

GE_GERICHTE ATA/865/2022 vom 30. August 2022

GE Cour de justice, 2022-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_865_2022

FR: GE_GERICHTE ATA/865/2022 du 30 août 2022

IT: GE_GERICHTE ATA/865/2022 del 30 agosto 2022

Erwägungen

E. 11

LDTR, pour calculer ensuite le prix de vente des appartements. Le service LDTR avait pris en considération le standing de l'immeuble, les grandes surfaces proposées, qui n'étaient pas toutes prises en considération, et l'effort financier

- 14/30 - A/4231/2020 consenti pour la préservation des éléments architecturaux dignes de protection. Les facultés essentielles de disposition, d'usage et de jouissance découlant du droit de la propriété devaient être sauvegardées dans la pesée avec l'intérêt public.

Les art. 9, 10 et 11 LDTR ne fixaient pas de fourchette pour déterminer les prix de vente maximum autorisables. Conformément au but essentiel de la LDTR, il avait imposé un contrôle strict des loyers pour une durée de cinq ans. 27) Le 22 mars 2022, le DT a conclu au rejet du recours des époux B_____.

La CMNS avait procédé dans son préavis du 22 janvier 2019 à un examen très circonstancié du projet, demandé que des modifications soient apportées notamment quant à la réutilisation et réinterprétation des lucarnes, des ouvertures de toiture et de la privatisation partielle des paliers et exigé que la charpente, élément caractéristique d'origine, soit maintenue et qu'un reportage photographique illustrant la surface des combles soit produit. Après que ces modifications eurent été apportées, le projet avait été soumis au SMS pour qu'il s'assure que les exigences de la CMNS avaient été respectées. Trois préavis, des 18 novembre 2019, 13 juillet et 23 septembre 2020 avaient été rendus à ce sujet et l'autorisation délivrée le 11 novembre 2020.

L'art. 9 al. 2 RCI n'imposait pas à A_____ de produire des plans aussi précis que ceux exigés par les époux B_____. L'ensemble des instances de préavis concernées, notamment l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC), la CMNS et le SMS, avaient eu à leur disposition les plans, coupes, reportages photographiques et autres documents nécessaires à la bonne compréhension du projet. Les instances avaient exigé des compléments d'information à mesure de l'évolution de l'instruction, qu'elles avaient toujours reçus. Les instances de préavis étaient composées de spécialistes et la position partisane des époux B_____ n'était pas défendable. C'était de manière justifiée que les premiers juges, dont certains disposaient de compétences techniques spécifiques, avaient considéré que l'art. 9 al. 2 RCI avait été respecté. Les époux B_____ ne démontraient pas en quoi l'absence des plans détaillés qu'ils réclamaient était susceptible de leur porter préjudice quant à la compréhension du projet.

Les combles n'étaient pas utilisés et les plans prévoient que des buanderies seraient mises à la disposition des habitants au sous-sol. La bonne foi des époux B_____, qui disposaient des installations nécessaires dans leur appartement, pouvait être mise en doute.

La CMNS n'avait à se prononcer qu'une fois sur chaque demande d'autorisation de construire qui lui était soumise et les préavis complémentaires étaient donnés par le SMS. C'était sur la base du seul dossier disponible DD 4_____ que la CMNS avait formulé son préavis du 22 janvier 2019 et

- 15/30 - A/4231/2020 formulé ses demandes de compléments et de modifications. Les deux préavis antérieurs ne pouvaient avoir eu la moindre incidence et il n'y avait pas lieu de demander l'accès à ces derniers. De même, la présence à l'époque de M. E_____ dans cette commission ne pouvait avoir eu la moindre influence sur le préavis de 2019.

Aucun copropriétaire n'avait émis d'observation après la publication de la demande d'autorisation. La législation genevoise en matière de police des constructions avait pour seul but d'assurer la conformité des projets aux prescriptions en matière de construction et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations, et non de veiller au respect des droits réels, comme par exemple les servitudes.

Les premiers juges avaient correctement appréhendé la situation qui leur était soumise et le grief de constatation manifestement inexacte des faits était infondé. 28) Le 4 avril 2022, A_____ a conclu au rejet du recours des époux B_____ et de la demande de transport sur place.

L'isolation des bâtiments était mentionnée dans le descriptif des travaux et le « dossier autorisation énergétique » et l'art. 9 RCI n'obligeait pas à la mentionner sur les plans. Le plan de la toiture n'avait pas été exigé par le DT et l'art. 9 al. 2 RCI n'obligeait pas à le produire. Les charpentes figuraient sur tous les plans, sous formes d'axes dessinés en traits et tirets représentés sur plusieurs coupes. Les éléments dont la démolition était prévue et ceux qui devaient être construits figuraient sur tous les plans. Si la production de plans avait été nécessaire, elle aurait été réclamée par l'OAC. Les époux B_____ ne démontraient pas en quoi l'absence de plans aurait exercé une influence sur l'octroi de l'autorisation de construire et ne concluaient pas à ce qu'ils soient produits. Ils n'établissaient pas que l'autorité ne pourrait vérifier la conformité des travaux à l'autorisation de construire. Le grief était purement dilatoire.

Les combles n'avaient jamais été habités et les époux B_____ ne démontraient pas que leurs conditions de vie seraient modifiées considérablement par les travaux. Ils ne démontraient pas en quoi le DT puis le TAPI auraient commis un abus de leur pouvoir d'appréciation. Faute d'être touchés dans leur situation personnelle, ils n'avaient pas d'intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision litigieuse en rapport avec les préavis de la CMNS.

Les époux B_____ n'établissaient pas en quoi la toiture, l'isolation et la structure seraient destinées à être modifiées. Or, tel n'était pas le cas, les travaux portant sur l'aménagement des combles et la création de trois appartements. Le

- 16/30 - A/4231/2020 défaut d'accord de la PPE était sans influence sur la validité de l'autorisation de construire et n'avait pas à être examiné par le TAPI. 29) Le 8 avril 2022, A_____ a conclu au rejet du recours de l'Asloca.

Les travaux permettraient de créer des appartements répondant aux besoins prépondérants de la population. Le prix de vente proposé par l'Asloca ne couvrirait pas le coût des travaux et ne comprendrait pas la valeur existante des parts de PPE. Les surfaces des séjours et salles à manger, de 46 m², 47 m² et 40 m², étaient importantes et justifiaient un

dépassement des fourchettes fixées par l'ArRLoyers. Le coût accru notoirement lié à la création d'appartements dans des combles justifiait également un dépassement. Le loyer annuel par pièce, de CHF 6'810.-, correspondait exactement au double du maximum de la fourchette de l'ArRLoyers et avait été sensiblement réduit par rapport au loyer résultant des coûts de transformation, de CHF 10'082.- la pièce par an.

Le prix de vente avait été arrêté par le service LDTR après pesée de tous les intérêts en présence et compte tenu des contraintes spécifiques du cas d'espèce, soit notamment la préservation de la charpente et d'une grande partie de la toiture ainsi que de caractéristiques comme la situation de l'immeuble, son standing, la valeur des unités de PPE, le coût des travaux de transformation, la grandeur des surfaces proposées pour des logements de cinq et quatre pièces ainsi que l'effort financier consenti pour préserver des éléments architecturaux. La garantie de sa propriété et sa liberté économique devaient également être prises en compte dans l'appréciation globale et l'application raisonnable de la LDTR. Il ne pouvait être exigé qu'elle effectue des travaux moins coûteux ou réduise ses exigences de rendement, sous peine de décourager les propriétaires de créer de nouveaux logements, ce qui irait à l'encontre des buts de la LDTR.

L'Asloca ne démontrait pas en quoi le calcul suivi par le DT violait la LDTR, ni en quoi le prix qu'elle entendait imposer poursuivait mieux les buts de celle-ci. C'était en effet au travers de la fixation des loyers et non du prix de vente que ceux-ci seraient atteints en période de grave pénurie sur le marché locatif. Les travaux portaient sur une transformation – et non une surélévation soit une construction nouvelle – expressément prévue à l'art. 3 al. 1 let. b LDTR et par la jurisprudence. La période de blocage des loyers pouvait être de cinq ans au plus. 30) Le 6 mai 2022, l'Asloca a répliqué.

S'il fallait admettre les arguments choquants avancés pour justifier le prix de vente, ceux-ci s'appliqueraient également aux loyers, à peine de contradiction. Or selon la jurisprudence, c'était le loyer autorisé qui servait à déterminer le prix de vente. Admettre le prix fixé par le DT rendrait inopérante la jurisprudence

- 17/30 - A/4231/2020 consacrée par l'arrêt ATA/391/2013 du 25 juin 2013, en permettant aux spéculateurs de capitaliser immédiatement les loyers illicites.

C'était au DT qu'il incombait de refuser une autorisation pour des logements ne répondant pas notamment par leur prix aux besoins prépondérants de la population. Si le coût des travaux conduisait à des loyers excessifs, il devait simplement refuser d'octroyer l'autorisation ou exiger des travaux moins onéreux.

La LDTR traitait également les loyers et les prix s'agissant de savoir si les logements reconstruits ou transformés répondaient aux besoins prépondérants de la population. Selon l'arrêt ATA/765/2005 du 15 novembre 2005, le prix de vente était fondé sur le loyer autorisé.

Selon les plans produits, les surfaces nettes des appartements seraient de 92.65 m², 82.40 m² et 93.60 m², alors que seule une surface nette supérieure à 100 m² autorisait un dépassement jusqu'à CHF 3'500.- du loyer maximal par pièce et par an. Les appartements projetés constituaient donc des « petits objets de luxe » ne répondant en rien aux besoins prépondérants de la population.

L'état locatif fixé par le DT à CHF 6'810.- la pièce par an produisait, compte tenu des coûts de CHF 2'807'497.- avancés par A_____ elle-même, un rendement annuel de 3.5 %,

supérieur au taux de 3.25 % admissible pour les constructions récentes selon l'art. 269a let. c de la loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220).

A_____ rappelait elle-même les principes de la LDTR mais invitait les juges à les ignorer. L'Asloca avait entre autres buts statutaires de renforcer le maintien et le développement de logements sociaux et de logements pour les locataires conservant des loyers et des prix abordables pour l'ensemble de la population.

L'Asloca maintenait sa proposition de limiter le prix de vente total autorisé à CHF 2'933'538.-. Il s'agissait d'un prix raisonnable empêchant un profit scandaleux. Si celui-ci ne couvrait pas le coût des travaux, il appartenait à A_____ de procéder à des travaux moins coûteux.

Le prix des travaux, de CHF 2'807'497.-, avait été devisé par A_____ sans que le service LDTR ne vienne le remettre en cause. A_____ admettait le loyer de CHF 6'810.- la pièce par an et estimait donc qu'il permettait de satisfaire à ses exigences de rendement. Elle ne pouvait se plaindre de ce qu'un prix fixé sur le loyer licite serait illicite. Si le loyer ne lui convenait pas, A_____ s'empresserait de vendre sitôt l'autorisation entrée en force. 31) Le 31 mai 2022, les époux B_____ ont répliqué et persisté dans leurs conclusions.

- 18/30 - A/4231/2020

L'épaisseur du complexe, la charpente, la toiture ou les objets à démolir étaient les éléments principaux du dossier. Le projet était concentré dans les combles et prévoyait la modification de la toiture – y compris la modification et la création de chiens assis et de velux, ce que le DT admettait. De simples descriptifs de travaux ne pouvaient pallier des plans, qui avaient pour fonction de déterminer avec exactitude les détails de l'ouvrage et d'en fixer les contours une fois pour toutes, rendant un contrôle possible au moment de l'exécution. La toiture était une partie commune et ils étaient légitimés à vouloir saisir les contours exacts des travaux autorisés.

Aucune buanderie ne se trouvait encore au sous-sol alors même que l'autorisation les concernant était entrée en force et que les travaux étaient achevés.

Les autorités devaient examiner *prima facie* si la communauté des copropriétaires par étages avait valablement consenti aux travaux portant sur les parties communes. 32) Le 31 mai 2022, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1.

Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (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

E. 12

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

Les époux B_____ concluent à titre préalable à un transport sur place.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale 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 et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, 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 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3). En outre, il n'implique pas le droit à une audition orale (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1).

b. En l'espèce, les époux B_____ ont eu de nombreuses occasions de s'exprimer devant le DT, le TAPI et la chambre de céans et de produire tout pièce

- 19/30 - A/4231/2020 utile. L'absence actuelle de buanderies au sous-sol n'est pas contestée et les recourants n'exposent pas quels éléments supplémentaires utiles à la solution du litige un transport sur place permettrait d'apporter. Le dossier est complet et en état d'être jugé.

Il ne sera pas donné suite à la réquisition de preuves. 3)

Le litige porte sur le bien-fondé de l'autorisation de construire délivrée le 11 novembre 2020 à A_____ par le DT. 4)

En vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; ATA/349/2021 du 23 mars 2021 consid. 3). 5)

L'Asloca reproche au DT et au TAPI d'avoir fixé un prix de vente maximum excessivement élevé pour les trois appartements à construire dans les combles.

a. Sur tout le territoire du canton, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (art. 1 al. 1 let. a LCI).

Dès que les conditions légales sont réunies, le DT est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 6 LCI).

b. 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 de construction prévues par l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire 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 (art. 1 al. 1 et 2 al.1 let. a LDTR). Lui est soumis tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art. 2 al. 1 let. b LDTR) à l'exception des maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement ainsi que des villas en 5ème zone comportant un ou plusieurs logements (art. 2 al. 2 LDTR).

- 20/30 - A/4231/2020

À cet effet et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment (a) des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation ; (b) l'encouragement à des travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés des maisons d'habitation ; (c) des restrictions quant à l'aliénation des appartements destinés à la location ; (d) l'expropriation temporaire de l'usage des appartements laissés vides sans motif légitime.

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

Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1. Elle est accordée : (a) lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité et la santé de ses habitants ou des tiers ; (b) lorsque la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public le commande ; (c) lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires ; (d) 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 ; (e) pour les travaux de rénovation (art. 9 al. 1 LDTR).

Le DT 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, des éléments suivants : (a) du genre, de la typologie et de la qualité des logements existants ; (b) du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés, notamment dans les combles ; (c) du genre de l'immeuble ; (d) du nombre de pièces et de la surface des appartements ainsi que de la surface des logements nouvellement créés ; (e) des exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine (art. 9 al. 2 LDTR).

Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population. Au 1er janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population étaient 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 2 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). Selon l'ArRLoyers en vigueur du 26 août 2011 au 14 janvier 2022, les loyers correspondant aux besoins prépondérants

- 21/30 - A/4231/2020 de la population, fondés sur le revenu brut médian des contribuables personnes physiques 2007, étaient compris entre CHF 2'536.- et 3'405.- la pièce par année.

La fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante (art. 9 al. 4 LDTR). Elle peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires (art. 9 al. 5 LDTR).

Le DT fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux ; il en fait de même pour les prix de vente maximaux des logements si ceux-ci sont soumis au régime de la propriété par étages ou à une autre forme de propriété analogue (art. 10 al. 1 LDTR). Il renonce à la fixation des loyers et des prix prévue à l'al. 1 lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, notamment (a) lorsque les loyers après transformations demeurent peu élevés ; (b) lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 LDTR).

L'art. 11 LDTR fixe le mode de calcul. Prenant en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées, le DT fixe le montant des loyers ou des prix de vente maximaux, en tenant compte (a) 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 est fonction de l'incidence dégressive des amortissements ; (b) de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans, soit de 5.55 % à 5 % ; (c) des frais d'entretien rentés en règle générale à 1.5 % des travaux pris en considération ; (d) des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les articles 269 et suivants du code des obligations (al. 1). Lorsque les logements répondent aux besoins prépondérants de la population quant à leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface, le loyer après transformation doit répondre aux besoins prépondérants de la population (al. 2). Si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, il est maintenu par le DT au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permet économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer (al. 3). Le coût des travaux se rapportant à une surélévation d'immeubles au sens des art. 23 al. 3 à 7 et 27 al. 3 à 7 LCI ne peut pas être répercuté sur le montant des loyers des logements existants (al. 4).

Les loyers et les prix de vente maximaux ainsi fixés sont soumis au contrôle de l'État, pendant une période de 5 à 10 ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de 3 ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à 5 ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR).

- 22/30 - A/4231/2020

Lorsqu'une autorisation est accordée, le DT impose, en règle générale, l'affectation locative des logements pendant la durée du contrôle des loyers instituée par l'art. 12 (art. 13 LDTR).

Pendant la période de contrôle, les loyers et les prix de vente fixés par le département ne peuvent être dépassés (art. 14 al. 1 LDTR). Lorsque l'évolution des critères de fixation de loyers au sens des art. 269 ss CO le justifie, une demande de modification des loyers ou des prix peut être présentée au DT, qui statue en regard des articles précités (art. 14 al. 2 LDTR). 6) a. En l'espèce, il est établi que les appartements projetés entrent dans une catégorie de logements répondant à un besoin prépondérant de la population au sens de l'arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 14 janvier 2015 (ArAppart - L 5 20.03). Personne ne soutient qu'ils constitueraient des logements de luxe au sens de l'art. 10 al. 2 LDTR. Le coût prévu des travaux, de CHF 2'807'497.-, n'est pas contesté, pas plus que le loyer maximal par pièce

et par an de CHF 6'810.- arrêté par le DT.

b. Le préavis favorable du service LDTR du 13 mars 2020 pose comme conditions que le prix de vente des trois appartements résultant des travaux d'aménagement des combles n'excédera pas CHF 5'815'385.- au total, ou encore CHF 2'076'923.- pour chacun des appartements de cinq pièces et CHF 1'661'539.- pour l'appartement de quatre pièces. Selon ce préavis, au cas où les appartements seraient mis en location pendant la période de contrôle de cinq ans, les loyers ne devraient pas excéder CHF 6'810.- la pièce par an.

c. Le préavis ne contient pas de calculs et le formulaire D02 n'a pas été produit. Le DT a toutefois expliqué dans sa réponse avoir procédé conformément à l'art. 11 LDTR et à la jurisprudence relative à l'aménagement des combles pour obtenir le loyer, comme suit : coût des travaux (CHF 2'807'497.-) ■ 0.875 % (taux de référence + 0.5 %/2) + coût des travaux (CHF 2'807'497.-) ■ 31/3 % (amortissement sur trente ans) + le coût des travaux (CHF 2'807'497.-) ■ 1.25 % (frais d'entretien) = CHF 160'160.- (recte 153'242.55), ou encore CHF 11'440.- (160'160 / 14) la pièce par an (recte 10'945.90)

Partant de ce loyer de CHF 11'440.-, le DT explique avoir obtenu le prix de vente selon le calcul suivant :

- 23/30 - A/4231/2020 loyer total (CHF 160'160.-) / 3.25 % (taux hypothécaire de référence + 2 %) ■ 1.18 de marge brute (pour une vente « clés en main ») = CHF 5'815'385.- (recte 5'815'040 ; recte 5'563'883 depuis 153'242.55)

d. Le service LDTR a fixé un loyer maximal de CHF 6'810.- la pièce par an, correspondant exactement au double du maximum de la fourchette de l'ArRLoyers.

e. Les méthodes de calcul ne sont pas en elles-mêmes contestées et le calcul du loyer est en effet compatible avec le mode de procéder décrit par l'art. 11 LDTR.

Ce qui est contesté, c'est le résultat de la fixation du prix de vente maximal. L'Asloca soutient que le DT n'aurait dû délivrer l'autorisation que moyennant la fixation d'un prix de vente maximal inférieur, de CHF 2'933'538.-. A_____ objecte que les coûts de construction exposés ne seraient en telle hypothèse même pas couverts. Le TAPI a considéré que le calcul effectué par le DT pour arrêter le prix maximal de vente retenait les critères usuels de la pratique de l'OCLPF. « Sans étayer sa position », il ne pouvait que constater que l'Asloca « ne faisait que substituer sa propre appréciation et ses propres calculs » à ceux du DT.

Le raisonnement du TAPI ne peut être suivi. Dans son recours du 11 décembre 2020 contre la délivrance de l'autorisation de construire DD 4_____, l'Asloca a souligné la contradiction entre les loyer et prix maximum fixés et soutenu qu'il était arbitraire et insoutenable d'appliquer les calculs de l'art. 11 LDTR à un loyer illicite. Il ne s'agit pas là d'une substitution d'appréciation et de calculs, mais d'un grief motivé de violation de la loi, sur lequel le TAPI n'est pas entré en matière, au prix d'une violation du droit d'être entendue de la recourante, alors que A_____ y avait répondu le 1er mars 2021 et le DT le 19 mars 2021.

f. Sur le fond, le résultat auquel a abouti le TAPI ne peut être approuvé. La chambre de céans a déjà eu l'occasion d'affirmer en 2005 que des logements neufs dont le prix de vente avait été fixé sur la base d'un loyer fictif (de CHF 6'000.- la pièce par an) très largement supérieur aux besoins prépondérants de la population ne correspondraient pas de par leur prix aux besoins prépondérants de la population (ATA/765/2005 du 15 novembre 2005

consid. 8, publié à la SJ 2006 335).

Le lien entre loyer et prix de vente résulte de la lettre de la loi. L'art. 6 al. 2 LDTR prévoit que le DT accorde une dérogation lorsque des logements reconstruits répondent, « quant à leur genre et leur loyer ou leur prix », aux besoins prépondérants de la population. L'art. 10 LDTR charge le DT de fixer le montant maximum des loyers et des prix comme condition à l'autorisation (al. 1) et applique les exceptions aussi bien aux loyers qu'aux prix (al. 2).

L'art. 11 al. 1

- 24/30 - A/4231/2020 LDTR prévoit que le DT « fixe le montant des loyers ou des prix de vente maximaux » selon les mêmes critères énumérés aux lettres (a) à (d) du même alinéa. De même, l'art. 12 LDTR traite de façon égale, sous l'angle de la durée du contrôle de l'État, « les loyers et les prix de vente maximaux [...] fixés ».

Selon la doctrine, les mêmes règles qu'en matière de fixation de loyer doivent être appliquées à la fixation des prix de vente, soit les art. 10 et 11 LDTR, en procédant par capitalisation des loyers (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logement et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, n. 5.8.1 p. 328, qui mentionne l'ATA/765/2005 précité). Il ne peut s'agir que des loyers licites au sens de la LDTR.

Il apparaît d'ailleurs conforme à ses buts que la loi applique le même contrôle selon les mêmes critères au loyer et au prix. Le second est en effet déterminant pour le calcul du premier notamment sous l'angle du droit privé du bail, de sorte que sa limitation exerce un effet sur le maintien de loyers répondant aux besoins prépondérants de la population et ce même au-delà de la période de contrôle propre à la LDTR. Ainsi, étendre le contrôle au prix de vente protège également le locataire. Dans le cas présent, A_____ a manifesté dans sa correspondance initiale avec le DT l'intention de vendre les appartements et le DT, en délivrant l'autorisation, n'a pas imposé l'affectation locative en application de l'art. 13 LDTR. Il n'est pas douteux par ailleurs que la fixation d'un prix de vente maximal élevé soit de nature à inciter économiquement à la vente de préférence à la mise à bail.

En l'espèce, le DT a arrêté à CHF 6'810.- la pièce par an le loyer maximal exigible pour une durée de cinq ans. Il a tenu compte de circonstances particulières au sens de l'art. 5 LDTR et en particulier des mesures prises en matière de protection patrimoniale, la charpente et une grande partie de la toiture devant absolument être préservées, et considéré que le coût des travaux était justifié. Le montant de CHF 6'810.- correspond au double du maximum de la fourchette, et constitue un plafond ne pouvant être dépassé à peine de violer la lettre et le but de la LDTR (ATA/391/2013 du 25 juin 2013 consid. 13), comme l'a observé à juste titre le TAPI.

Dans cet arrêt de 2013, la chambre de céans a précisé à propos de ces plafonds de loyers qu'il convenait de revenir à des loyers plus proches de la fourchette de l'ArRLoyers en priant les propriétaires, soit de justifier leur loyer par l'un ou plusieurs des motifs figurant à l'art. 9 al. 4, 5 et 6 LDTR, soit de procéder à des travaux moins coûteux (lorsque le calcul opéré en vertu de l'art. 11 LDTR ne permettait pas de parvenir à des loyers accessibles à la majorité de la population), soit encore de réduire leurs exigences de rendement (ATA/391/2013

- 25/30 - A/4231/2020 précité ibid.). Cette exigence s'étend aux prix de vente, dont il a été dit qu'ils sont corrélés aux loyers.

Il appartenait ainsi au DT de fixer dans le cas d'espèce le prix maximum de vente autorisé pour une période de cinq ans selon les mêmes critères utilisés pour le loyer. Il ne pouvait sans se contredire se fonder à cet effet sur un loyer qu'il avait considéré à juste titre comme illicite, mais devait prendre pour base le loyer maximal qu'il avait lui-même fixé. En validant sans autre le calcul des prix de vente proposé par A_____, le DT s'est écarté de manière insoutenable de l'art. 11 LDTR, ce que le TAPI aurait dû constater.

g. A_____ se plaint d'une atteinte à la garantie de son droit de propriété.

Comme tout droit fondamental, la propriété, garantie par l'art. 26 Cst., ne peut être restreinte qu'aux conditions de l'art. 36 Cst. La restriction doit donc reposer sur une base légale (al. 1), être justifiée par un intérêt public (al. 2) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3).

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser que la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété (ATF 116 Ia 401 consid. 9 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3 ; 1C_358/2010 du 18 janvier 2011 consid. 3.3).

La chambre de céans observe que la capitalisation du loyer maximal par pièce et par année de CHF 6'810.- fixé par le DT selon le calcul appliqué par celui-ci au loyer fictif aboutirait à un prix de vente total maximal pour les appartements de CHF 3'416'575.-, soit un montant couvrant amplement le coût des travaux de CHF 2'807'497.- et correspondant à une plus-value de plus de 21 % en cas de vente, étant observé que la procédure ne contient aucune indication sur le prix d'achat ou la valeur des lots de PPE correspondant aux combles et que la LDTR ne tient compte, quoi qu'il en soit, y compris pour la fixation du prix de vente maximal, que du rendement des capitaux investis pour les travaux (art. 11 al. 1 LDTR).

A_____ conserve par ailleurs la propriété de ses parts de PPE ainsi que la possibilité d'en disposer et de les valoriser. Si le rendement du loyer ou du prix fixés par l'État en application de la LDTR ne lui conviennent pas, il lui est loisible de proposer des travaux moins onéreux, selon l'alternative envisagée par la jurisprudence, étant observé que les coûts spécifiques induits par la protection d'élément patrimoniaux, s'ils ont été validés par le DT, ne sont pas détaillés à la procédure et que le descriptif des travaux mentionne par exemple le maintien de la toiture et son isolation par la pose d'une couche de laine de pierre intercalaire agrafée sous la cloison à installer et tenant lieu de plafond.

- 26/30 - A/4231/2020

Le recours de l'Asloca sera partiellement admis. Le caractère illicite de la condition étendant ses effets à l'autorisation délivrée par le DT, cette dernière sera annulée, et la cause retournée au DT pour nouvelle décision au sens des considérants. Il en ira de même du jugement du TAPI. Le dossier sera renvoyé au DT pour nouveaux calculs au sens des considérants. 7)

Les époux B_____ se plaignent d'un établissement incorrect des faits concernant les plans et l'existence d'une buanderie, une violation de la loi concernant l'esthétique, une violation du droit d'être entendus concernant un préavis de 2010, une influence illicite de l'architecte des promoteurs et l'absence de prise en compte du refus de l'assemblée de la

PPE d'approuver les travaux.

a. Le TAPI aurait incorrectement établi les faits en retenant que la toiture ne serait pas modifiée, puisque de nouvelles fenêtres devaient y être installées. La loi imposerait la production de plans indiquant les isolations, la structure et la toiture.

L'art. 9 al. 2 let. f RCI exige la production de plans clairs, précis, bien ordonnés et cotés de tous les étages (sous-sols, caves et combles compris) avec désignation de tous les locaux ; ceux-ci doivent notamment porter l'indication des canaux de fumée et de ventilation, des portes, des escaliers, des W.-C., des réservoirs, des dévaloirs et de la chaufferie ; en cas de transformation, les plans doivent être teintés en deux couleurs conventionnelles, soit jaune pour ce qui est à démolir et rouge pour ce qui est à construire. L'art. 9 al. 2 let. k RCI exige la production de coupes nécessaires à la compréhension du projet de construction ; celles-ci doivent être cotées, notamment en ce qui concerne la hauteur du gabarit entre le niveau du sol adjacent naturel et le niveau supérieur de la dalle de couverture, tant sur rue que sur cour, les vides d'étages et les saillies.

En l'espèce, les plans visés ne varientur figurant à la procédure indiquent en jaune et en rouge les parties à démolir respectivement à construire et on y aperçoit clairement les modifications et créations d'ouvertures dans la toiture. Les travaux sont par ailleurs décrits dans un document écrit. Les plans et le descriptif permettent ainsi de comprendre et de critiquer les travaux autorisés et de contrôler, le cas échéant, leur exécution conforme.

b. Aucune buanderie ne se trouverait dans les sous-sols de l'immeuble, alors même que les travaux y étaient terminés.

Les époux B_____ rendent vraisemblable que les buanderies ne sont pas encore aménagées au sous-sol, ce que le TAPI ne semble pas avoir constaté. Toutefois, cette circonstance est sans pertinence pour leur recours, car ils ne font pas valoir qu'ils subiraient un inconvénient, dès lors qu'ils ne contestent pas que les combles n'étaient plus utilisés par les habitants de l'immeuble et qu'ils disposent eux-mêmes d'une buanderie qu'ils ont installée dans leur appartement.

- 27/30 - A/4231/2020

c. Le TAPI aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant le projet malgré ses défauts esthétiques flagrants et ses lacunes, qui nuiraient à l'esthétique des immeubles concernés et du quartier.

L'art. 16 LCI dispose que le DT peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du DT se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

En l'espèce, les travaux ont été préavisés favorablement par la CMNS puis le SMS, après que des conditions eurent été posées et eurent donné lieu à des modifications du projet. Les époux B_____ ne démontrent pas en quoi le raisonnement de la CMNS et du SMS, sur lesquels le DT a fondé l'autorisation querellée, seraient en contradiction avec les normes en matière de construction ou quelles considérations sans pertinence auraient fondé la décision querellée.

d. La CMNS aurait approuvé en 2010 un précédent projet dont la teneur n'avait jamais été produite. Le renvoi à ce préavis était insuffisant.

Les recourants ne peuvent être suivis. Le préavis émis le 22 janvier 2019 par la CMNS est autonome et pose un certain nombre de conditions. Il a été suivi par le DT, de sorte que sa motivation n'a pas à être particulièrement développée, étant observé qu'en l'espèce elle est parfaitement compréhensible. Le préavis donné une décennie auparavant sur un autre projet n'est pas nécessaire à la solution du litige. Les époux B_____ n'indiquent en outre pas en quoi le préavis de 2019 serait incorrectement motivé.

e. La présence de M. E_____ lors des séances de la CMNS aurait eu une influence objective sur les décisions de celle-ci.

Le préavis de la CMNS indique que M. E_____ n'a pas participé au préavis. Même s'il était présent, comme le soutiennent les époux B_____ sans toutefois l'établir, ceux-ci ne rendent pas vraisemblable que son éventuelle présence physique aurait pu exercer une influence objective sur les délibérations. Il sera rappelé enfin que le DT s'est fondé sur les derniers préavis du SMS, qu'il a suivis.

f. La PPE n'avait jamais donné son accord aux travaux, ce que le DT et le TAPI avaient ignoré.

Dans une jurisprudence constante, la chambre de céans considère que les différends relevant du droit privé sont sans influence sur la procédure

- 28/30 - A/4231/2020 administrative portant sur la conformité de la délivrance d'une autorisation de construire en application du droit public de la construction (ATA/197/2022 du 22 février 2022 consid. 4c ; ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 18d ; ATA/680/2021 du 29 juin 2021 consid. 4b). À la suite d'un arrêt du Tribunal fédéral 1C_341/2020 du 18 février 2022 portant sur un cas où l'accès suffisant au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) dépendait de la constitution d'une servitude, elle a observé qu'il s'agissait d'une exception et réaffirmé sa jurisprudence (ATA/581/2022 du 31 mai 2022 consid. 5d).

En l'espèce, l'absence d'accord de la PPE, si elle peut certes faire obstacle matériellement aux travaux, est sans effet sur la conformité du projet aux normes de la LCI ou de la LDTR et sur la délivrance de l'autorisation.

Entièrement mal fondé, le recours des époux B_____ sera rejeté. 8)

Vu l'issue du recours, aucun émolument ne sera mis à la charge de l'Asloca qui obtient gain de cause. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des époux B_____, pris solidairement, et un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de A_____ (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à l'Asloca, à la charge de A_____ (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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