

GE_GERICHTE ATA/328/2013 vom 28. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_328_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/328/2013 du 28 mai 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/328/2013 del 28 maggio 2013

Regeste

Résumé: Les travaux de remise en état de deux logements de cinq pièces pour des montants respectifs de CHF 76'000.- et de CHF 47'897.- sont soumis à autorisation selon la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, de par leur nature et en raison de la hausse du loyer qui en a résulté. Lesdits travaux ne peuvent être qualifiés de simples travaux d'entretien mais au contraire de travaux de rénovation ou de transformation.

Erwägungen

E. 25

septembre 2012 ; ATA/570/2010 du 31 août 2010 ; ATA/100/2010 du 16 février 2010).

b. Selon l'art. 52 al. 1 LCI, toute pièce pouvant servir à l'habitation doit avoir en principe 9 m², mais au minimum 6 m² de surface. Elle doit être aérée et éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur (art. 52 al. 2 LCI).

c. L'art. 1 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01) 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 de céans a déjà admis que les buts poursuivis par la LDTR et la LGL relevant d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève, il était possible d'appliquer la disposition précitée, par analogie, au calcul du nombre de pièces selon la LDTR (ATA/826/2012 précité ; ATA/645/2012 précité ; ATA/322/2008 du 17 juin 2008 ; ATA/567/2005 du 16 août 2005).

d. Pour calculer le nombre de pièces au sens de la LDTR, il faut se référer à l'art. 1 RGL, selon lequel toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour une demi-pièce (art. 1 al. 5 let. a RGL). En outre, selon l'art. 1 al. 5 let. c RGL, si l'espace communautaire qui regroupe le séjour, les coins à manger et la cuisine est égal ou supérieur à 25 m², il compte pour deux pièces et s'il est inférieur à cette surface, il compte pour une pièce et demie.

e. En l'espèce, et selon les plans des logements en cause, les appartements disposent de trois chambres (deux de 9,35 m² et une de 15,40 m²). Quant aux espaces communautaires (séjour - coin à manger - cuisine), ceux-ci sont d'une surface totale d'au moins 36,6 m² (séjour : 5,09 m x 4,99 m = 25,4 m², cuisine : 3,14 m x 3,56 m = 11,2 m²) soit une surface supérieure à 25 m², ce qui signifie

- 13/17 - A/956/2012 qu'ils comptent pour deux pièces. Avec les trois chambres, les logements comportent cinq pièces comme l'a retenu le département. C'est d'ailleurs ce qui résulte des différents baux à loyers portant sur les deux appartements. 3) a. 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).

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que l'intérêt public poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR), procède d'un intérêt public important (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 p. 211 ss ; 113 Ia 126 consid. 7a p. 134 ; 111 Ia 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR est 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 (ATF 116 Ia 401 consid. 9 p. 414 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3).

b. Selon l'art. 3 al. 1 let. d et al. 2 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. Ces derniers, non assujettis à la LDTR, sont les travaux courants faisant 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.

c. Dans la mesure où la loi vise principalement à maintenir un habitat correspondant, notamment sous l'angle économique, aux besoins prépondérants de la population, il faut éviter que des travaux non soumis à la loi ne conduisent à la longue à une érosion dudit habitat. En d'autres termes, la loi cherche à soumettre au contrôle de l'Etat certaines catégories de travaux, davantage en fonction des risques qu'ils font peser sur le caractère abordable des loyers qu'en fonction du type de travaux eux-mêmes (F. PAYCHÈRE / O. BINDSCHIEDLER, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles in RDAF 1998 p. 368).

- 14/17 - A/956/2012 4)

De jurisprudence constante il est admis, s'agissant de la distinction entre travaux d'entretien et de rénovation (ou transformation) consacrée à l'art. 3 LDTR, de tenir un raisonnement en deux temps, à savoir :

- examiner d'abord si, de par leur nature, les travaux en cause relèvent de l'entretien ou, au contraire, consistent en des travaux de rénovation. En prolongement de cette distinction, la jurisprudence a admis que des travaux d'entretien sont susceptibles d'aboutir à une rénovation ou à une transformation soumise à la LDTR lorsque, n'ayant pas été exécutés périodiquement ou par rotation tout au long de l'existence de l'immeuble, ou encore parce qu'ils n'ont pas été exécutés du tout pendant de nombreuses années, leur accumulation, même en tenant compte d'une exécution rationnelle commandant un regroupement, leur confère une incidence propre à engendrer un changement de standing de l'immeuble (ATA/645/2012 précité ; ATA/135/2011 du 1er mars 2011 et la jurisprudence citée ; A.

MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence in RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée),

- puis s'attacher ensuite à l'ampleur et, partant, au coût desdits travaux et à leur répercussion sur le montant du loyer dès lors qu'il pourrait en résulter un changement d'affectation qualitatif des logements, au risque que le loyer de ces derniers soit ne réponde plus aux besoins prépondérants de la population (ATA/645/2012 précité ; ATA/646/2010 du 21 septembre 2010 et les références citées), soit ne soit plus compris entre CHF 2'503.- et CHF 3'363.- la pièce par année (Arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du 30 juin 2006, auquel renvoie l'art. 6 al. 3 LDTR, en vigueur à l'époque où les travaux ont été entrepris). 5)

Ont été considérés comme relevant de l'entretien au regard de leur nature l'installation de nouveaux sanitaires, l'agencement des cuisines, la mise en conformité de l'installation électrique, la pose de nouveaux revêtements des sols et des parois, ainsi que les travaux de peinture et de serrurerie (ATA/40/2010 du

E. 26

janvier 2010 et les références citées).

En revanche, la chambre administrative a retenu la réfection complète des peintures, papiers peints et parquets, avec pose des radiateurs, l'installation d'un agencement de cuisine et de nouveaux sanitaires et la mise en conformité des installations électriques dans un appartement de deux pièces et demie comme étant des travaux de rénovation soumis à autorisation (ATA/645/2012 précité).

Il convient toutefois de tenir compte également des circonstances dans lesquelles les travaux sont accomplis, et notamment de leur accumulation en raison d'un défaut d'entretien courant des bâtiments concernés (ATA/646/2010 précité et les références citées).

- 15/17 - A/956/2012

Des travaux d'entretien différés dans le temps dont le montant a eu des conséquences importantes sur les loyers, lesquels ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population, ont ainsi été jugés comme devant être soumis à autorisation. Ces coûts étaient respectivement de CHF 28'519.- pour un deux pièces et demie (ATA/645/2012 précité), de CHF 28'342.- pour un trois pièces (ATA/646/2010 précité), de CHF 38'213.- pour un trois pièces et demie (ATA/571/2010 du 31 août 2010 ; ATA/215/2008 du 6 mai 2008 ; ATA/278/2006 du 16 mai 2006). 6)

A teneur de l'art. 44 al. 1 LDTR, celui qui contrevient aux dispositions de la LDTR est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les articles 129 à 139 LCI, et des peines plus élevées prévues par le code pénal.

Selon l'art. 129 let. e LCI, le département peut ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition. 7)

En l'espèce et après examen de l'ensemble des pièces figurant au dossier, les travaux entrepris dans les deux appartements en cause ne peuvent être considérés, en raison de leur ampleur, comme relevant d'un entretien courant de la chose louée au sens de l'art. 3 al. 2

LDTR, soit des travaux ayant pour objectif le maintien en état de celle-ci, mais doivent être qualifiés de travaux de transformation ayant amélioré le confort existant.

Ces travaux avaient pour but de remettre en état les appartements à l'occasion des changements de locataires par la réfection complète des sols, des murs, des plafonds, par le ponçage et la vitrification des parquets, la réfection des agencements de cuisine et de salle de bains, la douche et le WC du _____, chemin B _____ et par la mise en conformité des installations électriques, et doivent donc être assimilés à des travaux de rénovation soumis à autorisation, en vertu de l'art. 3 al. 1 LDTR. Les nombreuses factures figurant au dossier corroborent cette remise à neuf. La vétusté des différents agencements ne suffit pas, à elle seule à justifier, la remise en état des deux appartements. De plus, il ressort de l'analyse des diverses interventions précédant les travaux de 2009 et 2011 que celles-ci étaient ponctuelles, espacées dans le temps, et sans commune mesure avec celles de 2009 et 2011 relatives aux travaux de rénovation. Le TAPI a donc constaté de manière exacte les faits sans abuser de son pouvoir d'appréciation. Le TAPI a par ailleurs procédé au raisonnement en deux temps imposé par la jurisprudence.

Ces travaux doivent également être qualifiés d'importants sous l'angle de leur coût.

Revenant à CHF 9'579.- par pièce l'an (CHF 47'897.- : 5) pour l'appartement du _____ chemin B _____ et à CHF 15'200.- par pièce l'an (CHF 76'000.- : 5) pour l'appartement du _____, chemin B _____, ils ne permettent pas de maintenir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la

- 16/17 - A/956/2012 population. De fait, ces derniers s'élevaient avant travaux à CHF 7'200.- (CHF 36'000.- : 5) la pièce/l'an s'agissant du _____, chemin B _____ et à CHF 6'960.- la pièce/l'an (CHF 34'800.- : 5) s'agissant du _____, chemin B _____, et dépassaient déjà le montant maximal du loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population, arrêté à CHF 3'363.- la pièce l'an par l'Arrêté du conseil d'Etat du 21 juin 2006 précité, encore en vigueur à l'époque où les travaux ont été entrepris.

L'arrêt cité par les copropriétaires (ATA/238/2006 précité) à l'appui de leur recours ne saurait modifier cette conclusion dans la mesure où dans cette procédure là les recourants ont eu gain de cause sur la question de la qualification des travaux, qui avaient été, de par leur nature, qualifiés de travaux d'entretien, de sorte que la présente cause est différente et que le grief tiré de l'égalité de traitement doit être également rejeté. 8)

Les travaux effectués dans les deux appartements ayant été entrepris illégalement, le département devait ordonner la mise en conformité de ceux-ci, en application de l'art. 129 let. e LCI, par renvoi de l'art. 44 al. 1 LDTR, et ordonner aux copropriétaires de déposer une demande d'autorisation, comme ils auraient dû le faire avant d'entreprendre les travaux. Ladite mesure respecte le principe de proportionnalité eu égard aux manquements des copropriétaires. Le fait que les loyers aient été abaissés par la suite, lors de l'entrée de nouveaux locataires en été 2012, ne modifie en rien cette conclusion. 9)

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de M. P _____ et de Mme D _____ P _____, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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