

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.406/2005 /col

Arrêt du 9 janvier 2006
Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges Féraud, Président,
Reeb et Eusebio.
Greffier: M. Kurz.

Parties

A. _____,
recourant, représenté par Me Mathis Kern, avocat,

contre

Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement de la République et canton de Genève, case postale 22, 1211 Genève 8,
Tribunal administratif de la République et canton de Genève, case postale 1956, 1211 Genève 1.

Objet

art. 9 et 26 Cst. (refus d'autorisation de construire, ordre de remise en état et amende administrative),

recours de droit public contre l'arrêt du Tribunal administratif de la République et canton de Genève du 24 mai 2005.

Faits:

A.

A. _____ est propriétaire des appartements n° 4.02 et 4.03 constitués en propriété par étages dans l'immeuble sis au 4, quai du Rhône à Genève. Le premier appartement, de 42 m², comporte 2,5 pièces (cuisine comprise), sans salle de bains; il était loué jusqu'en 2000. Le second, de 59 m², compte 3,5 pièces; il était loué jusqu'en 2003.

Lors d'un contrôle, le 15 octobre 2003, le Département genevois de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) constata que des travaux étaient entrepris dans les deux appartements, désormais communicants. Un ordre d'arrêt des travaux a été prononcé le 17 octobre suivant. Une demande d'autorisation de construire a été déposée le 7 novembre 2003, pour la rénovation des appartements et la création d'un passage entre ceux-ci.

B.

Le 27 février 2004, le DAEL a refusé l'autorisation en se fondant sur les art. 3 al. 1 et 9 de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). La réunion des deux appartements impliquerait la suppression d'une offre locative correspondant aux besoins prépondérants de la population. Par décision séparée du même jour, le DAEL a ordonné à A. _____ de remettre les lieux dans leur état d'origine, et lui a en outre infligé une amende administrative de 500 fr.

A. _____ a saisi le Tribunal administratif d'un recours dirigé contre l'ordre de remise en état et l'amende administrative.

Il a également recouru contre le refus de l'autorisation de construire auprès de la Commission cantonale de recours en matière de constructions (la commission), en expliquant que les appartements étaient d'abord destinés à ses deux fils majeurs. Les travaux avaient pour but d'assurer des conditions d'hygiène acceptables en raccordant les toilettes de l'appartement n° 4.02 à la nouvelle distribution d'eau de l'immeuble et en installant un lavabo avec eau chaude. Le passage entre les appartements devait permettre aux occupants du n° 4.02 d'accéder à la salle de bains du n° 4.03 sans avoir à passer par le pallier. Les deux appartements n'étaient plus loués et le n° 4.02 n'était pas habitable sans salle de bains. Le 18 juin 2004, le recourant fit savoir que les appartements étaient désormais occupés par son fils cadet et sa belle-fille, alors enceinte.

C.

Par décision du 6 août 2004, la commission a rejeté le recours. La création d'un unique appartement de 5,5 pièces occupé par une seule personne, violait l'art. 9 al. 2 LDTR. D'autres appartements de

2,5 pièces dans le même immeuble avaient été équipés de salles de bains.

A. _____ a recouru au Tribunal administratif contre cette décision.

D.

Par arrêt du 24 mai 2005, le Tribunal administratif a rejeté les deux recours, en retenant notamment que les mesures contestées étaient conformes au principe de la proportionnalité.

E.

A. _____ forme un recours de droit public contre ce dernier arrêt, dont il demande l'annulation.

Le Tribunal administratif se réfère à son arrêt. Le DAEL conclut au rejet du recours.

Le recourant a requis et obtenu l'effet suspensif.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

Le recours de droit public est formé en temps utile contre un arrêt final rendu en dernière instance cantonale. L'arrêt attaqué confirme un refus d'autorisation de construire, ainsi qu'une amende et un ordre de remise en état des appartements. En tant que propriétaire de ces derniers, le recourant a qualité pour agir (art. 88 OJ).

L'argumentation du recourant est dirigée essentiellement contre le refus d'autorisation de construire et l'ordre de remise en l'état. L'amende administrative, motivée par l'exécution de travaux sans autorisation, ne fait l'objet d'aucune argumentation conforme à l'art. 90 al. 1 let. b OJ. Le recours est par conséquent irrecevable sur ce point.

2.

Le recourant formule diverses "remarques liminaires". Il estime que l'interdiction de louer son appartement à ses proches violerait le droit fédéral, en particulier les art. 261 al. 2 let. a et 272 al. 2 let. d CO. Il relève aussi que l'absence d'une salle de bains dans l'appartement 4.02 serait contraire à l'art. 53 al. 2 LCI, et présenterait également un danger pour la santé des habitants, au sens de l'art. 9 al. 1 let. a LDTR; la création d'un appartement de 5,5 pièces et de 101 m² correspondrait aux besoins de la population. Le recourant n'entend toutefois pas faire de ces remarques des griefs distincts. La première d'entre elles n'a d'ailleurs pas été soumise à la cour cantonale (art. 86 al. 1 OJ), et les deux autres recourent largement l'argumentation principale du recours.

3.

Le recourant se plaint d'arbitraire dans l'application de l'art. 9 LDTR. Le Tribunal administratif aurait méconnu que l'appartement de 2,5 pièces était insalubre et ne pouvait ainsi être loué. Vouloir éviter à ses occupants de passer par le pallier pour se rendre dans la salle de bains de l'appartement voisin ne relevait pas de la convenance personnelle. Il serait contraire aux buts de la LDTR de laisser inoccupé l'appartement n° 4.02. Le recourant invoque également la garantie de la propriété; le refus de l'autorisation de construire ne permettrait pas d'atteindre le but recherché, puisqu'un appartement demeurerait inoccupé. L'occupation par les proches du propriétaire soustrairait de toute façon les appartements au marché locatif, de sorte que l'intérêt public serait hypothétique. La demande serait plus forte pour les appartements de 5 pièces que pour ceux de 2,5 et 3,5 pièces.

3.1 Il y a arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., lorsque la décision attaquée viole gravement une règle ou un principe juridique clair et indiscuté ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice ou de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarter de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si elle est insoutenable ou en contradiction évidente avec la situation de fait, si elle a été adoptée sans motif objectif ou en violation d'un droit certain. Par ailleurs, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (ATF 131 I 57 consid. 2 p. 61 et la jurisprudence citée), ce qu'il appartient au recourant de démontrer en vertu de l'art. 90 al. 1 let. b OJ (ATF 131 I 217 consid. 2.1 p. 219 et la jurisprudence citée).

3.2 Selon l'art. 9 LDTR, une autorisation est nécessaire pour transformer une maison d'habitation. Cette autorisation est accordée pour des motifs de sécurité et de salubrité, d'intérêt public ou d'intérêt général, en particulier lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires (art. 9 al. 1 let. a à c LDTR). Les logements transformés doivent répondre quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population, c'est-à-dire être proposés à des loyers accessibles à la majorité de la population. (art. 9 al. 2 et 3 LDTR). Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que la réglementation mise en place par la LDTR était en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, y compris dans la mesure où elle prévoit un contrôle des loyers après transformations (cf. ATF 116 la 401 consid. 9 p. 414).

3.3 La solution confirmée par le Tribunal administratif correspond au but poursuivi par la loi, et ne peut être qualifiée d'arbitraire. La réunion de deux appartements affectés jusqu'ici à la location a en effet pour conséquence évidente de faire disparaître un appartement du marché de la location, ce que la loi tend justement à éviter (cf. art. 9 al. 1 let. c a contrario LDTR). Le recourant admet que le nouvel appartement est destiné à un unique ménage; il ne peut dès lors plus prétendre que

l'ouverture pratiquée entre les appartements aurait pour but de faciliter l'accès des occupants de l'appartement n° 4.02 à la salle de bains de l'appartement voisin.

3.4 A l'appui de son argument relatif à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), le recourant conteste l'existence d'un intérêt public prépondérant. Il met en doute la proportionnalité des mesures contestées.

A cet égard, il est sans importance que les logements soient pour le moment soustraits au marché locatif en raison de leur occupation par des proches du propriétaire. Le but de la loi est d'éviter une disparition à long terme des logements à usage locatif, et rien n'exclut que ces appartements soient un jour à nouveau loués, comme ils l'ont du reste été jusqu'en 2000 et 2003. Quelle que soit leur utilisation actuelle, les appartements restent soumis, de par leur genre, à la LDTR. L'argument selon lequel l'appartement de 2,5 pièces serait actuellement insalubre, n'est pas mieux fondé: l'installation d'une salle d'eau, même rudimentaire, peut se faire sans dépenses excessives. Le recourant ne saurait enfin prétendre que la demande serait plus importante pour les appartements de 5 pièces que pour ceux de 2,5 ou 3,5 pièces. En effet, selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 29 novembre 2004 déterminant les catégories d'appartement où sévit la pénurie, le taux de vacance est de 0,15% pour les appartements de 2,5 et 3 pièces, et de 0,12% pour ceux de 5 pièces. Cette différence, plus marquée pour les appartements de 6 et 7 pièces (0,21% et 0,37% de taux de vacance), est minime au regard du taux de 2% déterminant, selon l'art. 25 al. 2 LDTR, pour admettre la pénurie. Elle ne justifie pas que l'on privilégie un type d'appartement au détriment d'un autre.

4.

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, aux frais du recourant (art. 156 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Un émolument judiciaire de 3000 fr. est mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué en copie au mandataire du recourant, au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et au Tribunal administratif de la République et canton de Genève.

Lausanne, le 9 janvier 2006

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: