

# **GE\_GERICHTE A/3008/2009 vom 13. Mai 2014**

GE Cour de justice, 2014-05-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_3008\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3008_2009)

FR: GE\_GERICHTE A/3008/2009 du 13 mai 2014

IT: GE\_GERICHTE A/3008/2009 del 13 maggio 2014

## **Regeste**

**DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; CONDUITE DU PROCÈS ; ÉGALITÉ DE TRAITEMENT ; LOGEMENT ; TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION ; TRAVAUX D'ENTRETIEN(CONSTRUCTION) ; LOYER ; SÉPARATION DES POUVOIRS |**  
Travaux entrepris sans autorisation dans un appartement de trois pièces et demie. En raison de leur ampleur, les travaux ne peuvent être considérés comme relevant de l'entretien courant de la chose louée, mais doivent être qualifiés de travaux de rénovation (réfection complète des murs, plafonds et des parquets dans toutes les pièces et réfection des agencements de cuisine). C'était des travaux différés dans le temps. Ils étaient importants sous l'angle de leur coût et partant devaient être soumis à autorisation. Le département devait ordonner la mise en conformité de ceux-ci, et ordonner au propriétaire de déposer une demande d'autorisation, comme il aurait dû le faire avant d'entreprendre lesdits travaux. Recours rejeté. | Cst.29.al2 ; LPA.19 ; LPA.22 ; Cst.8 ; LCI.52.al1 ; RGL.1.al5.leta ; RGL.1.al5.letec ; RGL.1.al6 ; RGL.4.al1 ; LDTR.1.al1 ; LDTR.1.al2.leta ; LDTR.3.al1.letd ; LDTR.3.al2 ; LDTR.44.al1 ; LCI.129.lete ; Cst-GE.2 ; LDTR.4

## **Erwägungen**

### **E. 2**

, ce qui signifie qu'ils comptent pour une pièce et demie. Avec deux chambres, le logement comporte donc trois pièces et demie. C'est d'ailleurs ce qui résulte des différents baux à loyers portant sur ledit appartement. 9) a. 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 expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). Celle-ci prévoit notamment à cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 LDTR). Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que l'intérêt public 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 (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 p. 211 ss ; 113 Ia 126 consid. 7a p. 134 ; 111 Ia 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, y compris dans la mesure où elle prévoit un contrôle des loyers après transformation (ATF 116 Ia 401 consid. 9 p. 414 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3). b. Selon l'art. 3 al. 1 let. d et al. 2 LDTR, sont qualifiées de transformations 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 qu'il ne s'agisse pas de travaux d'entretien. Ces derniers, non assujettis à la LDTR, sont les travaux courants faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant. c. Dans la mesure où la loi vise principalement à maintenir un habitat correspondant, notamment sous l'angle économique, aux besoins prépondérants de la population, il faut éviter que des travaux non soumis à la loi ne conduisent à la longue à une érosion dudit habitat. En d'autres termes, la loi cherche à soumettre au contrôle de l'Etat certaines catégories de travaux, davantage en fonction des risques qu'ils font peser sur le caractère abordable des loyers qu'en fonction du type de travaux eux-mêmes (François PAYCHÈRE/Olivier BINDSCHIEDLER, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles in RDAF 1998 p. 368).

10) De jurisprudence constante, il est admis, s'agissant de la distinction entre travaux d'entretien et de rénovation (ou transformation) consacrée à l'art. 3 LDTR, de tenir un raisonnement en deux temps, à savoir : - examiner d'abord si, de par leur nature, les travaux en cause relèvent de l'entretien ou, au contraire, consistent en des travaux de rénovation. En prolongement de cette distinction, la jurisprudence a admis que des travaux d'entretien sont susceptibles d'aboutir à une rénovation ou à une transformation soumise à la LDTR lorsque, n'ayant pas été exécutés périodiquement ou par rotation tout au long de l'existence de l'immeuble, ou encore parce qu'ils n'ont pas été exécutés du tout pendant de nombreuses années, leur accumulation, même en tenant compte d'une exécution rationnelle commandant un regroupement, leur confère une incidence propre à engendrer un changement de standing de l'immeuble ( ATA/645/2012 précité ; ATA/135/2011 du 1<sup>er</sup> mars 2011 et la jurisprudence citée ; Alain MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence in RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée) ; - puis s'attacher à l'ampleur et, partant, au coût desdits travaux et à leur répercussion sur le montant du loyer, dès lors qu'il pourrait en résulter un changement d'affectation qualitatif des logements, au risque que le loyer de ces derniers ne réponde plus aux besoins prépondérants de la population ( ATA/645/2012 précité ; ATA/646/2010 du 21 septembre 2010 et les références citées), c'est-à-dire qu'il ne soit plus compris entre CHF 2'503.- et CHF 3'363.- la pièce par année (Arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du 30 juin 2006, auquel renvoie l'art. 6 al. 3 LDTR, en vigueur à l'époque où les travaux ont été entrepris).

11) Ont été considérés comme relevant de l'entretien au regard de leur nature l'installation de nouveaux sanitaires, l'agencement des cuisines, la mise en conformité de l'installation électrique, la pose de nouveaux revêtements des sols et des parois, ainsi que les travaux de peinture et de serrurerie ( ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 et les références citées). En revanche, la chambre administrative a retenu la réfection complète des peintures, papiers peints et parquets, avec pose des radiateurs, l'installation d'un agencement de cuisine et de nouveaux sanitaires et la mise en conformité des installations électriques dans un appartement de deux pièces et demie comme étant des travaux de rénovation soumis à autorisation ( ATA/645/2012 précité). Il convient toutefois de tenir compte également des circonstances dans lesquelles les travaux sont accomplis, et notamment de leur accumulation en raison d'un défaut d'entretien courant des bâtiments concernés ( ATA/646/2010 précité et les références citées). Des travaux d'entretien différés dans le temps dont le montant a eu des conséquences importantes sur les loyers, lesquels ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population, ont ainsi été jugés comme

devant être soumis à autorisation. Ces coûts étaient respectivement de CHF 28'519.- pour un deux pièces et demie (CHF 11'408.- par pièce l'an ; ATA/645/2012 précité), de CHF 28'342.- pour un trois pièces (CHF 9'447.- par pièce l'an ; ATA/646/2010 précité), de CHF 38'213.- pour un trois pièces et demie (CHF 10'918.- par pièce l'an ; ATA/571/2010 du 31 août 2010 ; ATA/215/2008 du 6 mai 2008 ; ATA/278/2006 du 16 mai 2006). 12) A teneur de l'art. 44 al. 1 LDTR, celui qui contrevient aux dispositions de la LDTR est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les art. 129 à 139 LCI, et des peines plus élevées prévues par le code pénal. Selon l'art. 129 let. e LCI, le département peut ordonner à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses, la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition. 13) Après examen de toutes les pièces figurant au dossier, les travaux entrepris dans l'appartement en cause entre les 14 et 15 octobre 2008 (dates des devis de I\_\_\_\_\_) et le 2 février 2009 (date de la facture de I\_\_\_\_\_), ne peuvent être considérés, en raison de leur ampleur, comme relevant d'un entretien courant de la chose louée au sens de l'art. 3 al. 2 LDTR, soit des travaux ayant pour objectif le maintien en état de celle-ci, mais doivent être qualifiés de travaux de transformation ayant amélioré le confort existant. Ces travaux avaient pour but de remettre entièrement à neuf l'appartement en question à l'occasion du changement du locataire par la réfection complète des murs, des plafonds et des parquets dans toutes les pièces et par la réfection des agencements de cuisine. Lesdits travaux doivent être assimilés dans leur ensemble à des travaux de rénovation soumis à autorisation, en vertu de l'art. 9 al. 1 LDTR. Les deux devis, la facture finale et les photos figurant au dossier corroborent cette remise à neuf. La vétusté des différents agencements ne suffit pas, à elle seule, à justifier la remise en état de cet appartement. La recourante n'allègue pas que des travaux d'entretien réguliers, ou même ponctuels, aient été réalisés dans l'appartement en cause avant ceux de la période présentement litigieuse, de sorte que les travaux effectués entre les 14 et 15 octobre 2008 et le 2 février 2009 doivent être considérés comme des travaux différés dans le temps. Ces travaux doivent également être qualifiés d'importants sous l'angle de leur coût, étant précisé que la chambre de céans ne prendra pas en compte comme dernier loyer avant travaux le loyer annuel payé par M. F\_\_\_\_\_, mais le loyer annuel figurant dans le contrat de bail du 25 septembre 1996. En effet, les devis prévoyant lesdits travaux, datant des 14 et 15 octobre 2008, sont antérieurs à la période de location de M. F\_\_\_\_\_ (novembre voire décembre 2008) et il ressort également du registre des administrés du canton de Genève que celui-ci n'a jamais été domicilié à cette adresse. Ainsi, le coût des travaux s'élevant à CHF 8'570.- la pièce l'an (CHF 29'996.- : 3,5), ne permet pas de maintenir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. De fait, le loyer s'élevait avant travaux à CHF 4'474.- (CHF 15'660.- : 3,5) la pièce l'an et dépassait déjà le montant maximal du loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population, arrêté à CHF 3'363.- la pièce l'an par l'Arrêté du conseil d'Etat du 21 juin 2006 précité, en vigueur à l'époque où les travaux ont été entrepris. Les augmentations de loyer, après les travaux susmentionnés, ne peuvent être qualifiées de mineures. En effet, le loyer annuel de l'appartement en question a été augmenté de 76 %, passant de CHF 15'660.- à CHF 27'600.- (selon le contrat de bail initial du 10 février 2009), conduisant à un changement d'affectation qualitatif de ce logement. Le fait que le loyer de M. D\_\_\_\_\_ et de Mme E\_\_\_\_\_ ait été abaissé suite à un accord entre ces derniers et la recourante ne modifie en rien cette conclusion. La comparaison que la recourante fait avec les quatre espèces jugées par la juridiction saisie respectivement les 29 mai 2001 ( ATA/365/2001 ), 25 mars 2003 ( ATA/162/2003 ), 8 juin 2004 ( ATA/522/2004 ) et 15 avril 2008 ( ATA/177/2008 ) ne résiste pas à l'analyse. En effet, la présente cause se

distancie de la cause ayant fait l'objet de l' ATA/365/2001 précité dans la mesure où, dans le cas alors jugé par la juridiction saisie, il n'était pas contesté que la nature des travaux entrepris était celle de travaux d'entretien non différés dans le temps. S'agissant de la seconde jurisprudence citée par la recourante ( ATA/162/2003 précité), le département avait admis que les travaux effectués relevaient de l'entretien, ce que la juridiction saisie avait confirmé puisque les travaux avaient été effectués suite à un dégât d'eau et n'avaient pas conduit à rendre le logement plus luxueux, le nouveau matériel étant de qualité équivalente au matériel remplacé. Or, en l'espèce, aucun document n'a été produit pour étayer l'allégation de la recourante selon laquelle les travaux entrepris dans l'appartement litigieux étaient destinés à réparer les dégâts causés par les locataires précédents et faisaient suite à une inondation. Dans l' ATA/522/2004 , il s'agissait de travaux d'entretien effectués régulièrement. De plus, les interventions, d'un coût raisonnable, n'avaient pas amélioré le confort du logement et s'étaient limitées à maintenir l'état de l'appartement. Quant à la quatrième jurisprudence citée par la recourante ( ATA/177/2008 précité), il s'agissait de travaux d'entretien payés en partie par l'Hospice général et par une assurance suite aux dégâts commis par le locataire précédent et suite à un dégât d'eau. De plus, le coût global des travaux payés par les propriétaires, soit un peu plus de CHF 13'000.- pour un quatre pièces, était raisonnable. 14) Les travaux effectués dans l'appartement ayant été entrepris illégalement, le département devait ordonner la mise en conformité de ceux-ci, en application de l'art. 129 let. e LCI, par renvoi de l'art. 44 al. 1 LDTR, et ordonner au propriétaire de déposer une demande d'autorisation, comme il aurait dû le faire avant d'entreprendre lesdits travaux. Enfin, et compte tenu du principe de la séparation des pouvoirs (art. 2 de la Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 - Cst-GE -A 2 00 ; art. 4 LDTR), il n'appartient pas à la chambre de céans d'ordonner au département de ne pas requérir de demande d'autorisation de construire pour des travaux de moins de CHF 10'000.- par pièce. 15) En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. 16) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

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