

GE_GERICHTE A/1748/2022 vom 30. Januar 2024

GE Cour de justice, 2024-01-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1748_2022

FR: GE_GERICHTE A/1748/2022 du 30 janvier 2024

IT: GE_GERICHTE A/1748/2022 del 30 gennaio 2024

Regeste

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS;PERMIS DE CONSTRUIRE;AUTORISATION OU APPROBATION(EN GÉNÉRAL);LOGEMENT;TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION;RÉNOVATION D'IMMEUBLE;TRAVAUX D'ENTRETIEN(CONSTRUCTION);LOGEMENT DE LUXE | Recours du département du territoire contre un jugement du TAPI à teneur duquel un appartement de presque 300 m², construit dans les années 1950, disposant de deux entrées, dont une pour le personnel de maison, avec vue sur le lac et les Alpes doit être qualifié de luxueux. En l'espèce, le jugement du TAPI est confirmé même si certains éléments (dégradation de l'appartement, utilisation de certains éléments standards) plaident pour la solution contraire. | LDTR.2; LDTR.3.al1.letd; LDTR.9.al1.lete; LDTR.10.al1; LDTR.10.al2.letb

Erwägungen

E. 2

Selon l'art. 61 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (al. 1 let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (al. 1 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).!

E. 3

L'objet du litige tel que défini par le TAPI, à savoir le caractère luxueux ou non de l'appartement, n'est pas remis en cause. Il n'est toutefois pas inutile de rappeler les dispositions et principes qui s'appliquent au cas d'espèce.!

E. 3.1

Selon son art. 1, la LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées à l'art. 2 (al. 1). À cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (al. 2 let. a).! La LDTR vise à éviter la disparition de logements à usage locatif (arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3). Sa réglementation correspond à un intérêt public évident selon le Tribunal fédéral (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 ; ATA/1332/2023 du 12 décembre 2023 consid. 6.3 et les arrêts cités).

E. 3.2

L'art. 2 LDTR prévoit qu'est soumis à cette loi tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévues par l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, ou construit au bénéfice des normes de l'une des quatre premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement (al. 1 let. a) ; comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (al. 1 let. b). Ne sont pas assujetties à la LDTR les maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement, ainsi que les villas en 5^e zone comportant un ou plusieurs logements (al. 2). Par transformation, on entend notamment tous les travaux qui ont pour objet la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve d'exceptions non réalisées en l'espèce et prévues à l'al. 2 (art. 3 al. 1 let. d LDTR). Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1. L'autorisation est accordée pour les travaux de rénovation (art. 9 al. 1 let. e LDTR). Le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux BPP ; il tient compte, dans son appréciation, de cinq éléments décrits sous let. a à e de l'al. 2. Selon l'al. 3, par BPP, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population. Au 1^{er} janvier 1999, les loyers correspondant aux BPP sont compris entre CHF 2'400.- et CHF 3'225.- la pièce par année. Les loyers répondant aux BPP 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. À teneur de l'art. 10 LDTR, le département 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 (al. 1). Le département renonce à la fixation des loyers et des prix prévue à l'al. 1 lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, notamment : lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins 2.5 fois les BPP (al. 2 let. b).

E. 3.3

En l'espèce, l'immeuble est situé en zone à bâtir ordinaire 2 et est affecté à l'habitation (art. 2 al. 1 LDTR). Les travaux prévus sont des travaux de transformation au sens de la LDTR (art. 3 al. 1 let. d LDTR). L'autorisation doit être accordée dès lors que le loyer avant les travaux, soit CHF 7'467.- la pièce par an, était supérieur aux BPP (l'arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux BPP du 12 janvier 2022 [ArRLoyers - L 5 20.05] prévoit que les loyers correspondant aux BPP sont compris entre CHF 2'627.- et CHF 3'528.- la pièce par année) et que l'appartement litigieux, qui compte neuf pièces, n'entre pas dans la catégorie des logements où sévit une pénurie 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, dans son état au 12 février 2022 applicable ici (ArAppart - L 5 20.03). Reste à vérifier si le département devait renoncer à la fixation du loyer en raison du caractère luxueux du logement en cause (art. 10 al. 2 let. b LDTR).

E. 4

Le département reproche en premier lieu au TAPI de s'être écarté sans justes motifs de l'interprétation restrictive de la notion de luxe.

E. 4.1

La notion de logement de luxe procède tant du droit public cantonal que du droit civil fédéral. Cette notion du droit cantonal est la même que celle du droit du bail fédéral (art. 253b al. 2 de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 [Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220]) (ATA/229/2002 du 7 mai 2002 consid. 4a ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logements et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, p. 277). La loi ne définit pas la notion de luxe. Celle-ci comporte des traits quantitatifs (nombre minimal de pièces) et qualitatifs (caractère luxueux). Le juge doit se fonder sur son impression générale, laquelle dépend de l'examen concret de toutes les caractéristiques du logement en cause. La notion de luxe peut évoluer avec le temps. Une habitation peut acquérir cette qualité en fonction des transformations effectuées, ou au contraire la perdre au fil des ans. Aussi faut-il examiner si l'habitation possède une telle caractéristique au moment où cet élément est propre à exercer une influence (arrêt du Tribunal fédéral 4D_59/2017 du 7 mars 2018 consid. 2.2.2 et l'arrêt cité). Aux termes de l'art. 253b al. 2 CO, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise). Le nombre minimum de pièces et le caractère luxueux de ces logements constituent des conditions cumulatives. Leurs loyers suivent les seules lois du marché (arrêt du Tribunal fédéral 4A_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1 et les références citées). Constituent des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, une piscine, un sauna, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin spacieux, un environnement très protégé. La notion de luxe doit s'interpréter de manière restrictive ; elle suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée (arrêt du Tribunal fédéral 4D_59/2017 du 7 mars 2018 consid. 2.2.2). La présence d'un seul ou de quelques-uns seulement de ces indices ne suffit pas ; il faut que le luxe se dégage de l'ensemble. Pour décider si un logement est de luxe, le juge doit se fonder sur son impression générale, laquelle dépend de l'examen concret de toutes les caractéristiques du logement en cause, au moment où cet élément doit être apprécié (arrêt du Tribunal fédéral 4A_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1 et les références citées).

E. 4.2

Selon la jurisprudence cantonale, pour être qualifié de luxueux, le logement doit avoir six pièces au moins, cuisine non comprise, c'est-à-dire à Genève sept pièces ou plus, des surfaces inhabituellement grandes, des éléments donnant une impression générale de somptuosité ou de confort extraordinaire. Il s'agit de conditions cumulatives. Un logement ancien peut être luxueux s'il a été conçu comme tel et qu'il est correctement entretenu (ATA/441/1997 du 5 août 1997 consid. 6). Un logement peut être luxueux, quel que soit le quartier où il se trouve et même si une partie de l'immeuble comprend des locaux commerciaux de bureaux. Il faut prendre en considération le logement en tant que tel, et non le type ou le style de locataires qui occupent l'immeuble (ATA/214/2003 du 15 avril 2003 consid. 5). Dès lors, un logement peut être luxueux même s'il est mal situé géographiquement, avec une vue et une luminosité ambiante réduites (ATA/1736/2019 du 15 janvier 2019 consid. 7e). Par ailleurs, des éléments extérieurs à l'appartement lui-même peuvent lui conférer un caractère luxueux s'ils le valorisent. C'est le cas de la vue sur le Jet d'eau et la rade de Genève (ATA/214/2003 précité consid. 5 ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit . p. 277 et 278).

E. 4.3

Dans sa jurisprudence, le Tribunal administratif, dont les compétences ont été reprises par la chambre de céans, a retenu le caractère luxueux d'un logement de huit pièces réparties sur 280 m², dont plusieurs de dimensions importantes et en enfilade, pourvues de boiseries bien entretenues de la fin du XVIII^e siècle et de plusieurs cheminées de marbre, ainsi que de plafonds particulièrement hauts donnant à l'ensemble un caractère luxueux (ATA/441/1997 du 5 août 1997). Le Tribunal administratif a également qualifié de luxueux un logement de quatre ou quatre pièces et demie de 120 m² ayant du parquet et des moulures au plafond, des radiateurs de l'époque de sa construction en 1920, avec un hall d'entrée d'immeuble de qualité, cossu et d'une taille inhabituelle. La présence d'un concierge, le caractère bourgeois de la façade en pierres de taille, les carreaux de faïence sur les balcons, le bâtiment ayant une vue magnifique sur la rade, le Mont-Blanc et les autres montagnes des Alpes étaient autant d'indices déterminants (ATA/229/2002 du 7 mai 2002). La chambre de céans a exceptionnellement admis le caractère luxueux de deux appartements de cinq pièces d'environ 130 m² issus d'une division dans un immeuble à l'entrée soignée avec des boiseries bien entretenues, avec un hall d'entrée particulièrement spacieux (25 m²), un sol en bois entouré de dalles en pierre, un sol de l'appartement choisi avec soin en planelles et en bois exotique, un salon d'environ 30 m², deux cheminées dont l'une en marbre, une décoration raffinée constituée de matériaux et de revêtements de qualité supérieure – les revêtements des salles de bain et salles de douche étant constitués de mosaïque de type « pâte de verre » 2 x 2 cm de haute qualité, une hauteur du plafond pour le grand salon d'environ 2.74 m, des détails de type corniche inversée dans la plupart des pièces de jour et enfin une vue directe sur le lac et le Mont-Blanc (ATA/1736/2019 précité). Le Tribunal administratif a toutefois nié le caractère luxueux d'un appartement composé de huit pièces dont la surface brute moyenne de chaque pièce s'élevait à 27.38 m². Cette surface était importante ; toutefois, le logement ne donnait aucune impression de somptuosité malgré certains atouts (terrasses dont la surface était conséquente, une situation en attique et une vue dégagée). La hauteur des plafonds n'était pas exceptionnelle, son entrée était modeste et l'agencement intérieur était standard. L'escalier, pourvu d'une rampe en bois, était fonctionnel et banal. Les matériaux utilisés pour la serrurerie, les fenêtres et les portes étaient courants. De même en était-il des revêtements de sol : le salon et les couloirs étaient pourvus d'un parquet simple et les chambres d'une moquette ordinaire. Enfin, l'architecture de l'immeuble ne présentait aucune particularité (ATA/859/2010 précité). Le TAPI a également nié le caractère luxueux d'un logement sis dans un immeuble ayant une entrée spacieuse, avec un sol en marbre, un plafond en bois, un lustre, des fauteuils et une table, deux ascenseurs ainsi qu'une piscine chauffée toute l'année, fermée par des parois vitrées, s'ouvrant sur le jardin privatif de l'immeuble et comprenant toilettes, douches, vestiaires et chaises longues pour les habitants de l'immeuble ; un palier boisé du 6^e étage de l'immeuble où se situait l'appartement de quatre pièces d'environ 130 m², lequel comprenait un living et une cuisine donnant sur un balcon duquel on pouvait voir le sommet du Jet d'eau et le parc arborisé bien entretenu de l'immeuble, la cuisine étant entièrement équipée, ainsi qu'un WC visiteur, une douche/lavabo et une salle de bains, ainsi que deux chambres à coucher. La chambre de céans s'était ralliée à cet avis non contesté devant elle (ATA/826/2012 du 11 décembre 2012). Cette jurisprudence a paru sévère pour la doctrine (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 279).

E. 4.4

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appartement compte neuf pièces. Une des conditions cumulatives posées par la jurisprudence du Tribunal fédéral est ainsi remplie. Pour ce qui concerne la condition du caractère luxueux du logement, dans la partie en droit de son jugement le TAPI mentionne les principaux griefs que le département a soulevé devant lui, à savoir le manque de somptuosité, l'absence de hauts plafonds, de cheminée, de parquets recherchés et autres éléments du second œuvre ou fournitures témoignant d'une notion de luxe, la taille des chambres (22.7 m² pour la plus grande et 14.34 m² pour la plus petite) et le caractère relativement dégradé de certaines parties de l'appartement (remplacement d'un éventuel parquet d'origine par de la moquette voire du linoléum, toiles tendues très abîmées dans une chambre). En réponse à ces griefs, le TAPI rappelle que la notion de luxe en architecture est évolutive avant de souligner que sans rattacher la notion de luxe à certains éléments spécifiques du logement, il faut garder à l'esprit l'impression générale qu'il dégage. Le TAPI poursuit en soulignant qu'on ne peut faire abstraction du contexte urbain dans lequel s'inscrit l'ensemble immobilier de C_____, de l'intention des architectes, de son panorama, du nombre de pièces des logements ou encore de sa destination à une catégorie aisée de la population. Les premiers juges relativisent néanmoins ces éléments positifs en rappelant la hauteur modeste des plafonds (à moins de trois mètres du sol) et la facture relativement sobre d'un certain nombre d'éléments standards. Le TAPI ajoute que la question de savoir si l'appartement doit être considéré comme un logement de luxe ne doit pas s'attacher de trop près aux critères souvent mis en évidence par la jurisprudence par rapport à des demeures plus anciennes. L'immeuble ayant été construit au milieu des années 50, il n'y a rien de choquant à ce que le TAPI indique qu'il convient de ne pas s'attacher de trop près aux critères souvent mis en évidence par la jurisprudence par rapport à des demeures plus anciennes. Par exemple, comme cela ressort des explications fournies par les représentants de la FONDATION D_____, indications dont il n'y a pas lieu de douter et qui ne sont pas remises en cause, les plafonds hauts étaient alors délaissés et l'existence d'appartements de deux pièces dans l'ensemble C_____ ne signifie pas que les architectes avaient souhaité s'adresser à plusieurs classes sociales, les appartements de peu de pièces pouvant s'expliquer par le fait que cet ensemble était notamment destiné à une clientèle internationale qui pouvait s'en servir comme pied-à-terre. Ces mêmes représentants ont expliqué que le confort constructif se signalait par des murs pleins et du double vitrage et le confort technique par la présence d'équipements électriques de pointe, éléments qu'on ne peut pas trouver dans des immeubles anciens. Il en va de même avec l'existence de parkings souterrains. Les premiers juges poursuivent en retenant qu'une approche tenant compte davantage de l'impression d'ensemble permettait de souligner le sentiment d'appartement hors norme qui traverse le visiteur lorsqu'il y pénètre. Les premiers juges n'ont néanmoins pas fait abstraction de l'examen concret de toutes les caractéristiques du logement. Le TAPI a en effet procédé à une instruction complète et à un examen attentif de la cause en organisant notamment un transport sur place qui a donné lieu à un compte rendu fouillé et détaillé de l'appartement. Dans le jugement litigieux, il est fait état des très grands espaces (salon, salle à manger, bureau) qui s'ouvrent depuis la porte d'entrée principale, de portes à double battant, des 295 m² de l'appartement, des quatre chambres à coucher, des deux salles d'eau, des espaces de rangement séparés, du grand vestibule d'entrée, espaces auxquels s'ajoute celui destiné au personnel de maison qui, outre la cuisine et le laboratoire, offre à nouveau une chambre et une salle d'eau ainsi que des toilettes supplémentaires. Le TAPI fait en outre état du pourtour de l'appartement qui s'ouvre généreusement sur trois côtés par de grandes fenêtres

et portes-fenêtres offrant une vue exceptionnelle sur les parcs, le lac et les Alpes. Les premiers juges mettent également en évidence le fait que, dans son état actuel, l'appartement présente de curieux contrastes, certaines parties étant relativement dégradées et d'autres presque neuves, certains éléments semblant standards par rapport à l'époque de construction, tandis que d'autres dénotent un souci d'apparat. Le TAPI retient également qu'il n'est pas possible d'être affirmatif sur la manière dont l'appartement était aménagé et décoré à l'origine, puisqu'il n'est pas certain que les plans préparés par la maison G _____ aient été réalisés. Les premiers juges estiment toutefois qu'une partie de ces derniers paraissent l'avoir été, le transport sur place ayant montré l'existence de panneaux de bois à moulures et de menuiseries intérieures qui pourraient correspondre aux plans. Le jugement retient que quoi qu'il en soit, cela signifie que les premiers occupants disposaient de moyens suffisants pour envisager de confier à cette maison la décoration du logement. Le TAPI termine en retenant une certaine dégradation de l'appartement mais qu'il n'en demeure pas moins que son caractère luxueux réside avant tout dans des aspects – notamment immatériels – qui demeurent valables à ce jour. Il découle de ce qui précède que le TAPI s'est attaché à décrire l'appartement en détail et qu'il a tenu compte des éléments tangibles à sa disposition pour trancher le litige qui lui était soumis, que ces éléments plaident en faveur du caractère luxueux ou non. Le recourant met en évidence que les chambres ne sont en l'espèce pas très grandes, puisque mesurant entre 14.34 m² et 22.07 m². Il ressort toutefois des plans versés à la procédure que d'autres pièces sont d'une surface plus importante, le salon mesurant 43.67 m² et la salle à manger 36.35 m². Il est établi que ces deux pièces constituent avec le bureau les pièces de réception et que cet ensemble de trois pièces mesure 104 m². Les représentants de la FONDATION D _____ ont du reste précisé que le confort spatial des logements de C _____ se caractérisait par de grands espaces, des enfilades de pièces et la dissociation entre espaces servants et servis. L'appartement compte par ailleurs un dressing, trois salles d'eau et au moins quatre toilettes. Il n'est pas contesté que certaines parties de l'appartement présentent un aspect dégradé. L'intimée expose toutefois de manière convaincante que le dernier locataire a occupé les lieux pendant 48 ans, ce qui a limité l'intervention du propriétaire. Au final, le TAPI n'a ainsi pas violé le droit en retenant principalement et après s'être rendu sur place qu'un appartement de près de 300 m², disposant de deux entrées – l'une pour le personnel de maison et l'autre pour les occupants – et doté de grands espaces avec vue sur le lac et les Alpes était luxueux même s'il est passablement dégradé, qu'il présente des éléments standards et que certaines pièces mesurent entre 14.34 et 22.07 m². Au vu de ce qui précède, entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. L'annulation des autorisations APA 1 _____ et APA 1 _____/2, en ce qu'elles prononcent le contrôle du loyer du logement après travaux, sera confirmée.

E. 5

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge de l'autorité recourante, qui défend sa propre décision (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à l'intimée, qui y a conclu et fait appel aux services d'un avocat, à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).!