

GE_GERICHTE ATA/451/2013 vom 30. Juli 2013

GE Cour de justice, 2013-07-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_451_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/451/2013 du 30 juillet 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/451/2013 del 30 luglio 2013

Regeste

Résumé: Recours contre la reconstruction de logements rejeté. Le projet en cause prévoyait la destruction d'un bâtiment de logements puis sa reconstruction à neuf. La compensation des surfaces de plancher affectées au logement était suffisante, la surface habitable totale des nouveaux logements étant supérieure de 125 m² à l'ancien immeuble. Le montant des loyers était raisonnable et répondait aux besoins prépondérants de la population et permettait d'assurer au propriétaire un rendement équitable de son investissement et ce, de manière à encourager la création de nouveaux logements. La durée de contrôle des loyers fixée à 5 ans était justifiée, vu la conformité aux exigences du département, les coûts d'investissements élevés supportés par le propriétaire et les rendements prévisibles.

Erwägungen

E. 05

; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

La qualité pour recourir de l'ASLOCA en matière de LDTR est admise de jurisprudence constante par la chambre de céans (ATA/425/2012 du 3 juillet 2012 consid. 6 et les références citées ; ATA/313/2012 du 22 mai 2012 consid. 6).

- 13/18 - A/3006/2011 3)

Le recours du 18 juin 2012 est donc recevable. 4)

La recourante fait valoir plusieurs violations de la LDTR, notamment l'absence de prise en compte des surfaces dans les immeubles à démolir, la limitation du contrôle des loyers, ainsi que la durée insuffisante de ce contrôle. 5)

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).

Elle s'applique à tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévues par l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) et qui comporte des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art. 2 al. 1 LDTR). Ne sont pas assujetties, les maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement (art. 2 al. 2 LDTR). 6)

En l'occurrence, l'intimé projetait de démolir un bâtiment assujéti à la LDTR pour lui substituer une autre construction.

Conformément à l'art. 5 LDTR, nul ne peut, sous réserve de l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 6 LDTR, démolir tout ou partie d'un bâtiment, au sens de l'art. 2 al. 1 LDTR, occupé ou inoccupé.

Le département peut accorder une dérogation (art. 6 al. 1 LDTR) : lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité ou la santé de ses habitants ou des tiers et s'il n'est pas possible de remédier à cet état de fait sans frais disproportionnés pour le propriétaire. Dans ce cas, la construction nouvelle doit comporter une surface de plancher affectée au logement au moins équivalente (let. a) ; lorsque l'intérêt public le commande, soit pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public, de travaux publics ou la construction d'édifices publics (let. b) ; lorsque la reconstruction permet une sensible augmentation de la surface de plancher affectée au logement, tout en tenant compte du maintien ou du développement du commerce et de l'artisanat, lorsqu'il est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier (let. c).

Le département accorde la dérogation si les logements reconstruits répondent, quant à leur genre et leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population; il tient compte, dans son appréciation, des éléments suivants (art. 6 al. 2) :

- du genre des logements existants (let. a) ;
- 14/18 - A/3006/2011
- du prix de revient des logements reconstruits (let. b) ;
- du genre de l'immeuble (let. c) ;
- du nombre de pièces et des appartements, ainsi que de la surface des logements nouvellement créés (let. d).

Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population (art. 6 al. 3 LDTR), soit 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 FAO du 30 juin 2006, auquel renvoie l'art. 6 al. 3 LDTR, en vigueur à l'époque où a été délivré le préavis LDTR).
7)

La recourante soutient que la compensation doit se faire d'après la surface de plancher et non au nombre de pièces.

En l'espèce, selon le procès-verbal de transport sur place du 9 octobre 2009, le bâtiment n° 90 comportait un rez-de-chaussée et trois étages. Le rez-de-chaussée de ce bâtiment servait de garage, de cave et buanderie et n'était pas dévolu à l'habitation. Le dernier étage n'était pas habité.

Selon l'extrait de la mensuration officielle et du registre foncier de la parcelle n° 411, le bâtiment précité avait une surface au sol de 107 m². Il comportait quatre logements, aux premier et deuxième étages, pour un total de 12 pièces. La surface habitable totale était ainsi de 214 m².

Le projet querellé vise la construction de quatre appartements, deux de

E. 5

pièces et deux de 2 pièces, soit 14 pièces au total. Il ressort des plans de l'immeuble projeté que la surface de plancher totale des trois étages est de 329 m², soit une surface habitable supplémentaire de 125 m² par rapport à l'ancien immeuble.

Le grief portant sur une compensation insuffisante des surfaces de plancher affectées au logement doit ainsi être écarté. 8)

La recourante se plaint ensuite d'une fixation abusive du montant des loyers. Seules les surfaces nouvelles supplémentaires permettent, selon elle, de fixer des loyers plus élevés que les montants compris dans la fourchette des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population.

a. Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR). Il renonce à la fixation des loyers lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent

- 15/18 - A/3006/2011 d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 LDTR).

Selon l'art. 11 al. 1 LDTR, le montant du loyer est déterminé en prenant en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées, 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 rentabilisés à un taux de 5,5 points au-dessus de l'intérêt hypothécaire de 1er rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève avec un taux de rendement en fonction de l'incidence dégressive des amortissements ;
- 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 % ;
- des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5 % des travaux pris en considération ;
- des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 ss de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 - (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220).

A teneur de l'article 11 alinéa 2 LDTR, après transformations, le loyer arrêté doit répondre aux besoins prépondérants de la population, ce qui signifie qu'il ne doit pas être situé au-delà du montant supérieur de la fourchette de loyers admissibles déterminés conformément à l'article 6 alinéa 3 LDTR rappelé ci-dessus.

Selon l'art. 1 al. 1 de l'arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 27 juillet 2011 (ArAppart - L 5 20.03), il y a pénurie au sens de ces dispositions dans toutes les catégories des appartements de 1 à 7 pièces inclusivement.

b. Le contrôle des loyers s'opère sur les appartements qui correspondent aux besoins prépondérants de la population (ATA/100/2010 du 16 février 2010), soit ceux dont le loyer est compris dans la fourchette fixée par arrêté du Conseil d'Etat ou ceux pour lesquels sévit la pénurie de logements. 9)

En l'occurrence, aucun état locatif préexistant n'est disponible et le service LDTR s'est basé sur le prix de revient des appartements pour calculer les loyers. Le montant du loyer de CHF 4'200.- la pièce par an est identique à celui fixé dans le cadre de l'autorisation de construire DD 96701-7 du 18 septembre 2002 qui n'avait pas été contesté à l'époque, alors que l'indice des prix genevois a considérablement augmenté en dix ans. Ce montant est raisonnable et répond aux besoins prépondérants de la population. En outre, les loyers sont fixés d'après les

- 16/18 - A/3006/2011 critères de l'art. 11 al. 1 LDTR, afin d'assurer au propriétaire un rendement équitable de son investissement et ce, de manière à encourager la création de nouveaux logements. La recourante ne remet pas ce calcul en question mais se contente de citer la fourchette des montants prévue à l'art. 6 al. 3 LDTR pour justifier sa position.

En conséquence, ce grief sera écarté. 10) La recourante reproche enfin au TAPI d'avoir limité la durée du contrôle des loyers à cinq ans, alors que la première autorisation du 18 septembre 2002 portait sur une durée de contrôle de dix ans.

Les loyers fixés en application de la LDTR sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de trois ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR).

En l'espèce, vu qu'il s'agit d'une nouvelle construction, la durée de contrôle des loyers doit être fixée entre cinq et dix ans, conformément à l'art. 12 LDTR. La recourante n'a pas démontré en quoi le département aurait outrepassé son pouvoir d'appréciation en fixant la durée du contrôle à cinq ans, ce d'autant que l'intimé s'est conformé aux instructions du département pour réaliser cette construction entièrement nouvelle. Il faut tenir compte des coûts d'investissements élevés supportés par l'intimé et des rendements prévisibles. Dans le cas présent, les loyers fixés sont raisonnables pour des logements neufs. L'appréciation favorable du département était ainsi justifiée.

Ce grief doit donc également être écarté. 11) Mal fondé, le recours sera rejeté. 12) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimé à charge de l'ASLOCA (art. 87 LPA).

* * * * *

- 17/18 - A/3006/2011

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