RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**A/1050/2005-TPE** **ATA/659/2005**

# ARRÊT

# DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

# du 11 octobre 2005

dans la cause

**LA BÂLOISE COMPAGNIE D'ASSURANCE SUR LA VIE**
représentée par Me Dominique Burger, avocate

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS**

et

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT**

## EN FAIT

1. La Bâloise compagnie d'assurances sur la vie (ci-après : La Bâloise ou la recourante) est propriétaire d'un immeuble à l'adresse 5, avenue Alfred-Bertrand à Genève. Au deuxième étage de cet immeuble se trouve un appartement de 7,5 pièces, dont la surface est de 176m2.

2. Selon un rapport d'enquête du 14 avril 2004 du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département), des travaux d'un coût de CHF 216'000.- ont été effectués à la fin de l'année 2003 dans cet appartement, sans avoir été autorisés. Ces travaux consistaient en un nouvel aménagement de la cuisine, le remplacement des revêtements de sol et de parois de la cuisine, l'installation d'une douche et d'un bloc lave-linge et sèche-linge dans une chambrette, de nouveaux aménagements de salle de bain, de douche et de wc, dont les revêtements en céramique et les appareils sanitaires étaient neufs, ainsi que la rénovation de l'ensemble des revêtements de sols, parois et plafonds.

   Le nouveau loyer annuel s'établissait à CHF 84'060.-, alors qu'il était de CHF 24'060.- avant travaux.

3. Le 28 avril 2004, le département a ordonné à La Bâloise de déposer, dans un délai de 30 jours, une requête en autorisation de construire portant sur l'ensemble des travaux effectués dans l'appartement en cause. A titre préalable, cette décision mentionnait que le département ne saurait considérer le logement en question comme étant luxueux, au sens de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR – L 5 20).

4. Le 1er juin 2004, La Bâloise a interjeté recours contre cette décision auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission). Elle faisait valoir en substance qu'en raison du nombre de pièces, de la surface du logement, du lieu de situation de l'immeuble – à proximité du Parc Bertrand –, de la présence de caractéristiques particulières comme des parquets magnifiques, des moulures et rosaces aux plafonds ou encore l'existence d'une pièce de service attenante à la cuisine, il se dégageait de l'ensemble une impression de confort extraordinaire.

   La Bâloise concluait dès lors à l'annulation de la décision querellée, au motif que le département n'avait pas fait application de l'exception relative aux logements de luxe de l'article 10 LDTR.

5. Lors d'un transport sur place en présence des parties, le 5 novembre 2004, la commission a constaté que l'entrée de l'immeuble comportait une dizaine de marches, que le sol était en carrelage et que l'ascenseur était un ascenseur à cage

ouverte. Le hall d'entrée de l'immeuble était garni de boiseries et les marches d'accès étaient recouvertes d'un passage. Afin de pouvoir procéder à la comparaison avec un appartement identique n'ayant pas été rénové, les parties et la commission ont visité un appartement similaire situé au premier étage et ont pu constater que les parquets étaient de chêne incrusté. La cuisine, non aménagée, disposait d'un sol de carrelages paraissant d'origine. Une petite « chambre de bonne » (ci-après : la chambrette) était accessible depuis la cuisine. L'appartement donnait du côté nord sur un parking à ciel ouvert. Les lavabos présents dans chaque chambre n'étaient pas d'origine. Quant à l'appartement litigieux, situé au 2ème étage, il était relevé que sa distribution était identique à celle de l'appartement de comparaison. Pour sa part, la chambrette avait été transformée en salle de douche et buanderie. La commission a pu se rendre compte de l'existence d'un petit balcon du côté de l'avenue Bertrand, donnant sur le parc.

6. Le 17 février 2005, la commission a rejeté le recours de La Bâloise. Elle a considéré que les travaux en question étaient des travaux de transformation et de rénovation, au sens de l'article 3 alinéa 1 LDTR et, partant, étaient soumis à autorisation. Quant au caractère de luxe d'un logement, il ne s'agissait pas d'une condition excluant l'assujettissement à la LDTR, mais un critère permettant au département de renoncer à fixer les loyers après travaux comme condition de l'autorisation de construire. La commission a par ailleurs formellement constaté que l'appartement n'était pas un logement de luxe au sens de la jurisprudence.

7. Par acte du 8 avril 2005, La Bâloise a formé recours contre cette décision. Sans contester la qualification des travaux retenue par la commission, et le fait qu'une autorisation eût été nécessaire afin de les entreprendre, la recourante a estimé que c'était à tort que la commission avait constaté l'absence de qualification de luxe de l'appartement en question. L'argumentation présentée devant la commission était pour l'essentiel reprise et développée : l'immeuble était un immeuble bourgeois, sa distribution, la grandeur de ses pièces, l'existence d'un magnifique parquet en chêne incrusté, de corniches et même de rosaces au plafond, la présence d'une chambrette – qui venait d'être transformée en salle de douche – permettait de conclure qu'il s'agissait d'un appartement réservé à une catégorie de la population dont les revenus permettaient d'occuper des logements d'un certain niveau. La précédente locataire ne s'acquittait que d'un loyer de CHF 24'060.- par an découlait du fait que cette dernière habitait l'appartement depuis 1967 et que son loyer n'avait pas été adapté au prix du marché, la propriétaire ayant choisi de ne pas augmenter les charges de son ancienne locataire devenue âgée.

La recourante concluait à l'annulation de la décision entreprise ainsi qu'à celle du département du 28 avril 2004, en tant qu'elle constatait l'absence de caractère de luxe du logement en question.

8. Le 20 mai 2005, le département a conclu au rejet du recours. Il était formellement contesté que les pièces de l'appartement fussent particulièrement grandes. Il ne se dégageait de ce dernier ni une impression de luxe ni un caractère exceptionnel. De par sa situation, l'appartement était loin de sortir de l'ordinaire, trois de ses pièces donnant sur un parking à ciel ouvert et la présence d'un parc sur lequel trois autres pièces avaient une vue, n'étaient pas des caractéristiques propres aux seuls logements de luxe, de nombreux quartiers populaires disposant également d'espaces verts. La présence d'une conciergerie pour l'immeuble n'avait rien d'exceptionnel et l'ascenseur à cage ouverte paraissait être à la limite de la vétusté.

9. Le juge délégué a procédé le 15 septembre 2005 à un transport sur place, en présence des parties. La recourante n'ayant pu, comme le tribunal le sollicitait, s'organiser pour que l'appartement du 1er étage, servant de comparaison, soit mis à disposition, seules les parties communes de l'immeuble et l'appartement litigieux ont pu être visités. Les parties n'ont pas sollicité un nouveau transport sur place pour effectuer la comparaison.

Il a été constaté que les plafonds étaient d'une hauteur de 2,80 mètres et que des moulures et une rosace ornaient le hall d'entrée. Pour le surplus, les constatations faites lors du transport sur place du 5 novembre 2004 ont été corroborées.

10. Il ressort enfin du dossier, et notamment des plans déposés par la recourante, que la taille des pièces, cuisine et chambrette mises à part, oscille entre 14,70 et 26 m2. Seules deux pièces mesurent plus de 20 m2.

11. Le 27 septembre, la recourante a persisté dans ses conclusions.

12. Le 6 octobre 2005, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

## EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. La recourante ne conteste pas que les travaux de transformation et de rénovation nécessitaient la délivrance d'une autorisation de construire, au sens de l'article 9 alinéa 1 LDTR. Cette question n'est dès lors plus litigieuse devant le tribunal de céans.

La recourante a toutefois formellement conclu à l'annulation de l'ensemble de la décision de la commission, soit également en ce qui concerne la nécessité de requérir une autorisation. Son recours sera dès lors rejeté sur ce point.

3. Seule reste en définitive litigieuse la question de savoir si l'appartement en question doit être qualifié de logement de luxe.

4. Selon l'article 10 alinéa 1 LDTR, le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux; il en fait de même pour les prix de vente maximaux des logements si ceux-ci sont soumis au régime de la propriété par étages ou à une autre forme de propriété analogue. D'après l'alinéa 2 lettre b de l'article 10 LDTR, le département renonce à la fixation des loyers et des prix prévue à l'alinéa 1 lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, notamment lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe.

5. a. La LDTR et son règlement d'exécution ne donnent pas de définition de la notion le logement de luxe. Le Tribunal administratif a toutefois déjà jugé que cette notion procède tant du droit public cantonal que du droit civil fédéral (ATA/214/2003 du 15 avril 2003).

b. Selon l'article 253b alinéa 2 de la loi fédérale complétant le Code civil suisse (livre 5ème : droit des obligations – CO ; RS 220), les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise). Il s'agit de deux conditions cumulatives qui doivent être satisfaites simultanément : le logement concerné doit être luxueux et compter six pièces ou plus (Arrêt du Tribunal fédéral 4C.40/2001 du 15 juin 2001, consid. 3).

c. A cet égard, la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelle que la notion de luxe doit s'interpréter de manière restrictive et suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard. Constituent, par exemple, des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, une piscine et/ou un sauna, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin spacieux, un environnement très protégé et la présence d'éléments donnant une impression générale de somptuosité ou de confort extraordinaire. La présence d'un seul ou de quelques-uns seulement de ces indices ne suffit pas; il faut que le luxe se dégage de l'ensemble (SJ 2004 I 387 ; David LACHAT, Jacques MICHELI, Le nouveau droit du bail, Lausanne 1992, p. 56 s.).

L'interprétation du droit civil fédéral n'est toutefois pas seule déterminante. De manière exceptionnelle, le Tribunal administratif a, par le passé, accepté de faire primer des éléments esthétiques extraordinaires sur le postulat de l'unité du droit, en jugeant qu'un appartement de 4 pièces, d'une surface de 120 m2, situé au

quai Wilson, pouvait bel et bien être considéré comme un logement de luxe même si, faute d'un nombre de pièces suffisantes, il ne remplissait pas la définition d'appartement de luxe au sens du CO. Toutefois, la qualité de l'immeuble et sa situation, avec vue sur la rade et les Alpes, permettait de le considérer comme un logement de luxe au sens de la LDTR (ATA/229/2002 du 7 mai 2002).

6. En l'espèce, il convient en premier lieu de constater que l'immeuble ne présente en lui-même pas de caractéristique exceptionnelle. Si l'entrée expose des éléments de standing, ceux-ci ne sont point extraordinaires. La situation du bâtiment, en marge du parc Bertrand, n'est pas d'une grande pertinence, de nombreux appartements à Genève, y compris dans des quartiers populaires, ayant également vue sur des espaces verts. L'appartement en question se situant au 2ème étage, la vue n'est par ailleurs pas fortement dégagée. De plus, trois pièces, ainsi que la cuisine et la chambrette adjacente, donnent sur un parking à ciel ouvert peu esthétique. L'immeuble ne dispose par ailleurs d'aucune facilité particulière comme le serait une piscine ou un sauna.

Cela dit, l'appartement en lui-même n'est assurément pas dénué de charme et de confort. Avant transformation, il disposait déjà de plafonds moulés, d'une rosace dans le hall d'entrée ou encore d'un parquet en chêne incrusté de belle facture, éléments que les travaux ont joliment remis en évidence. L'existence de la chambrette, signe que l'appartement était réservé à des familles aisées, ou la présence de deux appartements seulement par étage, renforcent cette impression. De même la grandeur du hall est signe que l'appartement n'était pas destiné à des familles nombreuses (ATA/214/2003 précité).

Cependant, ces éléments sont contrebalancés par d'autres facteurs qui en atténuent le caractère extraordinaire et en diminuent l'impression générale de luxe. Si le nombre de pièces est compatible avec la notion de luxe, leur surface n'a toutefois rien d'inhabituel. La hauteur des plafonds ne confère pas à l'ensemble un sentiment de volume hors du commun. Les sanitaires ne sont pas non plus en surnombre. L'appartement ne dispose pas d'une cheminée (ATA/214/2003 précité) ou d'autres caractéristiques extraordinaires, hors celles énoncées plus haut. La vue sur le parc Bertrand ne peut non plus être comparée à celle sur la rade de Genève (ATA/229/2002 précité ; ATA/214/2003 précité). Quant aux autres éléments de confort, issus des travaux de rénovation, comme les installations de la cuisine ou les aménagements de salle de bain et de wc, ils ne sauraient être pris en considération, étant précisément postérieurs à la transformation. Or, comme le texte clair de l'article 10 alinéa 2 lettre b LDTR l'énonce, c'est le logement « à transformer » qui doit être qualifié de luxueux et non le logement après travaux.

7. Rappelant qu'une interprétation restrictive de la notion de luxe doit s'imposer, le tribunal de céans, en considérant l'ensemble des éléments

susmentionnés, n'estime pas que l'appartement en question est un logement de luxe.

Le recours sera par conséquent rejeté.

8. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant qui succombe (art. 87 LPA).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS**
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 8 avril 2005 par La Bâloise compagnie d'assurances sur la vie contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 17 février 2005 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'000.- ;

communique le présent arrêt à Me Dominique Burger, avocate de la recourante, à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Thélin et Mme Junod, juges,
M. Grant, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

| la greffière-juriste adj. : | la vice-présidente : |
|---|---|
| M. Tonossi | L. Bovy<br>e.r. Ph. Thélin |

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :