

BGer 1C_553/2025 vom 19. März 2026

Bundesgericht, 2026-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_553_2025

FR: TF 1C_553/2025 du 19 mars 2026

IT: TF 1C_553/2025 del 19 marzo 2026

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. La recourante a pris part à la procédure devant la Cour de justice. Elle est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué qui confirme l'assujettissement à une autorisation de construire, l'ordre de notifier un nouvel avis de fixation du loyer initial, le blocage du loyer pour une période de trois ans, la restitution du trop-perçu de loyer aux locataires et l'amende administrative prononcée par le DT. Elle peut ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à ce que cet arrêt et les décisions qu'il confirme soient annulés (art. 89 al. 1 LTF). Les autres conditions de recevabilité sont réunies, de sorte qu'il convient d'entrer en matière.

E. 2

La recourante estime en premier lieu que l'atteinte portée à la liberté économique et à la garantie de la propriété ne reposerait pas sur une base légale suffisante dès lors que la cour cantonale aurait fait une application arbitraire de l'art. 3 al. 1 let. d et al. 2 LDTR. Elle estime que la condition de l'amélioration du confort, posée par la loi pour admettre un assujettissement à une autorisation et un contrôle des loyers, ferait en l'occurrence défaut comme l'admet la cour cantonale elle-même. Pareillement, la cour cantonale aurait considéré qu'il y avait "entretien différé" alors que la première phase a été réalisée en 2014/2015 et a déjà donné lieu à un contrôle des loyers durant cinq ans. Les travaux de 2020 seraient quant à eux sans lien avec l'augmentation de loyer.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal que sous l'angle de l'arbitraire (ATF 147 I 433 consid. 4.2; 146 II 367 consid. 3.1.5). Il ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution éventuellement plus judicieuse paraît possible (ATF 145 II 32 consid. 5.1; 145 I 108 consid. 4.4.1).

E. 2.2

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). Celle-ci prévoit notamment à cet effet, et tout en assurant la protection des

locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 LDTR). Selon l'art. 3 al. 1 let. d LDTR, sont qualifiés de transformation les travaux qui ont pour objet la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de travaux d'entretien. À teneur de l'art. 3 al. 2 LDTR, sont considérés comme tels et non assujettis à la LDTR, les travaux courants qui font partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation; les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant.

La distinction entre travaux d'entretien et travaux de transformation peut être délicate à opérer. Le critère de l'accroissement du confort existant est déterminant pour distinguer des travaux de transformation des travaux d'entretien, la LDTR ne devant pas instituer un contrôle général des loyers. Il est toutefois possible de s'en écarter lorsque l'importance des travaux justifie d'assimiler les travaux de rénovation à des travaux de transformation (GAIDE/DÉFAGO GAUDIN, *La LDTR: démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logements et appartements: loi genevoise et panorama des autres lois cantonales*, 2014, n° 2.5.3 p. 193). Selon la jurisprudence, l'exécution de travaux de remise en état auxquels le bailleur est tenu en vertu du CO ne procure en général pas un confort supplémentaire au locataire par rapport à ce qui est convenu dans le contrat de bail. Seules les remises en état qui vont au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer le maintien de la chose louée en l'état tombent sous le coup de l'art. 3 al. 1 let. d LDTR (arrêts 1C_71/2024 du 11 octobre 2024 consid. 2.2; 1C_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 4.1.2; GAIDE/DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.*, n° 2.5.2, p. 192 s.). Il n'est pas arbitraire de tenir compte à cet égard des circonstances dans lesquelles les travaux sont accomplis et notamment de leur accumulation en raison d'un défaut d'entretien courant. Il est en particulier admissible pour les autorités cantonales, toujours sous l'angle de la prohibition de l'arbitraire, de considérer que les travaux d'entretien différés dans le temps dont le coût a eu des conséquences importantes sur les loyers, lesquels ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population, doivent être soumis à une autorisation de rénover fondée sur la LDTR (arrêts 1C_71/2024 du 11 octobre 2024 consid. 2.2; 1C_323/2014 du 10 octobre 2014 consid. 7.1.2). Dans un tel cas, l'accumulation des travaux confère une ampleur propre à engendrer un changement de niveau des loyers tel que la destination de l'immeuble en est modifiée. La pratique genevoise consiste à se référer à la nature, l'ampleur et le coût des travaux ainsi que leur répercussion sur le loyer pour déterminer si les travaux d'entretien par nature doivent être assimilés à des travaux de transformation et, partant, soumis à la LDTR, critères que la jurisprudence fédérale considère comme pertinents (arrêt 1C_578/2024 du 23 juillet 2025 consid. 3.2).

E. 2.3

En l'occurrence, des travaux de rénovation ont été effectués dans l'ensemble de l'immeuble en 2014/2015 (conjointement avec l'immeuble voisin dont la recourante est également propriétaire), pour plusieurs millions de francs. Ces travaux, dûment autorisés, ont consisté dans l'isolation thermique des toitures, la pose de vitrages isolants et de panneaux solaires, la réfection complète des façades. Les espaces communs et aménagements extérieurs ont

été refaits. Dans plusieurs appartements, dont celui faisant l'objet de la présente cause, outre la mise aux normes électriques, la remise en état de la distribution de chauffage, le remplacement et l'isolation des colonnes de chute, la pose de ventilation dans les courettes, les salles de bain et WC séparés ont été complètement rénovés (sols, murs, plafonds, appareils sanitaires, accessoires, radiateurs, sèche-linge), de même que les cuisines (sols, murs, plafond, nouvel agencement, équipement complet avec four, cuisinière, hotte, réfrigérateur, congélateur, lave-vaisselle, colonne lave-linge/sèche-linge). L'autorisation accordée pour ces travaux bloquait les loyers pendant cinq ans, celui de l'appartement concerné étant fixé à 15'075 fr. par an.

Quant aux travaux effectués en 2020, ils consistaient en la peinture de tout l'appartement avec arrachage et pose de nouveaux papiers peints, la réfection électrique et la réfection (réparation, ponçage, vernissage) du parquet des pièces sèches, la réinstallation d'une porte double manquante, la modification de deux consoles de radiateurs et d'une console de fixation, le contrôle des sanitaires et de la plomberie, le contrôle et le réglage des menuiseries. Dans les pièces humides, la peinture a été rafraîchie, un nouvel agencement de cuisine a été mis en place et quelques accessoires ont été remplacés dans la salle de bain. Le montant des travaux s'élevait à 8'725 fr. 50 par pièces. Le logement ayant été repris par de nouveaux locataires, le loyer a alors été fixé à 38'400 fr par an, soit une augmentation de 154%.

E. 2.4

La cour cantonale relève que l'immeuble aurait précédemment souffert d'un défaut d'entretien: seuls divers petits travaux auraient été effectués dès 1990, la dernière réfection de peinture remontant à 2010. La cour cantonale a ensuite considéré que les travaux de 2020 formaient un tout avec ceux de 2014/2015, de sorte qu'il fallait y voir un entretien différé. La cour cantonale méconnaît ainsi que les premiers travaux ont fait l'objet d'une autorisation et d'un contrôle des loyers pendant cinq ans. Quant aux travaux de 2020, il apparaissent de bien moindre importance tant par leur ampleur que par leur coût (34'702 fr.) et sont de ceux qui peuvent être normalement effectués afin de rafraîchir l'appartement lors d'un changement de locataire. À l'instar du TAPI, il y a lieu de retenir qu'il n'en est résulté (au contraire des travaux précédents qui comprenaient notamment l'installation et l'agencement d'un électroménager complet) aucune amélioration du confort de l'appartement. Or, comme cela est relevé ci-dessus, l'amélioration du confort existant constitue un critère déterminant fixé à l' art. 3 al. 1 let . d et al. 2 LDTR pour admettre l'existence d'une transformation. Le loyer a certes connu une augmentation très importante (154%) après les travaux de 2020, mais cela découle du fait que l'appartement était sorti du contrôle de l'État ordonné en 2015 pour cinq ans; cette augmentation intègre ainsi les coûts de la rénovation de 2014/2015 et, manifestement dans une très moindre mesure, ceux de 2020. En tout état, une telle majoration de loyer était soumise aux règles du droit privé en la matière et pouvait faire l'objet d'une contestation, conformément aux art. 270 ss CO .

De par leur coût - inférieur à la limite indicative de 10'000 fr. par pièce posée par la jurisprudence cantonale - et leur chronologie (soit cinq ans après une rénovation importante), les travaux de 2020 ne pouvaient sans arbitraire être qualifiés de rénovation. La solution consacrée par la cour cantonale a aussi pour conséquence que le contrôle des loyers, pour une opération qui devrait selon elle être considérée comme un tout, dépasserait en l'occurrence le maximum de cinq ans fixé par la loi. L'arrêt attaqué apparaît ainsi insoutenable, tant dans sa motivation que dans son résultat. Le grief doit dès lors être admis,

de même que le recours dans son entier: dès lors que les travaux de 2020 constituaient des travaux d'entretien non soumis à autorisation, la décision de remise en état (rectification des baux et restitution du trop-perçu) et l'amende administrative doivent être aussi annulées.

E. 3

Sur le vu de ce qui précède, le recours est admis. L'arrêt attaqué est réformé en ce sens que le recours cantonal du DT est rejeté. Le jugement du TAPI est confirmé et les décisions du DT des 19 et 26 avril 2024 sont annulées. Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens, à la charge du canton de Genève (art. 68 al. 2 LTF). Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 66 al. 4 LTF). La cause doit par ailleurs être renvoyée à la Chambre administrative pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.