

GE_GERICHTE ATA/514/2013 vom 27. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_514_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/514/2013 du 27 août 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/514/2013 del 27 agosto 2013

Regeste

Résumé: Recours contre une autorisation de créer deux duplex dans les combles d'un immeuble admis. Le projet de création de ces deux duplex, certes spacieux, n'occasionnait pas la création de logements supplémentaires. Ces duplex, l'un de 7 pièces et l'autre de 5 pièces, d'une surface de 263,5 m² et de 108,9 m², n'étaient pas des appartements qui, selon leur typologie et leur caractère luxueux, correspondaient aux besoins prépondérants de la population. Quant aux loyers, de CHF 6'428.- et CHF 6'579.- la pièce/l'an, s'ils correspondaient au calcul de rendement opéré par le département, ils excédaient la fourchette comprise depuis le 26 août 2011 entre CHF 2'536.- et 3'405.- la pièce/l'an pour tenir compte du revenu brut médian des personnes physiques.

Erwägungen

E. 31

octobre 2006 consid. 2 et les arrêts cités).

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 LPA). 2)

Les locataires, qui ne souhaitaient pas même être intimés, ont selon leurs propres écritures, obtenu gain de cause par la délivrance le 11 septembre 2012 de l'autorisation complémentaire DD 104'012-2, publiée dans la FAO le 18 septembre 2012, en force.

Le TAPI a écarté à juste titre « les réserves » que lesdits locataires avaient émises au sujet du calcul des loyers LDTR dans leur courrier du 10 septembre 2012, de telles réserves ne satisfaisant pas aux exigences de motivation posées par l'art. 65 LPA.

Tout au cours de la procédure devant la chambre administrative, ils n'ont eu de cesse de répéter qu'ils n'étaient pas concernés par la surélévation projetée ni par les loyers des logements devant être créés.

Comme ils l'avaient requis d'emblée, ils seront mis hors de cause. 3)

Quant à la recourante, elle a insisté dans son écriture du 30 mai 2013 notamment sur le fait que son recours ne portait que sur la transformation de la toiture et l'aménagement de deux appartements seulement dans les combles, dont les loyers ne correspondaient pas aux besoins prépondérants de la population, les travaux des autres étages et la fixation des loyers des appartements existants ne la concernant pas. 4)

Le litige est ainsi circonscrit à la création dans les combles de deux duplex et aux loyers fixés pour ceux-ci pour une durée de cinq ans, cette durée n'étant en l'espèce pas remise en cause. 5)

Le département a délivré l'autorisation DD 104'012-1 sur la base de l'art. 9 LDTR sans autre précision, en mentionnant sous chiffre 6, la condition selon laquelle les dispositions de ladite loi seront respectées.

- 18/22 - A/1383/2012 6)

La recourante fait valoir plusieurs violations de la LDTR, notamment le non-respect du nombre de logements à réaliser et des besoins prépondérants de la population ainsi que le montant trop élevé du loyer des deux nouveaux duplex. 7) 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). La loi prévoit notamment à cet effet, 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). Plus spécifiquement, la LDTR vise à éviter la disparition à long terme de logements à usage locatif (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.3).

b. Elle s'applique à tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévues par l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) ou construit au bénéfice d'une norme de l'une des quatre premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement (art. 2 al. 1 let. a), et comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art. 2 al. 1 let. b).

c. Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation (art. 9 al. 1 LDTR), la création de nouveaux appartements dans les combles constituant une transformation au sens de l'art. 3 al. 1 let. b LDTR. Elle est accordée notamment lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires (art. 9 al. 1 let. c LDTR).

d. Aux termes de l'art. 9 al. 2 LDTR, l'autorisation de transformation ou de rénovation n'est accordée que si les logements transformés répondent quant à leur genre, leur loyer ou leur prix aux besoins prépondérants de la population ; le département tient compte, dans son appréciation, des éléments suivants :

- a) du genre, de la typologie et de la qualité des logements existants ;
- b) du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés, notamment dans les combles ;
- c) du genre de l'immeuble ;
- d) du nombre de pièces et de la surface des appartements ainsi que de la surface des logements nouvellement créés ;
- e) des exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine.

Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR). Il renonce

- 19/22 - A/1383/2012 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 d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 LDTR) (ATA/66/2013 précité).

e. Selon l'art. 1 al. 1 de l'article unique de l'Arrêté du Conseil d'Etat relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 24 août 2011 (ArRLoyers – L 5 20.05), il y a pénurie au sens de ces dispositions dans toutes les catégories des appartements de 1 à 7 pièces inclusivement.

f. D'après l'art. 89 al. 1 LCI, l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIXe siècle et du début du XXe siècle situés en dehors des périmètres de protection de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications (let. a) ; du vieux Carouge (let. b), doit être préservée.

Les demandes d'autorisation, ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures concernant des immeubles visés à l'article 89 LCI sont soumis, pour préavis, à la CMNS (art. 93 al. 1 LCI). 8)

La recourante soutient que l'art. 9 al. 1 let. c LDTR a été violé, car si le projet emporte la création de deux duplex, la transformation ne porte pas sur la réalisation de logements supplémentaires.

En l'espèce, il résulte du dossier, des pièces produites et du transport sur place auquel le TAPI a procédé que le 6ème étage comportait deux studios et un logement de deux pièces (ou deux pièces et demie) qui avaient été loués aux prix sus-indiqués, même s'ils ne l'étaient plus au moment dudit transport sur place. De plus, au même niveau, se trouvait le bureau d'architecte mentionné sous « atelier 1 et atelier 2 », d'une surface totale de 113 m², constituant trois pièces selon le document intitulé « calcul des loyers – prévision » produit par Wincasa le 11 juillet 2013, loué également. Wincasa allègue que ce local commercial redeviendrait un logement en cas de transformation. Pas plus que le département, elle n'a prétendu que le changement d'affectation pour installer des bureaux dans ces deux pièces aurait été autorisé, ni à quelle date il l'aurait été, de sorte qu'il ne convient pas d'évoquer « un retour à du logement » de surfaces qui n'auraient jamais dû cesser de l'être.

Quant aux combles proprement dits, ils abritaient jusqu'alors des greniers et aucun logement.

Ainsi, en tenant compte de deux studios et d'un appartement de deux pièces, sans même prendre en considération l'atelier d'architecte dont il n'est pas démontré qu'il aurait précédemment été loué comme appartement, le projet querellé n'occasionne pas la création de logements supplémentaires. La réalisation de deux duplex, certes beaucoup plus spacieux, ne permet ainsi pas de considérer que

- 20/22 - A/1383/2012 l'autorisation délivrée satisfierait à la condition claire et univoque de l'art. 9 al. 1 let. c LDTR, même si la chambre de céans a jugé que cette disposition n'impliquait pas l'obligation de créer plusieurs logements (ATA/66/2013 précité).

Les duplex, l'un de 7 pièces et l'autre de 5 pièces, d'une surface respectivement de 263,5 m² et de 108,9 m² (y compris les halls et dressings mais sans les sanitaires) selon les plans visés ne varientur, ne sont pas des appartements qui, selon leur typologie et leur caractère luxueux, correspondent aux besoins prépondérants de la population.

Quant aux loyers, s'élevant respectivement à CHF 6'428.- et CHF 6'579.- la pièce/l'an, ils correspondent certes au calcul de rendement opéré par le département en application de l'art. 11 LDTR, mais ils excèdent tous deux la fourchette comprise depuis le 26 août 2011 entre CHF 2'536.- et CHF 3'405.- la pièce/l'an, pour tenir compte du revenu brut médian des personnes physiques, au sens de l'art. 9 al. 3 LDTR (article unique ArRLoyers).

La chambre de céans a récemment nuancé sa jurisprudence à cet égard. Si dans l'ATA/66/2013 précité, elle a consacré un loyer d'un nouvel appartement dans les combles, correspondant à quelque CHF 11'000.- la pièce par an, au motif que le calcul effectué par le service juridique LDTR du département était conforme à l'art. 11 LDTR, elle est revenue dans un arrêt plus récent (ATA/391/2013 du 25 juin 2013) sur ce raisonnement, pour considérer que les logements nouvellement créés qui, par leur genre, correspondaient aux besoins prépondérants de la population, devaient en principe satisfaire à ceux-ci également par leur coût. 9)

Au vu de ce qui précède, le recours de l'ASLOCA sera admis, les conclusions prises étant claires malgré la rédaction de courriers abscons. Le jugement du TAPI, de même que l'autorisation DD 104'012-1 seront annulés. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de Wincasa. Pour les raisons susmentionnées, une indemnité réduite de CHF 500.- sera allouée à l'ASLOCA, à charge de Wincasa (art. 87 LPA). * * * *

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