

GE_GERICHTE ATA/584/2015 vom 9. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_584_2015

FR: GE_GERICHTE ATA/584/2015 du 9 juin 2015

IT: GE_GERICHTE ATA/584/2015 del 9 giugno 2015

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

Le litige porte sur la qualification des travaux effectués dans l'appartement, ainsi que sur l'obligation de demander, en application des dispositions de la LDTR, une autorisation au département pour les réaliser. 3)

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, 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 la réglementation de la LDTR correspond à un intérêt public évident (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 transformation (ATF 116 Ia 401 consid. 9 p. 414 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3). 4)

En vertu de l'art. 3 al. 1 let. d et 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.

- 7/11 - A/1256/2014 5)

De jurisprudence constante, il est admis, s'agissant de la distinction entre travaux d'entretien et de rénovation (ou transformation) consacrés 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, en raison d'une incidence directe

de ceux-ci sur le loyer du logement (ATA/328/2013 du 28 mai 2013, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_624/2014 du 13 février 2014), ou 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 du 25 septembre 2012 ; ATA/135/2011 du 1er mars 2011 et la jurisprudence citée ; Alain MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence in RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée). On parle alors aussi de travaux d'entretien différés dans le temps (Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements, 2014, p. 193).

- puis s'attacher 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 ne réponde plus aux besoins prépondérants de la population (ATA/645/2012 précité ; ATA/646/2010 du 21 septembre 2010 et les références citées). 6)

Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux besoins prépondérants de la population lorsque son loyer est compris entre CHF 2'536.- et CHF 3'405.- la pièce par année (Arrêté du Conseil d'État du 24 août 2011 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population (ArRLoyers - L 20.05), ou lorsque ce logement entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR. Selon l'arrêté déterminant au moment des faits, comme selon celui actuellement en vigueur (Arrêté déterminant les catégories d'appartements 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 du 4 février 2009 - ArAppart - L 5 20.03), il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements de une à sept pièces inclusivement.

7) a. Selon la jurisprudence bien établie de la chambre de céans, ont été considérés comme relevant de l'entretien au regard de leur nature, l'installation de

- 8/11 - A/1256/2014 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 des travaux de peinture et de serrurerie (ATA/40/2010 du 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).

b. 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).

Ainsi, le propriétaire d'un appartement a tout intérêt à entretenir régulièrement son immeuble et pour le prouver en cas de litige, à conserver les factures desdits travaux

(Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 195 - 196). Des travaux isolés, effectués depuis longtemps, ne démontrent pas la régularité de l'entretien. Par exemple, la seule réfection des peintures effectuée plus de vingt ans avant les travaux litigieux ne suffit pas pour considérer que l'appartement est régulièrement entretenu (ATA/370/2005 du 24 mai 2005 consid. 3b.)

c. 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 76'000.- et de CHF 47'897.- pour deux logements de cinq pièces (CHF 15'200.- et CHF 9'579.40 par pièce l'an ; ATA/328/2013 précité) ; CHF 28'519.- pour un deux pièces et demie (CHF 11'408.- par pièce l'an ; ATA/645/2012 précité), de CHF 28'342.- pour un trois pièces (CHF 9'447.- par pièce l'an ; ATA/646/2010 précité), de CHF 38'213.- pour un trois pièces et demie (CHF 10'918.- par pièce l'an ; ATA/278/2006 du 16 mai 2006) ; CHF 44'000.- pour un quatre pièces (ATA/659/2004 du 24 août 2004) ; CHF 49'874.- pour un quatre pièces (ATA/618/2004 du 5 août 2004).

d. Par contre, ne sont pas assujettis à la loi les travaux d'entretien courant qui devraient être pris en charge par le compte d'exploitation de l'immeuble et qui ne devraient donc pas provoquer d'augmentation de loyer ou n'entraîner qu'une modeste hausse de loyer (Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 207).

- 9/11 - A/1256/2014 8)

Selon l'art. 44 LDTR, celui qui contrevient aux dispositions de la LDTR est passible des mesures et sanctions administratives prévues par les art. 129 à 139 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), sous réserve des peines plus élevées prévues par le Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0). Le département notifie aux intéressés par lettre recommandée les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution (art. 130 LCI). Les propriétaires ou leurs mandataires sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par cette autorité (art. 131 LCI).

Parmi les mesures administratives à disposition de l'autorité compétente, figure l'ordre de remise en conformité (art. 129 let. e LCI). L'objectif d'une telle mesure est de rétablir une situation conforme au droit. Dans le domaine de la LDTR, si le département constate que des travaux ont été effectués sans autorisation, la première des mesures adéquate à sa disposition dans cette situation est d'ordonner le dépôt d'une requête à celui qui ne s'est pas soumis à une telle obligation. 9) a. En l'espèce, les travaux entrepris au mois d'août et septembre 2011 se sont élevés à CHF 44'046.45. Il s'agit d'une remise à neuf de tout l'appartement à teneur du dossier du DALE et des pièces produites par la recourante.

Selon ces mêmes documents, CHF 12'836.60 avaient été dépensés par la caisse entre 1992 et 2010 pour des travaux dans l'appartement, dont CHF 3'189.- étaient liés à des problèmes de plomberie, robinetterie ou fuites d'eau.

Contrairement à ce que soutient la recourante, les travaux effectués entre 1992 et 2010 ne sont pas suffisants pour admettre que l'appartement a été régulièrement entretenu. Cela explique l'importance des sommes qui ont dû être investies durant l'été 2011. Il s'agit donc bien de travaux d'entretien différés dans le temps, assujettis à la LDTR et soumis à autorisation.

b. Ce constat s'impose également en raison du coût des travaux et de leur impact sur le loyer, qui a augmenté de plus de 50 %, passant de CHF 18'000.- à CHF 26'400.- puis CHF 28'200.- et enfin CHF 30'000.-, soit en moyenne CHF 28'200 .-.

Le fait que le loyer avant travaux ne correspondait déjà pas aux besoins prépondérants de la population ne permet pas de soustraire ces travaux à la LDTR. En effet, dans l'ATA/328/2013 précité, confirmé par le Tribunal fédéral, des travaux importants effectués dans un appartement dont le loyer dépassait déjà, avant ceux-ci, le montant maximal du loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population ont été assujettis à la LDTR. Il en est de même dans l'ATA/334/2014 du 13 mai 2014 et dans l'ATA/440/2015 du 12 mai 2015. Par ailleurs, dans la mesure où ce logement entre dans la catégorie des

- 10/11 - A/1256/2014 appartements pour lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR, il correspond en tout état de cause aux besoins prépondérants de la population. 10) En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. 11) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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