

GE_GERICHTE ATA/826/2012 vom 11. Dezember 2012

GE Cour de justice, 2012-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_826_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/826/2012 du 11 décembre 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/826/2012 del 11 dicembre 2012

Erwägungen

E. 14

Par acte posté le 4 mai 2012, seule Mme Tavel a recouru contre ce jugement auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) en concluant à l'annulation des chiffres 3 et 4 du dispositif dudit jugement, en ce que celui-ci rejetait les recours et confirmait la décision du département d'une part, et en ce qu'il mettait à sa charge un émolument de CHF 1'000.- à titre de frais de procédure, d'autre part.

L'autorisation qui lui avait été délivrée le 11 novembre 2011 devait être annulée, dans la mesure où elle fixait le loyer à CHF 31'602.- par an. La fixation de tout loyer devait être abandonnée en raison de l'exception prévue par l'art. 10 al. 2 let. b LDTR, comme indiqué ci-dessus. Aucun émolument ne devait être mis à sa charge et elle sollicitait l'octroi d'une indemnité de procédure.

L'appartement de 4 pièces dont elle était propriétaire avait une surface totale, en valeur pondérée, de 127 m², ce qui correspondait à un 5 pièces. Elle avait pris connaissance du calcul élaboré par le service juridique LDTR le

E. 18

Invité à déposer d'éventuelles observations quant à ces réponses, le conseil de Mme Tavel s'est exprimé le 12 juillet 2012 en maintenant que le droit d'être entendu de sa mandante n'avait pas été respecté car celle-ci n'avait pas été informée du dépôt de la note technique et du préavis du 18 octobre 2011.

Selon l'art. 1 al. 6 RGL, l'appartement était un 5 pièces, « voire même » un 6 pièces.

D'après le département, le calcul du rendement théorique des fonds propres investis se faisait en prenant en considération, au maximum, 40 % de ceux-ci. Or, le TAPI avait relevé qu'à défaut d'éléments lui permettant d'établir la part réelle des fonds propres, le service juridique LDTR pouvait, à bon droit, retenir un tel pourcentage. Mme Tavel avait cependant produit depuis des pièces prouvant que le montant des fonds propres effectivement investis ascendait à CHF 890'000.- et représentait donc le 100 % de cette acquisition.

L'ASLOCA ne pouvait ainsi prétendre qu'il s'agissait d'allégations non étayées.

Enfin, l'affirmation de l'ASLOCA - selon laquelle les travaux effectués constituaient en grande partie des travaux d'entretien différés - était inexacte. Ce logement avait été régulièrement entretenu. La décoration, d'un style traditionnel,

- 11/16 - A/3964/2011 avait toutefois été complètement modernisée. Mme Tavel acceptait que 70 % de la totalité des travaux soient pris en compte dans le cadre du calcul des fonds propres, au lieu des 100 % comme elle le soutenait précédemment.

E. 19

Cette écriture a été transmise aux intimés, et la cause gardée à juger. EN DROIT 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). 2.

La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendu au motif qu'elle n'a pas eu connaissance de la note technique du service juridique LDTR du département, établie le 18 octobre 2011, et n'a pas eu la possibilité de se déterminer à son sujet avant l'octroi de l'autorisation de construire.

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 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1).

En tant que l'un des aspects du droit d'être entendu, le droit de consulter le dossier implique par ailleurs que l'autorité qui verse au dossier de nouvelles pièces dont elle entend se prévaloir dans son jugement est tenue en principe d'en aviser les parties, même si elle estime que les documents en question ne contiennent aucun nouvel élément de fait ou de droit (ATF 132 V 387 consid. 3). Selon les circonstances, il suffit cependant qu'elle tienne les pièces à disposition des parties (ATF 128 V 272 consid. 5b / bb p. 278).

En l'espèce, la note technique établie le 18 octobre 2011 par le service juridique LDTR du département figurait dans le dossier de ce dernier relatif à la demande d'autorisation de construire du 3 juin 2011 déposée par la recourante et que cette dernière pouvait consulter en tout temps, même si elle a allégué n'en avoir eu connaissance que lorsqu'elle avait reçu le recours de l'ASLOCA accompagné des pièces, dont celle-ci.

- 12/16 - A/3964/2011

Or, cette note technique n'était pas une pièce nouvelle. Elle n'avait pas à lui être soumise pour que Mme Tavel puisse se déterminer à ce sujet, ce d'autant qu'elle était elle-même requérante et qu'elle avait produit les pièces nécessaires pour permettre à l'autorité décisionnaire de statuer. Suivre son raisonnement reviendrait en effet à lui accorder un délai pour se déterminer sur chaque préavis de chaque service émis à l'occasion de l'instruction d'une requête, ce qui est impensable.

Force est ainsi d'admettre que le département n'a pas violé le droit d'être entendu de Mme Tavel et ce grief sera écarté. 3.

L'arrêt rendu le 1er mars 2011 par la chambre administrative (ATA/135/2011 du 1er mars 2011), est entré en force, faute de recours auprès du Tribunal fédéral.

Il a ainsi été jugé de manière définitive que les travaux entrepris par Mme Tavel dans le logement considéré constituaient des travaux de rénovation soumis à la LDTR en raison de leur nature, mais également en raison du montant du loyer qui en était résulté et qui était de CHF 4'800.- par mois pour un 4 pièces, soit un loyer de CHF 14'400.- par pièce/l'an après

travaux.

Certes, à l'occasion du prononcé de l'arrêt précité, le nombre exact de pièces de ce logement n'a pas fait l'objet d'une instruction spécifique.

Dans le cadre du recours de Mme Tavel auprès du TAPI, et à l'issue du transport sur place auquel il a procédé le 14 mars 2012, le TAPI est également parvenu à la conclusion que cet appartement était bien un 4 pièces. 4.

Dans son recours auprès de la chambre de céans, Mme Tavel maintient que cet appartement serait un 5, voire un 6 pièces, ce que tous les intimés contestent.

a. 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).

b. 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. Elle doit être aérée et éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur (art. 52 al. 2 LCI).

c. 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, il était possible d'appliquer la disposition précitée, par analogie, au calcul du nombre de

- 13/16 - A/3964/2011 pièces selon la LDTR (ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; 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, le département se réfère 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), un appartement de 2,5 pièces 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 let. c RGL, si l'espace communautaire est égal ou supérieur à 25 m², il compte pour 2 pièces et s'il est inférieur à cette surface, il compte pour 1,5 pièce. 5. a. En l'espèce, et selon les plans du logement, l'appartement dispose d'un hall d'entrée de 9 m² - dépourvu de jour vertical - d'un séjour de 34,40 m² éclairé par une seule baie vitrée, d'une cuisine de 9,63 m², de 2 chambres à coucher de 17,82 et 18,68 m² et de sanitaires, soit d'une salle de bains, d'une salle de douche et d'un cabinet de toilette pour les visiteurs.

b. Selon les dispositions précitées, le hall d'entrée ne constitue pas une pièce, étant dépourvu de fenêtre. La cuisine, d'une surface supérieure à 9 m², en constitue une. Le séjour, malgré des dimensions respectables sans être exceptionnelles, ne compte que pour une pièce puisqu'il est éclairé par une seule baie vitrée. Avec les 2 chambres, l'appartement comporte bien 4 pièces.

c. C'est d'ailleurs ce qui résultait du bail à loyer conclu par la recourante avec Mme Betz et M. Baritt d'une part, et d'autre part, de la répartition statutaire des locaux, annexée à la convention conclue en 1990 entre les époux Tavel et le cédant. 6.

En revanche - et contrairement aux allégués de la recourante - la question de savoir si cet appartement était un logement de luxe n'a pas été tranchée, la chambre s'étant exprimée ainsi dans son arrêt du 1er mars 2011 (ATA/135/2011 précité) :

« Ainsi que la recourante le souligne, les travaux litigieux ont entraîné une modification qualitative de l'appartement, devenu selon ses propres déclarations un appartement de luxe. Il est sans pertinence à ce stade de la démonstration de se prononcer sur la question de savoir si l'appartement litigieux est effectivement assimilable à un appartement de luxe, au sens de la jurisprudence de la chambre administrative (cf. notamment ATA/859/2010 du 7 décembre 2010 et les références citées) ».

Le TAPI a considéré que l'appartement - même après travaux - ne pouvait pas être qualifié de logement de luxe et Mme Tavel ne conteste plus ce point dans son recours auprès de la chambre de céans, de sorte qu'il n'y a plus lieu d'y

- 14/16 - A/3964/2011 revenir. La chambre de céans se contentera dès lors d'observer que les considérants émis à cet égard par le TAPI sont ainsi conformes à la jurisprudence (ATA/214/2003 du 15 avril 2003 et ATA/229/2002 du 7 mai 2002 a contrario).

De plus, l'art. 10 al. 2 let. b LDTR relatif aux logements de luxe constitue une exception, raison pour laquelle son application doit s'entendre restrictivement, comme c'est le cas de toute dérogation (ATF 128 II 200 ; ATA/718/2012 du 30 octobre 2012). 7.

Reste à examiner si le loyer avant travaux excédait déjà celui correspondant aux besoins prépondérants de la population.

Le loyer pratiqué à l'occasion de la conclusion du bail entre Mme Tavel d'une part et Mme Betz et M. Baritt d'autre part est donc le loyer après travaux. Il s'élève ainsi à CHF 14'400.- par pièce l'an (CHF 4'800.- par mois = 57'600.- : 4).

Or, c'est le loyer avant travaux qui est déterminant pour savoir si le logement correspondait aux besoins prépondérants de la population.

Le fait que depuis, Mme Tavel ait démontré par pièces que feu son mari et elle-même avaient financé en totalité l'acquisition de ce bien grâce à leurs fonds propres ne change rien au fait que ces derniers ne peuvent être rentabilisés qu'à hauteur de 40 %, (ATF 120 II 100 ss), de sorte que le calcul résultant de la note technique du 18 octobre 2011 est conforme à la LDTR et ne peut qu'être confirmé.

Les autres éléments dudit calcul ne sont d'ailleurs pas contestés. Avant travaux, le loyer théorique s'élevait à CHF 26'326.- l'an, soit CHF 6'581,50 la pièce par an. En 2009, le montant maximal tel qu'il résultait de l'Arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population (FAO du 30 juin 2006) était de CHF 3'363.-.

Force est d'admettre que ledit loyer était donc inférieur à deux fois et demie celui précité (CHF 3'363.- x 2,5 = CHF 8'407,50 ou CHF 6'581,50 : CHF 3'363 = 1,96).

En conséquence, le département était tenu de fixer dans l'autorisation de construire délivrée le 11 novembre 2011 le loyer après travaux. Le loyer annuel de CHF 31'602.- est ainsi absolument exact et plus favorable pour la recourante que celui souhaité initialement par l'ASLOCA. Quant au contrôle instauré pour trois ans, il doit bien prendre effet dès la prise d'effet du bail, soit dès le 1er juin 2009.

Le recours sera rejeté. Le jugement du TAPI sera donc confirmé, y compris l'émolument mis à charge de Mme Tavel par celui-là.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de Mme Tavel. Une indemnité de procédure de CHF 500.- sera allouée à l'ASLOCA,

- 15/16 - A/3964/2011 ainsi qu'à Mme Betz et M. Baritt, conjointement et solidairement, à charge de la recourante (art. 87 LPA).

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