RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3999/2005-TPE **ATA/300/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 30 mai 2006

dans la cause

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

Monsieur Stéphane BARBIER-MUELLER
représenté par Me Albert Rey-Mermet, avocat

EN FAIT

1. Monsieur Stéphane Barbier-Mueller est propriétaire de la parcelle n° 3046, feuille 26, de la commune de Genève-Petit-Saconnex à l'adresse 48-50 , rue du Grand-Pré et 2, rue de Vermont.

2. Sur cette parcelle est érigé un immeuble de logements comportant six étages, soit 26 appartements et 3 arcades, et revêtu d'un toit plat.

3. Par demande définitive d'autorisation de construire déposée le 29 juillet 2004, enregistrée sous n° DD 99'323, M. Barbier-Mueller a requis du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement devenu depuis le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI ou le département) l'autorisation de construire portant sur la surélévation de cet immeuble afin de créer un attique et d'aménager deux appartements de 5 pièces chacun dans les combles, appartements destinés à la location. Ces travaux n'auraient aucune incidence sur les parties communes. Seul l'ascenseur serait prolongé.

4. Le 10 août 2004, le département a requis du propriétaire la production de plans complémentaires de même que :

   - la description détaillée des travaux,
   - le coût des travaux,
   - l'état locatif actuel,
   - l'état locatif futur après travaux,
   - le plan financier,
   - une copie de l'information adressée aux locataires concernant les travaux projetés et leur incidence sur les loyers.

5. L'architecte mandaté par M. Barbier-Mueller a envoyé une partie des documents sollicités et en particulier un plan financier concernant la création des deux appartements dans les combles. Le coût total des travaux était estimé à CHF 1'100'000.-. Chacun des deux appartements de 5 pièces serait loué CHF 36'850.- par an ce qui correspondait à un loyer de CHF 7'370.- la pièce par an. Les lettres adressées par le propriétaire le 13 décembre 2004 à chacun des locataires les informaient de la nature des travaux projetés et du fait qu'il n'en résulterait aucune augmentation de leur loyer. Un descriptif succinct des travaux était joint à ces documents.

6. En revanche, l'architecte mandaté par M. Barbier-Mueller a répondu le 19 janvier au département que son mandant n'entendait pas communiquer l'état locatif des appartements existants dès lors qu'aucune incidence du coût des travaux n'était prévue sur les loyers.

7. Le 31 janvier 2005, le chef de la division juridique du département a signifié à l'architecte requérant que faute de production par son mandant de cet état locatif avant et après travaux, l'autorisation sollicitée serait refusée. Référence était faite aux dispositions topiques de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) et de la jurisprudence du tribunal de céans.

8. Par décision du 18 avril 2005, la police des constructions a refusé l'autorisation sollicitée puisqu'elle était dans l'incapacité de s'assurer que les travaux projetés n'auraient aucune incidence sur les loyers après travaux. Selon les articles 3, 10 et 11 LDTR, l'obligation de produire un état locatif clair, complet pour la période avant travaux était également valable lorsque le propriétaire de l'immeuble s'engageait à ne pas augmenter les loyers après la réalisation de ceux-ci.

9. Par acte posté le 18 mai 2005, M. Barbier-Mueller a recouru contre cette décision auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC).

Par décision du 7 octobre 2005, la CCRMC a annulé le refus d'autorisation du 18 avril 2005 prononcé par le département, considérant que celui-ci n'avait pas besoin de ces documents pour fixer le loyer des logements à construire sur la toiture.

10. Par acte posté le 10 novembre 2005, le département a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif en concluant à sa mise à néant et à la confirmation de son propre refus du 18 avril 2005 pour les motifs déjà exposés.

11. Le 15 décembre 2005, M. Barbier-Mueller a conclu au rejet du recours du département. En cas de surélévation de l'immeuble, le département devait fixer les loyers des deux nouveaux logements de sorte que seules les pièces nécessaires à l'instruction de la requête pouvaient être exigées. Les arrêts auxquels se référait le département et dans lesquels un état locatif clair et complet devait être produit pour apprécier le loyer des appartements avant et après travaux ne concernaient que les cas où les transformations avaient été effectuées dans les appartements existants avec le risque d'une répercussion sur les loyers. Tel n'était pas le cas en l'espèce et l'exigence du département était totalement disproportionnée ; son refus violait la garantie constitutionnelle de la propriété garantie par l'article 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101).

12. Sur quoi, la cause a été 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 Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) garantit la propriété et la liberté économique (respectivement à ses art. 26 al. 1 et 27 al. 1).

   Les restrictions à ces droits fondamentaux doivent être fondées sur une base légale formelle si elles sont graves, être justifiées par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 Cst.). Toute application des textes pertinents de la législation cantonale en matière de contrôle des loyers doit ainsi respecter les principes précités (ATA/558/2001 du 4 septembre 2001).

3. Il est établi et non contesté que les travaux projetés, faisant l'objet de la demande d'autorisation enregistrée sous no DD 99'323-6, sont des transformations. Celles-ci portent sur un immeuble sis en zone urbaine au sens de l'article 19 alinéa 2, lettre a de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30 et 2 alinéa 1 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). Elles sont donc régies par l'article 3 alinéa 1 lettre b LDTR puisqu'elles ont pour but la création de deux nouveaux logements dans les combles et l'autorisation est accordée pour ce motif d'intérêt général (art. 9 al. 1 litt. c LDTR).

   Le département fixe alors le montant maximum des loyers après travaux (art. 10 al. 1 LDTR), sauf si l'une des exceptions énoncées à l'alinéa 2 de cette même disposition est réalisée, à savoir lorsque les loyers après transformations demeurent peu élevés (litt. a) ou si les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins 2 fois et demie les besoins prépondérants de la population (litt. b).

4. La seule question à résoudre en l'espèce est celle de savoir si le département peut refuser de délivrer l'autorisation requise au motif que les documents qu'il exige - soit l'état locatif avant et après travaux de tout l'immeuble - ne sont pas produits alors qu'ils lui seraient nécessaires pour "apprécier le loyer des appartements avant et après travaux", comme il l'a écrit les 31 janvier et 18 avril 2005 en se référant aux articles 3, 10 et 11 LDTR précités, ainsi qu'aux articles 22 et 24 LPA et 5 du règlement d'application de la loi sur les démolitions,

transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 (RALDTR - L 5 20.01).

Selon cette dernière disposition, le requérant doit en cas de transformation, communiquer au département la liste complète des travaux projetés, ce qui a été fait. De plus, il doit également fournir les indications et les documents relatifs aux montants des loyers, au coût des travaux et à leur incidence sur les loyers (art. 5 al. 1 in fine RALDTR).

5. Selon la jurisprudence du tribunal de céans, le département doit - au moment où il statue sur une demande en autorisation de construire de nouveaux espaces habitables - être en possession d'un dossier complet, comportant notamment un état locatif exhaustif, ventilé appartement par appartement, afin de pouvoir procéder au contrôle des paramètres financiers pour s'assurer que ces transformations n'auront effectivement pas d'incidence sur les loyers des logements existants (ATA/688/2002 du 12 novembre 2002 ; ATA/558/2001 du 4 septembre 2001 ; ATA/525/2000 du 29 août 2000). Il en a certes jugé différemment plus récemment (ATA/110/2006 du 7 mars 2006) mais uniquement car ce cas différait des précédents en ce sens que le département avait d'ores et déjà approuvé le plan financier.

6. En l'espèce, il n'existe aucune raison de s'écarter des arrêts de principe cités ci-dessus, de sorte que le recours du département sera admis et la décision de la CCRMC annulée. Il appartiendra à l'intimé de produire les pièces requises afin de permettre au département de reprendre l'instruction de la demande. Cette exigence repose en effet sur une base légale suffisante, à supposer qu'elle viole les droits constitutionnels précités de l'intimé.

7. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de l'intimé. Il ne lui sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 10 novembre 2005 par le département des constructions et des technologies de l'information contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 7 octobre 2005 ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision prise le 7 octobre 2005 par la commission cantonale de recours en matière de constructions ;

met à la charge de Monsieur Barbier-Mueller un émolument de CHF 1'000.- ;

dit qu'il ne lui sera pas alloué d'indemnité de procédure ;

communique le présent arrêt au département des constructions et des technologies de l'information, à la commission cantonale de recours en matière de constructions ainsi qu'à Me Albert Rey-Mermet, avocat de Monsieur Stéphane Barbier-Mueller.

Siégeants : M. Paychère, président, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges, M. Torello, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	le président :
M. Tonossi	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :