

GE_GERICHTE A/855/2023 vom 4. Juni 2024

GE Cour de justice, 2024-06-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_855_2023

FR: GE_GERICHTE A/855/2023 du 4 juin 2024

IT: GE_GERICHTE A/855/2023 del 4 giugno 2024

Erwägungen

E. 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).

E. 2

Le litige porte sur le montant du loyer LDTR fixé dans l'autorisation de construire APA 1_____/2, soit CHF 10'584.- par an (ou CHF 3'528.- la pièce par an), pour une durée de trois ans à dater de la remise en location après la fin des travaux. 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 prévues (art. 1 al. 1 et 2 LDTR). À cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment l'encouragement à des travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. b LDTR). Plus spécifiquement, la LDTR vise plusieurs objectifs, notamment améliorer la protection des locataires (MGC 1997 64/X 10562), et conserver sur le marché certains types de logements qui répondent à un besoin en raison de leur prix et de leur conception (ATF 116 Ia 401 consid. 9c).

E. 3

Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation. L'autorisation est accordée notamment pour les travaux de rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 let. d LDTR (art. 9 al. 1 let. e LDTR).

E. 3.1

Le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux BPP (art. 9 al. 2 LDTR). Il s'agit d'hypothèses alternatives (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, p. 133). Par BPP, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population (art. 9 al. 3 LDTR). Selon l'arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 12 janvier 2022, en vigueur dès le 14 janvier 2022 (ArLoyers L 5 20.05), les loyers correspondant aux BPP, fondés sur le revenu brut médian des contribuables personnes physiques 2018, son compris entre CHF 2'627.- à CHF 3'528.- la pièce par année. Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux BPP notamment lorsqu'il entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR. Selon l'arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (ArAppart – L 5 20.03) déterminant au moment des

faits, comme selon celui actuellement en vigueur, il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement.

E. 3.2

Selon l'art. 10 LDTR, le département fixe, comme condition de l'autorisation de construire, le montant maximum des loyers des logements après travaux. Il tient compte des critères énumérés à l'art. 11 LDTR

E. 3.3

Selon l'art. 11 al. 1 LDTR, le département prend en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées et fixe le montant des loyers ou des prix de vente maximaux, en tenant compte 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 pratiquée par la Banque cantonale de Genève, le taux de rendement étant fonction de l'incidence dégressive des amortissements (let. a) ; 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% (let. b) ; des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5% des travaux pris en considération (let. c) ; des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 et ss CO (let. d). Selon l'art. 11 al. 2 LDTR, lorsque les logements répondent aux BPP 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 BPP. Selon l'art. 11 al. 3 LDTR, si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux BPP, il est maintenu par le département au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permettrait économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer.

E. 4

Les recourants estiment que le loyer après transformation devrait être fixé en application de l'art. 11 al. 3 LDTR, interprété de façon à garantir leur propriété et leur liberté économique.

E. 4.1

L'art. 11 al. 3 LDTR a été introduit avec l'adoption du PL 7'752, le 25 mars 1999. Selon les travaux préparatoires, il vise à permettre la rénovation d'immeubles dont les loyers dépassent déjà, avant travaux, le niveau des loyers répondant aux BPP, en autorisant une augmentation desdits loyers, pour autant toutefois que ces derniers aient été précédemment équitablement fixés (MGC 1999 9/II 1070, p. 1086 ss ; ATA/675/2017 du 20 juin 2017 consid. 8c). Dans la situation de l'art. 11 al.3 LDTR, il appartient au requérant de démontrer, par toutes pièces utiles, que le propriétaire n'est pas en mesure de supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer. Par pièces utiles, le département fait prioritairement référence à un calcul de rendement de l'immeuble. Subsidiairement, il peut être recouru à une étude comparative entre les loyers de l'immeuble et ceux résultant des statistiques publiées chaque année par le canton. Le département tient compte, dans son appréciation, des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération au sens des art. 269 ss CO (art. 5 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation - RDTR – L 5 20.01 ; ATA/253/2011 du 19 avril 2011 consid 8 ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit . p. 315).

E. 4.2

En l'espèce, le loyer du logement avant rénovation ne dépasse pas le niveau des loyers répondant aux BPP, ce qui n'est pas contesté. Les recourants estiment toutefois que l'art. 11 al. 3 LDTR doit être appliqué par analogie puisque le loyer fixé dans la décision ne leur permettrait pas économiquement de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer.

E. 4.2.1

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le juge est, en principe, lié par un texte légal clair et sans équivoque. Ce principe n'est cependant pas absolu. En effet, il est possible que la lettre d'une norme ne corresponde pas à son sens véritable. Ainsi, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs objectifs de penser que le texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 147 V 242 consid. 7.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_776/2020 du 7 juillet 2022 consid. 8.1 ; ATA/573/2022 du 31 mai 2022 consid. 6a).

E. 4.2.2

L'historique de cette disposition montre notamment que le législateur entendait l'appliquer de façon limitée aux seuls cas où les loyers étaient abusivement élevés, supérieurs à la fourchette des loyers BPP, avant travaux mais ne concernaient pas des logements de luxe. Le Tribunal fédéral a jugé que cette interprétation restrictive était en accord avec le texte légal et correspondait aux travaux préparatoires. Ce texte n'allait pas au-delà de la protection contre les loyers abusifs et répondait à un objectif de politique sociale. Par ailleurs la réserve selon laquelle le blocage des loyers devait être économiquement supportable permettait à l'autorité de respecter le principe de la proportionnalité lors de l'application de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 1P.664/1999 consid. 6 c).

E. 4.3

L'argumentation développée par les recourants ne peut donc être suivie puisque l'exception permettant d'augmenter les loyers si cela est financièrement nécessaire, prévue par le législateur à l'art. 11 al. 3 LDTR, ne s'applique, selon sa lettre claire, qu'aux logements dont les loyers dépassent, avant transformation ou rénovation, ceux répondant aux BPP et non pas, comme le voudraient les recourants, à ceux dont le loyer est inférieur, avant travaux, au maximum de la fourchette des loyers correspondants aux BPP. Ainsi, rien ne permet de retenir l'interprétation extensive, excédant son texte clair, que voudraient donner les recourants à cette disposition. Le grief sera donc écarté.

E. 5

Les recourants estiment devoir bénéficier des circonstances particulières prévues à l'art. 9 al. 4 à 6 LDTR.

E. 5.1

Selon l'art. 9 al. 4 LDTR, la fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante. Elle peut également l'être si des circonstances particulières le justifient, soit si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires, selon l'art. 9 al. 5 LDTR. L'art. 9 al. 6 LDTR prévoit des mesures qui peuvent également être répercutées sur les loyers à certaines conditions. Il s'agit de mesures en lien avec la consommation d'énergie.

E. 5.2

La chambre de céans a déjà été amenée à examiner ces dispositions visant des circonstances particulières en lien avec les buts poursuivis par la LDTR. Elle a retenu que constituait des circonstances particulières le coût accru notablement lié à la création d'un appartement dans des combles (ATA/391/2013 du 25 juin 2013). Elle rappelle à cette occasion, ainsi que dans une autre espèce, s'agissant de l'interprétation de ces dispositions et de la mesure dans laquelle les circonstances particulières permettaient le dépassement du plafond de loyers, que les propriétaires étaient priés, 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).

E. 5.3

En l'espèce, aucune circonstance particulière, au sens donné par la jurisprudence restrictive rappelée ci-dessus, n'est alléguée par les recourants qui ne mentionnent que les coûts élevés des travaux. Toutefois, ces coûts élevés ne s'expliquent pas par des circonstances qui pourraient être retenues comme particulières. En effet, les recourants ont fait le choix de procéder, en 2022, à une seconde série de travaux de rénovation dans le logement concerné, pour un montant de quatre fois celui des premiers travaux déjà réalisés en automne 2021, alors qu'ils avaient accepté la première autorisation délivrée et que le logement était en état d'être loué. Ils se bornent à invoquer à cet égard, mais de manière tardive et contradictoire, que cette première autorisation serait contraire au droit ne s'agissant pas de travaux de rénovation mais d'entretien. En conséquence, 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, comme confirmé par le TAPI.

E. 6

Les recourants invoquent une violation de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, le loyer avant travaux à prendre en compte dans le cadre de la fixation du loyer après travaux ne devant pas être celui payé par l'ancienne locataire mais un loyer supérieur calculé en tenant compte du rendement de l'appartement.

E. 6.1

À cet égard, la jurisprudence et la doctrine ont eu l'occasion de préciser que les critères de calcul retenus à l'art. 11 LDTR s'inspiraient déjà des règles de droit fédéral contenues à l'art. 269a CO en matière de fixation de loyer dans la mesure où ils font intervenir des éléments liés au rendement des fonds investis dans les travaux par le propriétaire (Alain MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, in RDAF 1996 p. 327). La finalité de l'art. 11 LDTR est cependant différente : il s'intègre dans un dispositif légal mis en place pour assurer le maintien en faveur de toutes les catégories de la population d'un parc de logements dont les caractéristiques et les loyers correspondent à leur besoin. La loi impose un contrôle des loyers pour une durée limitée, dont l'objectif est de contenir l'augmentation des loyers des logements les plus fortement recherchés en période de pénurie pour qu'il en subsiste sur le marché (ATA/502/2008 du 30 septembre 2008 consid. 7b). S'agissant plus précisément de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, la jurisprudence a déjà exposé que le renvoi fait par cette disposition aux art. 269 et ss CO visait les cas où les calculs de loyer selon les lettres a à c de l'art. 11 al. 1 LDTR s'avèreraient conduire à un loyer qui serait encore abusif

(ATA/502/2008 précité consid. 7d).

E. 6.2

Une réactualisation des loyers avant travaux n'est acceptée par la jurisprudence et la doctrine qu'en cas de maintien des locataires dans leurs appartements et non lorsque les logements sont loués à de nouveaux locataires après les travaux. En effet, la méthode relative appliquée pour réactualiser les loyers, soit en déterminant l'évolution des facteurs de hausse et de baisse de loyer selon les règles du droit du bail, ne s'applique pas pour calculer les loyers de nouveaux baux (ATA/502/2008 précité consid. 7d ; Emmanuelle GAIDE, Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit ., p. 282 ch. 4.1.1 et 285 ch. 4.2.2).

L'argumentation des recourants tombe donc à faux puisqu'ils invoquent le rendement insuffisant que leur aurait procuré l'ancien loyer pour justifier l'application de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR au loyer d'un logement vacant, dans le but d'obtenir un résultat différent du calcul du loyer après travaux, dont il n'est pas contesté qu'il est pour le reste conforme à l'art. 11 LDTR. Le grief sera donc écarté.

E. 7

Dans un dernier grief, les recourants invoquent la violation de la garantie de la propriété qui se confond avec leur liberté économique, le loyer fixé ne couvrant pas le montant des factures liées à leur immeuble.

E. 7.1

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.).

E. 7.2

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).

E. 7.3

En l'espèce, il faut prendre en compte le fait que la restriction n'est prononcée que pour trois ans, soit, à l'échelle d'un investissement immobilier, pour une très courte durée. L'atteinte 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 il retient qu'une restriction opérée sur cinq ans ne saurait être qualifiée de grave. À cela s'ajoute qu'en renonçant à contester la première autorisation délivrée le 19 février 2022, les recourants se sont accommodés du loyer avant les travaux subséquents, alors même que, selon eux, ce loyer ne leur permettait déjà pas de couvrir leurs coûts. Ils ont néanmoins décidé de procéder à des travaux supplémentaires, non nécessaires au maintien de

l'habitabilité du logement, en sachant que leur coût ne pourrait en tout cas pour une durée limitée, être reporté sur le loyer. Finalement, il appert que l'autorité intimée a fixé le loyer au maximum de la fourchette prévue par la loi. L'atteinte aux droits fondamentaux invoquée s'avère donc également proportionnée et le grief sera écarté. En tous points infondé, le recours doit être rejeté.

E. 8

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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