

GE_GERICHTE JTAPI/288/2022 vom 22. März 2022

GE Cour de justice, 2022-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_288_2022

FR: GE_GERICHTE JTAPI/288/2022 du 22 mars 2022

IT: GE_GERICHTE JTAPI/288/2022 del 22 marzo 2022

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 LDTR 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

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

- 12/17 - A/3212/2021 attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), en soi non réalisée dans le cas d'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 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

E. 4

La propriétaire propose l'audition de Messieurs K_____ et L_____.

E. 5

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; 139 II 489 consid. 3.3 ; 137 IV 33 consid. 9.2 ; 135 I 279 consid. 2.3 ; 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b ; 127 III 576 consid. 2c ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_421/2014 du 26 novembre 2014 consid. 2.1). Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue

du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 136 I 229 consid. 5.2 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_421/2014 du 26 novembre 2014 consid. 2.1 ; 6B_424/2013 du 5 juin 2014 consid. 2.3.2 ; 1C_61/2011 du 4 mai 2011 consid. 3.1).

E. 6

Le droit d'être entendu ne confère pas le droit à une audition orale, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (art. 41 in fine LPA ; ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1).

E. 7

En l'occurrence, le tribunal dispose d'un dossier complet lui permettant de trancher le présent litige en toute connaissance de cause. Procédant à une appréciation anticipée des preuves, il considère que la tenue des auditions proposées ne sera pas de nature à changer sa conviction. Il ne sera dès lors pas donné suite à l'instruction proposée.

E. 8

À titre préliminaire, il convient de rappeler que la décision querellée a été prise suite au renvoi de la cause par la chambre administrative au département pour instruction et nouvelle décision. L'instruction devait porter sur la question de

- 13/17 - A/3212/2021 savoir si les travaux à hauteur de CHF 24'943.80 annoncés par la propriétaire avaient été causés par le dégât d'eau, ce qui n'était alors pas démontré (ATA/7_____, consid. 6 in fine). Les recourants soutiennent que les travaux entrepris dans l'appartement seraient soumis à la LDTR et auraient dû faire l'objet d'une autorisation de construire.

E. 9

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). La loi prévoit notamment à cet effet, tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 LDTR).

E. 10

Selon l'art. 3 al. 1 let. d LDTR, sont qualifiés de transformation les travaux qui ont pour objet la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de travaux d'entretien. A teneur de l'art. 3 al. 2 LDTR, ces derniers, non assujettis à la LDTR, s'entendent des travaux courants qui font partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation ; les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant. La distinction entre travaux d'entretien et travaux de transformation peut être délicate à opérer. Le critère de

l'accroissement du confort existant est ainsi déterminant pour distinguer des travaux de transformation des travaux d'entretien, la LDTR ne devant pas instituer un contrôle général des loyers. Il est toutefois possible de s'en écarter lorsque l'importance des travaux justifie d'assimiler les travaux de rénovation à des travaux de transformation (arrêts du Tribunal fédéral 1C_323/2014 du 10 octobre 2014 consid. 7.1.2 et la référence citée ; 1C_624/2013 du 13 février 2014 consid. 2.5). De jurisprudence constante, il est admis, s'agissant de la distinction entre travaux d'entretien et de rénovation (ou transformation) consacrés à l'art. 3 LDTR, de tenir un raisonnement en deux temps, à savoir : ■ examiner d'abord si, de par leur nature, les travaux en cause relèvent de l'entretien ou, au contraire, consistent en des travaux de rénovation. Dans le prolongement de cette distinction, la jurisprudence a admis que des travaux d'entretien sont susceptibles d'aboutir à une rénovation ou à une transformation soumise à la LDTR en raison d'une incidence directe de

- 14/17 - A/3212/2021 ceux-ci sur le loyer du logement (ATA/328/2013 du 28 mai 2013, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_624/2014 du 13 février 2014) ou lorsque, n'ayant pas été exécutés périodiquement ou par rotation tout au long de l'existence de l'immeuble, ou encore parce qu'ils n'ont pas été exécutés du tout pendant de nombreuses années, leur accumulation, même en tenant compte d'une exécution rationnelle commandant un regroupement, leur confère une incidence propre à engendrer un changement de standing de l'immeuble (ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/135/2011 du 1er mars 2011 et la jurisprudence citée ; A. MAUNOIR, "La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence", in RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée). On parle alors aussi de "travaux d'entretien différé dans le temps" (E. GAIDE/V. DEFAGO GAUDIN, op. cit., ch. 2.5.3 p. 193 et l'arrêt cité). ■ puis s'attacher à l'ampleur et, partant, au coût desdits travaux et à leur répercussion sur le montant du loyer, dès lors qu'il pourrait en résulter un changement d'affectation qualitatif des logements, au risque que le loyer de ces derniers ne réponde plus aux besoins prépondérants de la population (ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/646/2010 du 21 septembre 2010 et les références citées). S'agissant du cas d'espèce, il y a lieu de tenir compte du fait qu'un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux besoins prépondérants de la population lorsque son loyer est compris entre CHF 2'503.- et CHF 3'363.- la pièce par année (Arrêté du Conseil d'État du 21 juin 2006 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, publié dans la FAO du 30 juin 2006, auquel renvoie l'art. 6 al. 3 LDTR, en vigueur à l'époque où les travaux ont été entrepris ; cf. ATA/440/2015 du 12 mai 2015 consid. 7), ou lorsque ce logement entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR. Selon l'arrêté déterminant au moment des faits, comme selon celui actuellement en vigueur (Arrêté déterminant les catégories d'appartements 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 4 février 2009 - ArAppart - L 5 20.03 ; cf. ATA/440/2015 du 12 mai 2015 consid. 7), il y avait et a toujours pénurie dans toutes les catégories d'appartements de 1 à 7 pièces inclusivement.

E. 11

L'exécution par le bailleur des travaux de remise en état auxquels il est tenu, en vertu des art. 259a et 259b de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 - (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220), ne procure en général pas un confort supplémentaire au locataire, par rapport à ce qui est convenu dans le contrat de bail. Il s'agit au contraire de la suppression des défauts graves, soit de ceux qui empêchent ou qui

entravent considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée, ou des défauts de moyenne importance, soit de

- 15/17 - A/3212/2021 ceux qui restreignent l'usage prévu, mais ne l'entravent pas considérablement. Les remises en état qui vont au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer le maintien de la chose louée en l'état tombent en revanche sous le coup de l'art. 3 al. 1 let. d LDTR. De même, le Tribunal fédéral a jugé que l'art. 3 al. 2 LDTR est compatible avec le droit fédéral, dans la mesure où cette disposition complète l'art. 3 al. 1 let. d LDTR en décrivant certains types de travaux qui ne seraient pas soumis à autorisation. L'art. 3 al. 2 LDTR n'a qu'une valeur d'exemple et laisse la place à l'application d'autres critères, comme l'importance des travaux ou l'accroissement du confort existant. Il permet à l'autorité d'application de renoncer à soumettre à autorisation des travaux qui seraient imposés au bailleur en vertu du droit privé, respectant en cela la primauté du droit civil fédéral. En d'autres termes, les travaux d'entretien non assujettis à la LDTR sont ceux que le bailleur est tenu d'effectuer au regard de son obligation d'entretien de la chose louée prescrite par l'art. 256 al. 1 CO. Il s'agit des travaux réguliers et raisonnables qui n'ont pas été différés dans le temps et qui tendent à remédier à l'usure normale de la chose et à maintenir l'ouvrage dans son état en réparant les atteintes dues au temps ou à l'usage. Encore faut-il qu'ils n'engendrent pas un accroissement du confort existant et que leur coût total soit raisonnable (arrêt 1C_624/2013 du 13 février 2014 consid. 2.5 ; cf. aussi arrêt 1C_323/2014 du 10 octobre 2014 consid. 7.1.2).

E. 12

Selon une jurisprudence bien établie, la juridiction de recours observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Elle se limite à examiner si le DT 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/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4d ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 7c et 10e ; ATA/1311/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7d ; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3e).

E. 13

En l'espèce, le département a retenu dans la décision querellée que, au vu des divers documents transmis à l'OCLPF et du préavis de ce dernier du 8 juin 2021, les travaux n'étaient pas soumis à autorisation de construire au motif qu'ils relevaient de l'entretien. À l'instar de l'OCLPF, suivi par le département, le tribunal retient qu'il peut être déduit du rapport de H_____ et de son devis estimatif des travaux de peinture établi avant le sinistre qu'une partie des travaux correspondait à des travaux de remise en l'état rendus nécessaires par la survenance d'un dégât d'eau. De surcroît, l'auteur du rapport estimait que l'appartement avait été régulièrement entretenu au niveau des peintures et qu'une rénovation complète n'était pas nécessaire. Le fait pour la régie d'avoir omis d'annoncer le sinistre à la compagnie d'assurance de l'immeuble, bien que cela puisse paraître étonnant pour des professionnels de l'immobilier, ne permet pas de retenir que les explications ci-dessus ne seraient

- 16/17 - A/3212/2021 pas conforme à la réalité. Enfin, il ne ressort pas du dossier que ces travaux auraient dépassé la stricte nécessité de remettre en état l'appartement suite au dégât

d'eau afin d'assurer le maintien de la chose louée et que le confort aurait été augmenté dans une mesure notable. Pour déterminer le montant relatif à ces travaux de remise en l'état, la propriétaire a avancé un montant de CHF 24'943.80 comprenant les frais de dépannage WC ainsi que la totalité des frais relatifs à la peinture et au parquet. L'OCLPF a, pour sa part, retenu un montant de CHF 18'657.-, attribuant une partie des frais relatifs à la peinture et au parquet à de l'entretien courant. Le tribunal estime que ce dernier montant peut au minimum être retenu comme correspondant aux travaux de remise en l'état consécutifs au sinistre. Prenant en compte ces éléments, l'OCLPF a retenu que l'ensemble des travaux devait être qualifié de travaux d'entretien non différés dans le temps de par leur nature, leur ampleur et leur coût par pièce. Les recourants ne fournissent aucun élément probant permettant de considérer que cette appréciation serait erronée. Par conséquent, le tribunal retiendra que le département a correctement usé de son pouvoir d'appréciation en retenant que l'ensemble des travaux, composé des travaux de remise en l'état susmentionnés et de travaux relevant de l'entretien courant, sur lesquels il n'y a pas lieu de revenir, correspondaient à des travaux d'entretien et que, de ce fait, ils n'étaient pas soumis à autorisation.

E. 14

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

E. 15

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), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

E. 16

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à D _____ Sàrl (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 17/17 - A/3212/2021

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