

du 10 octobre 2000

dans la cause

X. - ASSURANCE POUR LA VIEILLESSE

représentées par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

contre

COMMISSION DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

EN FAIT

1. X. - Assurance pour la vieillesse (ci-après : l'institution) sont notamment propriétaires de l'immeuble sis rue ... à ..., géré par l'agence immobilière Y. (ci-après : la régie).
2. Lors d'un incendie survenu au cours de l'automne 1998, les combles de ce bâtiment ont été presque totalement détruits.
3. Le 19 février 1999, l'institution a déposé une demande définitive en autorisation de construire auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département), visant à la création de deux appartements et à l'aménagement des combles. Cette requête a été enregistrée sous n° DD 95'979.
4. Par courrier du 11 mars 1999, la régie a adressé au département l'état locatif au 31 mars 1999 de l'immeuble concerné. Dans ce courrier, l'institution propriétaire s'engageait à ce que les travaux projetés n'aient pas d'incidence sur les loyers des appartements existants.

Au vu de cet engagement, le service juridique de la police des constructions a rendu un préavis favorable le 15 avril 1999.
5. Par décision du 14 juillet 1999, le département a délivré l'autorisation définitive de construire sollicitée. La condition 6 de ladite autorisation avait la teneur suivante: "Les travaux projetés n'auront pas d'incidence sur les loyers des appartements existants qui resteront ceux figurant dans l'état locatif susvisé". L'état locatif visé était celui du 31 mars 1999.

Cette décision n'ayant pas été querellée, l'autorisation de construire est entrée en force.
6. Par courrier du 23 août 1999, la régie a informé le département qu'elle remettait en location deux appartements dudit immeuble aux conditions du marché. En effet, l'une des locataires, installée provisoirement dans une maison de retraite, ne souhaitait plus réintégrer le logement qu'elle occupait auparavant; quant à la seconde, elle préférait rester dans l'appartement qu'elle avait occupé pendant la durée des travaux.

7. Le 30 août, le département a rappelé à la régie la teneur de la condition no 6 de l'autorisation de construire. Cette condition s'appliquait aux loyers des appartements de l'immeuble, indépendamment d'un éventuel changement de locataire. Le non-respect des conditions de l'autorisation entraînerait les mesures et sanctions prévues par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20).
8. a. Par acte du 1er octobre 1999, l'institution a saisi la commission de recours en matière de constructions (ci-après : la commission). La lettre du département du 30 août 1999 était une décision au sens de l'article 4 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), dont elle a conclu à l'annulation.
- b. Le 24 mars 2000, la commission a déclaré le recours irrecevable. La lettre du département du 30 août 1999 ne faisait que confirmer l'autorisation de construire du 14 juillet 1999 et, partant, ne constituait pas une décision susceptible de recours au sens de l'article 4 LPA.
9. a. Par acte du 10 mai 2000, l'institution a interjeté recours contre la décision de la commission par-devant le Tribunal administratif.
- b. La commission a maintenu sa décision. Quant au département, il a conclu à la confirmation de la décision litigieuse.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56a de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. En droit administratif, l'autorité de recours doit examiner d'office les questions de recevabilité (ATA B.-M. du 29 octobre 1996). Une des conditions de recevabilité d'un recours est que l'acte attaqué revête la qualité de décision (art. 57 LPA).

3. Au sens de l'article 4 alinéa 1 lettre a LPA, sont considérées comme des décisions les mesures individuelles et concrètes prises par l'autorité dans les cas d'espèce fondées sur le droit public fédéral, cantonal, communal et ayant notamment pour objet de créer, de modifier ou d'annuler des droits ou des obligations.
4. En droit genevois, la notion de décision est calquée sur le droit fédéral, ce qui est également valable pour les cas limites, ou plus exactement pour les actes dont l'adoption n'ouvre pas de voie de recours.

Ainsi, de manière générale, les communications, opinions, recommandations et renseignements ne déploient aucun effet juridique et ne sont pas assimilables à des décisions, de même que les avertissements ou certaines mises en demeure (ATA G. du 11 avril 2000; C. du 11 mai 1988). Ces dernières peuvent constituer des cas limites et revêtir la qualité de décisions susceptibles de recours, lorsqu'elles apparaissent comme des sanctions conditionnant ultérieurement l'adoption d'une mesure plus restrictive à l'égard du destinataire. Lorsque la mise en demeure ou l'avertissement ne possède pas un tel caractère, il n'est pas sujet à recours (A. KÖLZ, I. HÄNER, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, Zurich 1998, p. 181; F. GYGI *Bundesverwaltungsrechtspflege*, Berne 1983, p. 136).

5. En l'espèce, l'autorisation de construire rendue par le département le 14 juillet 1999, constitue une décision au sens de l'article 4 LPA. Elle pouvait faire l'objet d'un recours. Cette faculté n'a cependant pas été utilisée par la recourante. L'autorisation de construire a dès lors force de chose décidée et est définitive.

Le courrier du département du 30 août 1999 ne revêt manifestement pas le caractère d'une décision formatrice (art. 4 al. 1 lit. a LPA); il n'affecte pas la situation juridique de la recourante. La lettre du département a plutôt la qualité d'une mesure d'exécution : le département a réitéré une condition d'exécution fixée dans une décision qui n'avait jamais été contestée. Il a rappelé à l'institution les exigences et les conditions auxquelles elle devait se conformer pour respecter l'autorisation de construire délivrée. Cette mesure d'exécution ne créait, ne modifiait, ni n'annulait aucun droit ou obligation. La lettre du département ne constitue donc pas une décision au sens de l'article 4 LPA et n'est dès lors pas sujette à recours.

6. C'est à juste titre que la commission de recours a conclu à l'irrecevabilité du recours. Cette décision doit donc être confirmée.
7. En conséquence, l'institution sera déboutée de toutes ses conclusions et la décision de la commission de recours du 24 mars 2000 sera confirmée.
8. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 10 mai 2000 par X. - Assurance pour la vieillesse contre la décision de la commission de recours en matière de constructions du 24 mars 2000;

au fond :

le rejette;

met à la charge de X. - Assurance pour la vieillesse un émolument de CHF 1'000.-;

communique le présent arrêt à Me Jean-Marc Siegrist, avocat de l'institution recourante, ainsi qu'à la commission de recours en matière de constructions et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Schucani, président, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, MM. Thélin, Paychère, juges.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste : le président :

V. Montani

D. Schucani

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci