

GE_GERICHTE JTAPI/1171/2024 vom 26. November 2024

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1171_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1171/2024 du 26 novembre 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1171/2024 del 26 novembre 2024

Erwägungen

E. 11

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

- 17/29 - A/1194/2024 contribuables personnes physiques 2018, sont compris entre CHF 2'627.- à CHF 3'528.- la pièce par année.

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. Ainsi, en particulier, un logement répond aux BPP lorsque son loyer est supérieur au plafond LDTR et que son nombre de pièces entre dans une catégorie en pénurie (cas où seule la condition alternative du genre est remplie) (ATA/185/2021 du 23 février 2021 consid. 5c ; ATA/1736/2019 du 3 décembre 2019 consid. 7e).

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'1 à 7 pièces inclusivement.

E. 14

Pour calculer le nombre de pièces au sens de la LDTR, le département se réfère à l'art. 1 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), qui s'applique au calcul du nombre de pièces des logements soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), à l'exception des logements d'utilité publique. La chambre administrative admet depuis de nombreuses années que, dans la mesure où les buts poursuivis par la LDTR et la LGL relèvent d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève, on peut parfaitement appliquer la disposition précitée, par analogie, au calcul du nombre de pièces selon la LDTR (cf. not. ATA/334/2014 du 13 mai 2014 et les références citées).

E. 15

À teneur de l'art. 1 al. 4 RGL, pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette, telle que définie à l'art. 4 RGL. L'art. 1 al. 5 RGL prévoit que le nombre de pièces du logement, cuisine comprise, est de 1,5 pièce pour une surface nette minimum de 20 m² et de 2 pièces pour une surface nette minimum de 26 m².

E. 16

L'art. 2B al. 1 RGL prévoit que le département peut déroger aux art. 1 et 2 RGL pour des immeubles existants transformés ou rénovés. Ce dernier statue après consultation de la commission d'architecture (al. 3).

E. 17

Par surface nette du logement, il faut entendre l'addition des surfaces des pièces, d'au moins 9 m², et des demi-pièces, d'au moins 6 m², habitables du logement et de la cuisine, ainsi que du laboratoire (art. 4 al. 1 RGL).

E. 18

En l'espèce, au vu des plans visés ne varietur figurant au dossier, il convient de constater que le calcul des pièces effectué par le service LDTR apparaît correct, ce que la recourante ne conteste au demeurant pas.

- 18/29 - A/1194/2024 Elle prétend toutefois que l'appartement concerné - loué en tant que 2 pièces à teneur du contrat de bail conclu avec l'ancien locataire en 1985 et considéré comme tel dans le calcul de rendement de l'immeuble, au même titre que les autres appartements identiques des immeubles 4_____ et 3_____ de la rue de C_____ - aurait dû être maintenu en tant que 2 pièces, en application de l'art. 2B RGL, afin de ne pas compliquer le calcul équitablement effectué par ses soins. À ce titre, le tribunal relève que cette disposition réglementaire offre au département la possibilité de déroger à la règle de calcul des pièces au sens de l'art. 1 RGL précité mais ne contraint nullement ce dernier à procéder de la sorte. Aucun motif autre que l'intérêt personnel de la recourante n'ayant ici été invoqué, l'on distingue mal sur quelle base il pourrait être retenu que le DT aurait erré en appliquant le règlement sans faire usage d'une éventuelle possibilité qui lui est offerte à bien plaisir. Partant, il convient de retenir que c'est à bon droit que l'autorité intimée a considéré que le logement concerné était un appartement de 1,5 pièce et non de 2 pièces, comme mentionné par la recourante dans sa demande d'autorisation de construire. Cette requalification du nombre de pièces du logement a une incidence sur le loyer avant travaux par pièce. En effet, le loyer avant travaux, en tant que logement de 2 pièces, était de CHF 2'856.- la pièce/l'an. Il était alors compris dans la fourchette des loyers correspondant aux BPP telle que prévue par l'ArRLoyers cité plus haut. Suite à sa requalification en tant que 1,5 pièce, son loyer à la pièce par an s'élève désormais à CHF 3'808.- et dépasse ainsi la fourchette de loyers des BPP précitée. Cela étant, même si ce loyer est désormais supérieur au plafond LDTR, il n'en demeure pas moins que le logement en cause correspond aux BPP, puisqu'il fait partie de la catégorie de logements pour lesquels règne une pénurie, étant rappelé que les deux conditions du loyer et du genre sont alternatives. Il entre donc toujours bien dans le champ d'application de la LDTR, conformément à la jurisprudence citée supra, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté.

E. 19

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. 20

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 5,55% à 5% (let. b) ; des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5% des

- 19/29 - A/1194/2024 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. 21

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. 22

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 permet économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer.

E. 23

Conformément à l'art. 5 al. 4 RTDR, dans la situation décrite à 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, étant précisé, qu'à année de construction égale, la limite au-delà de laquelle le propriétaire est présumé pouvoir supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer est fixée, sauf exception, au 3e quartile. 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.

E. 24

L'art. 11 al. 3 LDTR a été introduit avec l'adoption du PL 7'752 le 25 mars 1999. À teneur des 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 ce cas, 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

(ATA/253/2011 du 19 avril 2011 consid 8 ; Emmanuelle GAIDE/ Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 315).

E. 25

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

- 20/29 - A/1194/2024 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 Cst. 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, 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. 26

Ce blocage au niveau du loyer avant travaux au-dessus du plafond LDTR a deux conséquences pour le département. Celui-ci peut s'abstenir de faire le calcul de hausse de loyer fondé sur les coûts de l'art. 11 al. 1 LDTR. En revanche, il ne peut pas réduire le loyer après travaux au plafond LDTR : tout au plus, peut-il le bloquer au montant du loyer avant travaux. Du point de vue du propriétaire, ce blocage du loyer empêche tout rendement sur travaux, voire implique un rendement négatif sur travaux (GAIDE/ Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 308).

E. 27

L'art. 12 LDTR précise que la durée de contrôle est de trois ans pour les immeubles rénovés ou transformés. Elle peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde. La conformité de cette disposition avec le droit fédéral a été admise par le Tribunal fédéral (2C_184/2013 du 8 janvier 2014), qui a confirmé que les règles de contrôle temporaire des loyers prévues par la LDTR respectaient le principe de primauté du droit fédéral (arrêt 1P.20/2005 du 18 mars 2005), tout en précisant que cette intervention étatique était limitée dans le temps, les parties demeurant libres de modifier le contrat de bail à l'issue de la période de contrôle. La LDTR ne permet ainsi pas au département d'intervenir sur le loyer postérieur à la période de contrôle en imposant aux parties la conclusion d'un nouveau bail qui tiendrait compte du loyer fixé dans l'autorisation de rénover en application de la LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C_250/2010 du 26 août 2010 consid. 3.3).

E. 28

En l'espèce, le loyer avant travaux de l'appartement concerné – qui doit être considéré, comme vu supra, comme un 1,5 pièce – se monte à CHF 5'172.- l'an,

- 21/29 - A/1194/2024 soit CHF 3'808.- la pièce l'an, avec dès lors un loyer avant travaux supérieur à la fourchette LDTR de CHF 3'528.-. Par conséquent, en application de l'art. 11 al. 3 LDTR et comme rappelé dans la jurisprudence citée ci-dessus, c'est ce loyer avant travaux qui doit être pris en compte pour la fixation du loyer après travaux. Ainsi, c'est à bon droit que l'autorité intimée a bloqué ledit loyer, après travaux autorisés, pour une durée de trois ans. Seule pourrait ici être prise en compte l'éventuelle impossibilité économique pour la recourante de supporter le coût des travaux sans majoration du loyer. Toutefois, force est de constater que l'existence d'une telle impossibilité n'a pas été démontrée par la recourante. En effet, le calcul de rendement versé au dossier ne prouve pas que la recourante ne peut supporter les frais afférents aux travaux autorisés sans augmenter le loyer du logement concerné, le calcul de rendement produit englobant tant l'immeuble abritant l'appartement visé par l'autorisation litigieuse qu'un second immeuble lui appartenant, lequel n'est cependant en rien concerné par le présent litige. En outre, les données du calcul de rendement produit par la recourante sont erronées. En effet, dans le calcul qu'elle a produit, tous les appartements identiques à l'appartement litigieux ont été – à tort – considérés comme des logements de 2 pièces et non de 1,5 pièce. Par conséquent, ce document ne saurait démontrer que l'exception prévue par l'art. 11 al. 3 LDTR, dont la mise en œuvre est précisée par l'art. 5 al. 4 RDTR, est remplie dans le présent cas, étant rappelé, pour le surplus, que la recourante, qui supporte le fardeau de la preuve, aurait eu tout le loisir de produire en cours d'instruction un nouveau calcul, ce qu'elle n'a cependant nullement fait. Il convient donc de retenir que le loyer de l'appartement concerné avant travaux correspond déjà au loyer admissible après travaux au regard, notamment, des considérations figurant dans les travaux préparatoires relatifs à l'art. 11 al. 3 LDTR précités. En outre, comme relevé par la doctrine mentionnée ci-dessus, le blocage du loyer avant travaux au-dessus du plafond LDTR a pour conséquence que le DT peut s'abstenir de faire le calcul de hausse de loyer fondé sur les coûts de l'art. 11 al. 1 LDTR et que ce blocage de loyer peut empêcher tout rendement sur travaux, voire impliquer un rendement négatif sur travaux. Pour le surplus, les facteurs de hausse et de baisse à prendre en compte dans la fixation du loyer, notamment en lien avec les art. 269 et ss CO, prévus à l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, ne trouvent pas à s'appliquer ici, dès lors que le loyer litigieux a été fixé, à juste titre, en application du mode de calcul particulier prévu à l'art. 11 al. 3 LDTR. Enfin, quant à l'ATA/86/2006 invoqué par la recourante 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 ne saurait trouver application par analogie dans le présent cas, qui porte sur un loyer supérieur – et

- 22/29 - A/1194/2024 non inférieur – au plafond LDTR. Pour le surplus, en tout état, cet arrêt n'a pas la portée que lui prête la recourante. 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 mentionnées dans son raisonnement. Partant, cette jurisprudence n'est d'aucun secours à la recourante. Par conséquent, mal fondé, le grief sera écarté.

E. 29

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 5'172.- l'an, dans la mesure où celui-ci ne couvrirait 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. 30

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. 31

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. 32

Le fait que le loyer avant travaux soit supérieur à celui de loyers correspondant aux BPP n'apparaît pas comme une situation exceptionnelle à Genève et constitue une circonstance déjà appréhendée par l'art. 11 al. 3 LDTR. Renoncer à la fixation du loyer pour ce seul motif reviendrait ainsi à appliquer trop fréquemment l'exception prévue par l'art. 10 al. 2 LDTR, ce qui contreviendrait aux nombreux objectifs poursuivis par la loi, en particulier celui consistant à conserver, sur le marché, des logements qui répondent à un besoin en raison de leur prix (ATA/1333/2023 du 12 décembre 2023 consid. 10.6).

- 23/29 - A/1194/2024

E. 33

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. 34

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, Valerie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 282 ch. 4.1.1 et 285 ch. 4.2.2 ;).

E. 35

En l'espèce, il sera constaté que, comme vu supra, l'OCLPF, suivi en cela par l'autorité intimée, a retenu un loyer de CHF 5'172.- l'an, soit CHF 3'808.- la pièce/l'an s'agissant de l'appartement litigieux. Le loyer après travaux, supérieur avant travaux aux BPP, a ainsi été maintenu à son niveau antérieur pour une durée de trois ans. Pour le surplus, l'appartement étant, à teneur du dossier, en particulier du formulaire D12 produit, vide d'occupant depuis le 31 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 al. 3 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. Il sera également rappelé que le fait que le loyer avant travaux soit supérieur à celui de loyers correspondant aux BPP n'apparaît pas comme une situation exceptionnelle à Genève et constitue, pour le surplus, une circonstance déjà appréhendée par l'art. 11 al. 3 LDTR. 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.

- 24/29 - A/1194/2024

E. 36

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. 37

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. 38

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 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. 39

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. 40

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 à dit 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

- 25/29 - A/1194/2024 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/ Valérie DÉFAGO GAUDIN, opt. cit. p. 321ss n° 5.6.2 « Exemples de loyers de logements créés dans les combles ou dans des surélévations »).

E. 41

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. 42

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. 43

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

- 26/29 - A/1194/2024 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.

E. 44

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. 45

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. 46

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 ; - 27/29 - A/1194/2024 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. 47

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).

E. 48

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. 49

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

- 28/29 - A/1194/2024 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. 50

En conclusion, eu égard aux développements qui précèdent, entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. 51. 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 1'800.- ; 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).

- 29/29 - A/1194/2024

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