

GE_GERICHTE ATA/645/2012 vom 25. September 2012

GE Cour de justice, 2012-09-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_645_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/645/2012 du 25 septembre 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/645/2012 del 25 settembre 2012

Erwägungen

E. 1

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 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle dont la violation entraîne, lorsque sa réparation par l'autorité de recours n'est pas possible, l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2 p. 197 ; 133 III 235 consid. 5.3 p. 250 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 ; 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1 ; 8C_104/2010 du 29 septembre 2010 consid. 3.2 ; ATA/276/2012 du 8 mai 2012 consid. 2 et les arrêts cités). Sa portée est déterminée en premier lieu par le droit cantonal (art. 41 ss LPA) et le droit administratif spécial (ATF 124 I 49 consid. 3a p. 51 et les arrêts cités ; Arrêts du Tribunal fédéral 5A_11/2009 du 31 mars 2009 ; 2P.39/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.2). Si la protection prévue par ces lois est insuffisante, ce sont les règles minimales déduites de la constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) qui s'appliquent (art. 29 al. 2 Cst. ; Arrêt du Tribunal fédéral 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.1 ; T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, Genève-Zurich-Bâle 211, p. 509 n. 1526 ; A. AUER / G. MALINVERNI / M. HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, Berne 2006, Vol. 2, 2ème éd., p. 603, n. 1315 ss). Quant à l'art. 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du

E. 4

La recourante considère que son droit d'être entendu a été violé par le TAPI parce qu'il a refusé de procéder à l'audition du propriétaire de l'appartement au moment où elle l'a acquis en 2008. Pour les mêmes motifs qui ont conduit la chambre de céans à refuser d'ordonner des enquêtes, la juridiction de première instance était en droit de ne pas procéder à l'audition de ce témoin, qui n'était pas susceptible d'apporter des informations supplémentaires dans la mesure où des pièces ont été produites pour déterminer l'état antérieur du logement qui fait l'objet du litige. Ce grief sera écarté.

E. 5

Un désaccord existe 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 de coût des travaux ou de loyer doivent être divisés pour obtenir des données par pièce (ATA/570/2010 du 31 août 2010 ; ATA/100/2010 du 16 février 2010).

E. 6

Selon l'art. 52 al. 1 LCI, toute pièce pouvant servir à l'habitation doit avoir en principe 9 m², mais au minimum 6 m² de surface. Pour calculer le nombre de pièces au sens de la LDTR, le département se réfère à 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), selon lequel toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour une demi-pièce (art. 1 al. 5 let. a RGL), un appartement de 2 pièces et demie devant avoir une surface nette minimale de 37 m², dont 12 m² pour les chambres et 25 m² pour les espaces communautaires (séjour - coin à manger - cuisine ; art. 1 al. 6 RGL). En outre, selon l'art. 1 al. 5

- 10/14 - A/2002/2011 let. c RGL, si l'espace communautaire est égal ou supérieur à 25 m², il compte pour deux pièces et s'il est inférieur à cette surface, il compte pour 1 pièce et demie.

E. 7

L'art. 1 RGL 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 LDTR et la LGL relevant d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève, on pouvait parfaitement appliquer la disposition précitée, par analogie au calcul du nombre de pièces selon la LDTR (ATA/322/2008 du 17 juin 2008 ; ATA/567/2005 du 16 août 2005).

En l'espèce, selon les chiffres communiqués par la recourante, l'espace communautaire de l'appartement litigieux mesure 21,75 m², cuisine incluse, soit une surface inférieure à 25 m². Le nombre de pièces du logement doit être arrêté à 2 pièces et demie en vertu de l'art. 1 al. 5 let. c RGL, ainsi que le département l'a correctement apprécié.

E. 8

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).

b. Selon l'art. 3 al. 1 let. d et al. 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.

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

- 11/14 - A/2002/2011 jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles in RDAF 1998 p. 368).

E. 9

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/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/646/2010 du 21 septembre 2010 et les références citées), soit 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).

E. 10

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).

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

- 12/14 - A/2002/2011 autorisation. Ces coûts étaient respectivement de CHF 28'342.- pour un 3 pièces (ATA/646/2010 précité), de CHF 38'213.- pour un 3 pièces et demie (ATA/571/2010 du 31 août 2010 ; ATA/215/2008 du 6 mai 2008 ; ATA/278/2006 du 16 mai 2006), de CHF 79'359.- pour un 6 pièces et demie (ATA/751/2004 du 28 septembre 2004), de CHF 44'000.- pour un 4 pièces (ATA/659/2004 du 24 août 2004), de CHF

49'874.- pour un 4 pièces (ATA/618/2004 du 5 août 2004) ; de CHF 66'345.- pour un 4 pièces (ATA/802/2001 du 4 décembre 2001), de CHF 40'196.- pour un 4 pièces, de CHF 23'422.- pour un 3 pièces et de CHF 20'366.- pour un 4 pièces (ATA/365/2001 du 29 mai 2001), de CHF 10'650.- pour un 3 pièces, de CHF 31'830.- pour un 2 pièces, de CHF 31'530.- pour un 2 pièces et de CHF 9'050.- pour un 3 pièces (ATA/261/2001 du 24 avril 2001).

E. 11

En l'occurrence, quel qu'ait été l'état antérieur de l'appartement concerné, les travaux entrepris par la recourante 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 de travaux ayant pour objectif le maintien en état de celle-ci. Vu leur ampleur, ils avaient pour but de remettre à neuf l'appartement à l'occasion d'un changement de locataire par la réfection complète des peintures, papiers peints et parquets, avec pose des radiateurs, par l'installation d'un agencement de cuisine et de nouveaux sanitaires et par la mise en conformité des installations électriques, et doivent donc être assimilés à des travaux de rénovation soumis à autorisation, en vertu de l'art. 3 al. 1 LDTR.

Ces travaux doivent également être qualifiés d'importants sous l'angle de leur coût. Revenant à CHF 11'407.- par pièce l'an (CHF 28'519.- : 2,5), ils ne permettent pas de conserver à ce logement un loyer répondant aux besoins prépondérants de la population. De fait, ce dernier s'élevait avant travaux à CHF 5'760.- la pièce/l'an et dépassait déjà le montant maximal du loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population, arrêté à CHF 3'363.- la pièce l'an par l'Arrêté du conseil d'Etat du 21 juin 2006 précité, en vigueur à l'époque où les travaux ont été entrepris.

E. 12

La remise à neuf de l'appartement ayant été entreprise illégalement par la société propriétaire, le département avait raison d'engager une procédure de remise en conformité de la situation, en application de l'art. 129 let. e LCI, par renvoi de l'art. 44 al. 1 LDTR, et d'ordonner à la recourante de déposer une demande d'autorisation de construire, ce qu'elle aurait dû faire avant d'entreprendre les travaux. Le jugement du TAPI entrepris ne peut donc qu'être confirmé.

E. 13

Le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante et aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 LPA).

- 13/14 - A/2002/2011

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