

GE_GERICHTE ATA/641/2013 vom 1. Oktober 2013

GE Cour de justice, 2013-10-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_641_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/641/2013 du 1 octobre 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/641/2013 del 1 ottobre 2013

Regeste

Résumé: Travaux effectués sans autorisation dans un appartement situé dans les combles. Les travaux effectués ont été réalisés en deux phases dans une période de trois ans et ont concerné toutes les pièces de l'appartement. En raison de leur ampleur, les travaux ne peuvent être considérés comme relevant de l'entretien courant de la chose louée, soit ayant pour objectif le maintien en état de celle-ci, mais doivent être qualifiés de travaux de transformation ayant amélioré le confort existant. C'était des travaux différés dans le temps. Ils étaient importants sous l'angle de leur coût et partant devaient être soumis à autorisation. Le département devait ordonner la mise en conformité de ceux-ci, et ordonner au propriétaire de déposer une demande d'autorisation, comme il aurait dû le faire avant d'entreprendre lesdits travaux. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 15

janvier 2010 qui était en force et à ce que les travaux effectués en 2005 et 2008 soient soumis à autorisation, en application de la LDTR. Si la procédure prévue par cette loi avait été respectée, le département aurait fixé le montant maximum du loyer du logement en question après travaux, conformément aux art. 10 et suivants LDTR, ce qui était susceptible d'avoir une incidence sur le loyer qu'ils avaient payé.

M. Büchelin et Mme Picard avaient donc la qualité pour recourir contre la décision du département du 11 janvier 2011. 5)

M. Barbier-Mueller allègue que l'appartement en cause comporte au moins 3 pièces, et non 2½ pièces comme retenu dans le jugement contesté.

a. Un désaccord existe ainsi entre les parties au sujet du nombre de pièces du logement, qu'il y a lieu de trancher pour déterminer le quotient par lequel les montants du coût des travaux ou du loyer doivent être divisés pour obtenir des données par pièce (ATA/826/2012 du 11 décembre 2012 ; ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/570/2010 du 31 août 2010 ; ATA/100/2010 du

E. 16

février 2010).

b. Selon l'art. 52 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), 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

- 12/17 - A/438/2011 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 et ATA/645/2012 précités ; 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. Selon l'art. 4 al. 1 RGL, par surface nette du logement, on entend l'addition des surfaces des pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, à l'exclusion des gaines techniques, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, galeries ou mezzanines, loggias, balcons, terrasses, jardins. La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Pour les logements de plus de 2 pièces, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il est déduit la surface de passage théorique de 1 m de large. Pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface nette est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m. Pour les logements comportant 2 pièces au plus, la surface des halls et dégagements est prise en considération. 6)

En l'espèce, l'appartement en question se trouve dans les combles de l'immeuble, dont une grande partie du vide d'étage est inférieure à 2,40 m. En application de l'art. 4 al. 1 RGL, la surface au sol ne peut ainsi pas être comptée en plein dans tout l'appartement. M.

Barbier-Mueller n'a pas tenu compte du vide d'étage, ce qui explique la différence de surface calculée. Selon les plans du logement en cause visés ne varietur par le département le 20 novembre 1979, celui-ci dispose d'une chambre de 13,11 m². Quant aux espaces communautaires (séjour - cuisine), ceux-ci sont d'une surface totale de 22,46 m² (séjour : 17,84 m², cuisine : 4,62 m²), soit une surface inférieure à 25 m², ce qui signifie qu'ils comptent pour 1½ pièce.

Avec une chambre, le logement comporte donc 2½ pièces. 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). 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

- 13/17 - A/438/2011 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 transformation (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 qualifiées de transformations 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. BINDSCHEDLER, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles in RDAF 1998 p. 368). 8)

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

- 14/17 - A/438/2011 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 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), c'est-à-dire qu'il 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).
9)

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 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 2½ pièces 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).

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 2½ pièces (ATA/645/2012 précité), de CHF 28'342.- pour un 3 pièces (ATA/646/2010 précité), de CHF 38'213.- pour un 3½ pièces (ATA/571/2010 du 31 août 2010 ; ATA/215/2008 du 6 mai 2008 ; ATA/278/2006 du 16 mai 2006).

- 15/17 - A/438/2011 10) En l'espèce, comme l'a relevé le TAPI, les travaux ont été réalisés en deux phases, avant l'entrée de nouveaux locataires, pour, au final, concerner toutes les pièces de l'appartement.

Après examen de toutes les pièces figurant au dossier, les travaux entrepris dans l'appartement en cause en 2005 et 2008 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. Pris isolément et selon les circonstances, des travaux effectués en plusieurs phases, peuvent être considérés comme de l'entretien. Toutefois, dès lors qu'ils conduisent à la rénovation totale de l'appartement, ils doivent être pris comme un tout. En l'espèce, les travaux litigieux ont certes été réalisés en deux phases mais ils avaient pour but de remettre entièrement à neuf l'appartement en question dans une période de trois ans, à l'occasion des changements de locataires, par la réfection complète des sols, des murs, des plafonds, la réfection de la cuisine, du WC séparé et de la salle de bain, ainsi que la réfection à neuf des branchements sanitaires, et doivent donc être assimilés dans leur ensemble à des travaux de rénovation soumis à autorisation, en vertu de l'art. 9 al. 1 LDTR. Les éléments de cuisine ou sanitaires remplacés s'inscrivaient dans une remise en état générale du logement, de sorte que c'est l'ampleur globale des travaux qui doit être prise en compte. Ils doivent également être considérés dans leur ensemble. 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 de cet appartement. M. Barbier-Mueller admet que les travaux

étaient nécessaires compte tenu de la vétusté de l'appartement. Il n'allègue pas que des travaux d'entretien réguliers, ou même ponctuels, aient été réalisés dans l'appartement en cause avant ceux de 2005 et 2008. Les travaux sont sans aucun doute des travaux différés dans le temps. Le TAPI a donc constaté de manière exacte les faits sans abuser de son pouvoir d'appréciation. Il 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. Ce dernier se montant à CHF 9'708.- la pièce par an (CHF 24'271,40 : 2,5), il ne permet pas de maintenir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. De fait, le loyer s'élevait, avant travaux, à CHF 4'857,60 (CHF 12'144.- : 2,5) la pièce par an et dépassait déjà le montant maximal du loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population définis par la LDTR en 2005, puis par l'Arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 précité. Les augmentations de loyer, après les travaux susmentionnés, ne peuvent être qualifiées de mineures. En effet, le loyer annuel de l'appartement en question a été augmenté de 73 % en trois ans, passant de CHF 12'144.- à CHF 21'000.-, conduisant à un changement d'affectation qualitatif de ce logement.

- 16/17 - A/438/2011 11) Les travaux effectués dans l'appartement 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 au propriétaire de déposer une demande d'autorisation, comme il aurait dû le faire avant d'entreprendre lesdits travaux. 12) En tous points mal fondé, les recours seront rejetés. 13) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de M. Barbier-Mueller (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux intimés, à la charge de M. Barbier-Mueller (art. 87 al. 2 LPA). Le département sera exempté des frais de procédure et émoluments, conformément aux art. 87 al. 1 LPA et 12 al. 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03). * * * * *

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