

du 15 avril 2003

dans la cause

Z. FINANCIAL SERVICES GROUP REAL ESTATE

représentée par Me Jean-François Marti, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

_____ et

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

_____ et

ASLOCA-RIVE

représentée par Me François Zutter, avocat

EN FAIT

1. La Société Z. compagnie d'assurances (ci-après : la Z.), de siège à Z., est propriétaire de l'immeuble sis rue 26 quai Gustave-Ador, bâti sur la parcelle 77 feuille 3 de la commune des Eaux-Vives/Genève.

Le 2 juillet 2001, Z. Financial Services Group Real Estate a demandé au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) l'autorisation de rénover deux appartements situés au cinquième et sixième étages de l'immeuble précité (APA 18861/2/).

Les appartements en question étaient vacants. Ils comptaient tous deux 7 pièces 1/2 et avaient une surface de 238 m² chacun. Les travaux envisagés consistaient en le changement partiel des fenêtres et des stores, la mise en conformité des installations CVSE, le changement des cuisines et des salles de bains, le rafraîchissement des sols, des murs et des plafonds. Les travaux étaient devisés à CHF 490'000.--. Après travaux, le montant des loyers annuels serait augmenté, respectivement de CHF 60'000.-- à CHF 90'000.-- pour l'appartement du cinquième étage et de CHF 30'000.-- à CHF 90'000.-- pour celui du sixième étage. Les augmentations projetées porteraient le prix annuel de la pièce à CHF 12'000.-- par an pour le niveau 5 et à CHF 12'800.-- par an pour le niveau 6.

2. Tous les préavis recueillis par le département dans le cadre de l'instruction de la requête ont été favorables. En particulier, le préavis juridique - LDTR loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (L 5 20) du 28 août 2001 - précisait en sa condition n° 2 "Conformément à l'article 10, alinéa 2 de la LDTR, le département renonce à fixer le loyer après travaux s'agissant de logements de luxe par leur genre (2 appartements = 15 pièces). Par ailleurs le loyer avant travaux de l'un des 2 logements (F 8'000.- la pièce l'an) équivaut à deux fois et demie la valeur plafond (CHF 3'225.- la pièce l'an) du loyer répondant aux besoins prépondérants de la population en matière de loyer."
3. Le 24 septembre 2001, le département a accordé

l'autorisation sollicitée en application de l'article 9 LDTR. La condition 5 de ladite autorisation visait expressément l'article 10 alinéa 2 LDTR.

4. Saisie d'un recours d'Asloca, la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après: la commission) a rendu une décision le 26 février 2002, après avoir entendu les parties en audience de comparution personnelle, procédé à un transport sur place et donné l'occasion aux parties de se déterminer par écrit. Lors du transport sur place, la commission a constaté que l'on avait affaire à des logements que l'on pouvait qualifier de bourgeois. L'immeuble comportait quatre locataires de logement alors que trois étages étaient occupés par des locaux commerciaux (bureau d'architecte, étude d'avocat et bureau de gestion de fortune). Cette affectation venait en opposition avec la définition du caractère luxueux. En outre, il existait un établissement public à l'enseigne "Café-restaurant des Marins" au rez-de-chaussée de l'immeuble voisin.

Concernant l'appartement du cinquième étage, c'était à juste titre que le département avait renoncé à fixer le loyer, compte tenu du peu de différence de loyer qui existait (CHF 8'571.-/pièce/an si l'on retenait un sept pièces selon le bail, ou CHF 8'000.-/pièce/an si l'on retenait un sept pièces et demi, selon les documents produits) et en tenant compte de la qualité de l'appartement, quand bien même il ne s'agissait pas d'un logement luxueux.

S'agissant de l'appartement du sixième étage, celui-ci ne pouvait pas échapper à la fixation du loyer puisque l'article 10 alinéa 2 lettre b de la LDTR ne le permettait pas en raison du loyer annuel qui était de CHF 30'000.-- jusqu'au 31 décembre 2000, respectivement de CHF 45'000.-- dès le 1er janvier 2001. Le dossier a été renvoyé au département afin qu'il fixe le loyer de l'appartement en question.

Dite décision a été communiquée aux parties par pli recommandé du 14 mars 2002.

5. La Z. a saisi le Tribunal administratif par acte du 15 avril 2002, le recours contre la décision précitée ne portant que sur l'appartement du sixième étage.

L'immeuble, construit en 1930 sur les plans de

l'architecte Camoletti, comptait quatre niveaux d'habitation et trois niveaux de locaux commerciaux. L'appartement du troisième étage (recte : deuxième étage) venait d'être rénové sur la base d'une autorisation accordée par le département dans laquelle ce dernier avait renoncé à fixer le montant du loyer après travaux au motif que le logement devait être qualifié de luxueux (APA 17651 du 16 octobre 2000, ndr.). Asloca n'avait pas contesté cette qualification. L'appartement du sixième étage avait été loué par le précédent locataire en 1973. Le bail avait été reconduit en 1998 et le loyer fixé à CHF 60'000.-- par an. Toutefois, et en raison de circonstances personnelles liées au locataire, - qui avait été pendant de très nombreuses années directeur général de la Genevoise assurances, précédent propriétaire de l'immeuble, - le loyer avait été réduit de 50 % du 1er janvier 1998 au 31 décembre 2000, puis de 25 % pour l'année 2001. La décision de la commission était surprenante car les deux appartements étaient strictement identiques, comptant tous deux 7 pièces (sic), et ayant chacun la même surface et le même loyer avant travaux. La commission n'avait pas tenu compte du caractère exceptionnel de la réduction consentie au précédent locataire. C'était à tort qu'elle n'avait pas retenu le caractère luxueux de l'appartement du sixième étage. En particulier elle n'avait pas exposé les raisons pour lesquelles elle considérait que l'occupation de trois niveaux en locaux commerciaux venaient en opposition avec la définition du caractère luxueux.

Sur le fond, la Z. a conclu à l'annulation de la décision querellée en tant qu'elle concernait l'appartement du sixième étage. Préalablement, elle a sollicité un transport sur place.

6. Asloca s'est déterminée le 15 mai 2002. Elle a repris ses conclusions initiales concernant les appartements du cinquième et sixième étages, soit l'annulation de la condition n° 5 de l'autorisation accordée par le département. Les logements en question n'étaient pas des logements de luxe, mise à part la surface importante des locaux. Elle a également conclu à ce qu'un transport sur place soit ordonné.
7. Dans sa réponse du 15 mai 2002, le département a déclaré s'en rapporter à justice.
8. Le tribunal de céans a procédé à un transport sur place qui a eu lieu en plénum le 8 octobre 2002.

8.1. Le Tribunal administratif a visité l'appartement récemment rénové du deuxième étage. Il a constaté qu'il s'agissait d'un appartement de 7 pièces traversant d'une surface de 238 m². La typologie de l'appartement, en forme de U, s'articulait en une partie centrale s'ouvrant sur le lac (hall d'entrée de 20 m²) et trois pièces de réception, soit un salon de 40 m², une salle à manger de 27 m² et un deuxième salon de 27 m² également, et de dégagements latéraux, celui de droite conduisant aux locaux de service (cuisine, office, logement du personnel) et celui de gauche à la partie logement. Chaque dégagement comportait des installations sanitaires (douche et WC visiteurs à droite/salle de bains et WC séparés à gauche). Enfin, une petite chambre à laquelle on accédait par le hall d'entrée donnait sur la cour arrière. L'appartement était pourvu de deux entrées, l'une principale et l'autre de service. Il était muni de deux balcons côté lac et d'un balcon sur la cour. Le hall d'entrée comportait une cheminée. Les plafonds, d'une hauteur de 3 m, étaient munis de corniches et de rosaces dans le hall et dans les pièces de réception. Ces pièces étaient recouvertes de parquet et agrémentées d'un bow-window donnant sur le lac. Les chambres à coucher donnaient sur la cour arrière. Les fenêtres étaient munies de stores électriques, sauf côté lac où il n'y avait pas de stores du tout. Les travaux de réfection avaient porté sur la peinture dans plusieurs pièces, la réfection partielle des installations électriques, la réfection de la salle de bains et de la cuisine ainsi que la création d'une douche. Selon la recourante, lesdits travaux avaient coûté CHF 90'000.-- environ.

8.2. Le tribunal s'est ensuite rendu dans l'appartement du cinquième étage. Le locataire étant absent, celui-ci avait établi une note annexée au procès-verbal.

Le tribunal a constaté que la typologie de cet appartement était exactement la même que celui du deuxième étage. La décoration du hall d'entrée et des pièces de réception était également identique.

Cet appartement avait fait l'objet d'une réfection totale et avait été remis clefs en main au locataire. La salle de bains avait été entièrement refaite à neuf, un WC séparé avait été créé. La cuisine avait également été entièrement rénovée y compris les murs, le sol et le couloir d'accès qui menait à la salle à manger était également neuf. La cuisine s'ouvrait sur une petite pièce

donnant sur la cour munie de parquet simple posé lors des travaux de rénovation.

Les fenêtres étaient munies de vitrages isolants ainsi que de moustiquaires côté lac et de stores électriques côté cour.

8.3. Le tribunal s'est ensuite rendu dans l'appartement du sixième étage. La typologie de l'appartement était la même que celle des deux appartements précédemment visités. La décoration du hall d'entrée et des pièces de réception était également identique.

Le tribunal a constaté que la troisième pièce de réception s'ouvrant sur le lac avait été fermée par un galandage. La locataire présente sur les lieux a précisé que c'était à sa demande. Dans le couloir d'accès à cette pièce se trouvait une salle de bains avec WC entièrement refaite et, à la suite, un cabinet de douche.

Les pièces de réception s'ouvraient sur la rade. Les fenêtres du salon central étaient exactement dans le prolongement de la jetée du jet d'eau.

La cuisine avait également été rénovée. Le tribunal a constaté qu'elle était plus grande que celle des appartements visités précédemment. L'agrandissement avait été pris sur la petite pièce du fond. Un WC et une douche avaient également été créés dans cette partie de l'appartement.

La Z. a relevé que cet appartement avait été occupé pendant très longtemps par le même locataire et de ce fait, il était en moins bon état que les appartements précédemment visités par le tribunal. Globalement, le budget des travaux avait été supérieur à celui du cinquième étage. Selon le désir des locataires, des travaux supplémentaires avaient été effectués et payés par ces derniers.

La locataire a précisé qu'elle-même et son mari avaient pris en charge des travaux d'équipement de la cuisine, les sanitaires, carrelage, travaux de menuiserie, travaux électriques, prises TV et moustiquaires. Depuis qu'ils avaient emménagé, soit en février 2002, il y avait eu des travaux dans le hall de l'immeuble ainsi que dans l'ascenseur. La porte de l'immeuble était ouverte pendant la journée. Un code de sécurité avait été posé il y a deux mois environ, mais il

n'était opérationnel que de 19h00 à 6h00 du matin. L'appartement avait été cambriolé à deux reprises. Il n'y avait pas de portier dans l'immeuble. Le concierge habitait dans un immeuble voisin (13, rue du Simplon). La locataire relevait encore qu'il y avait beaucoup de bruit de circulation dans les pièces donnant sur le quai. La ventilation des salles de bains et des WC était insuffisante.

Le tribunal s'est rendu sur le balcon côté lac d'où il a entendu le bruit de la circulation qui est celle de 12h00.

8.4. Le tribunal est redescendu au rez-de-chaussée de l'immeuble par les escaliers. Il a constaté que du deuxième au sixième étage, les marches et les paliers étaient recouverts d'un linoléum, type liège, probablement d'époque. Du premier étage au rez-de-chaussée, les marches étaient en pierre. L'intérieur de l'ascenseur avait été refait à la suite des travaux effectués dans les cinquième et sixième étages. Il ne pouvait transporter que trois personnes.

Le hall de l'immeuble datait de l'époque de la construction. La peinture avait été rafraîchie. Les luminaires étaient d'époque mais recouverts d'abats-jour en plastique neufs, dans le style de l'époque. Des plantes vertes artificielles ornaient le hall d'entrée.

La porte d'entrée était ouverte et le tribunal a constaté que l'on ne s'entendait plus.

Chaque appartement disposait d'une cave et d'une place de parking au minimum.

9. Suite au transport sur place susmentionné, Asloca a sollicité la production de différentes pièces et elle a requis l'appel en cause des locataires des cinquième et sixième étages.

Le Tribunal administratif a ouvert une instruction sur incident d'appel en cause. Par décision du 21 janvier 2003, il a rejeté ladite requête. À cette occasion, il a constaté que les conclusions d'Asloca tendant à étendre l'objet du litige soumis au tribunal de céans à l'appartement du cinquième étage, devaient être déclarées irrecevables.

10. Sous chargé du 2 décembre 2002, la recourante a

versé au débat différentes pièces attestant de la nature et du coût des travaux entrepris.

11. Les parties se sont exprimées après transport sur place.

a. Le département a persisté à s'en rapporter à justice (écritures du 27 février 2003).

b. Aux arguments précédemment développés, la Z. a ajouté que pour l'appartement du sixième étage, les travaux avaient été financés par elle-même à concurrence de CHF 295'906,50, les locataires ayant pour leur part participé à concurrence de CHF 116'581,05. Cet élément démontrait l'accord des locataires avec les travaux.

Elle a encore souligné que le loyer avant travaux excédait déjà de plus de deux fois et demie le loyer répondant aux besoins prépondérants de la population (CHF 8'571.-- par pièce). Elle a pour le surplus développé la notion de luxe, se référant notamment à une jurisprudence récente du Tribunal administratif (ATA B. du 7 mai 2002).

Elle a persisté dans ses conclusions initiales, relevant qu'au regard de l'ensemble des éléments du dossier, il était disproportionné que l'exécution des travaux dans l'appartement du sixième étage donne lieu à une fixation du loyer par le département.

c. Asloca s'est déterminée le 28 février 2003. La fixation du loyer après travaux était en l'espèce une mesure extrêmement légère, dès lors qu'elle était limitée à trois, voire cinq ans (art. 12 LDTR).

Le transport sur place avait permis d'établir que l'appartement du sixième étage n'était pas luxueux, et cela même après l'exécution des travaux. L'ampleur de ces derniers démontrait que le logement n'était pas un appartement de luxe avant les travaux. Ces derniers en avaient fait un appartement bourgeois. Les installations étaient standard et non pas de luxe. L'état général de l'immeuble était modeste (ascenseur exigü, plantes vertes artificielles dans le hall, absence d'interphone). L'environnement était bruyant et les alentours de l'immeuble régulièrement assaillis par des dealers. Les restaurants situés de chaque côté de l'immeuble étaient source de nuisance importante. Leurs poubelles étaient constamment devant l'entrée de l'immeuble. L'appartement

ne répondait pas à la notion de luxe telle que définie par le droit civil fédéral. Il était certes grand, mais il ne dégagait aucune impression de luxe.

Asloca a conclu à la confirmation de la décision de la commission.

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. Asloca ayant renoncé à ses conclusions ayant pour objet l'appartement du cinquième étage, il devient inutile de statuer sur la recevabilité desdites.
3. La question soumise au Tribunal administratif est de savoir si l'appartement du sixième étage doit être qualifié d'appartement de luxe. Tel est l'avis de la Z.. Tel était également celui du département lors de la délivrance de l'autorisation de construire le 24 septembre 2001. Pour Asloca, il s'agit d'un appartement bourgeois et non pas luxueux.
4. Dans un arrêt récent, le Tribunal administratif a étudié la notion de logement de luxe, précisant que dite notion procède tant du droit public cantonal que du droit civil fédéral (ATA B. précité).

Dans l'espèce alors litigieuse, il s'agissait d'un appartement de 4 pièces après travaux, d'une surface de 120 m², situé au quai Wilson. Le tribunal a admis que l'on ne pouvait pas considérer ledit appartement comme un logement de luxe au sens du droit civil fédéral. En revanche, vu la qualité de l'immeuble et sa situation, avec vue sur la rade et les Alpes, il a jugé que l'appartement en question devait être considéré comme un logement de luxe.
5. L'appartement dont il est présentement question compte sept pièces et une surface de 238 m². A cet égard, il répond au premier critère posé par les exigences de la jurisprudence fédérale, à savoir le nombre de pièces minimum de six.

Le hall d'entrée et les pièces de réception sont vastes puisqu'ils représentent à eux seuls 87 m². La présence d'une cheminée en marbre, de parquets de style et les décorations raffinées des plafonds donnent à ce logement une allure et une distinction peu communes. L'ampleur des pièces d'accueil et de réception, qui représentent pratiquement le tiers de la surface de l'appartement, démontre que celui-ci, bien qu'il compte sept pièces, n'est pas destiné au logement d'une famille nombreuse. L'appartement est traversant, encore que la vue sur le Mont-Blanc soit masquée par les immeubles voisins. Enfin, la typologie de l'appartement contribue au confort de ses habitants, la partie logement étant totalement séparée de la partie service.

Ainsi, que ce soit par le nombre des pièces, la surface de ces dernières et l'impression générale qui se dégage de la conception de l'appartement, celui-ci doit être qualifié de logement de luxe au sens du droit fédéral, et cela indépendamment du quartier où il est situé. Les locataires actuels de ce logement ne s'y sont d'ailleurs pas trompés, ayant investi plus de CHF 100'000.- pour son aménagement.

À cela s'ajoute un élément, certes extérieur, mais que l'on ne saurait ignorer si tant est qu'il valorise l'appartement en question de manière non négligeable, à savoir la vue sur le vaste ensemble que constitue le jet d'eau et la rade de Genève récemment décrite par le Tribunal fédéral comme "site célèbre bien au-delà de nos frontières et justement renommé pour sa grande beauté" (ATF non publié Z. du 28 octobre 2002, 2P.107/2002).

Si l'immeuble en lui-même n'est pas aussi cossu que celui du quai Wilson dont il était question dans l'arrêt B. précité, il constitue néanmoins un très bel exemple de l'architecture des années 1930. Il est bien conservé et entretenu dans le respect de son style d'origine. Il compte un appartement par étage, tous d'une surface totale d'environ 240 m². On ne voit pas en quoi le fait que l'immeuble abrite à la fois des bureaux et des logements contribuerait à en amoindrir le caractère luxueux, ce dernier n'étant pas attaché aux locataires mais bien aux locaux en eux-mêmes. À cet égard, l'on ne saurait comparer la situation d'un immeuble mixte, logements et bureaux, avec celui de logements comportant des arcades commerciales, or, tel n'est pas le cas de l'immeuble en question.

6. Dès lors, et en accord avec sa jurisprudence récente, le Tribunal administratif confirmera que l'appartement du sixième étage doit être considéré comme un logement de luxe.

Le recours sera admis.

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera perçu. Une indemnité de procédure de CHF 3'000.-- sera allouée à la recourante, à la charge d'Asloca.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 15 avril 2002 par Z. Financial Services Group Real Estate contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 26 février 2002;

au fond :

l'admet;

annule la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 26 février 2002;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument;

alloue une indemnité de CHF 3'000.-- à la recourante, à la charge d'Asloca;

communique le présent arrêt à Me Jean-François Marti, avocat de la recourante, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et à Me François Zutter, avocat d'Asloca.

Siégeants : M. Paychère, président, MM. Thélin,
Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy,
juges.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste : le
vice-président:

C. Del Gaudio-Siegrist F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux
parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Méga