

# **GE\_GERICHTE JTAPI/1214/2024 vom 10. Dezember 2024**

GE Cour de justice, 2024-12-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_1214\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1214_2024)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/1214/2024 du 10 décembre 2024

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/1214/2024 del 10 dicembre 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) et de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05, art. 143 et 145 al. 1 LCI ; art. 45 al. 1 LDTR).

### **E. 2**

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

### **E. 3**

Préalablement, le recourant a demandé le retrait de l'effet suspensif, sous réserve du ch. 7 de l'autorisation de construire concernant le prix du loyer. En l'espèce, au vu du jugement rendu ce jour, cette demande sera déclarée sans objet.

### **E. 4**

Les parties s'accordent sur le fait que l'objet du litige concerne uniquement le caractère luxueux ou non de l'appartement qui doit faire l'objet des travaux. En effet, l'art. 10 al. 2 let. b LDTR prévoit que le département renonce à la fixation des loyers prévue en cas de transformation d'un appartement (art. 10 al. 1 LDTR) lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, notamment lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe. Par conséquent, la légitimité de la fixation du loyer dans les décisions litigieuses dépend de savoir si l'appartement concerné doit être considéré comme un appartement de luxe.

### **E. 5**

Cette notion juridique indéterminée a été précisée par la jurisprudence. Ainsi, pour être qualifié de luxueux, le logement doit avoir six pièces au moins, cuisine non comprise, c'est-à-dire à Genève sept pièces ou plus, des surfaces inhabituellement grandes, des éléments donnant une impression générale de somptuosité ou de confort extraordinaire. Il s'agit de conditions cumulatives. Exceptionnellement, un

- 11/16 - A/1469/2024 logement peut être luxueux même s'il a moins de sept pièces. C'est notamment le cas, si d'un point de vue esthétique et historique, le logement est considéré comme luxueux (il est donc possible de s'écarter de la notion stricte de logement de luxe de droit fédéral et fixer ainsi une notion plus adaptée aux circonstances). Un logement ancien peut être luxueux s'il a été conçu comme tel et qu'il est correctement entretenu

(ATA/441/1997 du 5 août 1997 consid. 6). Un logement peut être luxueux, quel que soit le quartier où il se trouve et même si une partie de l'immeuble comprend des locaux commerciaux de bureaux. Il faut prendre en considération le logement en tant que tel, et non le type ou le style de locataires qui occupent l'immeuble (ATA/214/2003 du 15 avril 2003 consid. 5). Dès lors, un logement peut être luxueux même s'il est mal situé géographiquement, avec une vue et une luminosité ambiante réduites (ATA 89.TP.145 consid. 6d). Par ailleurs, des éléments extérieurs à l'appartement lui-même peuvent lui conférer un caractère luxueux s'ils le valorisent. C'est le cas de la vue sur le jet d'eau et la rade de Genève (ATA/214/2003 précité consid. 5 ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit. p. 277 et 278).

## **E. 6**

De manière plus générale, le Tribunal fédéral a relevé que la notion de logement luxueux doit être interprétée de manière restrictive et qu'elle suppose que la mesure habituelle du confort est clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à ce sujet. De même, la notion de luxe peut évoluer avec le temps : un objet luxueux à l'origine peut perdre cette qualité au fil du temps, tandis qu'un logement ordinaire peut entrer dans la catégorie des objets de luxe en fonction des rénovations et des transformations qui y ont été réalisées par la suite (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1).

## **E. 7**

Dans sa jurisprudence, le Tribunal administratif, dont les compétences ont été reprises par la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après: la chambre administrative), a retenu le caractère luxueux d'un logement de huit pièces réparties sur 280 m<sup>2</sup>, dont plusieurs de dimensions importantes et en enfilade, pourvues de boiseries bien entretenues de la fin du 18<sup>ème</sup> siècle et de plusieurs cheminées de marbre, ainsi que de plafonds particulièrement hauts donnant à l'ensemble un caractère luxueux (ATA/441/1997 du 5 août 1997). Le Tribunal administratif a également qualifié de luxueux un logement de quatre ou quatre pièces et demie de 120 m<sup>2</sup> ayant du parquet et des moulures au plafond, des radiateurs de l'époque de sa construction en 1920, avec un hall d'entrée d'immeuble de qualité, cossu et d'une taille inhabituelle. La présence d'un concierge, le caractère bourgeois de la façade en pierres de taille, les carreaux de faïence sur les balcons, le bâtiment ayant une vue magnifique sur la rade, le Mont-Blanc et les autres montagnes des Alpes étaient autant d'indices déterminants (ATA/229/2002 du 7 mai 2002). La chambre administrative a exceptionnellement admis le caractère luxueux de deux appartements de cinq pièces d'environ 130 m<sup>2</sup> issus d'une division dans un immeuble à l'entrée soignée avec des boiseries bien entretenues, avec un hall

- 12/16 - A/1469/2024 d'entrée particulièrement spacieux (25 m<sup>2</sup>), un sol en bois entouré de dalles en pierre, un sol de l'appartement choisi avec soin en planelles et en bois exotique, un salon d'environ 30 m<sup>2</sup>, deux cheminées dont l'une en marbre, une décoration raffinée constituée de matériaux et de revêtements de qualité supérieure – les revêtements des salles de bain et salles de douche étant constitués de mosaïque de type « pâte de verre » 2 x 2 cm de haute qualité, une hauteur du plafond pour le grand salon d'environ 2,74 m, des détails de type corniche inversée dans la plupart des pièces de jour et enfin une vue directe sur le lac et le Mont-Blanc (ATA/1736/2019 du 3 décembre 2019). Le Tribunal administratif a toutefois nié le caractère luxueux d'un appartement composé de huit pièces dont la surface brute moyenne de chaque pièce s'élevait à 27,38 m<sup>2</sup>. Cette surface était importante ; toutefois, le

logement ne donnait aucune impression de somptuosité malgré certains atouts (terrasses dont la surface était conséquente, une situation en attique et une vue dégagée). La hauteur des plafonds n'était pas exceptionnelle, son entrée était modeste et l'agencement intérieur était standard. L'escalier, pourvu d'une rampe en bois, était fonctionnel et banal. Les matériaux utilisés pour la serrurerie, les fenêtres et les portes étaient courants. De même en était-il des revêtements de sol : le salon et les couloirs étaient pourvus d'un parquet simple et les chambres d'une moquette ordinaire. Enfin, l'architecture de l'immeuble ne présentait aucune particularité (ATA/859/2010 du 7 décembre 2010). Le tribunal de céans a également nié le caractère luxueux d'un logement sis dans un immeuble ayant une entrée spacieuse, avec un sol en marbre, un plafond en bois, un lustre, des fauteuils et une table, deux ascenseurs, ainsi qu'une piscine chauffée toute l'année, fermée par des parois vitrées, s'ouvrant sur le jardin privatif de l'immeuble et comprenant toilettes, douches, vestiaires et chaises longues pour les habitants de l'immeuble ; palier boisé du 6ème étage de l'immeuble où se situait l'appartement de quatre pièces d'environ 130 m<sup>2</sup>, lequel comprenait un living et une cuisine donnant sur un balcon duquel on pouvait voir le sommet du jet d'eau et le parc arborisé bien entretenu de l'immeuble, la cuisine étant entièrement équipée, ainsi qu'un WC visiteur, une douche/lavabo et une salle de bains, ainsi que deux chambres à coucher (JTAPI/498/2012 du 16 avril 2012). La chambre administrative s'est ralliée à cet avis non contesté devant elle (ATA/826/2012 du 11 décembre 2012). Cette jurisprudence a paru sévère pour la doctrine (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 279). La chambre administrative a également confirmé un jugement du tribunal (JTAPI/1268/2021 du 14 décembre 2021) relatif à un appartement de 6.5 pièces, dont le caractère luxueux a été nié nonobstant sa superficie et la présence de certains éléments caractérisant le luxe, car l'équipement en sanitaires répondait au standard minimal actuel, l'une des quatre chambres était petite et les autres de taille normale. En outre, l'appartement ne bénéficiait pas d'éléments de commodité hors du commun ni d'éléments extérieurs pouvant lui conférer un caractère luxueux telle

- 13/16 - A/1469/2024 une vue sur la rade et le jet d'eau et il ne dégageait pas une impression de somptuosité ou de confort extraordinaire (ATA/651/2022 du 23 juin 2022). Enfin, dans une affaire relativement récente, la chambre administrative a admis à la suite du tribunal (JTAPI/697/2023 du 20 juin 2023) le caractère luxueux d'un appartement de 9 pièces, totalisant une surface de 295 m<sup>2</sup> et disposant de très grands espaces (salon, salle à manger, bureau totalisant à eux trois 104 m<sup>2</sup>) s'ouvrant depuis la porte d'entrée principale, de portes à double battant, des quatre chambres à coucher, des deux salles d'eau, d'espaces de rangement séparés, d'un grand vestibule d'entrée, espaces auxquels s'ajoutaient celui destiné au personnel de maison qui, outre la cuisine et le laboratoire, offrait à nouveau une chambre et une salle d'eau ainsi que des toilettes supplémentaires. En outre l'appartement s'ouvrait généreusement sur trois côtés par de grandes fenêtres et portes-fenêtres offrant une vue exceptionnelle sur les parcs, le lac et les Alpes. Certes, dans son état actuel, l'appartement présentait de curieux contrastes, certaines parties étant relativement dégradées et d'autres presque neuves, certains éléments semblant standards par rapport à l'époque de construction, tandis que d'autres dénotaient un souci d'apparat. Il n'était pas sans pertinence non plus que les premiers occupants de l'appartement aient vraisemblablement eu les moyens d'envisager, voire de faire réaliser sa décoration par une maison très renommée, ce qui se rapportait également au standing de l'immeuble, destiné dès sa construction à une catégorie aisée de la population. Comme l'avait relevé le tribunal, on ne pouvait non plus faire abstraction du contexte urbain dans lequel s'inscrivait

l'ensemble immobilier. Enfin, si les éléments usuellement rattachés au luxe paraissent devoir être relativisés par d'autres aspects, comme la hauteur modeste des plafonds (à moins de trois mètres du sol) et la facture relativement sobre d'un certain nombre d'éléments standards, il fallait souligner que la notion de luxe au moment de la construction d'un immeuble dépendait de son époque de construction ; par exemple, la hauteur des plafonds était délaissée dans les années 1950, tandis que la présence de double vitrages ou d'équipements électriques de pointe signalaient alors le luxe. Ainsi, la question de savoir si l'appartement devait être considéré comme un logement de luxe ne devait pas s'attacher de trop près aux critères souvent mis en évidence par la jurisprudence par rapport à des demeures plus anciennes (ATA/95/2024 du 30 janvier 2024).

## **E. 8**

De la jurisprudence qui vient d'être passée en revue, il convient encore de relever que si les éléments relatifs au caractère luxueux d'un appartement ont été définis de manière spécifique au fil du temps, il est cependant admis qu'ils soient réunis selon des combinaisons variables. Certains éléments a priori essentiels dans la notion de luxe peuvent ainsi faire défaut, à condition d'être suffisamment compensés par les autres. Ce peut être le cas lorsque la surface totale du logement ou le nombre de ses pièces sont inférieurs aux critères usuellement admis (ATA/1736/2019 du 3 décembre 2019 ; ATA/229/2002 du 7 mai 2002), ou malgré la présence d'un certain nombre d'équipement standards et ou un état général plutôt dégradé (ATA/95/2024

- 14/16 - A/1469/2024 du 30 janvier 2024). Il suffit, dans ces cas, que d'autres aspects du luxe s'imposent avec suffisamment de force.

## **E. 9**

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appartement bénéficie de neuf pièces et totalise une surface totale de 279.2 m<sup>2</sup>. Sous ces deux aspects (qui ne sont certes pas suffisants à eux seuls), il satisfait pleinement à la notion d'appartement luxueux. Cela étant, c'est sous l'angle de l'impression générale de somptuosité ou de confort extraordinaire que cette notion est en l'espèce contestée par l'autorité intimée. Le transport sur place auquel a procédé le tribunal lui impose cependant de s'écarter de cette appréciation. Tout d'abord, la plupart des pièces sont vastes, certaines excédant même les 30 m<sup>2</sup>, et de surcroît disposées en enfilade, en particulier pour les pièces de réception, ce qui place d'emblée le visiteur devant l'impression d'un appartement de catégorie supérieure. A cela s'ajoute le caractère traversant de l'appartement, avec ses nombreuses ouvertures sur trois orientations, et le fait qu'il occupe entièrement l'étage de l'immeuble. Globalement, les grands espaces, que l'on retrouve dès l'entrée et auxquels contribuent les hauts plafonds, communiquent d'emblée un sentiment de somptuosité. Au niveau de l'agencement, il faut certes concéder que l'appartement dispose en l'état d'un nombre réduit de salles d'eau, lesquelles sont de surcroît absolument ordinaires. La cuisine est vétuste – bien que les sondages réalisés pour détecter la présence d'amiante aient participé à cet état – et possède des équipements minimes. Cependant, selon les standards actuels, cette pièce bénéficie d'une surface relativement spacieuse de 21 m<sup>2</sup>. Les sols sont de qualité variable, certaines pièces n'étant pourvues très ordinairement (pour un logement ancien) que de lames de sapin, tandis que d'autres sont revêtues de parquets à damier en chêne, voire en assemblage chêne-ébène. Plusieurs pièces sont ornées de hautes cimaises moulurées et de stucs de qualité vraisemblablement réalisés sur place par des artisans spécialisés (corniches ou rosettes de plafond). Certaines pièces disposent encore de

cheminées de pierre ou de marbre, parfois surmontées de hauts miroirs eux aussi encadrés vraisemblablement par un travail de stuc professionnel. Chaque cheminée est d'une pierre différente, l'une d'entre elles étant apparemment constituée de pierre noire dite marbre de Belgique, considérée comme particulièrement fine

([https://www.marcmaison.fr/architectural-antiques-ressources/belgium\\_black\\_marble](https://www.marcmaison.fr/architectural-antiques-ressources/belgium_black_marble) ; consulté le 27 novembre 2024). Ces divers éléments décoratifs sont tous en excellent état et participent au caractère ostentatoire du lieu. Certes, l'appartement a souffert d'un manque d'entretien depuis un certain nombre d'années, comme le démontre notamment l'état des murs ou de certains parquets. Cependant, la substance est toujours présente et il est facile de reconnaître qu'un simple rafraîchissement suffirait pour redonner tout son cachet à un appartement d'exception. Aux éléments qui concernent l'appartement lui-même s'ajoute le grand soin apporté à la décoration de l'entrée de l'immeuble (haute porte en chêne, mosaïque de six couleurs, panneaux à moulures, hauteur sous plafond entre 4,5 et 5 m), qui signale d'emblée son rattachement à une bourgeoisie aisée.

- 15/16 - A/1469/2024 Sur ce dernier point, on ne saurait faire abstraction du contexte urbain dans lequel s'est inscrit l'immeuble à l'époque de sa construction, et où il demeure encore situé aujourd'hui. Comme rappelé par le rapport établi à ce sujet, le quartier C\_\_\_\_\_ est constitué de bâtiments de haut standing édifiés durant la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle par et pour des familles importantes dans la Genève de l'époque. Le quartier fournit aujourd'hui encore un cadre de vie particulier, tant par sa localisation en bordure de la Vieille-Ville, que par son côté préservé, l'ensemble étant constitué de petits immeubles, avec jardins, faisant l'objet de mesures de protection. Ainsi, l'écrin que constitue ce quartier contribue largement au caractère prestigieux et exclusif de l'appartement, qui subsiste parfaitement à l'époque actuelle. Bien que cela ne soit pas un critère déterminant, le prix estimé de l'appartement de CHF 4'310'000.- confirme d'ailleurs ce qui précède. Au vu de ce qui précède, contrairement à l'appréciation de l'autorité intimée, l'appartement en cause doit être rangé dans la catégorie des logements de luxe.

#### **E. 10**

Au surplus, le tribunal relèvera que selon l'arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population dans sa teneur au 12 janvier 2022 (ArRLoyers – L 5 20.05), ces loyers, fondés sur le revenu brut médian des contribuables personnes physiques 2018, sont compris entre 2'627 francs et 3'528 francs la pièce par année. Or, en l'occurrence, le loyer fixé par la seconde décision litigieuse, qui est de CHF 8'819.- la pièce, est plus de deux fois plus élevé que la limite supérieure fixée par cet arrêté et correspond à un loyer mensuel, pour le logement, de près de CHF 7'000.-, ce qui, même durant la période de contrôle, le situe bien au-dessus des moyens de la très grande majorité de la population et fait indirectement écho à l'analyse faite ci-dessus au sujet du caractère luxueux de l'appartement.

#### **E. 11**

Il découle de ce qui précède que le recours doit être admis et la décision litigieuse annulée en ce qu'elle impose au recourant un contrôle des loyers après travaux.

#### **E. 12**

Vu l'issue du litige et 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), il ne sera pas perçu d'émolument.

**E. 13**

L'avance de frais de CHF 1'500.- versée par le recourant lui sera restituée.

**E. 14**

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'500.-, à la charge de l'État de Genève, soit pour lui le département du territoire, sera allouée au recourant (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA). Cette indemnité tient compte notamment des actes d'instruction auxquels a participé le mandataire du recourant.

- 16/16 - A/1469/2024

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