

GE_GERICHTE JTAPI/692/2023 vom 27. Mai 2022

GE Cour de justice, 2022-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_692_2023

FR: GE_GERICHTE JTAPI/692/2023 du 27 mai 2022

IT: GE_GERICHTE JTAPI/692/2023 del 27 maggio 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 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

L'objet du litige consiste à déterminer si c'est de manière conforme au droit que le département a refusé d'autoriser la réunion de l'appartement de cinq pièces, présentant une surface brute de plancher de 262 m² (lot n° 1 _____) et celui de trois pièces, présentant une surface brute de plancher de 156 m² (lots nos 2 _____ et 3 _____) situés à l'adresse 4 _____, rue C _____ à Genève.

E. 4

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 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

- 8/15 - A/2120/2022

E. 5

La LDTR s'applique à tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévues par l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) ou construit au bénéfice d'une norme de l'une des 4 premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement (art. 2 al.

1 let. a LDTR), et comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art. 2 al. 1 let. b LDTR). Cette loi est dès lors applicable à l'immeuble dans lequel sont situés les logements en question.

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 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). Plus spécifiquement, la LDTR vise à protéger les locataires contre des changements d'affectation quantitatifs du parc locatif, soit contre le remplacement de locaux d'habitation par des locaux commerciaux ou à usage professionnel, mais aussi et de façon primordiale, à les protéger contre des changements d'affectation qualitatifs. Sont en effet également visés les travaux de rénovation qui ont pour conséquence de faire basculer des catégories de logement conçues pour des familles modestes et nombreuses dans des catégories de logement destinées à des personnes aisées et sans enfant, ou des catégories d'immeubles à loyer bas ou modérés vers des loyers d'appartements de luxe (ATA/859/2010 du 7 décembre 2010 consid. 6b et la référence citée).

E. 7

Selon l'art. 9 al. 1 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 LDTR, soit notamment pour tous les travaux ayant pour objet de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 3 al. 1 let. a LDTR).

L'autorisation est accordée lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité et la santé de ses habitants ou des tiers ; lorsque la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public le commande ; lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires ; lorsque les travaux répondent à une nécessité ou qu'ils contribuent au maintien ou au développement du commerce et de l'artisanat, si celui-ci est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier ; pour les travaux de rénovation (art. 9 al. 1 let. a à e LDTR).

E. 8

À teneur de l'art. 9 al. 2 LDTR, le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population.

- 9/15 - A/2120/2022 Il tient compte, dans son appréciation, du genre, de la typologie et de la qualité des logements existants (let. a), du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés, notamment dans les combles (let. b), du genre de l'immeuble (let. c), du nombre de pièces et de la surface des appartements ainsi que de la surface des logements nouvellement créés (let. d), des exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine (let. e).

E. 9

Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population. Au 1er janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre CHF 2'400.- et CHF 3'225.- la pièce par

année. Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population peuvent être révisés tous les deux ans par le Conseil d'État en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques (art. 9 al. 3 LDTR). Selon l'arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 12 janvier 2022 (ArRLoyers - L 5 20.05) entré en vigueur le

E. 14

Il reste dès lors à déterminer si les appartements dont la réunion est sollicitée doivent être qualifiés de luxueux.

E. 15

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

- 11/15 - A/2120/2022 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. 16

Dans sa jurisprudence, le Tribunal administratif, dont les compétences ont été reprises par 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 18^{ème} 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, cosu 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).

Le Tribunal administratif a en revanche 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).

E. 17

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

- 12/15 - A/2120/2022 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 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 bains, ainsi que deux chambres à coucher. La chambre administrative s'était 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).

E. 18

En l'espèce, il n'est pas contesté que les appartements concernés sont composés de trois et cinq pièces chacun, et qu'il s'agit dès lors d'appartements pour lesquels sévit une pénurie, selon l'ArAppart précité. La recourante qui invoque leur caractère luxueux se prévaut notamment de la situation de l'immeuble à proximité immédiate du lac et de plusieurs hôtels de luxe, du montant des charges relatives aux deux appartements (CHF 17'460.- par an pour le n° 6 _____ et CHF 48'156.- par an pour le n° 7 _____, hors charges de chauffage et de production d'eau chaude), du coût de reviens de ces appartements ascendant à CHF 20'000.- le m² ainsi que de ses équipements, l'immeuble étant notamment doté d'un système de sécurité élevé, avec plusieurs dizaines de caméras, et du niveau de finition de l'immeuble et des appartements. Elle relève également que le vaste hall d'entrée de l'immeuble, comprend un service de conciergerie disponible pour les résidents 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, que les logements sont desservis par deux ascenseurs, la plupart reliés directement avec le parking souterrain, la qualité des matériaux hors normes pour les boiseries, les parquets et les revêtements muraux ainsi que celle de l'équipement des cuisines et des salles de bains, de très haut de gamme. Elle souligne aussi que les appartements sont tous dotés d'un système de domotique perfectionné et que leur surface dépass largement les standards usuels. Il ressort de la documentation transmise par la recourante, comprenant le descriptif de la résidence et la brochure de commercialisation, ainsi que du transport sur place que l'architecture de l'immeuble de la rue C _____, 4 _____ est résolument contemporaine. Ses appartements, pour certains traversants, donnent sur la rue précitée, d'une part et sur une cour intérieure, agrémentée d'un jardin, d'autre part. Le hall d'entrée correspond à la description faite par la recourante et avec sa réception accueillant le service de conciergerie,

ses décorations murales, son salon de réception et son dégagement sur un patio proposant une pièce d'eau et un îlot végétalisé, il évoque celui d'un hôtel de luxe.

- 13/15 - A/2120/2022 La salle de sport équipée, le parking souterrain, doté de bornes électriques et de caméras de sécurité et permettant un accès direct par ascenseur depuis les appartements contribue au confort des résidents. La surface de l'appartement de 5 pièces avoisinant 270,5 m² est importante. Celle du logement de 3 pièces est moindre (166 m²) mais la double hauteur du living (environ 6 m) – compte tenu du demi-étage - lui donne un aspect très spacieux. Avec leurs grandes baies vitrées, ils sont très lumineux et parfaitement insonorisés. L'équipement des deux appartements visités, dotés d'un système de domotique moderne, comprenant un système d'alarme, un éclairage fourni par des spots intégrés dans le plafond, d'un chauffage au sol, de balcons munis de pare soleils coulissants ou de stores électriques, bénéficie d'une technologie de pointe. Les parquets en chêne teinté, le design épuré de l'espace cuisine (évier coulé dans la masse) pourvu d'un agencement complet (four, four à vapeur, réfrigérateur, congélateur, lave-vaisselle et cave à vin), les vastes salles de bains - prévues pour chacune des chambres à coucher - avec leurs parois intérieures en marbre de Carrare et celle donnant sur la chambre entièrement vitrées, leurs sols en granite noir du Zimbabwe et équipées d'une télévision, leur donne une allure particulièrement recherchée d'un standing assurément élevé. L'organisation des différents espaces, des rangements réalisés sur mesure, de la buanderie entièrement équipée contribue également au confort des habitants. Ainsi, même si le nombre de pièces n'est pas particulièrement élevé, si la vue depuis les appartements n'est pas exceptionnelle, il n'en demeure pas moins que l'impression générale qui se dégage tant de l'architecture de l'immeuble que de la conception des deux appartements litigieux, est assurément celle de biens de haut standing, de sorte que ces derniers doivent être qualifiés de logements de luxe avec pour conséquence, conformément à la jurisprudence de la chambre administrative et à la doctrine, qu'ils n'entrent pas dans la catégorie de logements répondants aux besoins prépondérants de la population que la LDTR entend protéger.

Il résulte de ce qui précède que le département a abusé de son pouvoir d'appréciation en rejetant la requête de la recourante. Sa décision n'étant pas conforme au droit, le recours sera admis, la décision annulée, et la cause renvoyée à l'autorité intimée pour qu'elle délivre l'autorisation de réunir les lots PPE n°s 1_____ 2_____ et 3_____ en question.

E. 19

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge de la recourante, qui obtient gain de cause (art. 87 al. 1 LPA), et le montant de son avance de frais lui sera restitué.

- 14/15 - A/2120/2022 Une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge du département, soit pour lui l'État de Genève, sera allouée à la recourante (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 15/15 - A/2120/2022

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