

GE_GERICHTE ATA/675/2017 vom 20. Juni 2017

GE Cour de justice, 2017-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_675_2017

FR: GE_GERICHTE ATA/675/2017 du 20 juin 2017

IT: GE_GERICHTE ATA/675/2017 del 20 giugno 2017

Regeste

Résumé: Réaffectation à l'usage d'habitation d'un appartement utilisé comme bureaux depuis plus de 30 ans sans autorisation. Recours contre le jugement du TAPI en tant qu'il confirme la soumission au contrôle des loyers prononcée par le DALE. Pour l'application de l'art. 3 al. 4 LDTR, l'usage commercial doit être licite. En 1966, le changement d'affectation était déjà soumis à autorisation. La prescription trentenaire n'a pas pour effet de rendre licite un changement d'affectation non autorisé. Absence de violation du principe de la bonne foi. L'art. 11 al. 3 LDTR concerne le maintien après transformation ou rénovation du loyer fixé pour les locaux d'habitation et le loyer des locaux en tant que bureaux ne permet pas son application. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 5

avril 2016 consid. 8a)

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

b. Par transformation, on entend tous les travaux qui ont pour objet de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (let. a), la création de nouveaux logements, notamment dans les combles (let. b), la création d'installations nouvelles d'une certaine importance, telles que chauffage, distribution d'eau chaude, ascenseur, salles de bains et cuisines (let. c) et 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 des travaux d'entretien (let. d ; art. 3 al. 1 LDTR).

Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation. L'autorisation est notamment accordée lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité et la santé de ses habitants ou des tiers (let. a), lorsque la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public le commande (let. b), lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires (let. c), lorsque les travaux répondent à une nécessité ou qu'ils contribuent au maintien ou au développement du commerce et de l'artisanat, si celui-ci est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier (let. d) et pour les travaux de rénovation (let. e ; art. 9 al. 1 LDTR).

Le DALE accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population. Il tient compte, dans son appréciation, du genre, de la typologie et de la qualité des logements existants (let. a), du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés, notamment dans les combles (let. b), du genre de l'immeuble (let. c), du nombre de pièces et de la surface des appartements ainsi que de la surface des logements nouvellement créés (let. d) et des exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine (let. e ; art. 9 al. 2 LDTR). Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population (art. 9 al. 3 1ère phr. LDTR).

c. Par changement d'affectation, on entend toute modification, même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou

- 9/19 - A/706/2016 industriel. Sont également assimilés à des changements d'affectation le remplacement de locaux à destination de logements par des résidences meublées ou des hôtels (let. a), le remplacement de résidences meublées ou d'hôtels par des locaux commerciaux, lorsque ces résidences ou ces hôtels répondent aux besoins prépondérants de la population (let. b), l'aliénation d'appartements loués, en application de l'art. 39 LDTR (let. c ; art. 3 al. 3 LDTR). Il n'y a pas de changement d'affectation au sens de la LDTR lorsque des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel sont affectés à l'habitation. Il n'y a pas non plus de changement d'affectation au sens de la LDTR lorsque ces locaux retrouvent leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle antérieure. Le loyer ou le prix des locaux convertis en logement ne peut pas être contrôlé au sens de la LDTR. Est réservé l'éventuel contrôle existant déjà au sens d'une autre loi en matière d'immeubles subventionnés et se poursuivant aux conditions de celle-ci (art. 3 al. 4 LDTR).

Sous réserve de l'art. 3 al. 4 LDTR, nul ne peut, sauf si une dérogation lui est accordée au sens de l'art. 8 LDTR, changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment au sens de l'art. 2 al. 1 LDTR, occupé ou inoccupé (art. 7 LDTR).

d. En l'espèce, l'autorité intimée a retenu que l'affectation initiale des locaux à l'habitation n'ayant jamais fait l'objet d'un changement autorisé, il convenait de les considérer comme un logement. Il s'agissait donc d'une transformation au sens de l'art. 3 al. 1 LDTR, soumise à autorisation et à contrôle du loyer en application des art. 9 et 10 ss LDTR. Les recourants contestent cette appréciation, affirmant qu'il s'agirait d'une conversion de locaux commerciaux en locaux d'habitation, de sorte que l'art. 3 al. 4 LDTR devrait trouver application et qu'il ne pourrait y avoir de contrôle du loyer du nouvel appartement.

Il convient dès lors de déterminer si les locaux en cause doivent être considérés comme des locaux d'habitation, s'agissant alors d'un cas de transformation d'un logement existant, impliquant un contrôle du loyer, ou comme des locaux commerciaux, auquel cas il s'agirait d'une conversion d'un bureau en logement, non soumise au contrôle du loyer. 4.4) Les recourants ne contestent pas que les locaux étaient, par le passé, voués à l'habitation et qu'il n'y a jamais eu d'autorisation de changement d'affectation pour leur utilisation en tant que bureaux. Ils affirment cependant que l'existence d'un usage commercial, même non autorisé, suffirait à rendre l'art. 3 al. 4 LDTR applicable.

a. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Dans le cas où plusieurs interprétations sont possibles, le juge recherche la véritable portée de la norme en

la dégageant de sa relation avec d'autres dispositions légales et de son contexte (interprétation systématique), du but recherché, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi Formatted: Bullets and Numbering

- 10/19 - A/706/2016 que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort des travaux préparatoires (interprétation historique). Le sens que prend la disposition dans son contexte est également important. Lorsqu'il est appelé à interpréter une loi, le Tribunal fédéral adopte une position pragmatique en suivant une pluralité de méthodes, sans soumettre les différents éléments d'interprétation à un ordre de priorité (ATF 140 V 485 consid. 4.1 ; ATF 140 V 227 consid. 3.2 et les arrêts cités).

b. Selon les travaux préparatoires du projet de loi (ci-après : PL) 11'394, entré en vigueur le 25 juillet 2015, le nouvel art. 3 al. 4 LDTR a pour but de favoriser la détente du marché du logement, en crise, en favorisant la conversion de surfaces commerciales en locaux d'habitation, en ne soumettant ladite conversion ni à autorisation, ni à contrôle des loyers (MGC [en ligne], séance du vendredi 19 septembre 2014 à 20h30, disponible sur <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11394A.pdf>, p. 2 et 7 ; MGC [en ligne], séance 28 du 13 mars 2014 à 17h00, disponible sur <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11394.pdf>, p. 3). Vu la sérieuse détente constatée sur le marché des surfaces commerciales, il s'agissait de donner le choix au propriétaire de locaux commerciaux entre, d'une part, relouer en affectation commerciale et devoir baisser très sensiblement son prix, surtout s'agissant de bureaux, afin de pouvoir relouer son bien, mais en restant exposé à la conjoncture, ou, d'autre part, convertir son bien en logement, et louer à des conditions équivalentes à une location en affectation commerciale, après ajustement du loyer. En cas de relocation « commerciale », suite à une adaptation du loyer, le loyer pratiqué se situerait certainement très nettement au-dessus des prix correspondants selon la LDTR, mais pour inciter le propriétaire à convertir ses locaux en logements, il fallait accepter que cela fasse sens pour lui (MGC [en ligne], séance du vendredi 19 septembre 2014 à 20h30, disponible sur <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11394A.pdf>, p. 3 ; (MGC [en ligne], séance 28 du 13 mars 2014 à 17h00, disponible sur <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11394.pdf>, p. 3). Il était en effet absurde d'alourdir une conversion de surfaces commerciales en logements, qui allait dans l'intérêt de tous, de contraintes – soit le contrôle des loyers – qui n'existaient pas avant la conversion projetée, ceci d'autant plus que, la plupart du temps, les travaux liés à celle-ci, notamment la création d'une cuisine et/ou de locaux sanitaires, restaient eux soumis à autorisation, (MGC [en ligne], séance du vendredi 19 septembre 2014 à 20h30, disponible sur <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11394A.pdf>, p. 3, 4 et 6 ; MGC [en ligne], séance 28 du 13 mars 2014 à 17h00, disponible sur <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11394.pdf>, p. 3).

Lors de l'élaboration du PL 11'394, le risque que certains promoteurs construisent des locaux commerciaux pour ensuite les convertir en logements non soumis à la LDTR a été évoqué. Ce risque a cependant été écarté, car il était difficile de concevoir qu'un propriétaire ait un intérêt à procéder ainsi, vu la

- 11/19 - A/706/2016 réglementation en matière de constructions et s'agissant pour lui d'un non-sens économique (MGC [en ligne], séance du vendredi 19 septembre 2014 à 20h30, disponible sur <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11394A.pdf>, p. 17 et 18).

c. Au vu de ce qui précède, si le texte de l'art. 3 al. 4 LDTR ne précise pas que l'usage commercial doit être licite, les interprétations historique et téléologique démontrent que tel

est le cas. En effet, admettre le contraire reviendrait à rendre possible le contournement de la loi de par la conversion temporaire et non autorisée de logements en locaux commerciaux pour ensuite effectuer une nouvelle conversion en sens inverse, ceci avec pour effet l'absence de tout contrôle des loyers. Or, non seulement, une telle situation irait clairement à l'encontre du but de la LDTR consacré à son art. 1, mais les travaux préparatoires du PL 11'394 démontrent la volonté du législateur d'éviter toute utilisation de l'art. 3 al. 4 LDTR dans un but d'éluder le contrôle des loyers. Par conséquent, seuls des locaux légalement affectés à un usage commercial peuvent bénéficier de l'art. 3 al. 4 LDTR.

Cette conclusion ne va pas à l'encontre du but du PL 11'394, contrairement à ce qu'affirment les recourants, puisque ce dernier vise à inciter les propriétaires de locaux commerciaux à les convertir en logements et non à encourager les propriétaires de locaux d'habitation utilisés illégalement à des fins commerciales à revenir à l'affectation initiale autorisée en se soustrayant au contrôle des loyers.

Dans ces circonstances, les recourants ne peuvent pas se prévaloir de l'usage commercial non autorisé des locaux pour obtenir l'application de l'art. 3 al. 4 LDTR et remettre en cause le contrôle du loyer pour une durée de trois ans prononcé par l'autorité intimée. 5.5) Les recourants affirment toutefois que lors du changement d'affectation des locaux de logements en bureaux, ce changement d'affectation n'était pas soumis à autorisation, de sorte que le TAPI aurait violé le principe de non-rétroactivité des lois, que le changement d'affectation aurait été conforme au droit en vigueur au moment dudit changement et que les locaux devraient aujourd'hui être considérés comme légalement affectés à un usage commercial et bénéficier de l'art. 3 al. 4 LDTR.

a. En règle générale, s'appliquent aux faits dont les conséquences juridiques sont en cause, les normes en vigueur au moment où ces faits se produisent (ATA/412/2017 du 11 avril 2017 consid. 6 et les références citées ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, 3ème éd., 2012, vol. 1, p. 184).

Liée aux principes de sécurité du droit et de prévisibilité, l'interdiction de la rétroactivité des lois résulte du droit à l'égalité de l'art. 8 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), ainsi que de Formatted: Bullets and Numbering - 12/19 - A/706/2016 l'interdiction de l'arbitraire et de la protection de la bonne foi garanties par les art. 5 et 9 Cst.

L'interdiction de la rétroactivité (proprement dite) fait obstacle à l'application d'une norme à des faits entièrement révolus avant son entrée en vigueur, car les personnes concernées ne pouvaient, au moment où ces faits se sont déroulés, connaître les conséquences juridiques découlant de ces faits et se déterminer en connaissance de cause. Une exception à cette règle n'est possible qu'à des conditions strictes, soit en présence d'une base légale suffisamment claire, d'un intérêt public prépondérant, et moyennant le respect de l'égalité de traitement et des droits acquis (ATF 138 I 189 consid. 3.4 ; 119 Ia 254 consid. 3b et la jurisprudence citée). La rétroactivité doit en outre être raisonnablement limitée dans le temps (ATF 125 I 182 consid. 2b/cc ; ATF 122 V 405 consid. 3b/aa ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_366/2016 du 13 février 2017 consid. 2.1 ; 2C_273/2014 du 23 juillet 2014 consid. 4.1 ; ATA/412/2017 précité consid. 6).

b. L'art. 1 aLDTR prévoyait qu'aussi longtemps que sévissait la pénurie de logements, nul ne pouvait démolir ou faire démolir, en tout ou en partie, ni modifier ou faire modifier

sensiblement la destination d'une maison d'habitation occupée ou inoccupée (MGC 1962 III 20297, p. 2330). Par ailleurs, selon l'art. 1 al. 2 let. b aLCI, sur tout le territoire du canton, nul ne pouvait, sans y avoir été autorisé, modifier même partiellement la destination d'une construction ou d'une installation (MGC 1961 II 1305, p. 1323).

c. En l'espèce, la question de savoir si le changement d'affectation des locaux était soumis à autorisation doit être examinée au moment où ledit changement a été opéré. Le recourant n'ayant en l'occurrence pas démontré un usage commercial antérieur à 1966, il convient d'examiner le droit applicable à ce moment-là. Or, l'aLDTR – tout comme d'ailleurs l'aLCI – prévoyait alors déjà que le changement de destination non mineur d'un logement était soumis à autorisation.

Au vu de ce qui précède, le changement d'affectation des locaux de logements en bureaux était déjà soumis à autorisation en 1966 et le grief sera écarté. 6.6) Les recourants soutiennent cependant qu'en raison de la prescription trentenaire, les locaux en cause devraient tout de même pouvoir bénéficier de l'art. 3 al. 4 LDTR.

a. Selon la jurisprudence, le rétablissement d'une situation conforme au droit ne peut pas être ordonné si un délai de plus de trente ans s'est écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux (ATA/829/2016 du 4 octobre 2016 consid. 7 et les références citées ; ATF 107 Ia 121 = JdT 1983 I 299 consid. 1). Il serait en effet choquant et contraire à la sécurité du droit que l'autorité puisse contraindre

- 13/19 - A/706/2016 un propriétaire, après plus de trente ans, à éliminer une situation contraire au droit. Une telle solution doit aussi être écartée pour des raisons pratiques, vu la difficulté extraordinaire pour élucider les circonstances de fait et de droit existant plus de trente ans auparavant. Une dérogation à ce principe peut être admise lorsque le rétablissement d'une situation conforme au droit s'impose pour des motifs de police au sens étroit (ATF 107 Ia 121 = JdT 1983 I 299 consid. 1).

La prescription trentenaire s'applique également aux cas de changement d'affectation, la sécurité du droit devant être garantie également en la matière (ATA/607/2007 du 27 novembre 2007 consid. 5a ; ATA/487/2007 du 2 octobre 2007 consid. 4b ; ATA/632/2005 du 27 septembre 2005 consid. 9b). La prescription court dès le changement d'affectation (ATA/607/2007 du 27 novembre 2007 consid. 5bi).

b. La jurisprudence susmentionnée vise uniquement la question du rétablissement d'une situation conforme au droit. Selon le Tribunal fédéral, le fait qu'une affectation illégale perdure depuis plus de trente ans sans intervention des autorités communales et cantonales – et donc le fait que la prescription trentenaire soit acquise – n'a pas pour effet de la rendre licite, mais s'oppose tout au plus à une remise en état des lieux (arrêt du Tribunal fédéral 1A.42/2004 du 16 août 2004 consid. 3.2).

c. En l'espèce, les recourants affirment que la prescription trentenaire devrait leur permettre de bénéficier de l'art. 3 al. 4 LDTR, l'arrêt du Tribunal fédéral 1A.42/2004 précité ne pouvant être appliqué, s'agissant d'un cas concernant la rénovation d'une construction hors zone à bâtir non conforme à la zone d'affectation et l'art. 24c al. 2 LAT prévoyant expressément la condition de la légalité de la transformation du bâtiment, contrairement à la disposition ici en cause.

Outre le fait que, conformément à l'analyse effectuée précédemment, l'art. 3 al. 4 LDTR vise uniquement l'usage commercial licite, les recourants perdent de vue que, malgré les

circonstances différentes des deux cas d'espèce, la question qui s'est posée dans l'arrêt en cause est bien la même que dans la présente affaire, soit les effets de la prescription trentenaire. En effet, le cas traité par le Tribunal fédéral était précisément celui d'un changement illicite d'affectation survenu plus de trente ans auparavant. Il a ainsi examiné la question de savoir si l'acquisition de la prescription trentenaire impliquait que ce changement d'affectation devait être considéré comme licite, question à laquelle il a répondu par la négative.

Par conséquent, l'acquisition de la prescription trentenaire a uniquement pour effet de permettre aux recourants de poursuivre l'utilisation des locaux comme bureaux s'ils le souhaitent – l'autorité intimée ne pouvant leur ordonner de rétablir l'affectation d'origine –, sans toutefois que cela rende licite le changement d'affectation survenu il y a plus de trente ans. L'affectation

- 14/19 - A/706/2016 commerciale reste donc illicite et les recourants ne peuvent se prévaloir par ce biais de l'art. 3 al. 4 LDTR. 7.7) Les recourants affirment ensuite que l'autorité intimée se serait engagée à réexaminer le dossier en cas d'apport de la preuve d'acquisition de la prescription trentenaire, de sorte que le contrôle du loyer ne pourrait être maintenu.

a. Valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 Cst., exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; 129 I 161 consid. 4 ; 129 II 361 consid. 7.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_18/2015 du 22 mai 2015 consid. 3 ; 2C_970/2014 du 24 avril 2015 consid. 3.1).

b. Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; 131 II 627 consid. 6.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_151/2012 du 5 juillet 2012 consid. 4.2.1 ; 2C_1023/2011 du 10 mai 2012 consid. 5). Conformément au principe de la confiance, qui s'applique aux procédures administratives, les décisions, les déclarations et comportements de l'administration doivent recevoir le sens que l'administré pouvait raisonnablement leur attribuer en fonction des circonstances qu'il connaissait ou aurait dû connaître (arrêt du Tribunal fédéral 2P.170/2004 du 14 octobre 2004 consid. 2.2.1 in RDAF 2005 I 71 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, n. 569 s. p. 193). Le principe de la confiance est toutefois un élément à prendre en considération et non un facteur donnant en tant que tel naissance à un droit (Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 569 p. 193 et les références citées). La protection de la bonne foi ne s'applique pas si l'intéressé connaissait l'inexactitude de l'indication ou aurait pu la connaître en consultant simplement les dispositions légales pertinentes (ATF 135 III 489 consid. 4.4 ; 134 I 199 consid. 1.3.1).

c. Selon la jurisprudence, les assurances ou les renseignements erronés donnés par les autorités confèrent des droits aux justiciables lorsque les cinq conditions cumulatives suivantes sont remplies. Tout d'abord, une promesse concrète doit avoir été émise à l'égard d'une personne déterminée. Il faut ensuite que l'autorité ait agi dans le cadre et dans les limites de sa compétence, que la personne concernée n'ait pas été en mesure de se rendre

compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni, qu'elle se soit fondée sur ce renseignement pour prendre des dispositions qu'elle ne peut ensuite modifier sans subir de préjudice et, enfin, que la loi n'ait pas subi de changement depuis le Formatted: Bullets and Numbering

- 15/19 - A/706/2016 moment où la promesse a été faite (ATF 141 V 530 consid. 6.2 ; ATA/17/2017 du

E. 10

janvier 2017 consid. 9 et les références citées).

d. En l'espèce, il est vrai que dans sa réponse devant l'instance précédente, l'autorité intimée s'est déclarée disposée à réexaminer la situation en ce qui concernait la fixation du loyer « si une telle preuve par pièce venait à être apportée », soit, vu les développements précédant immédiatement cette indication, une pièce prouvant l'acquisition de la prescription trentenaire. Or, le fait d'indiquer être disposée à réexaminer une situation ne constitue aucunement une assurance d'absence de contrôle du loyer en cas d'acquisition de la prescription trentenaire. À cela s'ajoute le fait que l'autorité intimée a apporté un rectificatif à cette indication lors de l'audience devant le TAPI, expliquant que la preuve de l'affectation commerciale depuis plus de trente ans n'impliquerait pas que l'appartement pourrait bénéficier de l'art. 3 al. 4 LDTR, mais simplement que sa réaffectation en logement ne serait pas demandée.

Au vu de ce qui précède, aucune promesse n'a été donnée aux recourants par l'autorité intimée, de sorte que ces derniers ne peuvent se prévaloir du principe de la bonne foi pour remettre en cause le contrôle du loyer.

Dans ces circonstances, le cas d'espèce concerne bien une transformation, impliquant un contrôle du loyer. 8)

Les recourants soutiennent subsidiairement que le loyer annuel avant transformation devrait être maintenu.

a. Le DALE fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 ab initio LDTR). Prenant en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées, le DALE fixe le montant des loyers, en tenant compte du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, calculé, en règle générale, sur les 70 % au maximum de leur coût et renté à un taux de 0,5 point au-dessus de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève, le taux de rendement étant fonction de l'incidence dégressive des amortissements (let. a), de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de dix-huit à vingt ans, soit de 5,55 % à 5 % (let. b), des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5 % des travaux pris en considération (let. c), et des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 ss de la loi fédérale complétant le code civil suisse (titre cinquième : droit des obligations) du 30 mars 1911 (code des obligations - CO - RS 220 ; let. d ; art. 11 al. 1 LDTR).

b. Lorsque les logements répondent aux besoins prépondérants de la population quant à leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le

- 16/19 - A/706/2016 nombre de pièces ou leur surface, le loyer après transformation doit répondre aux besoins prépondérants de la population (art. 11 al. 2 LDTR).

Au 1er janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre CHF 2'400.- et CHF 3'225.- la pièce par année. Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population peuvent être révisés tous les deux ans par le Conseil d'État en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques (art. 9 al. 3 LDTR). La fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante (art. 9 al. 4 LDTR). La fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires (art. 9 al. 5 LDTR). Les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment, les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie, les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques, les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables, ainsi que le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation peuvent également être répercutés sur les loyers, aux conditions prévues par l'art. 14 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF - RS 221.213.11 ; art. 9 al. 6 LDTR).

Les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, fondés sur le revenu brut médian des contribuables personnes physiques 2007, sont compris entre CHF 2'536.- et CHF 3'405.- la pièce par année (arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 26 août 2011 - ArRLoyers - L 5 20.05).

c. Si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, il est maintenu par le DALE au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permet économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer (art. 11 al. 3 LDTR).

Cette disposition a été introduite avec l'adoption du PL 7'752, le 25 mars 1999.

Initialement, le PL prévoyait que le loyer après travaux devait être en principe maintenu au même niveau s'il dépassait déjà, avant transformation ou rénovation, le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, de sorte qu'il ne faisait aucune distinction entre les loyers correctement fixés – quand bien même élevés – et les loyers maintenus à un montant abusivement élevé. Selon les travaux préparatoires, le nouvel article finalement adopté vise ainsi à permettre la rénovation d'immeubles dont les loyers dépassent déjà, avant travaux, le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, en autorisant une augmentation desdits loyers, pour autant toutefois que lesdits loyers aient été précédemment équitablement

- 17/19 - A/706/2016 fixés. Le DALE peut exiger du propriétaire qu'il produise toutes les pièces utiles à l'appréciation de l'état locatif avant travaux (soit pour pouvoir procéder à un calcul de rendement, soit pour s'assurer, dans le cadre d'immeubles anciennement subventionnés, que la réserve pour travaux, si elle était positive à la sortie du contrôle, ait été affectée en totalité aux travaux de rénovation, etc.). Si le propriétaire rechigne à produire les pièces et renseignements requis par le DALE, ce dernier sera alors fondé à refuser toute majoration de loyer. Il en fera de même s'il apparaît, au vu du dossier (notamment si l'état locatif de l'immeuble reflète une grande disparité de loyer) que les loyers avant travaux sont surfaits (MGC 1999 9/II 1070, p. 1086 ss).

Par rapport au futur art. 11 al. 3 LDTR, les travaux préparatoires rappellent expressément que les loyers des surfaces commerciales ne sont pas soumis au contrôle institué par la LDTR (MGC 1999 9/II 1070, p. 1087).

d. En l'espèce, le loyer que les recourants souhaitent voir maintenu est un loyer fixé pour l'utilisation commerciale des locaux, de sorte qu'il ne s'agit pas du loyer applicable aux locaux en cause en tant que logement. Or, comme le confirment les travaux préparatoires, l'art. 11 al. 3 LDTR concerne le maintien après la transformation ou rénovation, du loyer fixé pour les locaux d'habitation avant ladite transformation ou rénovation. Le loyer des locaux en tant que bureaux ne revêt dès lors aucune pertinence au regard de l'art. 11 al. 3 LDTR, dont il ne permet pas l'application, comme le confirment les travaux préparatoires.

L'autorité intimée n'a dès lors à juste titre pas appliqué l'art. 11 al. 3 LDTR et le grief sera écarté.

Au surplus, les recourants ne contestent pas le loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population fixé par l'autorité intimée. 9)

Dans ces circonstances, la décision de l'autorité intimée ainsi que le jugement du TAPI la confirmant sont conformes au droit et le recours à l'encontre de ce dernier, entièrement mal fondé, sera rejeté. 10) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 18/19 - A/706/2016

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