

GE_GERICHTE JTAPI/453/2024 vom 14. Mai 2024

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_453_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/453/2024 du 14 mai 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/453/2024 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. 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 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

E. 4

Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/84/2022 du 1er février 2022 consid. 3).

E. 5

La recourante invoque une violation de l'art. 12 LDTR, contestant que les travaux projetés puissent être qualifiés de transformation lourde, avec pour conséquence un contrôle du loyer durant à cinq ans.

E. 6

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 à l'art. 2 LDTR (art. 1 al. 1 LDTR). Elle prévoit notamment à cet effet, et 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).

- 8/12 - A/2755/2023

E. 7

Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 LDTR). Le DT accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population (art. 9 al. 2 1ère phr. LDTR).

E. 8

Selon l'art. 3 al. 1 LDTR, par transformation, on entend tous les travaux qui ont pour objet :

- a) de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation ;
- b) la création de nouveaux logements, notamment dans les combles ;
- c) la création d'installations nouvelles d'une certaine importance, telles que chauffage, distribution d'eau chaude, ascenseur, salles de bains et cuisines ;
- d) 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 de l'al. 2.

E. 9

En vertu de l'art. 10 al. 1 LDTR, le DT 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. 10

Lorsque les logements répondent aux besoins prépondérants de la population (ci- après : 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 (art. 11 al. 2 LDTR).

E. 11

Selon l'arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux BPP du 12 janvier 2022 entré en vigueur le 14 janvier 2022 (ArRLoyers - L 5 20.05), les loyers correspondant aux BPP, fondés sur le revenu brut médian des contribuables personnes physiques 2018, sont compris entre CHF 2'627.- et CHF 3'528.- la pièce par année.

E. 12

Les loyers maximaux ainsi fixés sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de trois ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR). Le Tribunal fédéral a reconnu à la LDTR sa compatibilité avec les dispositions concernant le droit de propriété et la liberté économique consacrées aux art. 26 al. 1 et 27 al. 1 Cst. (ATF 116 Ia 401 ; arrêt 2C_184/2013 du 8 janvier 2014). En effet, en matière de logement, il est interdit aux cantons d'intervenir dans

les rapports directs entre les parties au contrat de bail, réglé exhaustivement par le droit fédéral. Cela étant, les cantons demeurent libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif. Ainsi, les règles de contrôle temporaire des loyers prévues par la LDTR respectent le principe de primauté du droit fédéral, étant précisé que cette intervention étatique est limitée dans le temps et que les parties demeurent libres de modifier le contrat de bail à l'issue de la période de contrôle (arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005 consid. 2.2).

- 9/12 - A/2755/2023

E. 13

Dans un arrêt du 15 avril 2014, la chambre administrative a jugé que des travaux d'un montant total de CHF 58'379.-, correspondant à un montant de CHF 14'594.75/pièce ayant pour conséquence une augmentation du loyer après travaux, concernant un appartement de quatre pièces et demie dans lequel avaient été réalisés, sans autorisation, la démolition complète de trois cloisons entre l'entrée, la cuisine, la chambre et le hall afin de créer un nouvel espace de jour plus spacieux côté cour, ayant pour conséquence la disparition d'une chambre et du hall, la démolition/reconstruction de parties de corniches et de plafonds, le rafraîchissement de la seconde chambre et de la pièce jusqu'alors utilisée comme séjour (côté rue), la pose d'un nouveau carrelage de sol à la cuisine, la refonte des espaces, cloisons, appareils, équipements et du réseau des sanitaires ainsi que le changement complet du réseau électrique et l'installation de nouveaux câblages, prises et interrupteurs, pouvaient à juste titre être qualifiés de transformations lourdes justifiant l'application d'un délai de contrôle de cinq ans (ATA/260/2014 consid. 16).

E. 14

Dans deux jugements récents (JTAPI/1300/2022 et JTAPI/1301/2022 du 29 novembre 2022 accessibles en ligne), le tribunal a examiné la problématique liée à la fixation de la durée du contrôle étatique du loyer d'un logement après travaux. Rappelant la jurisprudence de la chambre administrative et analysant la pratique du département ces dernières années, il a retenu, s'agissant d'une part de travaux d'un montant de CHF 139'000.- portant sur la rénovation complète d'un logement de quatre pièces et demi (peinture, rénovation des carrelages et faïences de la cuisine, la salle de bain et les toilettes, mise en conformité des installations électriques, pose d'un nouvel agencement de cuisine, rénovation des installations sanitaires, réfection des menuiseries, pose d'un nouveau parquet) avec permutation et modification de la disposition des pièces (alcôve du salon, cuisine, chambre) et, d'autre part, de travaux portant sur la réfection complète des peintures d'un logement de quatre pièces, la réfection des installations électriques, la pose de carrelages et faïences ainsi que des piquages, la pose d'un nouvel agencement de cuisine, la réfection des installations sanitaires, la réfection des menuiseries intérieures, le ponçage et la vitrification des parquets ainsi que la pose d'un nouveau parquet, la réparation des stores intérieurs, l'entretien de l'installation de chauffage mais également sur la permutation et modification de la disposition des pièces du logement, pour un coût total de CHF 168'287.-, que les transformations envisagées étaient lourdes au sens de l'art. 12 LDTR, avec pour conséquence que le contrôle des loyers après travaux devait être porté à cinq ans.

E. 15

Les préavis ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Selon le système prévu par la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un

caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi. Lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours et il convient de ne pas le minimiser (ATA/146/2021 du 9 février 2021

- 10/12 - A/2755/2023 consid. 10a ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 8c ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017 consid. 4c). Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des entités ayant formulé un préavis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation, pour autant que l'autorité inférieure ait suivi l'avis de celles-ci. Elle se limite 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/146/2021 précité consid. 10a ; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 7d ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 5).

E. 16

En l'espèce, il ressort du dossier que les travaux autorisés portent notamment sur la réfection complète des sols et des peintures de l'appartement, le remplacement de papier peints, une rénovation complète des sanitaires et la pose d'une nouvelle cuisine, avec dans ces deux pièces des travaux de maçonnerie et de piquage, ainsi que la pose de nouvelles faïences, des travaux de menuiserie, la rénovation complète et la mise aux normes du système électrique, la dépose et la repose de radiateurs et le remplacement de vannes et de certains radiateurs. Les travaux portent également sur la modification de la typologie de l'appartement avec la transformation d'une chambre en cuisine, soit d'une pièce sèche en pièce humide et inversement, la démolition partielle d'une cloison et la création d'un WC impliquant des interventions sur les gaines de ventilation, ainsi que de nouveaux branchements au réseau électrique, au réseau d'arrivée d'eau chaude et froide, ainsi qu'au système d'évacuation. Par ailleurs, le coût estimé des travaux s'élève à CHF 90'600.-, soit un montant de CHF 22'650.- par pièce et, à teneur du formulaire D12, le loyer du logement concerné sera augmenté de CHF 10'800.-/an, soit CHF 2'700.-/pièce/an, à CHF 14'112.-/an, soit CHF 3'528.-/pièce/an après travaux. Au vu des travaux projetés qui, compte tenu de leur coût et, plus particulièrement de leur nature et de leur importance, s'apparentent à une remise à neuf de l'appartement concerné, au moyen d'une rénovation profonde et considérable (ATA/260/2014 du 15 avril 2014 consid. 8), c'est à bon droit que l'autorité intimée, suivant le préavis de l'OCLPF, dont il n'y a aucun motif objectif de s'écarter, a considéré qu'il s'agissait d'une transformation lourde. Dans ces circonstances, il ne peut être reproché au DT d'avoir mésusé de son pouvoir d'appréciation ni d'avoir violé la loi en fixant la durée de contrôle du loyer de l'appartement à cinq ans, en application de l'art. 12 LDTR et conformément à la jurisprudence. C'est le lieu de relever que la position de la recourante, qui soutient - sans aucun fondement - que l'art. 12 LDTR, en tant qu'il impose un contrôle de cinq ans ne

- 11/12 - A/2755/2023 s'appliquerait qu'aux transformations lourdes portant sur un immeuble entier et non pas à des rénovations d'appartements, n'est corroborée ni par le texte de la loi ni par la doctrine ni par la jurisprudence.

E. 17

S'agissant du taux hypothécaire de référence de 1.25% au moment du dépôt de la requête, passé à 1.5% le 2 juin 2023, il ressort du dossier que, lors de l'octroi de l'autorisation litigieuse, le DT a tenu compte de cette modification ayant eu pour conséquence de porter le loyer théorique de l'appartement concerné de CHF 15'477.- à CHF 15'557.-. Cette modification n'a eu toutefois aucune incidence puisque le loyer maximum applicable après travaux durant la période de contrôle, a été fixé à CHF 14'112.- par an, tel qu'indiqué dans le préavis LDTR, délivré en application de l'art. 11 al. 2 LDTR, et comme cela ressort des deux formulaires D12 datés du 12 avril et du 14 juillet 2023, produits par la recourante elle-même. L'augmentation du taux hypothécaire de référence a ainsi été prise en compte dans la mesure qui s'imposait, étant précisé que cet élément n'a aucune incidence sur la durée de contrôle du loyer comme l'allègue la recourante.

E. 18

Partant, mal fondé, le recours sera rejeté et la décision entreprise confirmée.

E. 19

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 900.- ; il est 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).

- 12/12 - A/2755/2023

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