

GE_GERICHTE JTAPI/450/2024 vom 14. Mai 2024

GE Cour de justice, 2024-05-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_450_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/450/2024 du 14 mai 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/450/2024 del 14 maggio 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. 57 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

E. 2.2

; arrêt du Tribunal fédéral 1C_91/2018 précité consid. 3.1).

E. 2.2.3

et 2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.1 ; 133 II 468 consid. 1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_61/2011 du 4 mai 2011 consid. 1). En d'autres termes, pour lui reconnaître un intérêt digne de protection, il faut que l'admission du recours soit apte à éliminer le préjudice que subirait le recourant (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.70/2005 du 22 avril 2005 consid. 3.3.3)

E. 3

La recevabilité du recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.

E. 4

À teneur de l'art. 60 al. 1 let. b LPA, a qualité pour recourir toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette notion de l'intérêt digne de protection correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), que les cantons sont tenus de respecter en application de la règle d'unité de la procédure figurant à l'art. 111 al. 1 LTF (arrêt du Tribunal fédéral 1C_91/2018 du 29 janvier 2019 consid. 3.1 ; ATF 138 II 162 consid. 2.1.1 ; 135 II 145 consid. 5).

E. 5

L'intérêt digne de protection représente tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Il consiste donc dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Il

implique que le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et qu'il soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés de manière à empêcher l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid.

E. 6

La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation

- 10/20 - A/2849/2023 litigieuse (ATF 137 II 30 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_822/2013 du 4 janvier 2014 consid. 2.2). Outre les propriétaires voisins, les propriétaires par étage, les superficiaires, les locataires et les preneurs à ferme sont susceptibles de remplir cette condition (arrêt du Tribunal fédéral 1C_572/2011 du 3 avril 2012 consid. 1.2 ; ATA/205/2015 du 24 février 2015 ; Heinz AEMISEGGER/Stephan HAAG, Commentaire pratique de la protection juridique en matière d'aménagement du territoire, 2010, p. 53 n. 60 ad art. 33 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700).

E. 7

La proximité avec l'objet du litige ne suffit toutefois pas à elle seule à conférer au voisin, respectivement au locataire d'un immeuble la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_343/2014 du 21 juillet 2014 consid. 2.2; Laurent PFEIFFER, La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, 2013, p. 93) ; il doit invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid.

E. 8

S'agissant d'un recourant, tiers locataire, il convient d'apprécier l'enjeu de la procédure pour le recourant concerné en fonction de sa situation concrète, soit d'apprécier la gravité de l'atteinte apportée par le projet à ses intérêts (RDAF 2001 I 344 p. 348). Le Tribunal fédéral a jugé que s'il existait un moyen de droit privé, même moins commode, à disposition de l'intéressé pour écarter le préjudice dont il se plaint, la qualité pour agir fondée sur l'intérêt digne de protection devait lui être niée (ATF 101 Ib 212 ; 100 Ib 119 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.70/2005 du 22 avril 2005). Les intérêts du locataire dans ses rapports avec le bailleur sont plus spécifiquement protégés par les dispositions spéciales du droit du bail, complétées, le cas échéant, par certaines règles de droit public cantonal (ATF 131 II 649 consid 3.4). Dans cette dernière cause, le Tribunal fédéral a dénié la qualité pour recourir à un locataire, dont la résiliation de bail venait pourtant d'être annulée par le bailleur, dans le cadre d'un recours contre la vente de son appartement selon la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (LFAIE - RS 211.412.41). L'intérêt du recourant, quoiqu'actuel, ne pouvait être considéré comme direct ni concret au motif que le succès de son recours en matière administrative lui permettait de retirer l'avantage convoité, à savoir le prononcé de la nullité de son contrat de bail, seulement de manière indirecte. De plus, le but recherché par le recourant, soit se prémunir contre une

prochaine résiliation du bail,

- 11/20 - A/2849/2023 sortait manifestement des objectifs de la LFAIE. L'intérêt invoqué par le recourant n'était ainsi pas dans un rapport suffisamment étroit, spécial et digne d'être pris en considération, avec l'objet de la contestation (ATF 131 II 649 consid. 3.4). Dans ces cas, l'intérêt du recourant est considéré insuffisant, voire inexistant, lorsqu'il a à sa disposition un autre moyen de droit pour régler le fond de l'affaire (Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, Vol. II, 3ème éd., 2011, p. 730).

E. 9

La chambre administrative a jugé de façon constante qu'en matière de qualité pour recourir des locataires, lorsque la décision litigieuse implique la démolition de locaux qui font l'objet d'un bail à loyer, le locataire ne peut plus se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de démolition, dès lors qu'il a reçu son congé. En effet, quand bien même il conteste ce dernier, la procédure ouverte à ce sujet ne peut aboutir qu'à deux solutions alternatives : si la résiliation du bail est annulée, la démolition ne peut plus avoir lieu et le locataire perd son intérêt au recours ; si, au contraire, le congé est confirmé, le locataire, qui doit quitter les lieux, n'est plus concerné par le projet de démolition et n'a ainsi plus d'intérêt pratique à recourir (ATA/1755/2019 du 3 décembre 2019 et les références citées). En revanche, la qualité des locataires pour recourir contre une autorisation de construire, dont les baux n'étaient pas résiliés, a été admise lorsque, si elle était confirmée, ladite autorisation les priverait de la jouissance de locaux situés dans les combles de l'immeuble dont la transformation était projetée. Certains des griefs invoqués portaient sur le gabarit de l'immeuble après travaux et sur les vices de forme ayant affecté la procédure qui, s'ils devaient se révéler bien fondés, pourraient aboutir à un refus de l'autorisation de construire litigieuse, à l'abandon du projet, voire à un remaniement substantiel de celui-ci, et à la mise en œuvre d'une nouvelle enquête (arrêt du Tribunal fédéral 1C_61/2011 du 4 mai 2011 ; ATA/181/2013 du 19 mars 2013 consid. 4 et les références citées).

E. 10

De même, se sont vu reconnaître la qualité pour recourir les locataires d'immeubles d'habitation soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) ou dans les causes où l'application même de la LDTR était litigieuse (ATA/512/2010 du 3 août 2010 ; ATA/384/2010 du 8 juin 2010). Cette loi prévoit notamment l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsque le bailleur a l'intention d'exécuter des travaux (art. 43 al. 1 LDTR). Elle subordonne également l'ouverture du chantier au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive (art. 42 al. 4 LDTR).

E. 11

De jurisprudence constante, l'A_____ jouit de la qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 6 LDTR (ATA/1107/2023 du 10 octobre 2023 consid. 2.4 ; ATA/501/2023 du 16 mai 2023 ; ATA/1359/2021 du 14 décembre 2021 consid. 1).

- 12/20 - A/2849/2023

E. 12

En l'occurrence, à juste titre, aucune des parties ne met en doute la qualité de partie tant des locataires que de l'A_____, de sorte que leur qualité pour recourir doit être admise.

Ceci étant dit, l'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables. En effet, un recourant ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATA/85/2022 du 1er février 2022 consid. 5b).

E. 13

En l'espèce, les recourants font valoir une violation des art. 9, 11, 42 et 43 LDTR. Ils se prévalent ainsi de griefs tirés du droit public des constructions qui, s'ils sont admis, peuvent avoir une influence sur leur situation concrète. Leur qualité pour recourir contre l'autorisation de construire sera donc admise. En revanche, s'agissant de leur grief relatif à la validité de la résiliation des baux, celui-ci ne ressort manifestement pas de la compétence du tribunal de céans, dès lors qu'il s'agit d'une question de droit privé. Ce grief sera donc déclaré irrecevable. Il en va de même de la prétendue absence de conformité aux conditions assorties à la donation des immeubles, dès lors qu'il ne s'agit manifestement pas d'une problématique tirée du droit de la construction, mais là aussi d'un aspect de pur droit privé. Concernant le grief relatif à la réalisation prématurée de travaux, rien n'indique qu'il s'agit de travaux en lien avec ceux autorisés par la présente autorisation de construire, puisque selon l'échange de courriel entre l'une des locataires et la régie des 18 et 19 octobre 2022, il appert qu'il s'agissait de travaux en sous-sol et qu'une ouverture avait été créée au niveau de locaux commerciaux de l'immeuble. Ce grief sera donc également déclaré irrecevable.

E. 14

Au fond, les recourants sollicitent l'annulation de la décision d'autorisation de construire DD 3_____.

E. 15

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). Les juridictions administratives ne sont en revanche pas compétentes 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'inégalité de traitement, le principe de la bonne

- 13/20 - A/2849/2023 foi et le principe de la proportionnalité (ATF 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. 16

Les recourants prétendent que l'art. 42 al. 4 et 5 LDTR aurait été violé, dès lors que les travaux autorisés impliquent le départ des locataires du 6ème étages, dont les baux avaient été résiliés en septembre 2022.

E. 17

L'ouverture du chantier est subordonnée au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive (art. 42 al. 4 LDTR). Lorsque le revenu des locataires est modeste, l'OCLPF assiste le propriétaire, afin que les locataires soient relogés à des conditions économiques et sociales satisfaisantes (art. 42 al. 5 LDTR).

E. 18

En l'espèce, le préavis favorable de l'OCLPF du 29 juin 2023 précise que les travaux autorisés impliquent le départ temporaire ou définitif des locataires des trois logements du 6ème étage et que l'ouverture du chantier est conditionnée au relogement de ceux-ci. Ce préavis vise ainsi uniquement à indiquer à la requérante que l'exécution des travaux qu'elle sollicite ne pourra débuter que lorsqu'une solution sera trouvée pour les locataires du 6ème afin que ceux-ci soient relogés. Cette condition a été formellement reprise à titre de clause accessoire assortie à l'autorisation de construire litigieuse. Si la gérance de la propriétaire a certes résilié les baux de ces locataires, force est cependant de constater qu'à teneur des échanges d'écritures, il appert que cette question a finalement été réglée à l'amiable entre les locataires visés et la propriétaire. Cette question a ainsi manifestement perdu tout objet.

Au surplus, il sera rappelé aux recourants que de jurisprudence constante, un grief relatif à des prescriptions applicables à la phase d'exécution des travaux, postérieure à l'autorisation de construire, est manifestement prématuré et exorbitant au litige. En effet, ce grief revient à demander au tribunal d'examiner le respect des conditions dont sont assortis les préavis favorables des autorités concernées, alors que ces éléments n'ont pas à être déterminés au stade de l'autorisation de construire et seront soumis au contrôle ultérieur du département au moment de la réalisation des plans d'exécution, respectivement du contrôle de l'autorisation de construire en vue de la délivrance de l'attestation globale de conformité, comme le prévoit le chiffre 7 de l'autorisation de construire querellée.

E. 19

Les recourants se plaignent d'une violation des dispositions de la LDTR concernant l'information aux locataires.

E. 20

Selon l'art. 43 al. 1er LDTR, intitulé « consultation des locataires », le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la présente loi. Il leur expose son projet et les informe de la modification de loyer qui en résulte. Il leur impartit un délai de 30 jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles.

- 14/20 - A/2849/2023

E. 21

Ainsi qu'il résulte clairement de la lettre de l'art. 43 al. 2 LDTR, cette obligation intervient au stade de la procédure d'autorisation de construire, à un moment où le déroulement précis du chantier n'est pas encore connu en détail. Une fois l'autorisation entrée en force, le propriétaire doit informer les locataires de la liste des travaux autorisés et du programme d'exécution de ces travaux (art. 43 al. 2 LDTR ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., para. 5.2.2., p. 227). Le but de cette règle est de prévenir des travaux ne présentant pas d'intérêt pour les locataires, ainsi que d'éviter des malentendus et des

malaises dans les relations bailleur-locataire (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., para. 5.2.1., p. 227). Le législateur a estimé que la possibilité pour les locataires de donner leur avis vise à améliorer les relations entre bailleurs et locataires et à prévenir des recours éventuels contre les autorisations de transformer, dans la mesure où le propriétaire peut tenir compte des avis exprimés et, ainsi, établir le dialogue avec ses locataires (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., para. 5.2.9., p. 231). Ces devoirs légaux sont l'expression d'une minimale bienséance et ils se justifient eu égard aux inconvénients que les locataires risquent de subir avec les travaux et dont ils peuvent tenter de se protéger en prenant des mesures d'ordre pratique (résilier leur bail, prendre des vacances lors des phases de nuisances les plus importantes, etc.). L'art. 43 al. 1 LDTR permet ainsi aux locataires qui vivent dans les lieux d'être informés des options fondamentales prises, de mesurer l'ampleur des transformations projetées, de savoir si tout ou partie des locaux mis à leur disposition devront être libérés et de prendre connaissance de la modification des loyers résultant des travaux. Il est loisible aux locataires de présenter leurs remarques sur ledit projet.

E. 22

Le département veille à ce que le propriétaire informe par écrit, individuellement, les locataires de la liste des travaux autorisés et du programme d'exécution de ces travaux (art. 43 al. 2 LDTR).

E. 23

À teneur de l'art. 43 al. 3 LDTR, en cas de non-respect de l'obligation d'information et de consultation mentionnée ci-dessus, le département peut refuser la délivrance de l'autorisation requise. Les sanctions et mesures sont réservées.

Cette disposition laisse un pouvoir d'appréciation à l'autorité qui, dans l'exercice de ce dernier, doit néanmoins respecter les principes de l'intérêt public et de la proportionnalité. On se trouve ici dans un cas où les intérêts publics eux-mêmes sont contradictoires ; il y a d'une part, l'intérêt des locataires – « publicisé » par la disposition qui les défend - à pouvoir intervenir dans la procédure pour défendre leurs droits et, d'autre part, l'intérêt de l'État à mettre rapidement sur le marché des logements à loyers contrôlés, en bon état et salubres. Ce dernier intérêt se confond avec celui du propriétaire à exécuter rapidement ses travaux et à écourter la procédure autant qu'il le peut. Le principe de la proportionnalité commande, dans la pesée de tous ces intérêts en présence, d'opter pour une solution qui, du point de vue de son adéquation et des préjudices qu'elle occasionne, ne porte pas une atteinte excessive à l'un d'entre eux (ATA/605/2008 cité consid. 5).

- 15/20 - A/2849/2023

E. 24

Le département bénéficie d'un certain pouvoir d'appréciation et n'est pas obligé de refuser l'autorisation de construire au motif que les conditions de l'art. 43 al. 1 LDTR ne seraient pas strictement remplies. L'absence de fixation d'un délai de trente jours aux locataires ne permet notamment pas de contester l'autorisation relative pour ce seul motif. Ainsi, l'important est que « le locataire soit informé en temps utile et de façon suffisamment complète : le département ne doit donc pas faire preuve de formalisme excessif quant aux exigences de la LDTR et du RDTR, mais examiner de cas en cas si les locataires sont suffisamment informés » (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., n.

5.2.10, p. 231).

E. 25

L'information et la consultation préalables des locataires, au sens de l'art. 43 de la loi, font l'objet de communications écrites adressées personnellement à chaque locataire avant le dépôt de la demande d'autorisation au département. L'information aux locataires comprend le rappel de l'octroi d'une allocation de logement (art. 6 al. 1 RDTR).

E. 26

Les communications doivent être écrites (courriers, emails ou tous autres documents écrits comme une convention) et être adressées personnellement à chaque locataire (art. 6 al. 1 phrase 1 RDTR). Cela signifie que le nom du locataire doit figurer sur la lettre et que chaque locataire doit recevoir une lettre séparément. Un avis placardé à l'entrée de l'immeuble ne suffit pas (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., n. 5.2.5, p. 228).

E. 27

Dans l'arrêt ATA/605/2008 du 2 décembre 2008 déjà cité, la chambre administrative avait conclu à la violation de l'art. 43 LDTR, car la seule « information » donnée aux locataires par la société propriétaire avant la délivrance de l'autorisation de construire avait été un courrier indiquant qu'elle allait « procéder à des travaux de transformation dans l'immeuble » en 2007, qu'une demande d'autorisation visant « la réhabilitation de l'immeuble » et la création d'un ascenseur allait être déposée dans ce sens. Ce courrier ne respectait pas les exigences légales. Il n'exposait pas le projet envisagé. Les quelques informations qu'il contenait ne permettaient pas de mesurer l'ampleur de la rénovation, en particulier de comprendre que, contrairement à ce que le propriétaire soutenait, il était impossible que tous les locataires puissent demeurer dans l'immeuble durant les travaux. En raison de l'importance des conséquences des travaux pour les locataires, l'informalité commise par le département était ainsi qualifiée de grave et entraînait l'annulation de l'autorisation de construire.

E. 28

Dans un arrêt ATA/811/2021 du 10 août 2021, deux des dix-neuf recourants invoquaient ne pas avoir reçu l'avis de travaux au sens de l'art. 43 LDTR. La chambre administrative a rejeté le grief de la violation de l'art. 43 LDTR en retenant que la régie des propriétaires avait adressé aux locataires un courrier donnant les indications nécessaires sur les travaux projetés et précisant que ces derniers n'auraient pas d'influence sur les loyers perçus. Un délai de 30 jours était prévu pour faire part d'observations et de suggestions. Il était fait mention de cette lettre dans le préavis favorable de l'OCLPF et une copie de la lettre adressée aux recourants se

- 16/20 - A/2849/2023 trouvait dans le dossier du département avec, en filigrane, la mention « projet ». Seuls les recourants, locataires de locaux commerciaux du rez-de-chaussée, se plaignaient de n'avoir pas reçu le courrier. Ils avaient par la suite déposé des observations au département après le dépôt de la demande d'autorisation, puis déposé un recours contre l'autorisation délivrée. Si un doute devait subsister sur l'information donnée à ces recourants, il fallait constater que les locataires des logements avaient été suffisamment informés au sens de la LDTR. En effet, le but de cette loi était de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans certaines zones,

notamment par la protection des locataires et des propriétaires d'appartements (art. 1 LDTR). Ce but n'inclutait donc pas celui de protéger les locataires de locaux commerciaux (ATA/811/2021 du 10 août 2021 consid. 4).

E. 29

En l'espèce, le dossier du département comprend un courrier daté du 15 juin 2022 adressé à chacun des locataires personnellement, soit 47 exemplaires individualisés, lequel mentionne l'art. 43 LDTR, indique que l'objectif des travaux, soit l'assainissement de l'ensemble des bâtiments, apporter une isolation thermique et l'amélioration du confort des habitants, précise qu'une autorisation de construire venait d'être déposée, que le chantier se déroulerait en une phase à partir du second trimestre 2023 et qu'il porterait sur la rénovation des fenêtres des logements, la rénovation des toitures, la réfection des canalisations et des conduites, la modification de la production de chaleur, l'aménagement des combles et la construction d'un ascenseur. Il était également indiqué quels effets aurait la réalisation desdits travaux sur le montant du loyer, en fonction de la situation particulière de chacun des locataires. Un délai de 30 jours leur était accordé pour faire part de leurs éventuelles suggestions ou observations. S'agissant du courrier de M_____ du 30 octobre 2022 adressé à l'une des locataires, force est de constater que dans le dossier du département, il existe un courrier du 15 juin 2022 à l'attention de cette même locataire. De plus, il ne saurait être déduit du courrier du 30 octobre 2022 de M_____ qu'aucun locataire n'aurait reçu le courrier du 15 juin 2022. De plus, il ressort des différents préavis successifs de l'OCLPF que le courrier du 15 juin 2022 a fait l'objet d'un examen minutieux de la part de cette instance, laquelle a requis, durant la phase d'instruction, des modifications de celui-ci (préavis du 29 septembre 2022) afin que des précisions soient apportées. Par la suite, dans ses préavis subséquents, aucune remarque n'a été faite à ce sujet, ce qui tend à démontrer que les lacunes identifiées par cette autorité ont été comblées. En particulier, dans son dernier préavis du 29 juin 2023, sous « remarques », il est notamment indiqué « Avis aux locataires type A (44x), type B (3x) ». Quoiqu'il en soit, il convient de garder à l'esprit l'objectif de cette information au locataires, qui vise avant tout à concrétiser une bienséance entre le propriétaire et les locataires, afin de les informer des travaux qu'il projette et de leur permettre de prendre les dispositions nécessaires, tout en leur accordant une possibilité d'émettre des observations. Cela étant, cette norme ne vise pas à permettre aux locataires

- 17/20 - A/2849/2023 d'exiger du propriétaire la réalisation de certains travaux spécifiques, respectivement de l'obliger à renoncer à d'autres qu'ils jugeraient non nécessaires. Par ailleurs, conformément à la jurisprudence précitée, la formulation potestative de l'art. 43 al. 3 LDTR confère un grand pouvoir d'appréciation au département, lequel doit vérifier si l'information des locataires est formulée en temps utile et de manière complète. À cet égard, il appert que cette question a été spécialement examinée par l'OCLPF, lequel a exigé que la propriétaire complète le courrier du 15 juin 2022 adressé à chacun des locataires sur quelques points au début de l'instruction du dossier d'autorisation de construire. En outre, une séance d'information s'est tenue en date du 29 juin 2023, lors de laquelle le bureau d'architectes mandaté par l'intimée a exposé le projet à trois représentants des locataires, cette séance étant déjà en soi suffisante pour respecter les réquisits de l'art. 43 al. 3 LDTR (cf. JTAPI/1427/2015 du 9 décembre 2015 ; JTAPI/114/2012 du 29 janvier 2013). À toutes fins utiles, il convient également de prendre en compte que les recourants ont été à même de prendre connaissance du dossier et des travaux projetés et de formuler leurs griefs à l'encontre de la décision querellée dans le cadre de la procédure de recours, de sorte que

l'objectif d'information préalable des locataires, selon les modalités prévues par l'art. 43 LDTR dans leur intérêt a, dans les faits, été concrètement respecté. Dans ces circonstances, c'est sans commettre d'excès ou d'abus de son pouvoir d'appréciation que le département a estimé que l'art. 43 LDTR avait été respecté, aucun élément du dossier ne permettant de conclure que les locataires n'avaient pas été informés en temps utile et de manière suffisante. Le grief est écarté.

E. 30

L'A_____ prétend que l'art. 11 LDTR serait violé, dès lors que les travaux à effectuer auraient été déterminés sans consultation préalable des locataires, de sorte que le coût total serait supérieur au coût légalement admissible. Elle critique également le coût des travaux et leur nécessité ainsi que l'augmentation des loyers en résultant.

E. 31

À teneur de l'art. 9 al. 1 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 LDTR. Elle est accordée notamment lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité et la santé de ses habitants ou des tiers (let. a), lorsque la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public le commande (let. b) ou pour les travaux de rénovation (let. e), 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 (art. 3 al. 1 let. d LDTR), et si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population (art. 9 al. 2 LDTR).

E. 32

Par BPP, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population (art. 9 al. 3 LDTR). Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux BPP lorsque son loyer est compris entre CHF 2'627.- et CHF 3'528.- la pièce

- 18/20 - A/2849/2023 par année (arrêté du Conseil d'État du 12 janvier 2022 relatif à la révision des loyers répondant aux BPP ; ArRLoyers - L 5 20.05), 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 du Conseil d'État déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR - ArAppart - L 5 20.03, modifié régulièrement), il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement.

E. 33

L'art. 9 al. 4 et 5 LDTR précise que la fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante, respectivement si des circonstances particulières le justifient, soit si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires.

E. 34

Selon l'art. 9 al. 6 LDTR, les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'art. 14 OBLF : - les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment; - les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie; - les mesures destinées à réduire les émissions des installations

techniques; - les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables; - le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

E. 35

Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux BPP, le loyer après travaux n'excédera pas le montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux BPP, majoré : a) d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire, auquel peut être rajouté, si nécessaire : b) un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.

E. 36

Selon l'art. 10 LDTR, le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux. Il tient compte des critères énumérés à l'art. 11 LDTR (« mode de calcul »).

E. 37

L'art. 11 al. 1 LDTR énumère les critères que doit utiliser le département pour arrêter un loyer maximum, en considérant l'ensemble des travaux effectués, sous déduction des subventions octroyées, soit : un 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 1er rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève, en tenant compte de l'amortissement (let. a) ; un amortissement calculé sur une durée de 18 à 20 ans, soit de 5,55% à 5% (let. b) ; les frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5% des travaux pris en

- 19/20 - A/2849/2023 considération (let. c) ; les autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 ss du CO (let. d).

E. 38

L'art. 11 al. 2 LDTR précise que les loyers après transformation doivent répondre aux BPP lorsque les logements répondent eux-mêmes à ces besoins prépondérants quant à leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface.

E. 39

En l'espèce, s'agissant de l'information des locataires, il sera simplement renvoyé aux considérants qui précèdent relatifs à l'art. 43 LDTR, étant rappelé que cette information ne vise pas à permettre aux locataires de s'exprimer sur la pertinence et l'utilité des travaux envisagés mais uniquement à leur permettre de prendre les mesures nécessaires, au besoin, en concertation avec le ou la propriétaire concerné.

Concernant la question du coût des travaux et de la répercussion sur les loyers, il ressort du dossier que ces éléments ont été examinés en détail par l'OCLPF, soit l'instance de préavis compétente en la matière, laquelle a fixé les loyers dans les limites prévues par la LDTR en fonction des BBP. En effet, cette instance a notamment exigé la production de plans financiers complémentaires pour analyser de manière minutieuse la répartition des coûts à venir et leur impact sur les loyers. Si la recourante ne partage certes par l'avis de cette instance, rien ne permet cependant de constater que cette autorité se serait basée sur des éléments non pertinents ou contraires aux objectifs poursuivis par la LDTR. Il sera en outre rappelé que l'objectif du contrôle opéré par l'OCLPF est uniquement de vérifier que le

montant maximal admissible prévu par la fourchette LDTR n'est pas dépassé, ce qui est manifestement le cas à teneur du dernier préavis favorable de l'OCLPF du 29 juin 2022 indiquant que les montants s'inscrivent dans cette fourchette. Le grief est écarté.

E. 40

Entièrement mal fondé, le recours est rejeté.

E. 41

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 condamnées au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'500.- ; il est couvert par les avances de frais versée à la suite du dépôt des recours. Le solde des avances de frais de CHF 300.- leur sera restitué à hauteur de CHF 150.- chacun.

E. 42

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge des recourants, prises conjointement et solidairement, sera allouée à M_____ (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 20/20 - A/2849/2023

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