septembre 2021, le département a invité M. A _____ à se déterminer, dans un délai de 10 jours, sur le fait qu'à teneur de son recours, les travaux, objets de l'APA 4 _____, étaient déjà réalisés.
8. Par jugement du _____ 2021, le Tribunal administratif de première instance (ci-après: le tribunal) a rejeté le recours précité.
9. M. A _____ n'a pas recouru contre ledit jugement.
10. Le _____ 2022, M. A _____ a déposé une nouvelle requête en autorisation de construire en procédure accélérée portant sur le changement d'affectation de bureaux en Hôtel Résidence aux 1^{er} et 3^{ème} étages de l'immeuble, composé de 10 chambres/studios de 20 m², de 2 chambres/studios de 27.5 m² ainsi que d'une petite suite de 62,5 m².

Il indiquait dans son courrier d'accompagnement qu'il s'agissait d'une demande de changement d'affectation, sans travaux à effectuer. Il partait par ailleurs du principe que la dérogation relative à la réalisation de sanitaires pour personnes à mobilité réduite (ci-après : PMR) devait lui être accordée dans la mesure où elle l'avait été dans le cadre de l'APA 4 _____. Quant à l'accès aux locaux, il respectait la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (RPSSP – F 4 05.01).

La requête a été enregistrée sous la référence APA 5 _____ et visait à régulariser l'infraction I/6_____.

11. Dans le cadre de l'instruction de cette requête, les différentes instances de préavis concernées se sont prononcées soit favorablement, soit favorablement sous conditions, à l'exception de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) et de la commission d'architecture (ci-après : CA).
12. Dans le cadre des préavis qu'elle a émis le 27 avril et le 19 septembre 2022, le 9 février, le 28 mars et le 1^{er} juin 2023, la DAC a formulé plusieurs demandes de modifications du projet afin qu'il soit conforme à l'art. 109 LCI, à son règlement d'application, ainsi qu'aux art. 47 LCI et 125 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 28 février 1978 (RCI – L 5 05.01).

Sous la rubrique « divers » de chacun d'entre eux figure la note : « Les éléments ci-dessus avaient déjà été demandés dans le cadre de l'APA 4 _____ 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 ».

- Le 27 avril 2022, la DAC a précisé dans son préavis que l'établissement devait comporter des installations sanitaires pour PMR et que le séjour-cuisine du 3^{ème} étage devait bénéficier de jours sur l'extérieur, en précisant que la cloison de séparation/porte entre la chambre et le séjour était à supprimer. Il a également été demandé à M. A _____ de se déterminer sur les plans transmis, lesquels ne correspondaient pas aux plans visés *ne varietur* précédemment autorisés et les teinter selon les couleurs conventionnelles si nécessaire.
- Le 2 septembre 2022, M. A _____ a relevé que le projet litigieux était lié au précédent (APA 4 _____), que la DAC avait préavisé favorablement et que par conséquent, dans la mesure où aucuns travaux n'étaient prévus, un préavis favorable devait être rendu.
- Dans son préavis du 19 septembre 2022, faisant référence au projet qui avait été fourni dans le cadre de l'APA 4 _____, la DAC a rappelé l'exigence de prévoir des installations sanitaires pour PMR ainsi que celle de pouvoir bénéficier de jours sur l'extérieur.
- Le 30 janvier 2023, M. A _____ a persisté dans sa position en ajoutant un extrait d'une réponse qu'il avait soumise dans le cadre de l'APA 4 _____ et dans laquelle il indiquait d'une part, avoir modifié les plans du 1^{er} étage en intégrant des sanitaires pour les PMR, tout en relevant que cette modification engendrait des frais et travaux supplémentaires importants. D'autre part, il indiquait avoir modifié les plans du 3^{ème} étage en abattant la cloison sèche, tout en relevant les coûts et travaux supplémentaires engendrés par cette modification, ainsi que le fait qu'il n'avait pas été tenu compte de la présence d'une grande coupole vitrée.
- Les mêmes rappels ont été effectués par la DAC dans le cadre de son préavis daté du 9 février 2023 en précisant : « Le préavis favorable ArchLCI-4 du

11.02.2021 de l'APA 4_____ se base sur la dernière version de plans transmis du 09.02.2021 sur laquelle un sanitaire PMR a été ajouté au 1^{er} étage » et « [...] sur laquelle la cloison entre la chambre et le séjour a été supprimée au 3^{ème} étage ».

- Le 10 mars 2023, M. A_____ a transmis un historique des différentes requêtes en autorisation de construire déposées depuis 2012 en lien avec les locaux litigieux. Des plans ont également été joints. En conclusion, il a demandé qu'une dérogation lui soit accordée.
- Dans son préavis du 28 mars 2023, la DAC a rappelé les demandes de modification qui figuraient dans ses précédents préavis. Elle a précisé s'agissant de l'art. 109 LCI que la demande de dérogation du 10 mars 2023 était transmise à la CA conformément à l'art. 3 du règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses du 29 janvier 2020 (RACI – L 5 05.06). S'agissant de l'art. 125 RCI, elle a indiqué que la demande était maintenue malgré les éléments énoncés dans le courrier du 10 mars 2023 et précisé que l'affectation de séjour/cuisine devait bénéficier de jours directs sur l'extérieur.
- Le 24 mai 2023, M. A_____ a réitéré sa demande de dérogation relevant des coûts de travaux disproportionnés, une situation financière difficile suite notamment à la période de Covid et le fait qu'une dérogation avait déjà été octroyée dans le cadre de l'APA 4_____.
- Le 1^{er} juin 2023, la DAC a rajouté dans son préavis qu'elle transmettait la nouvelle demande de dérogation (art. 109 LCI) du 24 mai 2023 à la CA et que la demande en lien avec l'art. 125 RCI était maintenue malgré les nouveaux éléments énoncés dans le courrier de M. A_____ du 24 mai 2023.

13. La CA, dans le cadre des préavis qu'elle a rendus, a quant à elle également formulé plusieurs demandes de modifications du projet:

- Dans son préavis du 9 mai 2022, la CA a demandé que des explications lui soient fournies quant au fait que certains bureaux étaient déjà équipés de salles de bains.
- Le 2 septembre 2022, M. A_____ a expliqué que les bureaux étaient déjà équipés en salles de douches comme cela avait été autorisé en 2015 dans le cadre de l'APA 8_____.
- Le 3 octobre 2022, la CA a demandé une modification du projet afin que deux chambres, a minima, soient accessibles et utilisables par des PMR.
- Le 30 janvier 2024, M. A_____ a rappelé que la demande de changement d'affectation de ses locaux ne nécessitait aucuns travaux. Les modifications demandées par la CA allaient quant à elles engendrer des coûts et des travaux disproportionnés.
- Dans son préavis du 20 février 2023, malgré les explications fournies et au vu des modifications importantes des cloisons au 3^{ème} étage, la CA a réitéré sa

demande de sanitaires aux normes du RACI. Sur le 1^{er} étage, elle a souligné qu'il serait appréciable que deux chambres pour les PMR soient projetées, laissant le soin à l'OAC de se prononcer sur le courrier de M. A_____.

- Le 10 mars 2023, M. A_____ a transmis un historique des différentes requêtes en autorisation de construire déposées depuis 2012 en lien avec les locaux litigieux. Des plans ont également été joints. En conclusion, il a demandé qu'une dérogation lui soit accordée.
 - Le 13 avril 2023, bien qu'ayant pris bonne note des explications fournies, la CA a relevé qu'aucun élément probant ne pouvait être pris en compte pour déroger à l'art. 109 LCI. Les remarques émises dans le préavis précédent étaient réitérées.
 - Le 24 mai 2023, M. A_____ a réitéré sa demande de dérogation relevant des coûts de travaux disproportionnés, une situation financière difficile suite notamment à la période de Covid et le fait qu'une dérogation avait déjà été octroyée dans le cadre de l'APA 4_____.
 - Dans son préavis du 28 juin 2023, la CA a indiqué avoir pris bonne note des explications fournies, bien que celles-ci ne reflétaient pas avec exactitude les faits, et a ajouté qu'aucun argument probant ne pouvait être avancé pour déroger à l'art. 109 LCI. Par ailleurs, elle a souligné que le projet ne prévoyait aucun sanitaire dévolu aux PMR, alors que cela était le cas dans le cadre de l'APA 4_____. Elle a ainsi demandé qu'une chambre et qu'un sanitaire soient accessibles aux PMR au 1^{er} étage. Pour le logement situé au 3^{ème} étage, les sanitaires devaient également être aux normes du RACI.
14. Par courrier du 8 août 2023, M. A_____ a maintenu sa position et sollicité du département qu'il se prononce sur ce dossier.
 15. Le 15 septembre 2023, la CA a émis un préavis défavorable et maintenu son refus de dérogation à l'art. 109 LCI. La DAC s'est également prononcée défavorablement au projet, constatant que les dispositions relatives aux PMR, ainsi que celles relatives aux baies, vues droites et à l'éclairage des locaux d'habitation n'étaient pas respectées.
 16. M. A_____ a exigé, par courrier du 10 octobre 2023, que soit fait application de l'art. 4 al. 4 LCI.
 17. Par décision du _____ 2023, faisant siens les préavis de la DAC et de la CA, le département a refusé de délivrer l'autorisation de construire sollicitée au motif que le projet n'était pas conforme aux art. 47 et 109 LCI, 125 RCI ainsi qu'à l'art. 3 RACI, précisant que le projet consistait en la tentative de régularisation de l'infraction I/6_____.
 18. Par acte déposé le 24 novembre 2023 auprès du tribunal, sous la plume de son conseil, le recourant a interjeté recours contre la décision précitée, concluant à son annulation, à l'octroi de l'autorisation de construire sollicitée et à ce que l'autorité

intimée soit condamnée en tous les frais et dépens, qui comprendraient une indemnité équitable pour les honoraires de son mandataire.

Au début des années 2010, il avait débuté une réflexion relative à la rénovation intégrale de ses locaux sis au 1^{er} et au 3^{ème} étages de l'immeuble en cause et avait ainsi déposé une demande d'autorisation de construire portant sur des travaux de transformation et aménagement de locaux en bureaux. Cette autorisation avait été octroyée en _____ 2015 et les travaux de rénovation avaient eu lieu entre 2015 et 2016 pour un montant de CHF 2'244'000.-. Une attestation globale de conformité avait été transmise au département.

Suite à une modification législative ayant pour objectif de faciliter la conversion de locaux commerciaux en logements, approuvée par le peuple le 14 juin 2015, le recourant avait décidé de transformer les nouveaux bureaux en logements individuels et avait créé treize Urban Studios, selon un concept « live&work » où les habitants pouvaient tant y travailler qu'y habiter. Un espace « lounge » partagé d'environ 55 m² était également mis à disposition des habitants des studios.

En 2020, il lui avait été conseillé de déposer une demande d'autorisation de construire visant à valider le changement d'affectation effectué, ce qu'il ignorait devoir faire. Ainsi, il a déposé une demande en autorisation de construire, enregistrée sous la référence APA 4_____, ayant pour objet le « changement d'affectation de bureaux en cellules habitables aux 1^{er} et 3^{ème} étages ».

Dans le cadre de l'instruction de sa demande, seule la police du feu avait rendu un préavis défavorable, les autres préavis étaient quant à eux tous favorables. Il a en outre précisé avoir formulé, pour des raisons financières, une demande de dérogation relative à l'obligation de création de sanitaires pour les PMR. Un refus d'autorisation de construire avait finalement été délivré, confirmé par un jugement du Tribunal administratif de première instance (JTAPI/7_____).

Suite à ce refus, faisant face à une situation financière critique, il avait réfléchi à une nouvelle affectation de ses locaux dans le but de protéger son avenir. Ainsi, en date du _____ 2022, il avait déposé une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée en vue de la « transformation de bureaux en Hôtel Résidence (activité commerciale) » (APA 5_____/1), précisant que le changement d'affectation ne nécessitait pas de travaux.

Le recourant contestait le fait que la décision entreprise était considérée comme une régularisation à l'infraction I/6_____.

Il se plaignait également de l'absence de motivation de ladite décision, en particulier s'agissant du refus de la demande de dérogation. Il peinait à comprendre pourquoi l'autorisation de construire lui avait été refusée.

Le principe d'égalité de traitement était également violé dans la mesure où la CA et la DAC avaient préavisé défavorablement le projet litigieux alors qu'elles avaient toutes deux préavisé favorablement le précédent (APA 4_____/1). Il demandait

que les instances consultées s'en tiennent aux préavis déjà délivrés dans d'autres dossiers, sans les modifier au fil des années.

Finalement, la décision entreprise violait le principe de proportionnalité. S'agissant de l'absence de jours sur l'extérieur, il existait une porte coulissante entièrement rabattable entre le séjour et la chambre du 3^{ème} étage et le séjour bénéficiait d'un très large puits de lumière donnant sur l'extérieur. Les modifications demandées nécessitaient de repenser toute l'architecture de la chambre et le coût des travaux à entreprendre était disproportionné. S'agissant des exigences en lien avec l'accessibilité aux PMR, il devait pouvoir bénéficier d'une dérogation dans la mesure où les modifications exigées étaient disproportionnées d'un point de vue financier, au vu des lourds travaux qu'elles nécessitaient alors que les chambres et sanitaires étaient déjà construits, ainsi qu'au vu de la faible demande sur le marché.

19. Le 29 janvier 2024, le département a transmis son dossier au tribunal, accompagné de ses observations. Il a conclu au rejet du recours et à ce que le recourant soit condamné aux dépens de l'instance.

Dans la mesure où le recourant avait modifié l'affectation de ses locaux sans autorisation de construire, que la destination initiale de bureaux n'était toujours pas respectée et que la modification opérée sans droit n'était toujours pas autorisée, la requête du recourant visait indubitablement à légaliser la situation.

La lecture du recours suffisait à établir que le recourant avait saisi le tribunal en toute connaissance de cause. Il avait aussi parfaitement saisi que c'était en raison de la non-conformité du projet aux prescriptions en matière d'accessibilité des constructions que le département l'avait refusé. De plus, la CA, instance qui doit obligatoirement être consultée pour les demandes de dérogations prévues par l'art. 109 LCI, s'était prononcée à plusieurs reprises de manière défavorable, tout en prenant en compte les arguments du recourant, qu'elle avait qualifiés de non-probants. Partant le grief selon lequel la décision n'était pas suffisamment motivée devait être rejeté.

Les situations avancées par le recourant présentaient des différences qui conduisaient à constater que le principe d'égalité de traitement n'était pas violé. Les projets ne portaient pas sur le même objet, aucune dérogation n'avait été accordée dans le cadre de l'APA 4_____, puisque cette requête avait été refusée, et finalement l'octroi d'une autorisation de construire ne créait pas de droits acquis, tout comme lorsqu'un permis n'est pas délivré.

S'agissant de l'éclairage des locaux, l'existence même d'une porte coulissante suffisait à établir que les conditions de l'art. 125 RCI n'étaient pas remplies. Quant aux puits de lumière, ils ne constituaient pas des jours ouvrant directement sur l'extérieur. C'était en vain que le recourant se plaignait des coûts et des travaux qu'entraîneraient le respect de l'art. 125 RCI puisque l'application de cette disposition découlait du changement d'affectation qu'il avait lui-même effectué sans droit. Il en allait de même s'agissant des prescriptions en matière d'accessibilité aux

constructions. Le respect de l'autorisation de construire qui avait été délivrée au recourant en 2015 (APA 8_____/3) n'aurait pas induit ces effets et suivre l'argumentation du recourant aboutirait à l'absurde résultat qu'il suffirait d'effectuer des travaux sans autorisation pour échapper aux exigences légales. Le recourant ne pouvait pas justifier des obstacles techniques à la création d'un WC PMR au 1^{er} étage puisqu'il avait prévu un tel sanitaire dans sa précédente demande en autorisation de construire. Finalement, les coûts que le recourant avait estimés apparaissaient exagérés au vu des travaux nécessaires et n'étaient par ailleurs pas conformes aux exigences imposées par le département et la CA puisqu'il fondait ses chiffres sur la création de deux chambres PMR alors que seule une au 1^{er} étage avait finalement été exigée.

20. Par réplique du 20 février 2024, le recourant a persisté dans ses griefs et conclusions.

La demande en autorisation de construire litigieuse ne visait pas à régulariser la situation. Il avait réfléchi à cette éventualité, mais s'était finalement décidé à déposer une APA ayant pour objet le changement d'affectation de bureaux en habitations, vu la pénurie de logement sévissant dans le canton de Genève.

Le département ne s'était pas concrètement expliqué au sujet des raisons qui l'avaient motivé à rendre sa décision, quand bien même il avait pour sa part apporté des justifications étayées, en particulier s'agissant des conditions nécessaires à l'octroi d'une dérogation. À ce stade, il ne comprenait d'ailleurs toujours pas pourquoi une telle dérogation lui avait été refusée, malgré une analyse détaillée de sa part concernant les coûts qu'engendreraient des travaux de mise en conformité.

Les deux projets étaient similaires et portaient sur le même objet. Dans le cadre de l'APA 4_____, il avait demandé une dérogation et dans la mesure où la DAC avait rendu un préavis favorable, il fallait en conclure qu'elle avait été acceptée.

Le coût des travaux à entreprendre avait été approuvé par un architecte mandaté par le requérant de sorte qu'ils ne pouvaient apparaître comme étant exagérés. S'il avait fondé ses chiffres sur la création de deux chambres PMR, c'était parce que la CA l'avait demandé pendant une bonne partie de l'instruction. Ce n'était qu'au dernier moment qu'elle avait subitement changé d'avis, sans d'ailleurs fournir d'explications.

21. Par duplique du 13 mars 2024, le département a persisté dans ses conclusions.

Le fait que la requête ait été déposée dans le but ou non de régulariser l'infraction n'était pas décisif pour trancher le litige, ni ne permettait d'admettre le grief du recourant lié au défaut de motivation de la décision. Le recourant avait bel et bien déposé une requête dans le but de tenter de légaliser une situation illicite. D'ailleurs, si telle n'avait pas été son intention, il aurait simplement rétabli l'affectation initiale.

Le refus prononcé énumérait les bases légales sur lesquelles il se fondait et il spécifiait que les conditions liées à la dérogation n'étaient pas satisfaites et ce

nonobstant les explications fournies par le requérant, de sorte que la motivation apparaissait suffisante.

C'était en vain que le recourant se fondait sur le préavis d'une instance pour déclarer péremptoirement que la dérogation lui avait été accordée. Les préavis ne liaient pas le département et de surcroît, le projet précédent avait été refusé au recourant de sorte qu'il ne pouvait en déduire aucun droit.

S'agissant du principe de proportionnalité, le recourant n'avait pas fourni de nouveaux éléments de nature à remettre en cause les observations du département, raison pour laquelle le grief devait être écarté.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_763/2017 du 30 octobre 2018 consid. 4.2 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

4. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêt du Tribunal fédéral 2C_831/2019 du 8 juin 2020 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 ; ATA/322/2019 du 26 mars 2019 consid. 3).

5. Le recourant conteste tout d'abord le fait que la décision entreprise soit considérée comme une régularisation à l'infraction I/6_____.

En l'espèce, le recourant ne conteste pas avoir déposé une requête en autorisation de construire après avoir modifié l'affectation de ses locaux. À ce jour, la destination initiale de bureaux n'est pas respectée et la modification opérée sans droit par le recourant n'est toujours pas autorisée. Ainsi, le dépôt de la requête litigieuse visait bel et bien à régulariser la situation illicite et si telle n'avait pas été l'intention du recourant, il aurait pu rétablir l'affectation initiale de ses locaux.

En tout état, le recourant ne tire aucune conclusion de l'argument qu'il avance et le fait que la requête ait été déposée dans le but de régulariser l'infraction ou non n'est en l'espèce pas décisif pour trancher le litige.

Ce grief sera donc écarté.

6. Le recourant se plaint ensuite d'un manque de motivation de la décision litigieuse.
7. Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), implique l'obligation, pour l'autorité, de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et afin que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 143 III 65 consid. 5.2). L'autorité doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. La motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision. Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée (arrêts du Tribunal fédéral 6B_762/2020 du 17 mars 2021 consid. 2.1 et les références citées ; 1C_415/2019 du 27 mars 2020 consid. 2.1 ; ATA/447/2021 du 27 avril 2021 consid. 6b).

Une violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure. Si une telle réparation dépend de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception, elle peut cependant se justifier même en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure. En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation (ATA/447/2021 du 27 avril 2021 consid. 6c et les références citées).

8. En l'espèce, le département a clairement indiqué dans la décision entreprise les bases légales topiques sur lesquelles il se fondait. Le recourant a par ailleurs compris que l'autorisation de construire avait été refusée, d'une part, parce que les

dispositions relatives aux baies et vues droites et à l'éclairage des locaux d'habitation n'étaient pas respectées. D'autre part, le projet n'était pas conforme aux prescriptions en matière d'accessibilité et le département avait considéré que les conditions liées à la dérogation prévue à l'art. 109 LCI n'étaient pas remplies.

Le recourant allègue toutefois peiner à comprendre les raisons du refus dans la mesure où il aurait apporté des justifications détaillées, en particulier concernant les conséquences financières induites par des travaux, sur lesquelles le département ne se serait pas déterminé, se contentant de persister dans sa décision sans fournir plus d'explications. Cette argumentation ne peut être suivie. En effet, le recourant a très bien saisi le sens et la portée de la décision querellée, ce qui lui a d'ailleurs permis d'exercer son droit de recours en temps utile en faisant valoir ses arguments. La motivation de la décision litigieuse est par ailleurs suffisante, puisque le recourant a été en mesure de la comprendre et d'exercer ses droits de recours à bon escient, ainsi qu'il résulte de la lecture de ses écritures. S'agissant des arguments qu'il a avancés, il est évident que le département, respectivement la DAC et la CA, les ont pris en considération pour conclure que les dispositions relatives aux baies, vues droites et à l'éclairage des locaux d'habitation, ainsi que celles relatives aux PMR n'étaient pas respectées et que les conditions nécessaires à l'octroi d'une dérogation n'étaient pas satisfaites en l'espèce.

Ce grief, d'ordre formel, sera ainsi écarté.

9. Le recourant se plaint ensuite d'une violation du principe d'égalité de traitement, faisant valoir que la DAC et la CA ont préavisé défavorablement le projet litigieux alors qu'elles avaient toutes deux préavisé favorablement le projet précédent (APA 4_____) et considérant que les deux projets étaient similaires et qu'ils portaient sur le même objet.
10. Une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et lorsque ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (ATF 144 I 113 consid. 5.1.1 ; 143 I 361 consid. 5.1 ; 142 V 316 consid. 6.1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3).

Il n'y a en principe pas d'égalité dans l'illégalité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_28/2019 du 23 décembre 2019 consid. 6.1 ; ATA/508/2020 du 26 mai 2020 consid. 6c). Le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. Dès lors, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas semblables. Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les

dispositions légales en question. L'administré ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi. Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 139 II 49 consid. 7.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_482/2010 du 14 avril 2011 consid. 5.1 ; ATA/352/2012 du 5 juin 2012 consid. 7). C'est seulement lorsque toutes ces conditions sont remplies que le citoyen est en droit de prétendre, à titre exceptionnel, au bénéfice de l'égalité dans l'illégalité (arrêts du Tribunal fédéral 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3 ; 6B_921/2019 du 19 septembre 2019 consid. 1.1).

11. En l'espèce, force est de constater que les situations avancées par le recourant présentent des différences.

Tout d'abord, les deux projets ne portent pas sur le même objet. Le projet litigieux concerne un changement d'affectation de bureaux en Hôtel Résidence au 1^{er} et 3^{ème} étages (activité commerciale), alors que celui relatif à la demande d'autorisation de construire APA 4_____ concerne un changement d'affectation de bureaux en cellules habitables au 1^{er} et 3^{ème} étages. De plus, les plans sur lesquels les différentes instances se sont basées pour rendre leurs préavis comportent des différences, ce que ne conteste par ailleurs pas le recourant. Contrairement aux plans produits dans le cadre de l'autorisation litigieuse, ceux qui ont été déposés dans le cadre du projet APA 4_____ prévoyaient notamment une installation sanitaire PMR au 1^{er} étage, proche de la zone commune, ainsi que la suppression de la cloison entre la chambre et le séjour du studio au 3^{ème} étage. Dans le cadre des préavis qu'elle a rendus, la DAC a par ailleurs expressément relevé s'agissant des modifications de projet demandées, qu'elles l'avaient déjà été dans le cadre de la précédente demande d'autorisation de construire et qu'elles avaient fait l'objet de modifications qui n'avaient toutefois pas été reprises dans le cadre du projet litigieux. Finalement, contrairement à ce que soutient le recourant, aucune dérogation ne lui avait été accordée dans le cadre de l'APA 4_____, la requête ayant d'ailleurs été refusée.

Mal fondé, ce grief sera donc également écarté.

12. Le recourant se plaint également d'une violation du principe de proportionnalité au motif que le projet litigieux respecterait les dispositions relatives aux baies et vues droites, ainsi qu'à l'éclairage des locaux d'habitation et que la demande du département de supprimer la cloison de séparation entraînerait des conséquences démesurées. S'agissant des exigences en lien avec l'accessibilité aux PMR, les modifications exigées seraient disproportionnées d'un point de vue financier, au vu de l'ampleur des travaux, ainsi qu'au vu de la faible demande sur le marché. Il estime par conséquent pouvoir bénéficier d'une dérogation.
13. À teneur de l'art. 47 LCI, 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.

La longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions (art. 45 LCI). Elle est mesurée, pour chaque baie, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4 m au moins. Le champ visuel d'une baie doit s'étendre en outre sur toute la hauteur et toute la largeur de cette baie (art. 48 al. 1 et 2 LCI).

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 m². 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 (art. 125 al. 1 RCI).

14. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme au regard notamment de la volonté du législateur, telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, en particulier de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique) (ATF 140 II 202 consid. 5.1 ; 138 III 166 consid. 3.2 ; 136 III 283 consid. 2.3.1 ; 135 III 640 consid. 2.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 5.2.1). Appelé à interpréter une loi, le juge ne privilégie aucune de ces méthodes, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme (ATF 139 IV 27 0 consid. 2.2 ; 137 III 344 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_839/ 2015 du 26 mai 2016 consid. 3.4.1 ; ATA/765/2014 du 30 septembre 2014 consid. 3a).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le juge est en principe lié par un texte légal clair et sans équivoque. Ce principe n'est cependant pas absolu. En effet, il est possible que la lettre d'une norme ne corresponde pas à son sens véritable. L'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que le texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 138 II 557 consid. 7.1 ; 138 V 445 consid. 5.1 ; 131 I 394 consid. 3.2). En dehors du cadre ainsi défini, des considérations fondées sur le droit désirable ne permettent pas de s'écarter du texte clair de la loi, surtout si elle est récente (ATF 118 II 333 consid. 3e ; 117 II 523 consid. 1c ; ATA/302/2014 du 29 avril 2014 consid. 3).

15. En l'espèce, l'existence même d'une porte, qui par définition peut être ouverte ou fermée, entre le salon et la chambre suffit à établir qu'une ouverture directe depuis

le salon vers l'extérieur n'existe pas dans le projet litigieux. Le fait que la porte soit coulissante ou ordinaire n'y change rien.

Par ailleurs, l'existence d'un puits de lumière zénithal, qui permet certes un apport de lumière mais de manière verticale, ne constitue pas un jour ouvrant directement sur l'extérieur au sens des art. 47 LCI et 125 RCI.

Par conséquent, le grief doit être écarté.

16. Il reste à déterminer si la décision litigieuse est conforme au principe de proportionnalité.
17. Ledit principe, garanti par l'art. 5 al. 2 Cst., se compose des règles d'aptitude - exigeant que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé - de nécessité - qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés - et de proportionnalité au sens étroit - qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 125 I 474 consid. 3 ; ATA/1325/2021 du 3 décembre 2021 consid. 5d).

Ce principe interdit ainsi toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 142 I 49 consid. 9.1 et les références citées).

18. En l'espèce, la recourante relève que la suppression de la cloison de séparation/porte telle que demandée par le département n'est pas nécessaire au vu de l'apport de lumière suffisant venant du plafond et qu'elle nécessiterait de repenser l'architecture de la chambre et engendrerait des coûts de travaux disproportionnés. Dans le cadre de la précédente requête en autorisation de construire (APA 4_____), les plans avaient pourtant été modifiés et prévoyaient justement de renoncer à cette séparation. Le recourant a par ailleurs spontanément proposé, sans toutefois revoir les plans du projet litigieux : « concernant le séjour-cuisine du 3^{ème} étage, nous pouvons vous proposer d'enlever la porte coulissante au niveau de la cloison de séparation entre la chambre et le séjour ce qui permettra que le séjour/cuisine soit pourvu de jours ouvrant directement sur l'extérieur » (réponse au préavis ArchLCI-4 du 28 mars 2023, p. 3). En outre, les inconvénients relevés par le recourant, résultent directement du fait qu'il a, en louant ses logements et en procédant à l'aménagement des chambres sans autorisation, mis le département devant le fait accompli et qu'il doit s'attendre à ce que le tribunal se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des désagréments qui en découlent pour lui.

Ce grief sera donc écarté.

19. Par conséquent, le présent recours sera rejeté sans qu'il soit nécessaire d'examiner les griefs du recourant en lien avec les exigences d'accessibilité pour les PMR.
20. Mal fondé, le recours est rejeté et la décision entreprise confirmée.

21. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), le recourant, qui succombe, est condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.
22. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 24 novembre 2023 par Monsieur A _____ contre la décision du département du territoire du _____ 2023 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge du recourant un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
4. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST, présidente, Diane SCHASCA et Carmelo STENDARDO, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière