

GE_GERICHTE JTAPI/1424/2023 vom 20. Dezember 2023

GE Cour de justice, 2023-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1424_2023

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1424/2023 du 20 décembre 2023

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1424/2023 del 20 dicembre 2023

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).

- 8/13 - A/2004/2023

E. 3

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_763/2017 du 30 octobre 2018 consid. 4.2 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

E. 4

Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées).

E. 5

Le litige porte uniquement sur 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 la décision litigieuse dépend de savoir si l'appartement concerné doit être considéré comme un appartement de luxe ou non.

E. 6

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 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

- 9/13 - A/2004/2023 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. 7

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. 8

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 m², dont plusieurs de dimensions importantes et en enfilade, pourvues de boiseries bien entretenues de la fin du XVIII^e 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 m² 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 m² issus d'une division dans un immeuble à l'entrée soignée avec des boiseries bien entretenues, avec un hall d'entrée particulièrement spacieux (25 m²), 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 m², 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

- 10/13 - A/2004/2023 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 m². 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 sixième étage de l'immeuble où se situait l'appartement de quatre pièces d'environ 130 m², 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 bain, 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). Enfin, la chambre administrative s'est également ralliée assez récemment (ATA/651/2022 du 23 juin 2022) à un jugement du tribunal (JTAPI/1268/2021 du 14 décembre 2021) relatif à un appartement, de six pièces et demi, dont le caractère luxueux de l'appartement avait 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, l'appartement ne bénéficiait pas d'éléments de commodité hors du commun ni d'éléments extérieurs pouvant lui conférer un caractère luxueux telle une vue sur la rade et le jet d'eau et il ne dégagait pas une impression de somptuosité ou de confort extraordinaire.

E. 9

En l'espèce, l'argumentation de l'autorité intimée repose principalement sur le fait que l'appartement litigieux ne donnerait aucune impression de somptuosité et que partant l'une

des trois conditions cumulatives précitées n'est pas réalisée. Elle

- 11/13 - A/2004/2023 relève en particulier que l'agencement de l'intérieur est standard et que la cuisine et les pièces d'eau sont fonctionnelles et banales. Elle ajoute que les matériaux utilisés sont courants (faïence, papier peint, peinture, carrelage, moquette et parquet ordinaires). Enfin, elle souligne que le logement ne dispose pas d'une vue à couper le souffle. Pour le reste, elle ne conteste pas que les deux premières conditions constitutives de la nature luxueuse d'un appartement, à savoir le nombre de pièces et leur surface, sont satisfaites dans le cas d'espèce. Il convient de souligner en préambule l'approche du Tribunal fédéral qui, sans rattacher la notion de luxe à tels ou tels éléments spécifiques d'un logement, indique qu'il faut garder à l'esprit l'impression générale qu'il dégage et le fait que la notion de luxe peut être admise lorsque, globalement, il apparaît que la mesure habituelle du confort est clairement dépassée (cf. ci-dessus consid. 7). Le tribunal a pu constater, lors du transport sur place, le sentiment d'appartement hors-norme dû à la présence de très grands espaces distribués par le double hall de 45m². La disposition des 334m² composant l'appartement, lequel est divisé en espaces de jour et de nuit par une double porte battante, avec notamment cinq chambres à coucher, deux salons en enfilade, deux salles de bain avec baignoire, trois sanitaires et une salle à manger, vient confirmer le confort extraordinaire qu'il offre. À cela s'ajoutent la hauteur des plafonds, d'un peu moins de trois mètres, les moulures, les rosaces, les grandes fenêtres offrant une bonne luminosité ambiante, les balcons, les parquets d'époque ainsi que la cheminée datant du début du XX^e siècle. Par ailleurs, il s'agit du seul appartement de l'étage et il dispose d'une porte de service, en plus de la porte d'entrée principale, ce qui dénote, une nouvelle fois, un confort dépassant les standards habituels. Certes, le tribunal n'a pas pu constater l'état de la cuisine et des salles de bain, les travaux ayant commencé dans ces pièces suite au retrait de l'effet suspensif. D'après les photographies produites par l'autorité intimée, il est vrai que leurs équipements ne sauraient être qualifiés de luxueux. Il est également exact d'affirmer que l'appartement ne dispose pas d'une vue spécialement appréciable, bien qu'il faille souligner le sentiment d'ouverture sur l'extérieur procuré par le fait qu'il donne sur trois côtés. Ces éléments ne suffisent toutefois pas à remettre en question l'impression globale de somptuosité et de confort supérieur dégagée par l'appartement, conformément à la jurisprudence précitée. Partant, le caractère luxueux de l'appartement est reconnu.

E. 10

À toutes fins utiles, le tribunal constatera que l'OCLPF a reconnu le caractère luxueux d'un appartement situé au 4_____, avenue B_____ (APA 5_____) dont la taille (330m²) et la disposition sont similaires à celles de l'appartement

- 12/13 - A/2004/2023 litigieux, sans qu'aucun élément ne permette de retenir que cet office se serait trompé dans cette appréciation. S'agissant des APA 6_____ et 7_____, le tribunal relèvera que l'OCLPF, se limitant à réserver la question en cas de future location, ne s'est pas prononcé sur le caractère luxueux ou non des deux appartements situés dans le même immeuble que celui du recourant.

E. 11

Au vu de ce qui précède, le recours sera admis et la décision querellée 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 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)

- 13/13 - A/2004/2023

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