

GE_GERICHTE JTAPI/697/2023 vom 20. Juni 2023

GE Cour de justice, 2023-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_697_2023

FR: GE_GERICHTE JTAPI/697/2023 du 20 juin 2023

IT: GE_GERICHTE JTAPI/697/2023 del 20 giugno 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

- 16/23 - A/1748/2022 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

A teneur de l'art. 70 al. 1 LPA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.

E. 3

En l'espèce, les procédures A/1748/2022 et A/2593/2022 se rapportent à deux décisions rendues par l'autorité intimée au sujet des travaux que la recourante souhaite entreprendre dans l'appartement litigieux, la différence entre ces deux décisions consistant uniquement dans le montant relatif au loyer maximum de cet appartement pendant la durée de contrôle. Ces deux affaires soulèvent la même question de principe, de sorte qu'il se justifie de les joindre sous le numéro A/1748/2022 et de statuer par un seul jugement.

E. 4

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours se rapportant originellement à la cause A/2593/2022 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. 5

Quant au recours se rapportant originellement à la cause A/1748/2022, on peut se demander s'il a encore un objet et donc s'il est recevable. En effet, sans qu'elle n'en fasse état, la décision APA 3_____/2 du 4 juillet 2022 a vraisemblablement remplacé la décision APA 3____ du 26 avril 2022, puisqu'elle autorise les mêmes travaux que cette dernière, reprend également le principe du contrôle du loyer pour trois ans, et modifie simplement à la hausse le montant du loyer maximum. La recevabilité de ce recours peut cependant être admise, compte tenu de l'issue du litige.

E. 6

Les parties s'accordent sur le fait que l'objet du litige concerne uniquement 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 les décisions litigieuses dépend de savoir si l'appartement concerné doit être considéré comme un appartement de luxe.

E. 7

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.

- 17/23 - A/1748/2022 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 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. 8

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. 9

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 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). 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

- 18/23 - A/1748/2022 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 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 6^{ème} 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 (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

E. 14

Pour finir, en considérant l'objet du litige avec un peu de recul, on demeure en peine de retenir que l'appartement litigieux pourrait, même de loin, se rapprocher des logements correspondant aux besoins prépondérants de la population que la LDTR vise à maintenir dans le marché locatif à des loyers abordables. À cet égard, il n'est pas insignifiant de relever que selon l'arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population dans sa teneur au 12 janvier 2022 (ArRLoyers – L 5 20.05),

les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, fondés sur le revenu brut médian des contribuables personnes physiques 2018, sont compris entre 2 627 francs et 3 528 francs la pièce par année. Or, en l'occurrence, le loyer fixé par la seconde décision litigieuse, qui est de CHF 7'467.- la pièce, est plus de deux fois plus élevé que la limite supérieure fixée par cet arrêté, ce qui signifie que, même durant la période de contrôle, le loyer de cet appartement est situé très au-dessus des moyens de la très grande majorité de la population genevoise.

E. 15

Enfin, s'agissant de l'argument de l'autorité intimée relatif au fait que le montant total des travaux apparaît trop modeste pour correspondre à ceux que l'on ferait

- 22/23 - A/1748/2022 dans un logement de luxe, la recourante relève de manière pertinente que l'art. 10 al. 2 LDTR est formulé de telle manière que l'appréciation que l'on doit faire au sujet du caractère luxueux ou non de l'appartement concerné se rapporte à ce qu'il est avant les transformations, et non pas après. Par conséquent, si, comme en l'espèce, l'appartement peut être considéré comme luxueux avant transformation, il importe peu que le propriétaire décide de procéder à de simples travaux d'entretien.

E. 16

Il découle de ce qui précède que, dans la mesure de leur recevabilité respective, les recours doivent être admis et les décisions litigieuses annulées en ce qu'elles imposent à la recourante un contrôle des loyers après travaux.

E. 17

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. 18

Les avances de frais versées par la recourante, totalisant CHF 2'000.-, lui seront restituées.

E. 19

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 3'500.-, à la charge de l'État de Genève, soit pour lui le département du territoire, sera allouée à la recourante (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA). Cette indemnité tient compte notamment des nombreux actes d'instruction auxquels ont participé les conseils de la recourante. En revanche, il n'est pas tenu compte du fait que cette dernière s'est adjointe l'assistance de deux avocats, la cause ne présentant pas des difficultés telles que cela se justifie.

- 23/23 - A/1748/2022

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