RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2387/2004-TPE **ATA/105/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Du 1er mars 2005

dans la cause

Monsieur Stéphane BARBIER-MUELLER
représenté par Me Didier Bottge, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Monsieur Stéphane Barbier-Mueller (ci-après : le propriétaire ou le recourant) est propriétaire d'un immeuble à l'adresse 9, rue Emile-Yung à Genève. Celui-ci est géré par l'agence immobilière Pilet & Renaud S.A. à Genève.

2. Par courrier du 17 novembre 2003, le département, de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) s'est adressé au propriétaire.

   Asloca-Voltaire lui avait signalé que deux logements, sis respectivement au 4ème étage et au 1er étage de l'immeuble précité, auraient récemment fait l'objet de travaux de transformation. Le loyer du premier appartement aurait été fortement augmenté, alors que le second appartement aurait subit un changement d'affectation pour devenir un bureau.

   Un délai de 15 jours était imparti au propriétaire pour fournir au département tous documents utiles.

3. Par courrier du 15 décembre 2003, le propriétaire a fourni les explications demandées. Les locaux du premier étage étaient loués à un cabinet médical depuis le 1er mai 1967. Ainsi, cet appartement connaissait une affectation commerciale au moins depuis 36 ans.

   L'appartement du 4ème étage de 5,5 pièces avait fait l'objet de travaux d'entretien, effectués à l'occasion d'un changement de locataire. Lesdits travaux avaient consisté en la peinture des murs et des boiseries, la vitrification des parquets, la mise en conformité de l'électricité et la réfection des salles de bains et de la cuisine. Il s'agissait de travaux d'entretien qui n'étaient pas assujettis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations du 25 janvier 1996 (LDTR – L 5 20).

4. Déférant à une nouvelle demande du département, le propriétaire lui a remis la liste et le coût des travaux exécutés dans l'appartement du 4ème étage. Le détail des travaux était le suivant : arrachage de tapisserie et pose de peinture sur les murs et les plafonds ; lessivage et pose de peinture sur les boiseries et les fenêtres ; repeinte des radiateurs ; réfection du carrelage ainsi que de la déviation des colonnes d'eau chaude et froide dans les sanitaires et la cuisine ; remplacement des meubles et appareils ménagers dans la cuisine; remise en état de l'installation électrique ; ponçage et vitrification des parquets. Le coût total des travaux ascendait à CHF 91'150.-. Le propriétaire relevait qu'il s'agissait de travaux d'entretien que le bailleur était obligé d'exécuter afin de se conformer à

son obligation découlant de l'article 256 du code des obligations du 30 mars 1911 (CO - RS 220).

5. Par décision du 4 février 2004, le département a informé le propriétaire qu'au vu de la nature et de leurs coûts annoncés, les travaux exécutés étaient manifestement des travaux d'entretien différés dans le temps, assujettis à la LDTR et comme tels soumis au régime de l'autorisation. La réalisation des travaux sans autorisation constituait une infraction à l'article 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ainsi qu'à l'article 9 LDTR. Un délai de 30 jours était imparti au propriétaire pour déposer une requête en autorisation de construire portant sur tous les travaux effectués dans l'appartement concerné. Toutes autres mesure et/ou sanction demeuraient expressément réservées.

6. Le propriétaire a saisi la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission), par acte du 8 mars 2004.

De par leur nature, les travaux effectués devaient être assimilés à des travaux d'entretien au sens de la jurisprudence du Tribunal administratif et du Tribunal fédéral. Leur coût était raisonnable, eu égard notamment à la surface de l'appartement. Le seul critère retenu par le département pour considérer que lesdits travaux devaient être soumis à la LDTR était celui de travaux d'entretien différés dans le temps. Or, il s'agissait uniquement d'un rafraîchissement global indépendant des travaux d'entretien antérieurs effectués au coup par coup. L'assujettissement de travaux usuels d'entretien à la LDTR, du simple fait qu'ils étaient qualifiés de travaux différés dans le temps, au vu de leur coût, pénalisait non seulement le propriétaire, mais également le locataire. En effet, vu la pénurie de logements sévissant à Genève, les propriétaires d'objets immobiliers n'avaient plus à s'inquiéter de l'état de leurs biens qui seraient loués de toute façon. Bien plus, au vu de l'application faite par les autorités de la LDTR, ils n'avaient même aucun intérêt à entretenir leurs biens. Dès lors, l'application extensive de la LDTR se trouvait être un frein à l'entretien des logements. Il était impératif qu'un changement soit apporté à cette pratique afin que la LDTR retrouve son but premier et cesse d'être un outil de la dégradation du marché immobilier genevois.

Il a conclu à l'annulation de la décision querellée.

7. Après avoir entendu les parties en audience de comparution personnelle, la commission a ordonné l'apport de l'état descriptif des devis et des factures des travaux effectués, le descriptif des travaux effectués antérieurement ainsi que la production des contrats de bail avant et après les travaux.

8. Le 24 juin 2004, le propriétaire a produit toutes les factures des travaux exécutés. Etant propriétaire de l'immeuble depuis le mois de septembre 2001, il n'était pas en mesure de décrire les travaux effectués auparavant. A ce stade de la

procédure, la production des baux était contraire à la jurisprudence du Tribunal administratif (ATA/394/2003 du 20 mai 2003).

9. Statuant le 19 octobre 2004, la commission a rejeté le recours.

L'ampleur des travaux était telle qu'ils ne pouvaient être considérés comme des travaux d'entretien raisonnables, n'engendrant aucune amélioration du confort existant. Il s'agissait manifestement de travaux d'entretien différés dans le temps et soumis à la LDTR. De plus, l'incidence sur le loyer ne pouvait pas être examinée, le recourant ayant refusé de produire les conditions contractuels.

10. Le propriétaire a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée, par acte du 22 novembre 2004.

Il a persisté dans toutes ses précédentes explications et conclusions.

11. Dans sa réponse du 15 janvier 2005, le département s'est opposé au recours. L'ampleur des travaux allait manifestement au-delà de ce qui est usuel pour pouvoir les qualifier de travaux courants d'entretien. Au vu de leur importance, il était manifeste que l'appartement n'avait pas été entretenu périodiquement. Ils entraient donc dans le champ d'application de l'article 3 alinéa 1 lettre d LDTR. De plus, il était impossible de déterminer l'incidence sur le montant du loyer, vu le refus du recourant de produire les baux. En tout état, et selon Asloca-Voltaire, l'appartement aurait été reloué à un loyer beaucoup plus élevé.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56 A 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 Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, il est possible de procéder à la qualification préalable des travaux et à leur éventuelle soumission à la LDTR afin de déterminer si la production des états locatifs est nécessaire (ATA/659/2004 du 24 août 2004 et les références citées).

A ce stade, il n'est donc pas déterminant que le recourant ait refusé de produire les conditions de son bail de l'appartement concerné.

3. Le recourant soutient que les travaux litigieux sont, de par leur nature et leurs coûts, de simples travaux d'entretien.

a. À teneur de l'article 9 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'article 3 alinéa 1 LDTR.

b. Selon l'article 3 alinéa 1 lettre d et alinéa 2 LDTR, sont qualifiés de transformation les travaux qui ont pour objet 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 qu'il ne s'agisse pas de travaux d'entretien. Ces derniers, non assujettis à la LDTR, sont les travaux courants d'entretien faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant.

c. Il ressort des travaux législatifs ayant précédé la modification de cette disposition légale, adoptée en 1999, que le Grand Conseil désirait, pour tracer une limite précise entre travaux soumis et non soumis à la loi, que soient pris en compte le coût de ces derniers et leur incidence sur les loyers, comme prévu par la jurisprudence (Mémorial du Grand Conseil 1999 9/11 1076). La minorité du Grand Conseil avait proposé une autre teneur pour l'article 3 alinéa 2 LDTR, précisant que les travaux d'entretien qui ne devaient intervenir qu'à une échéance lointaine, tels notamment la remise à neuf d'un appartement au changement de locataire, n'étaient pas assujettis à la LDTR (Mémorial 1999 9/11 page 1166). Lors du deuxième débat concernant ce projet de modification de la LDTR, de très nombreux amendements ont été soumis au Grand Conseil par la minorité, notamment celui de préciser, à l'article 3, alinéa 1 lettre d LDTR, que devaient être considérés comme travaux de rénovation ceux dont le coût total engendrait une augmentation de loyer de plus de 20% (Mémorial 1999 9/1 1211). Cet amendement a été refusé, tout comme celui visant à préciser que la remise à neuf d'un appartement au changement de locataire n'était pas assujettie à la loi (Mémorial 1999 10/11 page 1415).

d. Cela étant, les notions de transformation et d'entretien n'ont pas reçu de nouvelles définitions, de sorte que la jurisprudence rendue à cet égard sous l'ancienne LDTR conserve toute sa pertinence (ATA/872/2004 du 9 novembre 2004 et les références citées).

4. a. La distinction entre les travaux d'entretien et les transformations (ou rénovations) doit se faire tout d'abord sous l'angle de la nature des travaux.

b. Cependant, la nature des travaux n'est pas décisive pour déterminer l'assujettissement à la LDTR. Pour admettre que des travaux répondent à la définition de l'entretien, il faut encore que leur coût total soit raisonnable. La loi vise principalement à maintenir un habitat correspondant, notamment sous l'angle économique, aux besoins prépondérants de la population, il faut donc éviter que des travaux non soumis à la LDTR ne conduisent à la longue à une érosion dudit habitat. La loi cherche à soumettre au contrôle de l'Etat certaines catégories de travaux davantage en fonction des risques qu'ils font peser sur le caractère abordable des logements qu'en fonction du type des travaux eux-mêmes (O.

BINDSCHEDLER et F. PAYCHÈRE, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles, RDAF 1998 I p. 365-366 et les jurisprudences citées). Ainsi, l'ampleur des travaux peut aboutir à modifier qualitativement l'immeuble. De même, l'augmentation du loyer consécutive à des travaux peut avoir pour effet d'entraîner un changement d'affectation qualitatif des logements qui ne correspondent plus aux besoins prépondérants de la population où sévit la plus forte pénurie (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.716/1990 du 10 octobre 1991, consid. 2 publié in SJ 1992 p. 576; ATA/872/2004 du 9 novembre 2004 et les références citées).

c. Le Tribunal administratif a notamment jugé que des travaux, assimilables en soi à de l'entretien, relevaient d'une rénovation, dès lors qu'ils s'élevaient à la moitié du prix de l'immeuble, leur ampleur ne permettant pas de les limiter à la conservation de la chose en bon état (ATA/212/1997 du 8 avril 1997). Des travaux d'entretien différés dans le temps dont le coût a eu des conséquences importantes sur les loyers, lesquels ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population, ont été jugés comme devant être soumis à autorisation ; ces coûts étaient respectivement de CHF 38'888,70 pour un appartement de 3 pièces et demi (ATA/872/2004 du 9 novembre 2004), de CHF 44'000.- pour un 4 pièces (ATA/659/2004 du 24 août 2004 ; CHF 49'874.- pour un 4 pièces (ATA/618/2004 du 5 août 2004) ; CHF 66'345.- pour un 4 pièces (ATA/802/2001 du 4 décembre 2001); de CHF 40'196.- pour un 4 pièces, CHF 23'422 pour un 3 pièces et CHF 20'366.- pour un 4 pièces (ATA/365/2001 du 29 mai 2001); de CHF 10'650.- pour un 3 pièces, CHF 31'830 pour un 2 pièces, CHF 31'530 pour un 2 pièces, CHF 9'050 pour un 3 pièces (ATA/261/2001 du 24 avril 2001). Dans deux des espèces précitées, le coût des travaux n'était pas susceptible d'entraîner à lui seul une soumission des travaux à la LDTR. C'est la combinaison du coût et de son impact sur les loyers qui a été jugée déterminante pour la soumission (ATA/365/2001 du 29 mai 2001; ATA/261/2001 du 24 avril 2001).

En revanche, tel n'est pas le cas de travaux relevant de par leur nature à de l'entretien, et dont l'ampleur se limitait à 10 % de la valeur d'assurance de l'immeuble (ATA SI C. du 1er décembre 1992 in SJ 1993 p. 576). Des travaux d'entretien qui n'ont pas été effectués avec régularité, voire pas du tout, ne sont pas nécessairement soumis au même régime légal que les transformations, le critère décisif étant leur coût et ses conséquences sur le caractère abordable des logements. Ainsi des travaux sur des installations qui n'avaient pas été entretenues régulièrement au cours des 30 dernières années, d'un prix ne dépassant pas 3% de la valeur des immeubles, n'ont pas été soumis au régime d'autorisation car leur ampleur n'était pas susceptible d'engendrer un changement du niveau du loyer tel que la destination de l'immeuble en serait modifiée (ATA/34/1998 du 27 janvier 1998). De même, des travaux d'entretien modestes, de CHF 10'000.- à CHF 12'000.- pour un appartement de trois pièces et demie, n'ayant pu en eux-mêmes justifier une augmentation de loyer de plus de 30 % ne sont pas soumis à

la LDTR (ATA/162/2003 du 25 mars 2003). Des travaux d'entretien d'un coût raisonnable (CHF 25'718.- pour un 4 pièces) n'ont pas à être soumis à la LDTR (ATA/522/2004 du 8 juin 2004).

5. En l'espèce, les travaux réalisés, correspondent, de prime abord, à ceux qui ont été qualifiés de travaux d'entretien par les jurisprudences précitées dès lors qu'il s'agit de travaux de peinture, mise en conformité de l'installation électrique, vitrification des parquets et réfection de la salle de bains et de la cuisine.

Le tribunal de céans relève toutefois que le propriétaire allègue ne pas pouvoir se déterminer sur la question de savoir si des travaux d'entretien courants auraient été effectués ces dernières années, dès lors qu'il n'a acquis l'immeuble qu'en 2001. Cet argument ne résiste pas à l'analyse, si tant est qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier, le recourant ne saurait sérieusement prétendre qu'il a acquis l'immeuble sans s'inquiéter de l'état dans lequel il se trouvait. De plus, de par leur coût élevé, il faut admettre que les travaux ne se sont pas limités à maintenir l'état de l'appartement, mais au contraire à améliorer le confort existant, entraînant par là-même un changement qualitatif de l'appartement. Un survol de la jurisprudence du Tribunal administratif en la matière enseigne que ce montant de CHF 90'000.- est de loin le plus élevé de ceux exposés par les propriétaires pour des travaux qui ont été déclarés assujettis à la LDTR (réfection d'un appartement de 3,5 pièces pour un montant de CHF 38'888,70 (ATA/872/2004 du 9 novembre 2004); d'un appartement de 6,5 pièces pour un montant de CHF 79'359.- (ATA/751/2004 du 28 septembre 2004) ; d'appartements de 4 pièces pour un montant de l'ordre de CHF 44'000.- (ATA/659/2004 du 24 août 2004) ; d'un appartement de 4 pièces pour un montant de CHF 49'874.- (A/618/2004 du 5 août 2004) ; d'un appartement de 4 pièces pour un montant de CHF 66'345.- (ATA/802/2001 du 4 décembre 2001).

6. Il découle de ce qui précède que les travaux litigieux doivent être considérés comme des travaux de rénovation et que, dès lors, ils sont soumis à la LDTR. En conséquence, le département était fondé à réclamer l'état locatif de cet appartement avant et après travaux puisqu'il lui appartient de fixer le loyer maximum après travaux.

7. Le recours sera ainsi rejeté et la décision de la commission du 19 octobre 2004 confirmée.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 22 novembre 2004 par Monsieur Stéphane Barbier-Mueller contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 19 octobre 2004;

au fond :

le rejette;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'500.-;

communique le présent arrêt à Me Didier Bottge, avocat du recourant, 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, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj.:	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :