

# GE\_GERICHTE A/1201/2024 vom 26. November 2024

GE Cour de justice, 2024-11-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_1201\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1201_2024)

FR: GE\_GERICHTE A/1201/2024 du 26 novembre 2024

IT: GE\_GERICHTE A/1201/2024 del 26 novembre 2024

## Regeste

PERMIS DE CONSTRUIRE;RÉNOVATION D'IMMEUBLE;LOYER CONTRÔLÉ | LDTR.9; LDTR.10; LDTR.11.al2; LDTR.11.al3

## Erwägungen

### E. 2

( ATA/66/2013 du 6 février 2013 consid. 6), sa jurisprudence s'est depuis durcie, la chambre administrative considérant que les derniers loyers autorisés s'écartaient trop de la fourchette des montants figurant dans l'arrêté du Conseil d'Etat, faisant perdre peu à peu leur substance audit arrêté et à l'art. 9 al. 3 LDTR ( ATA/391/2013 du 25 juin 2013 ; ATA/824/2013 du 17 décembre 2023). Elle a en particulier souligné que, pour respecter la lettre de la loi et les buts poursuivis par la LDTR en cette période de grave pénurie sur le marché locatif, il convenait de revenir à des loyers plus proches de cette fourchette, 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/865/2022 du 30 août 2022 consid. 6f ; ATA/391/2013 précité consid. 13). Ces dernières jurisprudences, qui concernent des nouveaux logements créés dans les combles, sont critiquées par la doctrine qui relève qu'elles vont à l'encontre de la volonté du législateur, du texte de loi et de la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 116 Ia 401 consid. 11a), mais également de sa jurisprudence constante en la matière, considérant pour le surplus irréaliste, eu égard notamment à la très forte pénurie de logements que connaît le canton, d'estimer, tout en admettant que les coûts de construction sont très élevés à Genève, que les propriétaires doivent effectuer des travaux moins coûteux ou qu'il leur soit demandé de réduire leur exigence de rendement alors que le taux hypothécaire de référence est déjà particulièrement bas (GAIDE/ DEFAGO GAUDIN, opt. cit. p. 321ss n° 5.6.2 « Exemples de loyers de logements créés dans les combles ou dans des surélévations »). 34. Selon une jurisprudence bien établie, les autorités de recours observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'est pas écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA 581/2014 précité consid. 5 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 9a ; ATA/313/2012 du 22 mai 2012 consid. 10). 35. Lorsque les preuves font défaut ou s'il ne peut être raisonnablement exigé de l'autorité qu'elle les recueille pour les faits constitutifs d'un droit, le fardeau de la preuve incombe à celui qui entend se prévaloir

de ce droit (cf. ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_27/2018 du 10 septembre 2018 consid. 2.2 ; 1C\_170/2011 du 18 août 2011 consid. 3.2 et les références citées ; ATA/99/2020 du 28 janvier 2020 consid. 5b). Il appartient ainsi à l'administré d'établir les faits qui sont de nature à lui procurer un avantage et à l'administration de démontrer l'existence de ceux qui imposent une obligation en sa faveur ( ATA/978/2019 du 4 juin 2019 consid. 4a ; ATA/1155/2018 du 30 octobre 2018 consid. 3b et les références citées). 36. En l'espèce, il ne ressort pas des éléments au dossier que la recourante pourrait se prévaloir de circonstances particulières au sens de l'art. 9 al. 5 LDTR, étant rappelé que, conformément à la jurisprudence citée supra, elle supporte le fardeau de la preuve. Pour le surplus, même dans l'hypothèse, non réalisée in casu, où la présence de circonstances particulières au sens de la disposition légale précitée aurait été prouvée, il sera rappelé que l'art. 9 al. 5 LDTR offre la possibilité à l'autorité intimée de dépasser la fourchette des loyers LDTR dans le cadre du pouvoir d'appréciation qui est le sien. Partant, la recourante ne peut, en tout état, se prévaloir d'un droit à un dépassement de la fourchette des loyers sur cette base. À toutes fins utiles, il sera encore relevé que les conditions d'un dépassement dudit plafond sur la base des hypothèses prévues aux al. 4 et 6 de l'art. 9 LDTR ne sont pas remplies dans le présent cas. Enfin, contrairement à l'allégation de la recourante, la considération de la chambre administrative dans le cadre des ATA/391/2013 et ATA/824/2013, selon laquelle les loyers s'écartaient trop de la fourchette des montants figurant dans l'arrêté du Conseil d'État, faisant ainsi perdre peu à peu de sa substance à celui-ci et à l'art. 9 al. 3 LDTR conserve sa pertinence quant au principe retenu, même si les deux arrêts précités concernaient la fixation du loyer de nouveaux logements créés dans des immeubles existants, contrairement au présent cas. Partant, l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en ne retenant pas de circonstances particulières permettant l'application des exceptions des art. 9 al. 4 à 6 LDTR. Mal fondé, ce grief sera également écarté. 37. Dans un dernier grief, la recourante se prévaut d'une atteinte à son droit à la propriété, ainsi qu'à sa liberté économique, dans la mesure où le loyer fixé par le département ne lui permettrait pas de couvrir le montant des factures liées à son immeuble. 38. Comme tout droit fondamental, la garantie de la propriété et la liberté économique, ancrées aux art. 26 al. 1 et 27 al. 1 Cst., ne sont pas absolues et, elles peuvent être restreintes aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit être fondée sur une base légale, les restrictions graves devant être prévues par une loi. Les cas de danger sérieux, direct et imminent sont réservés. L'al. 2 de cette norme dispose que toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui. En outre, toute restriction d'un droit fondamental doit être proportionnée au but visé (art. 36 al. 3 Cst.), l'essence des droits fondamentaux étant inviolable (art. 36 al. 4 Cst.). 39. Le but poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR), procède d'un intérêt public important et reconnu (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 ; 113 Ia 126 consid. 7a ; 111 Ia 23 consid. 3a et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_416/2016 du 27 mars 2017 consid. 2.3 ; 1C\_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.3 ; 1C\_143/2011 du 14 juillet 2011). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété. Pour qu'une telle restriction soit conforme à la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 Cst.), l'autorité administrative doit effectuer une pesée des intérêts en présence et évaluer l'importance du motif de refus au regard des intérêts privés en jeu (ATF 116 Ia 401 consid. 9 ; 113 Ia 126 consid. 7b/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_617/2012 du 3

mai 2013 consid. 2.3 ; 1C\_141/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.2). La restriction à la liberté individuelle ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché (ATF 113 Ia 126 consid. 7b/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_417/2016 du 27 mars 2017). 40. Dans une affaire vaudoise, s'agissant en particulier du principe de la fixation et contrôle du loyer durant cinq ans après transformation, le Tribunal fédéral a retenu, après avoir procédé à une analyse détaillée de toutes les conditions permettant une restriction aux droits fondamentaux que la fixation du loyer, et partant l'intérêt public à la préservation d'un parc locatif répondant aux besoins de la population était légitime et justifiait l'atteinte aux garanties constitutionnelles de la propriété et de la liberté économique des propriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_110/2017 du 29 mai 2018 consid. 4.1.2 et 4.2). Cet intérêt public étant également poursuivi par la LDTR genevoise, les principes dégagés par cette jurisprudence ne sauraient être écartés. Pour le surplus, la chambre administrative a eu l'occasion de confirmer la compatibilité de la LDTR avec les dispositions concernant le droit à la propriété et la liberté économique (ATA/260/2014 du 15 avril 2014 consid. 6). 41. Le Tribunal fédéral a déjà jugé que la LDTR, y compris dans la mesure où elle prévoit un contrôle des loyers après transformations, était conforme à la garantie de la propriété et à la liberté économique (ATF 116 Ia 401 consid. 9c ; 111 Ia 401 consid. 9 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.1.3 ; 1C\_110/2017 du 29 mai 2018 consid. 4.1.2 et 4.2).

42. En l'espèce, il ressort des jurisprudences précitées que l'atteinte à la garantie de la propriété de la recourante se fonde sur une base légale suffisante et répond à un intérêt public prépondérant. Elle s'avère également proportionnée, dans la mesure où l'autorité intimée a effectué une pesée des intérêts en présence et a évalué l'importance des motifs fondant les mesures prononcées, à savoir la préservation du parc locatif genevois, au regard des intérêts, notamment économiques, de la recourante. Les intérêts publics poursuivis par la LDTR doivent ainsi l'emporter sur l'intérêt privé, purement économique, de la recourante à pouvoir louer son logement avec un rendement supérieur. L'atteinte à la garantie de la propriété de cette dernière n'apparaît également pas disproportionnée dans la mesure où le loyer fixé par le département atteint quasiment la limite maximale de la fourchette prévue par la loi. Le même raisonnement s'applique s'agissant de la garantie de la liberté économique (art. 27 Cst.). Enfin, il convient de prendre en considération le fait que le blocage du loyer de l'appartement concerné au montant querellé n'est prononcé que pour trois ans. Or, cette durée peut être qualifiée, à l'échelle d'un investissement immobilier, de très courte. Par conséquent, l'atteinte subie par la recourante doit donc être qualifiée de peu grave, selon l'appréciation faite par le Tribunal fédéral, notamment dans l'arrêt 1C\_110/2017 précité (consid. 4.1.2) dans lequel la haute cour retient qu'une restriction opérée sur cinq ans ne saurait être qualifiée de grave. L'argument de la recourante selon lequel l'arrêt 1C\_110/2017 précité serait « dépassé » par une jurisprudence civile plus récente, en l'occurrence l'arrêt 4A\_239/2018 rendu par la Cour de droit civil du Tribunal fédéral, ne saurait emporter conviction, étant rappelé que le présent recours porte sur une question de droit public administratif, dont l'application est de la compétence du tribunal, et non de droit civil. Partant, infondés, les griefs de la recourante sont écartés. 43. En conclusion, eu égard aux développements qui précèdent, entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. 44. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'600.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt

du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

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