

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1062/2023 LDTR

JTAPI/979/2023

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 5 septembre 2023

dans la cause

A\_\_\_\_\_, représentée par D\_\_\_\_\_ SA, avec élection de domicile

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

---

## EN FAIT

1. A\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ sur laquelle est érigé un immeuble de logements, sis rue du C\_\_\_\_\_ 2\_\_\_\_\_.
2. Le 2 février 2023, il a déposé auprès du département du territoire (ci-après : DT ou le département), par l'intermédiaire de la régie D\_\_\_\_\_ SA, une demande d'autorisation de construire portant sur le rafraîchissement des peintures des murs et plafonds, la rénovation des parquets et la modernisation de la cuisine d'un appartement de trois pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble (APA 3\_\_\_\_\_).

Selon les plans produits, il s'agissait d'un appartement comprenant une entrée de 1.91 m<sup>2</sup>, une cuisine de 7.75 m<sup>2</sup>, un séjour de 21.35 m<sup>2</sup>, une chambre de 11.87 m<sup>2</sup> et un rangement de 0.98 m<sup>2</sup> accessibles en passant par le séjour, un réduit de 0.73 m<sup>2</sup>, un dégagement en 0.95 m<sup>2</sup> et une salle de bain de 3.46 m<sup>2</sup>, soit un total de 50 m<sup>2</sup>. L'appartement comprenait deux balcons d'un total de 7.7 m<sup>2</sup>.

3. Dans le cadre de l'instruction de la requête, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a rendu deux préavis.

Il a rendu un préavis sous conditions le 21 février 2023, à savoir que les dispositions 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) fussent respectées (art. 9 LDTR), que le loyer de l'appartement de 2.5 pièces n'excédera pas après travaux son niveau actuel de CHF 12'120.- par an, soit CHF 4'848.- la pièce par an et que ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater de la remise en location après la fin des travaux (art. 10 al. 1, art. 11 et art. 12 LDTR) et, enfin, que toute modification devra faire l'objet d'une demande complémentaire.

Il a par ailleurs indiqué sous remarques : « Veuillez noter que cet appartement compte 2.5 pièces RGL puisqu'il dispose d'une surface habitable nette RGL de 38 m<sup>2</sup>. Le D12 contient deux erreurs : le nombre de pièces RGL avant/après travaux et le loyer annuel net qui est de 12'120 F selon le dernier avis de majoration. Le loyer restera inchangé ».

4. Le 22 février 2023, le département a délivré l'autorisation sollicitée, retenant notamment, à son chiffre 7, que les conditions figurant dans le préavis de l'OCLPF du 21 février 2023 faisaient partie intégrante de l'autorisation.
5. Par acte du 22 mars 2023, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant), par l'intermédiaire de D\_\_\_\_\_ SA, a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) contre cette décision, concluant à ce que le nombre de pièces de l'appartement demeure inchangé. Si le tribunal devait confirmer la

décision rendue, une dérogation serait demandée pour conserver les pièces pour ce type de construction précise.

Il faisait grief à l'OCLPF de ne pas avoir tenu compte du fait qu'il s'agissait d'un appartement appartenant à un ensemble d'immeubles Honegger d'époque ; l'OCLPF avait modifié le nombre de pièces alors que pour ce type d'immeuble on ne pouvait pas procéder à des travaux de modification intérieure pour se conformer au règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01) actuel par sa nature et sa typologie.

Il ne comprenait pas la décision alors qu'elle avait déjà déposé une autre demande d'autorisation (APA 4\_\_\_\_\_) similaire pour la même typologie d'appartement dans une autre allée et qu'il n'y avait eu aucune diminution de pièces.

Il s'interrogeait également sur la réelle nécessité de devoir diminuer les pièces alors que tout était mis en œuvre pour préserver l'architecture originale et que le loyer restait identique.

6. Le département s'est prononcé sur le recours le 25 mai 2023, concluant à son rejet. Il a produit son dossier.

Le recourant ne semblait pas avoir compris la portée du préavis de l'OCLPF ainsi que l'autorisation délivrée.

Selon le RGL, le nombre de pièces du logement concerné n'était pas de 3 comme indiqué de manière erronée dans le formulaire D12 mais de 2.5 du fait que la surface locative était de 22.95 [recte : 41.95] m<sup>2</sup> (12.85 + 21.35 + 7.75 m<sup>2</sup>) à quoi il fallait déduire la surface de passage théorique vers la chambre d'environ 4 m<sup>2</sup>, ce qui faisait 37.95 m<sup>2</sup> arrondi à 38 m<sup>2</sup>.

Il ne s'agissait ainsi pas d'une décision de l'OCLPF visant à modifier la typologie de l'appartement afin de supprimer des pièces : tel n'était pas non plus l'objet de l'APA 342'690 qui autorisait les travaux de rénovation de l'appartement selon les plans signés ne varietur.

La comparaison n'était en outre pas possible avec l'APA 5\_\_\_\_\_ car, dans ce projet, l'OCLPF n'avait pas corrigé le nombre de pièces (3) de l'appartement, la surface nette de ce logement étant supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

7. Invité à répliquer d'ici au 20 juin 2023, le recourant n'a pas répondu.

## **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 démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05, art. 45 al. 1 LDTR).
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 n'en résulte toutefois pas que l'autorité est libre d'agir comme bon lui semble, puisqu'elle ne peut pas faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement, la proportionnalité et l'interdiction de l'arbitraire (ATA/366/2013 du 11 juin 2013 consid. 3a et la référence citée).

4. Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (cf. ATA/909/2015 du 8 septembre 2015 ; ATA/585/2015 du 9 juin 2015 ; ATA/285/2013 du 7 mai 2013 ; ATA/402/2012 du 26 juin 2012).
5. Le recourant conteste uniquement le calcul du nombre de pièces de l'appartement effectué par l'OCLPF et repris par le département dans son autorisation du 22 février 2023, soit 3 pour le recourant et 2.5 pour le département.
6. Pour calculer le nombre de pièces au sens de la LDTR, le département se réfère à l'art. 1 RGL, qui s'applique au calcul du nombre de pièces des logements soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), sauf des logements d'utilité publique. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) admet depuis de nombreuses années que, dans la mesure où les buts poursuivis par la LDTR et la LGL relèvent d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève, on peut parfaitement appliquer la disposition précitée, par analogie, au calcul du nombre de pièces selon la LDTR (cf. not. ATA/334/2014 du 13 mai 2014 ; ATA/328/2013 du 28 mai 2013 ; ATA/826/2012 du 11 décembre 2012 ; ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/570/2010 du 31 août 2010 ; ATA/322/2008 du 17 juin 2008 ; ATA/567/2005 du 16 août 2005).

Il en résulte que le propriétaire ou son architecte/ingénieur ne peut pas calculer le nombre de pièces selon ses propres critères ou ceux d'autres normes (cf. E. GAIDE/V. DÉFAGO GAUDIN, La LDTR, Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation, Immeubles de logements et appartements, 2014, n 6.2 p. 144).

7. Le RGL est applicable aux immeubles admis au bénéfice de la loi du 28 juin 1974 ainsi que l'une des lois abrogées en application de l'art. 33 de ladite loi, sous réserve des dispositions particulières fixées par le Conseil d'Etat pour chacun de ces immeubles (art. 88 RGL).

La chambre administrative a déjà eu l'occasion d'appliquer l'art. 1 RGL à des immeubles construits bien avant l'entrée en vigueur de celui-ci (cf. not. ATA/334/2014 du 13 mai 2014 ; ATA/641/2013 du 1er octobre 2013; ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/859/2010 du 7 décembre 2010).

8. A teneur de l'art. 1.al. 4 RGL, pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette, telle que définie à l'art. 4 RGL.

Selon l'al. 5, la surface nette minimum pour un appartement de 2.5 pièces est de 33 m<sup>2</sup> et pour un appartement de 3 pièces de 39 m<sup>2</sup>.

9. Par surface nette du logement, il faut entendre l'addition des surfaces des pièces, d'au moins 9 m<sup>2</sup>, et des demi-pièces, d'au moins 6 m<sup>2</sup>, habitables du logement et de la cuisine, ainsi que du laboratoire (art. 4 al. 1 RGL).

La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Elle est en principe prise en compte dans un rapport maximum largeur-longueur de 1 à 2,2 m. La surface des armoires et des aménagements des cuisines n'est pas déduite (art. 4 al. 2 RGL).

Ne sont pas pris en compte les gaines techniques, halls, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, loggias, balcons, terrasses, jardins, ni les trémies des escaliers des duplex (art. 4 al. 3 RGL).

Pour les logements comportant deux pièces au plus, la surface nette du logement comprend la surface des halls et dégagements. Pour les autres logements, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il est en principe déduit la surface de passage théorique de 1 m de large (art. 4 al. 4 RGL).

10. En l'espèce, l'appartement comporte un séjour et une chambre avec un rangement qui correspondent à deux pièces distinctes. Dès lors, le calcul de la surface nette de l'appartement, en application de l'art. 4 al. 4 RGL, se fait en additionnant la surface nette de la cuisine (7.75 m<sup>2</sup>), celle du séjour (21.35 m<sup>2</sup>) et celle de la chambre et du rangement (12.85 m<sup>2</sup>), soit un total de 41.95 m<sup>2</sup>.

Etant donné que l'accès à la chambre se fait en traversant le séjour, une surface de 4 m<sup>2</sup> doit être déduite – soit 4 m de longueur entre le centre de la porte du salon et celui de la porte de la chambre pris sur 1 m de large –, en application de l'art. 4 al. 4 2<sup>ème</sup> phrase RGL ce qui amène à une surface de 37.95 m<sup>2</sup>.

Dès lors, l'appartement ayant une surface nette de logement inférieur à 39 m<sup>2</sup> – soit de 37.95 m<sup>2</sup>, il doit être considéré, en application de l'art. 1 al. 5 RGL, comme un logement de 2.5 pièces et non de 3 pièces.

11. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté et la décision confirmée.
12. Le tribunal relèvera, comme l'a fait la recourant dans ses écritures de recours, qu'il lui est loisible de solliciter du département une dérogation en application de l'art. 2B RGL.
13. 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. 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 22 mars 2023 par A\_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du 22 février 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 : Sophie CORNIOLEY BERGER, présidente, Suzanne AUBERT-LEBET, Claire BOLSTERLI, Diane SCHASCA et Didier PROD'HOM.

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Sophie CORNIOLEY BERGER**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière