

GE_GERICHTE ATA/642/2013 vom 1. Oktober 2013

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_642_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/642/2013 du 1 octobre 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/642/2013 del 1 ottobre 2013

Regeste

Résumé: Les travaux de réfection des façades et de la toiture de trois immeubles adjacents se trouvant dans un état de délabrement avancé ont été considérés, dans leur ensemble, en raison de leur nature et de leur coût, comme des travaux de transformation assujettis à la LDTR. Les loyers après travaux des logements créés dans les combles sont soumis à une durée de contrôle de cinq ans, dans la mesure où l'aménagement des combles correspond à une transformation lourde. Le montant des travaux de réfection des immeubles et celui de la création de deux nouveaux logements dans les combles ont été contestés en vain par la propriétaire.

Erwägungen

E. 12

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

Sur la base de l'art. 70 al. 1 LPA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune. En l'espèce, les causes nos A/205/2012, A/206/2012 et A/207/2012 se rapportent aux mêmes parties et à trois immeubles adjacents ayant fait l'objet d'autorisations de construire délivrées simultanément et de trois jugements du TAPI rendus le même jour. La chambre de céans procédera à leur jonction sous le n° de procédure A/205/2012. 3)

La recourante sollicite la production par le département des devis établis pendant les deux années précédentes dans des cas identiques à la présente affaire.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (Arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157 ; 138 V 125 consid. 2.1 p. 127 ; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270 ; 137 I 195 consid. 2.3.1 p. 197 ; 136 I 265 consid. 3.2 ; 135 II 286 consid. 5.1 p. 293 ; Arrêts du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 4.1 ; 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral

4A_108/2012 du 11 juin 2012 consid. 3.2 ; 8C_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 2D_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/404/2012 du 26 juin 2012 ; ATA/275/2012 du 8 mai 2012). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237 ; 138 IV 81 consid. 2.2 p. 84 ; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 et les arrêts cités ; 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1).
- 18/29 - A/205/2012

En l'espèce, la chambre de céans ne donnera pas suite à la demande d'instruction sollicitée par la recourante, dans la mesure où l'audition du spécialiste du groupe LDTR expose la pratique du département en ce qui concerne la fixation des durées d'amortissement pour le calcul des loyers fondé sur l'art. 11 LDTR. Aucun élément du dossier ne remet en cause cette audition. De plus, le TAPI a accordé en vain un délai à la recourante pour produire des autorisations de construire appliquant un amortissement de vingt-cinq ans. Celle-ci a par ailleurs renoncé, dans le cadre de son recours à la chambre administrative, à fournir des pièces attestant d'une pratique différente du département. La chambre administrative dispose ainsi de tous les éléments nécessaires pour statuer en connaissance de cause. Il n'est ainsi pas utile de procéder à d'autres mesures d'instruction. 4)

La recourante estime que les logements existants sis aux 21 et 25, rue de Lausanne ne sont pas assujettis à la LDTR et partant ne sont pas soumis au contrôle des loyers pour deux raisons. D'une part, elle conteste le montant du coût des travaux de réfection des deux immeubles retenu par le département. D'autre part, elle invoque le fait que le coût de ces travaux est inférieur au 10 % de la valeur d'assurance incendie.

La requérante conteste également le montant du coût des travaux de réfection de l'immeuble sis 23, rue de Lausanne, dont elle ne remet cependant plus en cause l'assujettissement à la LDTR. 5)

S'agissant du premier argument, la recourante conteste trois postes du calcul du coût des travaux de réfection des trois immeubles, à savoir la répartition des coûts des échafaudages et de la toiture entre les travaux de réfection des trois immeubles et ceux portant sur l'aménagement des combles, le pourcentage fixant les honoraires d'architecte et l'omission d'éléments, non annoncés par la recourante au département, qui auraient dû être portés en déduction des coûts des travaux.

La chambre administrative a pour mission de contrôler la correcte application du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation, ainsi que l'établissement exact et complet des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et let. b LPA). Elle n'a pas la compétence d'apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA).

En l'espèce, on ne voit pas en quoi l'évaluation des postes querellés par le département constituerait un abus de son pouvoir d'appréciation. En effet, il n'est pas contesté que les trois immeubles étaient dans un état de dégradation avancé et que la toiture et les façades devaient être refaites, ce indépendamment de la création de logements dans les combles. Il n'est, dans ces circonstances, pas surprenant d'attribuer l'intégralité des coûts des échafaudages et de la toiture aux travaux portant sur la réfection des immeubles, à

l'exclusion de ceux concernant

- 19/29 - A/205/2012 l'aménagement des combles. Quant à la fixation de la part attribuée aux honoraires d'architecte, le département s'est fondé sur les honoraires normalement admis pour ce type d'opération. Enfin, le fait que le département n'ait pas pris en compte des éléments que la requérante, pourtant active dans le milieu immobilier, ne lui a elle-même pas fourni, ne saurait lui être reproché, ce d'autant plus qu'il ne ressort pas du dossier que les subventions dont celle-ci se prévaut lui auraient été octroyées. En conséquence, ces griefs ne peuvent qu'être écartés et les montants du coût des travaux de réfection des immeubles retenus par le département confirmés. 6)

S'agissant du deuxième argument portant sur l'assujettissement des travaux de réfection des immeubles sis au 21 et 25, rue de Lausanne à la LDTR, et en particulier sur le rapport entre le coût des travaux et la valeur de l'assurance incendie, il y a lieu tout d'abord de rappeler le cadre normatif déjà présenté dans le jugement querellé et en particulier la distinction entre travaux d'entretien, non soumis à la LDTR, et les travaux de rénovation, qui y sont soumis.

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 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 d'entretien faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés

- 20/29 - A/205/2012 comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant (art. 3 al. 2 LDTR).

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 I p. 368).

d. 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 du 25 septembre 2012 ; 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 2'536.- et CHF 3'504.- la pièce par année (Arrêté du Conseil d'Etat du 24 août 2011 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, entré en vigueur le 24 août 2011, ArRLoyers – L 5 20.05, auquel renvoie l'art. 6 al. 3 LDTR, en vigueur à l'époque où les décisions litigieuses ont été rendues).

e. Au regard de la jurisprudence, les travaux de réfection des façades sont, de par leur nature, considérés comme des travaux de transformation. Quant aux travaux relatifs à la toiture, ils sont, de par leur nature, considérés comme des travaux d'entretien (ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 ; ATA/98/2002 du

- 21/29 - A/205/2012 19 février 2002 ; ATA/34/1998 du 27 janvier 1998 ; ATA/212/1997 du 8 avril 1997).

Toutefois, il convient 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/328/2013 du 28 mai 2013 ; ATA/689/2009 du 22 décembre 2009 ; ATA/34/1998 précité). 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 (ATA/328/2013 précité ; ATA/645/2012 précité et la jurisprudence citée).

L'ancien Tribunal administratif, dont la jurisprudence est reprise par la chambre administrative, a précisé que, lorsque les travaux sont déjà soumis à la LDTR uniquement en raison de leur coût important, le fait que ceux-ci n'aient pas eu d'incidence majeure sur les loyers n'est plus déterminant. Dans une telle hypothèse, c'est bien le montant payé par le

propriétaire qui importe et non la manière dont il le répercute sur ses locataires (ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 ; ATA/689/2009 précité et la jurisprudence citée). Par contre, lorsque le coût des travaux n'est pas susceptible d'entraîner à lui seul une soumission des travaux à la LDTR, c'est la combinaison de ce montant et de son impact sur les loyers qui est jugée déterminante (ATA/40/2010 précité et la jurisprudence citée).

Par ailleurs, si la nature des travaux se détermine par type de travaux pris séparément, l'examen de leur ampleur englobe l'ensemble des travaux. Dans la deuxième étape du raisonnement décrit ci-dessus, il faut vérifier si le coût total des travaux est tel qu'ils doivent alors être considérés de manière globale comme travaux de transformation (ATA/212/1997 précité).

f. Selon la jurisprudence, des travaux, assimilables en soi à de l'entretien, relèvent d'une rénovation dès lors qu'ils s'élèvent à la moitié du prix de l'immeuble, l'ampleur ne permettant pas de les limiter à la conservation de la chose en bon état (ATA SI M.-D. du 14 février 1990 ; ATA/212/1997 précité ; ATA/98/2002 du 19 février 2002). Des travaux déclarés viser à la remise à neuf d'un bâtiment et de son aspect par la rénovation complète des façades et de la toiture, sont assujettis à la LDTR, dès lors que le coût représente 21 % de la valeur fiscale et 25 % de la valeur incendie (ATA/689/2009 précité).

En revanche, des travaux relevant par leur nature de l'entretien et dont l'ampleur se limite à 10 % de la valeur d'assurance de l'immeuble, ne sont pas soumis à la LDTR (ATA SI C. du 1er décembre 1992 in SJ 1993 p. 576 ; ATA/322/2008 du 17 juin 2008). Des travaux sur des installations qui n'ont pas été entretenues régulièrement au cours des trente dernières années, d'un prix ne dépassant pas 3 % de la valeur d'assurance des immeubles, ne sont pas assujettis à la LDTR, car leur ampleur n'est pas susceptible d'engendrer un changement du - 22/29 - A/205/2012 niveau du loyer tel que la destination de l'immeuble en serait modifiée (ATA/34/1998 du 27 janvier 1998 ; ATA/689/2009 précité).

g. En l'espèce, l'argument de la recourante consiste à invoquer le fait que le coût des travaux de réfection des immeubles sis au 21 et 25, rue de Lausanne est inférieur au 10 % de la valeur d'assurance-incendie de ces immeubles. Or, comme cela a été démontré ci-dessus, les montants du coût de ces travaux calculés par le département ne sont pas critiquables, de sorte que les montants allégués par la recourante ne peuvent être retenus. Ceux-ci ont d'ailleurs varié, toujours à la baisse, tout au long de la procédure. La recourante avançait, dans les plans financiers déposés en même temps que la demande d'autorisation de construire du 22 décembre 2010, des montants s'élevant à CHF 315'000.- et à CHF 358'000.- pour les immeubles sis respectivement 21 et 25, rue de Lausanne, tandis qu'ils ne se montaient plus qu'à CHF 191'763.- respectivement à CHF 215'325.- devant le TAPI, puis à CHF 179'406.- respectivement à CHF 201'456.- devant la chambre administrative. En conséquence, les montants des travaux tels que retenus par le département, à savoir CHF 433'056.- et CHF 472'065.-, correspondent respectivement à 13,27 % et 12,88 % de la valeur d'assurance-incendie de l'immeuble concerné. La recourante ne peut ainsi se prévaloir de la jurisprudence susmentionnée pour soustraire les travaux de ces deux immeubles à la LDTR.

De plus, l'état de délabrement avancé des immeubles a été constaté par le département, puis par le TAPI lors de son transport sur place. Cette situation a, d'une part, amené le service LDTR à rendre son préavis, malgré le refus de la requérante de produire l'état locatif actualisé des immeubles. D'autre part, elle a conduit le département à déclarer les

autorisations de construire exécutoires nonobstant recours en ce qui concernait la rénovation des façades et de la toiture, et à ordonner le début des travaux dès le 15 janvier 2012. Or le TAPI, lors de son transport sur place du 22 mai 2012, a constaté que les travaux des façades n'avaient pas débuté et que des pierres s'en étaient détachées. Il observait aussi des infiltrations d'eau dans la toiture. Ces circonstances démontrent que les travaux de la toiture et des façades des deux immeubles revêtent une urgence certaine et qu'ils visent la remise à neuf de trois immeubles, dont l'entretien courant n'a pas été assuré pendant de nombreuses années. Ce point n'est, par ailleurs, pas contesté par la recourante, qui ignore la date des derniers travaux d'entretien de la façade et de la toiture. De plus, seuls les travaux de la toiture sont par nature assimilés à des travaux d'entretien, alors que la réfection des façades est par nature considérée comme des travaux de transformation. Les travaux litigieux peuvent donc, dans le cas particulier, au regard de leur nature et de leur coût, être assimilés, dans leur ensemble, à des travaux de transformation, indépendamment de leur impact sur les loyers des logements existants.

En conséquence, il y a lieu d'admettre que les travaux de réfection des façades et de la toiture des immeubles sis aux 21 et 25, rue de Lausanne sont

- 23/29 - A/205/2012 soumis à la LDTR. Le grief de la recourante est ainsi écarté et les jugements du TAPI ainsi que les autorisations de construire relatives à ces deux immeubles confirmés sur ce point. 7)

S'agissant de l'immeuble 23, rue de Lausanne, la recourante ne conteste plus le fait que les travaux de réfection des façades et de la toiture y relatifs soient soumis à la LDTR. Cependant, elle a soutenu la position contraire devant le département et s'est notamment opposé, dans son courrier du 30 novembre 2011, à lui fournir les états locatifs au motif qu'il s'agissait de travaux d'entretien courant. Dans ses recours auprès du TAPI puis de la chambre administrative, la recourante n'a pas remis en cause l'assujettissement des travaux de cet immeuble à la LDTR. Elle se limite, à présent, à demander la modification de l'état locatif pris en compte par le département dans sa décision d'autorisation de construire du 23 décembre 2011, à savoir celui daté du 18 juin 2008 fourni dans le cadre de la première procédure d'autorisation de construire, et la prise en compte de trois contrats de bail datés respectivement de mai 2009, du 29 juin 2009, et du 28 janvier 2011.

La procédure administrative est régie par la maxime inquisitoire selon laquelle le juge établit les faits d'office (art. 19 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). Ce principe n'est toutefois pas absolu, sa portée étant restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA). Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (Arrêts du Tribunal fédéral 8C_1034/2009 du 28 juillet 2010 consid. 4.2 ; 9C_926/2009 du 27 avril 2010 consid. 3.3.2 et références citées ; ATA/797/2010 du 16 novembre 2010 ; ATA/100/2010 du 16 février 2010 et les références citées). L'autorité apprécie librement l'attitude d'une partie qui refuse de produire une pièce ou d'indiquer où celle-ci se trouve. Elle peut ainsi le cas échéant déclarer irrecevables les conclusions des parties qui refusent de produire les pièces et autres renseignements indispensables pour que l'autorité puisse prendre sa décision (art. 24 al. 2 LPA).

En l'espèce, il ne peut être reproché au département de ne pas avoir pris en compte les trois contrats de bail susmentionnés, étant donné que la recourante a refusé de les lui fournir, notamment dans son courrier du 30 novembre 2011. Vu l'état de dégradation avancé de l'immeuble, le département s'est fondé sur les pièces à sa disposition, dont faisait partie l'état locatif du 18 juin 2008, afin de rendre l'autorisation de construire et ainsi permettre la remise en état de l'immeuble. Ce faisant, le département n'a pas violé le droit. Dans ces circonstances, la demande de l'intéressée ne peut qu'être rejetée.

- 24/29 - A/205/2012 8)

La recourante conteste aussi le montant des travaux d'aménagement des logements dans les combles des trois immeubles et le calcul du loyer maximal fixé pour ces logements. Elle estime également que les deux appartements des combles de l'immeuble sis au 25, rue de Lausanne comportent chacun 3,5 pièces, alors que le département compte, pour l'un d'entre eux, 3 pièces.

a. Le contrôle du montant des travaux précités s'effectue conformément au pouvoir d'examen de la chambre administrative rappelé plus haut. En l'espèce, l'argument relatif à la répartition du coût des échafaudages et de la toiture entre la réfection de l'immeuble et l'aménagement des combles a été examiné ci-dessus et ne peut, pour les mêmes motifs, être retenu. L'argument consistant à prendre en compte le coût de la réfection de l'immeuble dans le calcul du loyer des logements situés dans les combles, se confond avec le premier et ne peut donc qu'être écarté. Il ne fait au surplus pas partie des éléments à prendre en compte dans le calcul du loyer maximal, énumérés à l'art. 11 LDTR.

b. S'agissant de la durée de l'amortissement, l'art. 11 al. 1 let. b LDTR prévoit que l'amortissement est calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans. En l'espèce, le département applique un amortissement de trente ans, alors que la recourante invoque une pratique différente de cette autorité fixant l'amortissement à vingt-cinq ans. Cette pratique est contestée par l'architecte urbaniste du groupe LDTR du département, entendu le 30 août 2012 devant le TAPI et travaillant au département depuis 2005. Ce collaborateur expliquait que le département prévoyait un amortissement de trente ans pour l'aménagement de logements dans les combles, ce cas de figure se trouvant à cheval entre la transformation, la rénovation et la création. Ces déclarations ne sont remises en doute par aucun élément du dossier. Par ailleurs, malgré la possibilité offerte par le TAPI, la recourante n'a pas produit d'exemples d'autorisations appliquant un amortissement de vingt-cinq ans et n'a ainsi pas pu démontrer une pratique différente du département. Aucune pièce du dossier ne permet au surplus d'étayer cette affirmation. Il n'y a ainsi aucune raison de remettre en cause la pratique du département fixant, pour l'aménagement de logements dans les combles, un amortissement de trente ans. Le grief de la recourante est donc écarté.

c. En ce qui concerne le calcul du nombre de pièces d'un des deux appartements aménagés dans les combles de l'immeuble sis au 25, rue de Lausanne, un désaccord existe entre les parties au sujet de la surface pertinente des chambres de ce logement. Conformément à la jurisprudence de la chambre administrative (ATA/328/2013 du 28 mai 2013 et la jurisprudence citée), il y a lieu d'appliquer 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), les buts poursuivis par la LDTR et la loi générale sur le logement et la protection des

- 25/29 - A/205/2012 locataires du 4 décembre 1977 (LGL – I 4 05) relevant d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève.

Pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette, telle que définie à l'art. 4 RGL (art. 1 al. 5 ab initio RGL). Toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour une demi-pièce (art. 1 al. 5 let. a 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 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 (art. 4 al. 1 RGL).

En l'espèce, le département omet de tenir compte, dans le calcul de la surface totale de la chambre s'étendant sur 8,7 m² dans la partie où le vide d'étage se situe à 2,40 m, de la surface de 2 m² située dans la partie où le vide d'étage se trouve entre 1,80 m et 2,40 m, conformément au plan du 23 décembre 2011 visé ne varietur par le département. Selon l'art. 4 al. 1 RGL, la surface précitée de 2 m² n'est comptée que pour moitié, soit 1 m². Si on additionne ce chiffre à la surface susmentionnée de 8,7 m², on aboutit à 9,7 m², soit une surface supérieure à 9 m². En conséquence, cette chambre compte pour une pièce, et non pour une demi-pièce contrairement à l'avis du département. Il n'est, s'agissant de l'autre chambre et du salon-séjour-cuisine, pas contesté qu'ils comptent respectivement pour une pièce et une pièce et demie. Ainsi, cet appartement comporte 3,5 pièces et non 3 pièces. L'immeuble sis 25, rue de Lausanne compte ainsi, dans les combles, deux appartements de 3,5 pièces chacun. Le recours interjeté dans la cause n° A/207/2012 doit donc être admis sur ce point. Cette cause sera renvoyée au département afin qu'il corrige le nombre total de pièces pris en compte dans le calcul du loyer maximal fixé pour les logements situés dans les combles de l'immeuble sis 25, rue de Lausanne. 9)

La recourante conteste enfin la durée de contrôle des loyers des logements dans les combles, qui aurait dû être fixée à trois ans et non à cinq 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, les aménagements des combles autorisés dans les autorisations de construire litigieuses visent la reconstruction à neuf des combles et la création de deux appartements dans chacun des trois immeubles en cause. Ces travaux sont, à juste titre, au regard de la jurisprudence de la chambre de céans

- 26/29 - A/205/2012 (ATA/100/2010 précité), considérés par le TAPI comme une transformation lourde. En application de l'art. 12 LDTR, le contrôle de ces loyers pendant cinq ans ne peut qu'être confirmé pour les logements situés dans les combles des immeubles sis au 21, 23 et 25 rue de Lausanne. 10) La recourante conclut au paiement par le département des frais et des dépens de la procédure de première instance devant le TAPI. Ce dernier a mis à sa charge un émolument de CHF 1'000.- dans chacune des trois causes nos A/205/2012, A/206/2012 et A/207/2012, soit un montant total de CHF 3'000.-. Cette juridiction ne lui a pas alloué d'indemnité de procédure.

a. A teneur de l'art. 67 al. 1 LPA, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours. L'art. 87 al. 4 LPA prévoit la voie de la réclamation pour contester les frais de procédure, les émoluments et les indemnités arrêtés par la juridiction administrative. Toutefois, selon la jurisprudence de la chambre de céans, l'art. 87 al. 4 LPA ne déroge pas à l'art. 67 LPA, lorsque les griefs du recourant ne se limitent pas aux frais de procédure, émoluments et indemnités mais qu'ils portent également sur la validité matérielle de la décision attaquée (ATA/649/2012 du 25 septembre 2012 consid. 8 ; ATA/145/2009 du 24 mars 2009 consid. 12). Dans ce cas, la chambre de céans est compétente pour statuer sur toutes les questions litigieuses, y compris sur l'émolument et l'indemnité.

En l'espèce, la recourante conteste non seulement l'émolument et l'absence d'indemnité décidés par le TAPI, mais également la validité formelle et matérielle de ses trois jugements. La chambre de céans est ainsi compétente pour statuer sur l'ensemble du litige.

b. La juridiction administrative qui rend la décision statue sur les frais de procédure et émoluments dans les limites établies par le règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5.10.03) et cela, conformément au principe de la proportionnalité (art. 87 al. 1 et 3 LPA). Selon ce règlement, l'émolument n'excède généralement pas CHF 10'000.- (art. 2 al. 1 RFPA) ; dans certaines circonstances, telles qu'une contestation d'une ampleur extraordinaire ou présentant des difficultés particulières, l'émolument peut être porté à CHF 15'000.- au maximum (art. 2 al. 2 RFPA). Il est de jurisprudence constante que la partie qui succombe supporte une partie des frais découlant du travail qu'il a généré par sa saisine (ATA/145/2009 précité consid.13).

En l'espèce, la recourante a été déboutée dans les trois causes par le TAPI, qui était dès lors fondé à la condamner à un émolument. Le montant de ce dernier est conforme à la pratique de cette juridiction. Il ne résulte pas du dossier que la situation financière de la recourante ne pourrait s'accommoder d'un tel montant.

- 27/29 - A/205/2012 L'émolument de CHF 1'000.- par cause, mis à la charge de la recourante par le TAPI, respecte ainsi le principe de la proportionnalité et doit donc être confirmé.

c. La juridiction administrative peut, sur requête, allouer à la partie ayant entièrement ou partiellement gain de cause, une indemnité pour les frais indispensables causés par le recours dans les limites établies par le RFPA et cela, conformément au principe de proportionnalité (art. 87 al. 2 et 3 LPA). La juridiction peut allouer à une partie pour les frais indispensables occasionnés par la procédure, y compris les honoraires éventuels d'un mandataire, une indemnité de CHF 200.- à 10'000.- (art. 6 RFPA).

En l'espèce, n'ayant obtenu gain de cause sur aucun point, la recourante ne s'est, à juste titre, pas vu allouer d'indemnité de procédure par le TAPI dans les trois causes susmentionnées. L'absence d'indemnité de procédure décidée par le TAPI doit dès lors être confirmée. 11) Au vu de ce qui précède, les recours des 8 et 15 novembre 2012 seront rejetés. Quant au recours du 12 novembre 2012, il sera admis en ce qui concerne le nombre total de pièces à prendre en compte pour les appartements situés dans les combles de l'immeuble sis 25 rue de Lausanne, et rejeté pour le surplus.

Le jugement du TAPI n° JTAPI/1238/2012 ainsi que l'autorisation de construire DD 104'078-4 seront partiellement annulés en ce qui concerne le calcul du nombre total de pièces des appartements situés dans les combles, et confirmés pour le surplus. Les jugements du TAPI n° JTAPI/1237/2012 et n° JTAPI/1240/2012 ainsi que les autorisations de construire DD 104'079-4 et DD 101'269/2-4 seront confirmés.

Le dossier DD 104'078-4 sera renvoyé au département afin qu'il corrige le nombre total de pièces pris en compte dans le calcul du loyer maximal fixé pour les logements situés dans les combles de l'immeuble sis 25, rue de Lausanne.

Ayant rejeté les deux premiers recours et la majorité des griefs invoqués par la recourante dans le troisième recours, la chambre administrative met à la charge de LOPI S.A. un émolument de CHF 3'000.- (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 500.- lui sera toutefois allouée à la charge de l'Etat de Genève, dans la mesure où elle obtient partiellement gain de cause sur un point mineur de son recours du 12 novembre 2012 et qu'elle a fait recours à une mandataire (art. 87 al. 2 LPA).

- 28/29 - A/205/2012

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