

GE_GERICHTE ATA/1415/2024 vom 3. Dezember 2024

GE Cour de justice, 2024-12-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1415_2024

FR: GE_GERICHTE ATA/1415/2024 du 3 décembre 2024

IT: GE_GERICHTE ATA/1415/2024 del 3 dicembre 2024

Regeste

Résumé: Rejet du recours contre un jugement du TAPI confirmant une autorisation de construire du département du territoire fixant le loyer d'un logement après travaux pendant une période de contrôle de trois ans à la hauteur du loyer avant travaux. Le loyer avant travaux du logement dépassant la fourchette prévue par la LDTR pour les logements répondant aux besoins prépondérants de la population (ci-après : BPP), en application du texte clair de l'art. 11 al. 3 LDTR, le loyer doit être maintenu au même niveau pendant la période de contrôle. L'exception prévue par cette disposition à ce principe, soit que le coût des travaux sans majoration de loyer ne peut être supporté économiquement par le propriétaire, permet à ce dernier de renverser la présomption que les travaux sont supportables, à certaines conditions. En l'espèce, toutefois, les propriétaires recourants ne se sont pas prévalus de cette possibilité. Ils invoquent l'application de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, lequel renvoie aux dispositions sur le contrat de bail dans le CO, s'agissant de facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération lors du calcul du montant du loyer après travaux, dans les cas où le loyer avant travaux correspond aux BPP, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence. Leur raisonnement ne peut donc être suivi. Il en va de même s'agissant de qualifier de loyer « maintenu au même niveau », au sens de l'art. 11 al. 3 LDTR, un loyer échelonné prévu dans le contrat de bail et couvrant la période des travaux ainsi que celle après les travaux. En effet, leur interprétation retient à tort que l'art. 11 al. 1 let. d LDTR traite du loyer avant travaux, alors que cette disposition prévoit expressément que le département fixe le montant des loyers maximaux, ce qui ne peut se rapporter qu'au loyer après travaux. Le raisonnement des recourants n'est donc pas fondé sur le texte clair de l'art. 11 LDTR ni sur une autre disposition. Il découle également de la jurisprudence rendue en matière de loyer échelonné que les dispositions de la LDTR ne permettent pas au département d'intervenir sur le loyer postérieur à la période de contrôle en vérifiant par exemple le loyer fixé dans la clause d'échelonnement pour les deux années suivant le contrôle (arrêt du Tribunal fédéral 1C_184/2013 du 9 janvier 2014 consid. 2.2). Il découle de cette jurisprudence, a contrario, que le loyer pour la période de contrôle peut être fixé par le département à hauteur du loyer avant travaux, conformément à l'art. 11 al. 3 LDTR, nonobstant un accord des parties au bail à loyer s'agissant d'un échelonnement des augmentations de loyer.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

La question litigieuse est celle de la conformité au droit de la décision du département fixant le loyer de l'appartement après travaux et pendant une durée de trois ans après la fin des travaux, à son niveau actuel, soit CHF 21'480.- par an, soit CHF 3'580.- la pièce par an, par renvoi du chiffre 7 de l'autorisation de construire au préavis de l'OCLPF du 21 juin 2023.

E. 2.1

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 prévues (art. 1 al. 1 et 2 LDTR). À cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment l'encouragement à des travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. b LDTR). Plus spécifiquement, la LDTR vise plusieurs objectifs, notamment améliorer la protection des locataires, et conserver sur le marché certains types de logements qui répondent à un besoin en raison de leur prix et de leur conception (ATF 116 Ia 401 consid. 9c).

E. 2.2

Le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population (ci-après : BPP - art. 9 al. 2 LDTR). Il s'agit d'hypothèses alternatives (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logement et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, p. 133). Par BPP, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population (art. 9 al. 3 LDTR). Selon l'arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 12 janvier 2022, en vigueur dès le 14 janvier 2022 (ArLoyers - L 5 20.05), les loyers correspondant aux BPP, fondés sur le revenu brut médian des contribuables personnes physiques 2018, sont compris entre CHF 2'627.- à CHF 3'528.- la pièce par année.

- 7/11 - A/2805/2023 Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux BPP notamment lorsqu'il entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR. Selon l'arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (ArAppart - L 5 20.03) déterminant au moment des faits, comme selon celui actuellement en vigueur, il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement.

E. 2.3

Selon l'art. 10 LDTR, le département fixe, comme condition de l'autorisation de construire, le montant maximum des loyers des logements après travaux. Il tient compte des critères énumérés à l'art. 11 LDTR.

E. 2.4

Selon l'art. 11 al. 1 LDTR, le département prend en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées et fixe le montant des loyers ou des prix de vente maximaux, en tenant compte du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, calculé, en règle générale, sur les 70% au maximum de leur coût et renté à un taux de 0,5 point au-dessus de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève, le taux de rendement étant fonction de

l'incidence dégressive des amortissements (let. a) ; de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans, soit de 5,55% à 5% (let. b) ; des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5% des travaux pris en considération (let. c) ; des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 et ss CO (let. d). Selon l'art. 11 al. 2 LDTR, lorsque les logements répondent aux BPP quant à leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface, le loyer après transformation doit répondre aux BPP. Selon l'art. 11 al. 3 LDTR, si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux BPP, il est maintenu par le département au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permettait économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer.

E. 3

Les recourants estiment que le loyer après travaux devrait être fixé en application de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR selon les échelons prévus dans le contrat de bail et non en application de l'art. 11 al. 3 LDTR. Ils ne contestent cependant pas que le loyer avant travaux dépasse le niveau des loyers répondant aux BPP.

E. 3.1

L'art. 11 al. 3 LDTR a été introduit avec l'adoption du PL 7'752, le 25 mars 1999. Il vise à permettre la rénovation d'immeubles dont les loyers dépassent déjà, avant travaux, le niveau des loyers répondant aux BPP, en autorisant une augmentation desdits loyers, pour autant toutefois que ces derniers aient été précédemment équitablement fixés (ATA/675/2017 du 20 juin 2017 consid. 8c). L'art. 11 al. 3 LDTR présume que le loyer supérieur à la fourchette LDTR avant travaux était abusivement élevé, au sens de la LDTR et qu'il correspondait déjà à

- 8/11 - A/2805/2023 ce qui sera admissible après transformation (ATA/567/2005 du 16 août 2005 consid. 22). Cette présomption peut être renversée par le propriétaire puisque dans la situation de l'art. 11 al. 3 LDTR, il appartient au requérant de démontrer, par toutes pièces utiles, que le propriétaire n'est pas en mesure de supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer. Par pièces utiles, le département fait prioritairement référence à un calcul de rendement de l'immeuble. Subsidièrement, il peut être recouru à une étude comparative entre les loyers de l'immeuble et ceux résultant des statistiques publiées chaque année par le canton. Le département tient compte, dans son appréciation, des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération au sens des art. 269 ss CO (art. 5 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation - RDTR - L 5 20.01 ; ATA/253/2011 du 19 avril 1011 consid 8 ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit. p. 315). L'historique de cette disposition montre notamment que le législateur entendait l'appliquer de façon limitée aux seuls cas où les loyers étaient abusivement élevés, supérieurs à la fourchette des loyers BPP, avant travaux mais ne constituaient pas des logements de luxe. Le Tribunal fédéral a jugé que cette interprétation restrictive était en accord avec le texte légal et correspondait aux travaux préparatoires. Ce texte n'allait pas au-delà de la protection contre les loyers abusifs et répondait à un objectif de politique sociale. Par ailleurs la réserve selon laquelle le blocage des loyers devait être économiquement supportable permettait à l'autorité de respecter le principe de la proportionnalité lors de l'application de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 1P.664/1999 du 1er septembre 2000 consid. 6 c). En

l'espèce toutefois, les recourants, propriétaires, ne se prévalent pas de la possibilité de renverser la présomption de l'art. 11 al. 3 LDTR. Il n'y a dès lors pas de sens à invoquer l'art. 11 al. 1 let. d LDTR à l'appui de leur raisonnement.

E. 3.2

Les recourants concluent toutefois à ce que le loyer après travaux soit fixé en tenant compte des échelons prévus dans le bail, ceux-ci correspondant, selon eux, au loyer avant travaux. Les échelons devant entrer en vigueur comme prévu. Le maintien « au même niveau » prévu par l'art. 11 al. 3 LDTR impliquerait cela. Or, à cet égard, la jurisprudence et la doctrine ont déjà eu l'occasion de préciser que les critères de calcul retenus à l'art. 11 LDTR s'inspiraient des règles de droit fédéral contenues à l'art. 269a CO en matière de fixation de loyer dans la mesure où ils font intervenir des éléments liés au rendement des fonds investis dans les travaux par le propriétaire (Alain MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, in RDAF 1996 p. 327). La finalité de l'art. 11 LDTR est cependant différente : il s'intègre dans un dispositif légal mis en place pour assurer le maintien en faveur de toutes les catégories de la population d'un parc de logements dont les caractéristiques et les loyers correspondent à leur besoin. La loi impose un contrôle des loyers pour une durée limitée, dont l'objectif est de contenir l'augmentation des

- 9/11 - A/2805/2023 loyers des logements les plus fortement recherchés en période de pénurie pour qu'il en subsiste sur le marché (ATA/502/2008 du 30 septembre 2008 consid. 7b). S'agissant plus précisément de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, la jurisprudence a déjà exposé que le renvoi fait par cette disposition aux art. 269 et ss CO visait les cas où les calculs de loyer selon les lettres a à c de l'art. 11 al. 1 LDTR s'avèreraient conduire à un loyer qui serait encore abusif (ATA/502/2008 précité consid. 7d). L'art. 11 LDTR prévoit la méthode de fixation des loyers après travaux, selon que celui avant travaux réponde aux BPP (art. 11 al. 1 et 2 LDTR) ou non (art. 11 al. 3 LDTR, soit lorsque le loyer avant travaux dépasse le niveau des loyers répondant aux BPP). La conformité avec le droit fédéral de cette dernière disposition a déjà été examinée par le Tribunal fédéral, qui a conclu que sous l'angle du but poursuivi par la norme, la situation n'était guère comparable entre le propriétaire qui désirait, après travaux, adapter ses loyers auparavant justifiés, et celui dont on peut considérer que le coût des travaux était déjà compris dans les loyers précédents. Notamment, il est précisé qu'avec la possibilité pour le propriétaire de démontrer qu'il n'est pas en mesure de supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer, le mécanisme prévu était conforme au principe de proportionnalité (arrêt du Tribunal fédéral 1P.664/1999 et 1P.686/1999 du 1er septembre 2000 consid. 6.). Il s'agit bien de tenir compte du loyer avant travaux et non pas du loyer prévu pour la période couverte par les travaux et celle après les travaux, l'échelonnement prévu ne pouvant, dans l'application de l'art. 11 al. 3 LDTR, avoir pour conséquence de modifier le loyer à fixer. Les recourants ne peuvent être suivis lorsqu'ils estiment que l'art. 11 al. 1 let. d traite du loyer avant travaux, puisqu'en lisant l'entier de la disposition, il s'avère sans ambiguïté qu'il s'agit d'un des modes de calculs prévus pour fixer le montant des loyers après travaux : « Prenant en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées, le département fixe le montant des loyers ou des prix de vente maximaux, en tenant compte : » suivent les lettres a), b) c) et d) laquelle prévoit les autres facteurs de hausse et baisse à prendre en considération selon les art. 269 ss CO. Le raisonnement des recourants qui n'est pas fondé sur le texte clair de l'art. 11 LDTR ni de celui de l'entier des dispositions du chapitre V de la LDTR consacré à la fixation des loyers

et des prix en cas de démolitions ou de transformations, ne peut donc être suivi. L'art. 14 LDTR prévoit d'ailleurs que bien que pendant la période de contrôle, les loyers et les prix de vente fixés par le département ne puissent être dépassés, lorsque l'évolution des critères de fixation de loyers au sens de l'art. 269 ss CO le justifie, une demande de modification des loyers ou des prix peut être présentée au département (art. 14 LDTR), ce mécanisme permettant, le cas échéant, aux recourants de faire valoir leur demande en modification du loyer fixé.

E. 3.3

S'agissant des loyers échelonnés, la chambre de céans a déjà jugé que le département ne pouvait pas intervenir sur le montant du loyer dû au-delà de la

- 10/11 - A/2805/2023 période de contrôle et qu'ainsi dans le cas où le bail prévoit un premier échelon respectant l'autorisation de construire délivrée puis un deuxième à partir de la date de fin de la période de contrôle, il s'avérait conforme à la LDTR (ATA/512/2010 du 3 août 2010). Le Tribunal fédéral a également précisé que dans le cadre d'un contrat de bail avec loyers échelonnés, les dispositions de la LDTR ne permettaient pas au département d'intervenir sur le loyer postérieur à la période de contrôle, soit de vérifier le loyer fixé dans la clause d'échelonnement pour les deux années suivant la période postérieure au contrôle (arrêt du Tribunal fédéral 1C_184/2013 du 8 janvier 2014 consid. 2.2). Il découle aussi de cette jurisprudence, a contrario, que le département peut fixer le loyer pour la période de contrôle, ce qui confirme le développement fait ci-dessus sur les dispositions de la LDTR. Ainsi, nonobstant l'accord des parties au contrat de bail, s'agissant de l'échelonnement des augmentations du loyer, le département était en droit de fixer le montant du loyer pendant la période de contrôle, à hauteur de celui avant travaux, conformément à l'art. 11 al. 3 LDTR. En conséquence, le raisonnement des recourants ne peut être suivi et le recours sera rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe des recourants qui succombent (art. 87 al. 1 LPA), et il ne sera pas alloué d'indemnité (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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