RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2418/2005-TPE **ATA/110/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 7 mars 2006

dans la cause

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

contre

SI AVENUE WEBER 24
et
SOCIÉTÉ KHEOPS CONSTRUCTIONS S.A.
représentées par Me Christian Luscher, avocat

et

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

EN FAIT

1. La société immobilière Avenue Weber 24 S.A. (ci-après : SI Weber) est propriétaire de l'immeuble d'habitation sis à l'angle de la rue Henri-Frédéric-Amiel, 1 et de la rue des Délices, sur la parcelle 6358, feuille 83, de la Ville de Genève (Genève-Cité).

2. En date du 2 juin 2004, la SI Weber et Kheops Constructions S.A. (ci-après : Kheops S.A. ou les requérantes) ont déposé auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'équipement – devenu depuis lors le département des constructions et des technologies de l'information – (ci-après : le département) une requête en autorisation de construire – référencée sous DD 99232-7 – portant sur l'aménagement de deux appartements de quatre pièces chacun dans les combles de l'immeuble sis à l'angle de la rue Henri-Frédéric-Amiel, 1 et de la rue des Délices.

   Selon le questionnaire « Sécurité, incendie » remis à cette occasion par les requérantes au département, les installations thermiques demeureraient inchangées.

3. Le 5 juillet 2004, la régie a informé les locataires de l'immeuble qu'il allait être procédé à la création de deux appartements dans les combles celui-ci.

   Les travaux ne concernaient que les combles et de ce fait, aucune augmentation ne serait répercutée sur leur loyer (sic).

4. Dans le cadre de l'instruction de la demande, le département a sollicité des requérantes, par pli du 5 janvier 2005, qu'elles complètent leur dossier de demande d'autorisation en ce sens :

   - Selon le plan financier, les loyers des deux appartements à créer dans les combles devaient être de CHF 5'156.- par pièce par an, soit en tout de CHF 41'248.- par an ;

   - Les loyers des logements aux étages courants ne devaient pas être modifiés du fait des travaux, conformément au courrier d'information aux locataires du 5 juillet 2004 ;

   - Enfin, l'état locatif actuel de l'immeuble devait lui être communiqué, conformément à la jurisprudence en la matière du Tribunal administratif.

   Dans l'attente des compléments et corrections requis, l'instruction du dossier était suspendue.

5. Par courrier du 18 janvier 2005, Kheops S.A a accusé réception de ce pli.

Elle n'avait aucune remarque à formuler à propos du loyer fixé de CHF 5'156.- par pièce et acceptait ce montant. De même, elle n'avait aucune contestation à propos de l'état locatif après travaux, se référant au courrier envoyé par la régie, le 5 juillet 2004.

En revanche, elle refusait de communiquer au département un état locatif complet de l'immeuble et sollicitait par conséquent de ce dernier qu'il lui notifie une décision dans les délais légaux.

6. Le département a répondu le 31 janvier 2005 à Kheops S.A.

Il prenait bonne note des observations de Kheops S.A. au sujet du plan financier et des loyers des deux logements créés dans les combles.

A propos de la production de l'état locatif complet de l'immeuble, il devait pouvoir apprécier le loyer des appartements avant et après travaux, se fonder sur un état locatif clair, complet et établi dans la période précédant immédiatement les travaux, étant rappelé que le principe valait aussi lorsque le propriétaire de l'immeuble s'engageait à ne pas augmenter les loyers après travaux.

Afin de lui permettre de statuer en connaissance de cause sur les aspects économiques de la requête en autorisation de construire, le département a intimé à Kheops S.A. un délai de 30 jours pour déférer à sa requête.

7. Le 4 février 2005, Kheops S.A. a confirmé son refus au département et l'a requis de rendre une décision à propos de sa requête en autorisation de construire.

8. Par décision du 14 février 2005, le département a rejeté la requête en autorisation de construire du 2 juin 2004.

Les requérantes ayant refusé de lui transmettre un état locatif actuel, clair et complet de l'immeuble, l'instruction de la requête considérée n'était donc pas possible.

Cette décision, notifiée le lendemain aux requérants, comportait l'indication des voie et délai de recours.

9. Les requérants ont saisi la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission de recours) par acte posté le 15 mars 2005, concluant à son annulation.

En substance, l'obligation que voulait leur imposer le département en subordonnant l'autorisation à la condition qu'elles produisent un état locatif complet de l'immeuble n'était pas fondée sur la loi et, subsidiairement, disproportionnée.

10. Réunies en audience de comparution personnelle des parties devant la commission de recours le 20 mai 2005, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

11. Par décision du 9 juin 2005 – notifiée aux parties le 24 juin 2005 –, la commission de recours a annulé le refus d'autorisation de construire du 14 février 2005 et renvoyé le dossier au département afin qu'il instruise la demande définitive d'autorisation de construire dans le sens des considérants.

Il ressortait de la jurisprudence du Tribunal administratif que le département n'était fondé à requérir la production d'un état locatif complet que dans le but de vérifier les paramètres financiers des travaux envisagés.

12. Par acte reçu au greffe le 8 juillet 2005, le département a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre cette décision. Il conclut, sous suite de frais, à son annulation et à la confirmation de sa décision du 14 février 2005.

La commission de recours avait gravement violé la loi en considérant que le département n'avait pas besoin d'être en possession d'un état locatif se rapportant aux appartements dans les étages courants.

Il n'était pas contesté en l'espèce que les travaux envisagés constituaient des travaux de transformation au sens de l'article 3 alinéa 1 lettre b de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), de sorte que la jurisprudence du tribunal de céans devait trouver application.

S'il allait de soi que seuls les loyers des appartements touchés par les travaux litigieux pourraient être fixés par le département dans le cadre de l'autorisation de construire en application des articles 10, 11 et 12 LDTR, il n'en demeurait pas moins que les requérantes étaient tenues de produire un état locatif complet et détaillé. De plus, une condition prévoyant que les travaux n'auraient aucune incidence sur les loyers actuels des logements existants serait intégrée dans l'autorisation de construire.

13. La SI Weber et Kheops S.A. se sont opposées au recours le 10 août 2005.

Il n'était nullement nécessaire de consulter l'état locatif complet de l'immeuble, dès lors que le département avait déjà, le 5 janvier 2005, fixé le prix du loyer des deux nouveaux appartements à créer.

Selon la jurisprudence de la juridiction de céans, l'exigence de produire un état locatif complet était guidée par la nécessité pour le département de connaître les loyers de chaque appartement avant les travaux afin de pouvoir fixer le nouveau loyer soumis au contrôle de l'Etat selon l'article 12 LDTR.

En exigeant un état locatif complet de l'immeuble litigieux, le département souhaitait en réalité instaurer indirectement un contrôle général des loyers, lequel était clairement prohibé par le droit fédéral.

14. Une audience de comparution personnelle des parties s'est tenue le 31 août 2005.

a. Le département n'était pas en mesure d'indiquer au tribunal quels paramètres financiers de la construction des nouveaux logements pourraient cas échéant être contrôlés par la production de l'état locatif exhaustif des appartements actuels non concernés par les travaux. Les architectes du département devaient avoir une vision globale de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où une augmentation de loyer devait intervenir pour un logement existant antérieurement aux travaux autorisés, il serait possible au département qui en aurait été avisé, de procéder à ce moment-là à la vérification de l'augmentation sans qu'il soit nécessaire qu'il dispose dès maintenant de l'état locatif complet de l'immeuble. En revanche, si le département voulait procéder à un contrôle du respect des conditions de l'autorisation de construire en dehors de toute dénonciation, il était nécessaire qu'il dispose de l'état locatif avant travaux afin de vérifier qu'aucune augmentation ne soit intervenue postérieurement.

Le département n'avait aucun indice concret laissant accroire que les requérantes entendaient se soustraire aux obligations qu'il lui avaient imposées. Sur question des intimées, le département a également précisé que le loyer des appartements nouvellement créés avait déjà été fixé à CHF 5'156.- par pièce.

b. Le représentant de la SI Weber a quant à lui précisé qu'à aucun moment, lors des discussions intervenues avec les architectes du département, il n'avait été question de produire l'état locatif existant afin de permettre de fixer les loyers des futurs appartements.

c. A l'issue de l'audience, le département a sollicité un délai pour répliquer à propos des types de paramètres financiers retenus dans la fixation des loyer. Un délai au 30 septembre lui a alors été octroyé dans ce but.

15. Le département a répliqué le 30 septembre 2005.

La création de nouveaux de logements dans les combles d'un immeuble existant avait des incidences sur l'ensemble de l'immeuble, de sorte qu'elle ne pouvait être appréhendée comme une intervention isolée et indépendante. En effet, cette opération avait des conséquences sur les parties communes (chauffage, ascenseur, toiture, etc.).

Il devait donc disposer, pour instruire un dossier sur la création de nouveaux appartements, de plans relatifs à l'état existant de l'immeuble et à la typologie des

appartements situées dans les étages. Tel était également le cas de l'état locatif complet de tout l'immeuble en cause, dès lors qu'il permettait une analyse du bâtiment sur les plans économique et financier.

16. Dans leur duplique du 3 novembre 2005, la SI Weber et Kheops S.A. ont persisté dans leurs conclusions, sans apporter d'élément nouveau à la procédure.

17. Les parties ont été informées le 4 novembre 2005 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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. a. L'objet du litige se circonscrit à la nécessité de produire ou non l'état locatif complet de l'immeuble des intimées.

b. Il n'est pas contesté que les travaux envisagés constituent une transformation au sens de l'article 3 alinéa 1 lettre b LDTR, de sorte que cette loi s'applique au cas d'espèce.

3. a. Selon l'article 9 alinéa 1 lettre c LDTR, l'autorisation de transformer est accordée lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires. Le département, pour délivrer les autorisations nécessaires, doit tenir compte notamment du genre, de la typologie et de la qualité des logements existants, du genre de l'immeuble et du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés, notamment dans les combles (art. 9 al. 2 LDTR).

b. Dans un arrêt rendu le 29 août 2000 (ATA/525/2000), la juridiction de céans a rappelé que l'appréciation de l'autorité administrative lorsqu'elle applique ces dispositions doit être faite globalement. Il n'est pas possible d'y procéder sans connaître l'état locatif de l'ensemble de l'immeuble, comprenant évidemment les appartements ne subissant pas de transformations. Cette indication est particulièrement importante, à la fois pour éviter que le coût des travaux ne soit reporté sur les loyers des locataires n'en ayant pas bénéficié, et que par cette manoeuvre, la notion même de contrôle des loyers institué par le législateur ne soit vidée de son sens.

Dans l'ATA/558/2001 du 4 septembre 2001, le Tribunal administratif a précisé sa jurisprudence. Il a ainsi jugé qu'en présence d'une requête en autorisation de construire de nouveaux espaces habitables, le département doit être

en possession d'un dossier complet, comportant notamment un état locatif exhaustif, ventilé appartement par appartement, afin de procéder au contrôle des paramètres financiers. Le cas échéant, le propriétaire doit informer chaque titulaire d'un bail existant de l'absence d'incidence sur le loyer des travaux à autoriser. Cette information doit être reprise sous forme de condition de l'autorisation de construire, seul document opposable *erga omnes* du fait de sa publication. Cette jurisprudence a été reprise dans l'ATA/688/2002 du 12 novembre 2002.

En l'espèce, il ressort du dossier qu'au moment où le département a requis les intimées de produire l'état locatif actuel et complet de l'immeuble litigieux pour la première fois, il avait déjà fixé le loyer des deux appartements nouvellement créés dans les combles sur la base – suffisante – des plans produits par les intimées. En outre, ainsi que cela ressort de la jurisprudence du tribunal de céans rappelée ci-dessus, la production d'un état locatif exhaustif, ventilé appartement par appartement, ne se justifie que dans le but de procéder au contrôle des paramètres financiers. Ayant déjà procédé à ce contrôle lorsqu'il a demandé aux intimées de lui communiquer ledit état, force est de constater que le département n'était pas fondé à exiger qu'elles produisent l'état locatif complet de l'immeuble en cause, à peine de se substituer, en dehors de tout litige, au juge des baux et loyers. De surcroît, le département a admis qu'il lui serait possible de procéder dans le futur à la vérification des loyers des logements existants sans qu'il soit nécessaire qu'il dispose dès maintenant de l'état locatif complet de l'immeuble.

4. Dans ces circonstances, le recours, mal fondé, sera rejeté et la décision de la commission de recours confirmée.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du département qui succombe, de même qu'une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée aux intimées, à charge de l'Etat de Genève (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 8 juillet 2005 par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 9 juin 2005 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du département des constructions et des technologies de l'information un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue une indemnité de procédure en CHF 1'500.- aux intimées, à charge de l'Etat de Genève ;

communique le présent arrêt au département des constructions et des technologies de l'information, à la commission de recours en matière de construction ainsi qu'à Me Christian Luscher, avocat de la SI Weber 24 et de Kheops Constructions S.A.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :	le président :
C. Del Gaudio-Siegrist	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :