

GE_GERICHTE JTAPI/1170/2024 vom 26. November 2024

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1170_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1170/2024 du 26 novembre 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1170/2024 del 26 novembre 2024

Erwägungen

E. 11

Par réplique du 2 juillet 2024, la recourante a persisté dans ses conclusions. Le DT se référait à l'art. 269a CO et à un article de doctrine qui concernait cette même disposition légale. Or, celle-ci traitait des facteurs relatifs de hausse de loyer « Fracheboud-LDTR » à appliquer après travaux, notamment les fonds propres investis pour lesdits travaux. Ces éléments étaient à distinguer des éléments financiers à prendre en compte pour fixer le loyer minimal permettant de couvrir les coûts avant travaux visés par l'art. 11 al. 1 let. d LDTR (l'art. 269 CO concernant la méthode de calcul de rendement), que l'auteur ne traitait pas dans sa contribution doctrinale car il se référait à des jurisprudences rendues sous l'empire de l'ancienne LDTR de 1989 qui ne réglaient pas ce sujet, lequel était en revanche réglé par l'art. 11 al. 1 let. d LDTR dans sa version actuelle de 1996. L'ATA/502/2008 mentionné par le DT renvoyait à la contribution doctrinale précitée et concernait l'art. 269a CO, de sorte qu'il n'était pas pertinent pour le présent cas. En ce sens, le consid. 7b de cet arrêt (qui se référait à la méthode relative) était illogique et non pertinent dès lors qu'il portait sur la méthode des loyers usuels du quartier. Au consid. 7d de cet arrêt, la chambre administrative avait expliqué que la méthode des loyers du quartier de l'art. 269a let. a CO ne s'appliquerait pas lorsque le loyer obtenu avec le calcul LDTR aboutirait à un loyer qui serait encore abusif. Cette instance n'avait donc pas exclu l'application de la méthode des loyers du quartier mais semblait avoir uniquement retenu que cette méthode absolue ne pourrait pas être appliquée si le loyer était déjà abusif en application de l'autre méthode absolue du calcul de rendement de l'art. 269 CO. Or, dans le présent cas, il s'agissait précisément d'appliquer la méthode absolue du rendement pour calculer le socle minimal de loyer non abusif en application de l'art. 269 CO permettant à la recourante de couvrir ses frais. La doctrine à laquelle le DT se référait pour retenir que la réactualisation des loyers avant travaux devait se faire uniquement en cas de maintien des locataires dans leur appartement, soit Emmanuelle GAIDE/ Valérie DEFAGO GAUDIN, La LDTR, Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation, Immeubles de logements et appartements, 2014, p. 282-283, n'indiquait en réalité rien de tel. C'étaient les pages 284 et 285 de cet ouvrage qui traitaient de la réactualisation des loyers fondée sur la méthode relative lorsque des travaux avaient lieu en cours de bail. Le chapitre 10.4.2.1-10.4.2.2 traitait uniquement de la méthode relative en rappelant qu'elle ne s'appliquait qu'en cours de bail, mais ne disait pas qu'une réactualisation ne pouvait avoir lieu qu'en cours de bail. La LDTR n'excluait pas que le loyer puisse être réactualisé entre deux locations sur la base de la méthode absolue du rendement afin que la propriétaire puisse couvrir les coûts de l'appartement concerné avant travaux en application de l'art. 269 CO, auquel renvoyait l'art. 11 al. 1 let. d LDTR.

- 14/28 - A/1201/2024 Elle avait prouvé que le loyer fixé ne lui permettrait pas de couvrir ses coûts, dès lors qu'elle avait produit, à l'appui de sa requête d'autorisation, un calcul de rendement complet avec justificatifs démontrant que, pour couvrir ses coûts, il lui faudrait précisément le loyer avant puis après travaux calculés avec ses justificatifs à CHF 24'975.-/an, soit CHF 6'243.-/pièce/an. Ce loyer n'était pas abusif puisque justement calculé selon la méthode du rendement aboutissant au loyer minimal nécessaires pour couvrir tous les frais, auquel s'ajoutait l'augmentation de loyer due pour les travaux. Quant à la référence à l'arrêt 1C_110/2017 rendu dans une affaire relative à la LDTR vaudoise dont le système de calcul différait de celui de la LDTR genevoise, le TF avait, dans ce cas, retenu que l'art. 269 CO permettait au bailleur d'obtenir un loyer maximal qui pourrait donc être inférieur, et non minimal, comme elle le comprenait de l'art. 269 CO. Toutefois, cette jurisprudence était dépassée par la jurisprudence plus récente de la Cour de droit civil fédérale. En effet, le Tribunal fédéral (4A_239/2018) avait expliqué comment un bailleur devait procéder pour établir un calcul de rendement de son bien en vue d'obtenir un loyer plus élevé suffisant mais non abusif, en l'occurrence, dans cette affaire, comment démontrer que son congé économique était valide en produisant les documents nécessaires en vue du calcul de rendement à effectuer (documents précisément non produits, ce qui avait conduit à l'annulation de son congé). Or, il s'agissait exactement du calcul de rendement qu'elle avait elle-même effectué dans le présent cas. Par ailleurs, la Cour de droit public fédérale semblait oublier que le montant du rendement sur fonds propres (qui était l'un des postes du calcul de rendement) était considérablement, voire pleinement, utilisé pour payer les impôts et, s'agissant de propriétaires institutionnels comme ici, pour verser les rentes aux pensionnés et assurer les rendements minimaux des montants épargnés par les assurés actifs, mais aussi toutes les autres charges non prises en compte dans les charges d'exploitation de l'immeubles alors qu'elles existaient pourtant. Il était donc erroné de soutenir que le loyer calculé selon l'art. 269 CO serait un loyer maximal. Le Tribunal fédéral en avait pris conscience après 2018 puisqu'en automne 2020, il avait effectué un important changement de jurisprudence en retenant que, tant que le taux hypothécaire de référence était inférieur ou égal à 2%, il convenait d'ajouter à ce taux un taux de 2% pour obtenir le taux de rendement admissible sur fonds propres (et non plus seulement 0,5% comme prévu par la jurisprudence depuis 1986 et jusqu'alors). Partant, il était faux de soutenir que le montant du loyer bloqué ne violait pas la garantie de sa propriété. Pour en déduire que l'art. 9 al. 5 LDTR ne s'appliquait pas au présent cas, le DT se fondait sur les ATA/391/2013 et ATA/824/2013 qui n'avaient pourtant rien à voir avec la présente affaire puisqu'ils concernaient la fixation du loyer de nouveaux logements créés dans des immeubles existants. Le département se référait également au JTAPI/16/2024 alors qu'un recours contre ce jugement était actuellement pendant devant la chambre administrative.

- 15/28 - A/1201/2024 Quant à l'allégation du DT selon laquelle les coûts des travaux seraient passés de CHF 32'602.- à CHF 66'646.- en cours d'instruction, elle était contredite par le formulaire D12 modifié et complété, la 2ème copie de l'avis de hausse du téléseau du 30 octobre 2024 et les plans de l'appartement avant et après travaux modifiés, dont il ressortait que l'OCLPF avait obligé la régie à rajouter dans le formulaire D12 les coûts de la cuisine que la régie avait découverte comme ayant été refaite par le précédent locataire (décédé) lors de la restitution de l'appartement, coûts que la régie avait dû estimer (faute de factures) pour une cuisine qui n'avait pas été posée par les bailleurs et/ou les régies successifs de l'immeuble. Le texte et l'historique de l'art. 11 al. 3 LDTR démontraient que tous les cas de loyers avant travaux inférieurs aux BPP, comme in casu, étaient réglés par

son pendant, à savoir l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, qui se référait expressément à l'art. 269 CO (soit à cette même méthode du calcul de rendement utilisée pour obtenir le loyer minimal nécessaire avant travaux avant d'effectuer le calcul de la hausse de loyer Fracheboud-LDTR sur la base de l'art. 11 al. 1 let. a à c LDTR pour aboutir au loyer après travaux). Enfin, le DT relevait que tout loyer supérieur au plafond LDTR se montait à un prix qui apparaîtrait, avant les travaux, comme abusivement élevé et qui correspondrait déjà à ce qui serait admissible après transformation. Or, depuis le mémorial de 1999 cité par le DT, les coûts d'entretien, de rénovation et d'exploitation avaient bien augmenté. Par ailleurs, les loyers contrôlés LGL et LGZD fondés sur les coûts étaient bien supérieurs au plafond de CHF 3'528.-/pièce/an, ce qui démontrait clairement que ce plafond pouvait, selon les cas et comme ici, être économiquement insoutenable.

E. 12

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.

E. 13

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 du 15 novembre 2023, en vigueur dès le 1er janvier 2024 (ArAppart – L 5 20.03), il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement.

E. 14

En l'espèce, l'appartement visé est un logement de quatre pièces et son loyer avant travaux ne dépasse pas le niveau des loyers répondant aux BPP, ce qui n'est pas contesté. Il s'agit donc d'un logement répondant aux BPP, tant quant à son genre qu'à son loyer, avec pour conséquence que les travaux de rénovation projetés sont soumis à la LDTR, ce que les recourants ne contestent pas.

E. 15

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. 16

À teneur de 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 pratiqué 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

- 19/28 - A/1201/2024 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).

E. 17

L'art. 11 al. 2 LDTR prévoit que 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.

E. 18

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. 19

avril 2011 consid 8 ; Emmanuelle GAIDE/DÉFAGO GAUDIN, op. cit. p. 315).

E. 20

L'application de l'art. 11 al. 3 LDTR est limitée aux cas des logements qui, sans être des logements de luxe, sont loués à un prix qui apparaît, avant les travaux, comme abusivement élevé et qui correspond déjà à ce qui serait admissible après transformation. La réserve selon laquelle le blocage des loyers doit être économiquement supportable permettra à l'autorité de respecter le principe de la proportionnalité lors de l'application de cette disposition (cf. MGC 1999 9/II 1070, p. 1087-1088; arrêt du Tribunal fédéral 1P.664/1999 du 1er septembre 2000 consid. 6; Alain MAUNOIR, La LDTR genevoise: les principes et quelques applications, in RDAF 2002 I p. 21). Dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a confirmé que cette interprétation était en accord avec le texte légal, relevant qu'elle correspondait d'ailleurs aux travaux préparatoires. Ainsi, comprise de façon restrictive, la disposition attaquée est susceptible d'une interprétation conforme à la Constitution. Elle ne va pas au-delà de la protection contre les loyers procurant un rendement abusif et répond à un objectif de politique sociale. 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,

- 20/28 - A/1201/2024 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 précité consid. 6 c).

E. 21

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. 22

En l'espèce, le loyer du logement concerné avant travaux ne dépasse pas le niveau des loyers répondant aux BPP, ce qui, comme vu supra, n'est pas contesté. Partant, l'art. 11 al. 3 LDTR, dont la formulation - parfaitement claire - et la portée ont été confirmées par le Tribunal fédéral, conformément à la jurisprudence citée ci-dessus, ne saurait trouver application dans le cas d'espèce. En effet, l'exception autorisant une augmentation du loyer dans l'hypothèse où celle-ci serait financièrement nécessaire, prévue par le législateur conformément à l'al. 3 de l'art. 11 LDTR, ne s'applique, selon sa lettre, qu'aux logements dont le loyer dépasse, avant rénovation, le plafond des BPP. Dès lors, sauf à excéder le texte clair de l'art. 11 al. 3 LDTR, l'interprétation extensive de cette disposition plaidée par la recourante en vue de l'appliquer aux logements dont le loyer est inférieur, avant travaux, au maximum de la fourchette des loyers correspondants aux BPP, ne saurait être suivie. Quant à l'ATA/86/2006, que la recourante invoque pour en déduire qu'un calcul de rendement doit être effectué lorsque le propriétaire ne peut pas supporter les coûts sans majoration de loyer, même en présence d'un loyer avant travaux inférieur au plafond LDTR, force est de constater qu'il n'a pas la portée qu'elle lui prête. En effet, dans cette jurisprudence cantonale, qui date de plus de 18 ans, la chambre administrative avait retenu que le propriétaire n'avait pas démontré que le loyer fixé par le DT était erroné faute notamment d'avoir produit le calcul de rendement permettant de fixer le loyer au-dessus du plafond LDTR. Elle n'avait cependant pas, contrairement à ce que soutient la recourante, retenu que le département se devait d'appliquer, dans son appréciation, tous les facteurs de fixation du loyer des art. 269 et 269a CO, ces deux dispositions légales n'étant d'ailleurs pas même - 21/28 - A/1201/2024 mentionnées dans son raisonnement. Partant, cette jurisprudence n'est d'aucun secours à la recourante. Par conséquent, mal fondé, le grief sera écarté.

E. 23

La recourante estime que le loyer avant travaux à prendre en considération dans le cadre de la fixation du loyer après travaux n'est pas celui que payait effectivement l'ancien locataire, soit CHF 10'092.- l'an, dans la mesure où celui-ci ne couvrait pas ses coûts, mais un loyer supérieur calculé en tenant compte du rendement de l'appartement, en application des art. 11 al. 1 let. d LDTR et 269 CO.

E. 24

Conformément à la jurisprudence et à la doctrine, les critères de calcul retenus à l'art. 11 LDTR s'inspirent 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).

E. 25

Le Conseil d'Etat a le devoir de déterminer une fourchette de loyers, entre lesquels le loyer maximum doit se situer, qui est arrêtée en fonction de données moyennes, tenant compte de l'évolution des revenus, mais en référence au revenu moyen net imposable des contribuables genevois (A. MAUNOIR, op. cit., page 323, qui se réfère à l'ATA du 7 octobre 1997 résumé dans SJ 1998 p. 304 et ATA du 7 décembre 1994, publié dans SJ 1994 p. 225 et RDAF 1994, p. 107 ss, 117).

E. 26

La jurisprudence cantonale a eu l'occasion de préciser que le renvoi effectué par l'art. 11 al. 1 let. d LDTR aux art. 269 et ss CO visait les cas où le calcul de loyer selon les lettres a à c de l'art. 11 al. 1 LDTR s'avérerait conduire à un loyer qui serait encore abusif (ATA/502/2008 précité consid. 7d).

E. 27

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 loyers selon les règles du droit du bail, ne s'applique pas pour calculer les loyers de nouveaux baux (ATA/502/2008 précité consid. 7d ; ATA/662/2024 du 4 juin 2024 consid. 6.2 ; Emmanuelle GAIDE, DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 282 ch. 4.1.1 et 285 ch. 4.2.2 ;).

E. 28

En l'espèce, il sera constaté qu'à teneur des éléments au dossier, tels qu'exposés dans la partie « En fait » ci-dessus, l'OCLPF a pris en compte, pour fixer le loyer

- 22/28 - A/1201/2024 après travaux, les différents postes de calcul mentionnés aux let. a à c de l'art. 11 al. 1 LDTR, ainsi que le coût des travaux autorisés dans la décision attaquée. Ainsi, sur la base de ce raisonnement, cet office, suivi en cela par l'autorité intimée, a retenu un loyer de CHF 14'009.- l'an, soit CHF 3'502.- la pièce/l'an, étant rappelé que le loyer de l'ancien locataire se montait à CHF 10'452.- l'an, soit CHF 2'523.- la pièce/l'an. Le loyer de l'appartement concerné a ainsi été augmenté par rapport à celui dont s'acquittait l'ancien locataire avant travaux. En outre, ce nouveau loyer, bloqué pour une durée de trois ans, atteint quasiment le montant maximum de la fourchette correspondant aux BPP, fixée, pour rappel, à CHF 3'528.- la pièce/l'an. Pour le surplus, l'appartement en cause étant, à teneur du dossier, notamment des formulaires D12 produits, vide d'occupant depuis le 1er janvier 2024, une réactualisation du loyer avant travaux en vue de louer, après travaux, le logement concerné à un nouveau locataire, n'entre pas en ligne de compte, conformément à la doctrine et à la jurisprudence exposées supra. Ainsi, l'argument de la recourante, qui invoque un rendement insuffisant découlant de l'ancien loyer pour solliciter l'application de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR au loyer du logement en question, pour rappel vacant, afin d'obtenir un résultat différent dans le cadre du calcul du loyer après travaux, lequel est, comme vu supra, conforme à l'art. 11 LDTR, ne saurait être suivi. Il en va de même de l'allégation selon laquelle le considérant 7 de l'ATA/502/2008 précité serait « illogique », la recourante se contentant en cela d'opposer son interprétation à celle de l'instance de recours cantonale de deuxième instance. Partant, cet argument tombe à faux. Eu égard à ce qui précède, c'est à bon droit que l'autorité intimée a pris en compte le dernier loyer effectif de

l'appartement en cause dans le cadre de la fixation du loyer après travaux. Infondé, le grief y relatif sera donc écarté.

E. 29

La recourante se prévaut de l'existence d'une situation justifiant le dépassement de la fourchette des loyers LDTR, invoquant notamment l'art. 9 al. 5 LDTR.

E. 30

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, en lien avec la consommation d'énergie, qui peuvent également être répercutées sur les loyers à certaines conditions.

E. 31

Contrairement à la surface brute, dont la loi précise qu'elle ne peut qu'« exceptionnellement » justifier un dépassement de loyer (art. 9 al. 4 LDTR ; MGC 2001-2002/ VII D/36 1938 ss), la notion de « circonstances particulières » de

- 23/28 - A/1201/2024 l'art. 9 al. 5 LDTR ne contient pas de mention semblable. Bien que l'usage du mot « soit » à l'art. 9 al. 5 LDTR plaide en général en faveur de l'exhaustivité des motifs énumérés à sa suite, cette disposition doit être interprétée comme ne visant pas exclusivement les coûts générés par la protection du patrimoine, sous peine de conduire à des restrictions trop sévères à la garantie de la propriété et à la liberté économique des propriétaires (ATA/391/2013 du 25 juin 2013 consid. 11). Le département dispose corrélativement d'une importante latitude de jugement dans l'interprétation de la notion des « circonstances particulières » visées à l'art. 9 al. 5 LDTR pouvant justifier un dépassement de la fourchette fixée par l'ArRLoyers (ATA/391/2013 précité consid. 13).

E. 32

Dans sa jurisprudence, la chambre administrative a admis la conformité à l'art. 9 LDTR du loyer de logements à transformer répondant aux BPP lorsque le calcul du loyer effectué par le département apparaissait conforme à l'art. 11 LDTR.

E. 33

Si elle a pu admettre, comme répondant aux BPP, un loyer de CHF 9'666.- par pièce l'an (CHF 57'996.- par an, soit CHF 4'833.- par mois) pour des appartements de 6 pièces de 112 m² et de 126 m², dont la création impliquait une surélévation de l'immeuble (ATA/313/2012 du 22 mai 2012), respectivement un loyer de CHF 11'549.- par pièce l'an (CHF 69'298.- par an, soit CHF 5'774.80 par mois) pour un logement de 6 pièces d'une surface de 106 m² (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 «

- 24/28 - A/1201/2024 Exemples de loyers de logements créés dans les combles ou dans des surélévations »).

E. 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).

E. 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).

E. 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.

- 25/28 - A/1201/2024 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.

E. 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.

E. 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.).

E. 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).

E. 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 - 26/28 - A/1201/2024 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).

E. 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).

E. 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.

E. 43

En conclusion, eu égard aux développements qui précèdent, entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

- 27/28 - A/1201/2024

E. 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).

- 28/28 - A/1201/2024

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