

du 12 novembre 2002

dans la cause

Monsieur Z.

représenté par la régie Z. S.A.

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

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

**EN FAIT**

1. Monsieur Z. (ci-après : le recourant) est propriétaire d'un immeuble d'habitation sis avenue de la Jonction (angle rue des Pêcheries), érigé sur la parcelle 166, feuille 9, à Genève-Plainpalais.

2. En date du 11 juin 2001, la Régie Z. S.A. (ci-après : la régie) a, pour le compte de M. Z., déposé auprès du département d'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL) une demande d'autorisation de construire, en procédure accélérée, portant sur la création dans les combles de deux appartements, l'installation de lucarnes et la réfection des façades.

S'agissant des façades, le descriptif des travaux, établi en date du 6 novembre 2001, fait état des postes suivants :

- traitement curatif (hydrosablage) et préventif (imprégnation incolore perméable à la vapeur d'eau) de la pierre du Jura;

- traitement curatif (décapage chimique, lavage haute pression et traitement des joints) et préventif (imprégnation incolore perméable à la vapeur d'eau) de Meillerie;

- traitement curatif (hydrogommage) et préventif (imprégnation incolore perméable à la vapeur d'eau) du calcaire tendre;

- enlèvement complet du crépi existant et exécution d'un crépi à l'ancienne.

3. Le 12 décembre 2001, le service juridique (LDTR) du DAEL a rendu un préavis favorable notamment aux conditions suivantes :

a. Respect de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20);

b. Destination à la location des logements créés dans les combles dont le loyer ne devait pas excéder CHF

51'125.- au total par an, soit CHF 7'303.- la pièce l'an, conformément au plan financier produit;

c. Absence d'incidence des travaux sur les loyers des logements existants, soit 27 appartements comptant au total 71 pièces, les loyers étant ceux figurant dans l'état locatif produit et devant être maintenus pour une durée de trois ans à compter de la fin des travaux;

d. Envoi par le propriétaire au DAEL de l'état locatif nominatif complet en vigueur deux ans après la fin des travaux.

4. En date du 17 janvier 2002, le DAEL a délivré l'autorisation sollicitée notamment aux conditions suivantes :

"6. Les logements créés dans les combles (2 appartements = 7 pièces) seront destinés à la location. Leur loyer n'excédera pas CHF 51'125.- l'an au total, soit CHF 7'303.- la pièce l'an, conformément au plan financier susvisé. Il sera appliqué pour une durée de 5 ans à partir de la première mise en location.

7. Ces travaux n'auront aucune incidence sur les loyers actuels des logements existants de l'immeuble (27 appartements = 71 pièces) conformément à la lettre susvisée d'information aux locataires. Ces loyers, contenus dans l'état locatif susvisé, ne feront pas l'objet de hausse pour une durée de 3 ans à compter de la fin des travaux dont la date devra être annoncée au département.

8. Aux fins de contrôle, le propriétaire devra faire parvenir au département l'état locatif nominatif complet de l'immeuble en vigueur deux ans après la fin des travaux."

Le 23 janvier 2002, l'autorisation précitée a été publiée dans la Feuille d'Avis Officielle du canton de Genève.

5. Le 13 février 2002, le recourant a interjeté recours auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC) à l'encontre du contrôle des loyers des logements existants.

6. Le 3 mai 2002, le DAEL et le recourant ont été entendus. Lors de l'audience précitée, M. Z. a exposé son

intention de pouvoir augmenter les loyers des appartements existants et qu'il ne voulait pas que le DAEL procède à un contrôle des loyers. Il a également exposé que, pour le cas où le DAEL procéderait audit contrôle, il renoncerait à effectuer les travaux de façade ainsi que ceux envisagés dans les combles. À l'appui de son exposé, le propriétaire s'est fondé sur une approche différenciée des postes de travaux et a invoqué l'existence d'une pratique du DAEL selon laquelle les travaux de façade uniquement n'étaient pas soumis à la LDTR.

L'autorité administrative a contesté l'existence d'une telle pratique et a exposé qu'elle procédait à une analyse de la nature et des coûts des travaux de cas en cas aux fins de déterminer si les travaux de façade étaient ou n'étaient pas soumis aux dispositions de la LDTR.

7. En date du 6 juin 2002, la CCRMC a rejeté le recours au motif que les travaux de ravalement de façade ne sauraient être dissociés des autres travaux et qu'il y avait donc lieu de considérer les travaux d'aménagement des combles, création de lucarnes et de réfection de façades de l'immeuble concerné comme des travaux de transformation au sens de l'article 3 alinéas 1 et 2 LDTR.

La décision précitée a été communiquée aux parties par pli recommandé le 12 juin 2002.

8. Sous pli recommandé du 5 juillet 2002, le recourant a interjeté recours contre la décision précitée. Il conclut à ce que l'autorisation de construire ne prévoient pas de contrôle des loyers sur les logements existants et que le Tribunal supprime la deuxième phrase de la condition n° 7 ainsi que l'intégralité de la condition n° 8 et qu'il déclare : "Les travaux n'auront pas d'incidence sur les loyers des logements situés aux étages courants de l'immeuble, conformément à la lettre d'information aux locataires datée du 27 juin 2001." Il demande le maintien pour le reste de l'autorisation de construire, l'absence de perception d'émoluments et l'allocation au recourant, à la charge de l'Etat, d'une indemnité de CHF 2'000.- "tenant compte de la récidive" (sic).

9. Le 16 août 2002, le DAEL conclut au rejet du recours. A la demande du Tribunal, la CCRMC a déposé son dossier dans le délai imparti.

10. En date du 19 août 2002, le Tribunal administratif a informé les parties 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. Le point litigieux opposant les parties est le contrôle des loyers pour une durée de trois ans portant sur les appartements existants, tel qu'il ressort du chiffre 7 de l'autorisation de construire.
3. a. En vertu des articles 10 et 12 LDTR, le département compétent fixe le montant maximum des logements après travaux pour une durée de trois ans pour les immeubles transformés ou rénovés. Le législateur cantonal entend sous le terme de "transformations", la création de nouveaux logements, notamment dans les combles (art. 3 al. 1 let. b LDTR), ainsi que, selon l'article 3 alinéa 1 let. d LDTR, les travaux de rénovation, soit 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 de l'alinéa 2 de cette disposition. En effet, aux termes de l'article 3 alinéa 2 LDTR, les travaux d'entretien, c'est-à-dire les travaux courants d'entretien faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation, ne sont pas assujettis à la loi. Néanmoins, les travaux raisonnables d'entretien régulier peuvent être considérés comme des travaux de transformation s'ils engendrent une amélioration du confort existant (art. 3 al. 2 in fine LDTR).
- b. Dans deux arrêts du 8 avril 1997 (ATA SI T. et SI D. "B") traitant de la question du contrôle des loyers, le tribunal de céans a jugé que la version de la LDTR, entrée en vigueur le 23 mars 1996, n'apportait aucune modification des définitions de travaux de transformation et d'entretien par rapport à son ancienne teneur.

A cet égard, il convient de souligner que, depuis

le 16 octobre 1999 (date d'entrée en vigueur de la modification de la LDTR), les articles 3 alinéas 1 lettre d et 2 de la LDTR introduisent, dans leur teneur actuelle, la notion de rénovation et précisent la portée des travaux d'entretien aux fins de les distinguer clairement des travaux de rénovation. Cela étant, la jurisprudence du tribunal de céans relative à cette distinction est maintenue et permet ainsi de déterminer la nature des travaux.

Dans les arrêts susmentionnés, les travaux de réfection des façade ont été considérés comme des travaux de transformation. S'ils ne répondent pas aux différentes définitions qu'en donne l'article 3 alinéa 1 LDTR, ils ne correspondent pas non plus à de simples travaux d'entretien au sens de l'alinéa 2 de la même disposition. En effet, dans la systématique particulière de la LDTR, seuls les travaux d'entretien réguliers et raisonnables ne sont pas considérés comme des travaux de transformation (art. 3 al. 2 LDTR). Toute intervention qui dépasse le strict entretien relève de la transformation, sous réserve des progrès de la technique qui permettent de remplacer du matériel hors d'usage du fait de l'écoulement du temps par un autre qui paraît meilleur, mais qui est devenu tout aussi courant que le premier l'était à l'époque de la construction concernée. Ainsi, le remplacement de vitrages simples par des vitrages isolants peut être qualifié, selon les circonstances, de simple travail d'entretien.

c. Par ailleurs, faute de base légale, une autorisation de construire portant uniquement sur la création de logements dans les combles ne peut pas prévoir l'instauration d'un contrôle des loyers des logements existants lorsque ceux-ci ne sont nullement affectés par la moindre transformation les touchant directement ou touchant les parties communes. L'autorisation peut néanmoins stipuler que les travaux n'auront pas d'incidence sur les loyers des logements situés aux étages courants de l'immeuble (cf. ATA T. du 4 septembre 2001).

d. Dans un arrêt récent (ATA A. du 19 février 2002), le tribunal de céans a retenu que la réfection des façades ne constituait pas une amélioration à plus-value, mais devait être considérée comme de simples travaux d'entretien destinés à maintenir l'état des locaux et prévenir leur dégradation, à moins qu'elle ne s'accompagne d'une amélioration de l'isolation (cf.

également D. LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 1997, p. 316).

4. En l'espèce, les travaux de réfection des façades ont notamment pour objet le traitement curatif de la pierre du Jura et de Meillerie ainsi que la remise en état des murs extérieurs et des balcons. Conformément à la jurisprudence citée ci-dessus, il convient de les considérer comme des travaux courants d'entretien faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation au sens de l'article 3 alinéa 2 LDTR, soit de travaux non assujettis à la loi.

Il en va de même de la réfection des menuiseries extérieures, ainsi que celle de la toiture, et la remise en état des serrureries lesquelles correspondent, par leur nature, à des travaux courants empêchant une dégradation de l'immeuble due à l'usure normale de l'ouvrage, soit à des travaux d'entretien non assujettis à la loi conformément à l'article 3 alinéa 2 LDTR.

Quant aux travaux relatifs à la création de logements dans les combles et à l'installation de lucarnes, la loi les compte parmi ceux qui, de par leur nature, constituent des travaux de transformation, lesquels sont ainsi soumis à autorisation (art. 3 al. 1 let. a et b LDTR), ce que le recourant ne conteste pas.

5. Reste à examiner si les conditions de l'autorisation de construire, délivrée par le département en date du 17 janvier 2002, répondent aux exigences légales en matière de contrôle des loyers.

Comme on l'a vu ci-dessus, toute transformation conduit, en vertu de l'article 10 alinéa 1 LDTR, à la fixation du loyer maximum par l'autorité administrative, pour une durée de trois à cinq ans, s'agissant des immeubles transformés ou rénovés. A cet égard, l'autorité précitée prend en considération l'ensemble des travaux à effectuer, ainsi que le stipule l'article 11 alinéa 1 LDTR. Aux termes des lettres b et d du premier alinéa de l'article 3 LDTR, la notion légale de transformation comprend celle de création d'un logement, mais également celle de rénovation. Ainsi, le contrôle des loyers, au sens de l'article 12 LDTR, peut être instauré même dans l'hypothèse où les travaux de transformation n'auraient touché que les parties communes d'un immeuble d'habitation, pour autant que les autres conditions posées par la loi soient réunies.

6. Dans le cas présent, il ressort du dossier de l'autorisation de construire que le recourant cherche non seulement à créer deux nouveaux logements dans les combles et à installer des lucarnes, mais également à effectuer des travaux de ravalement de façade.

Toutefois, contrairement à l'installation d'un ascenseur ou d'une buanderie, les travaux de réfection des façades ne constituent pas une intervention susceptible d'améliorer le sort des locataires des logements existants lorsqu'ils ne s'accompagnent pas d'une amélioration de l'isolation.

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 de la construction de nouveaux espaces habitables, comme en l'espèce. 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.

En revanche, l'instauration d'un contrôle pendant trois ans des loyers des logements existants qui ne sont pas affectés par la moindre transformation les touchant directement ou touchant les parties communes ne repose sur aucune base légale.

Le recours sera donc admis, en ce sens que la condition n° 7 de l'autorisation de construire du 17 janvier 2002, publiée le 23 du même mois, devra être libellée ainsi :

"Ces travaux n'auront aucune incidence sur les loyers actuels des logements existants de l'immeuble (27 appartements = 71 pièces) conformément à la lettre d'information aux locataires, du 27 juin 2001."

Partant, la deuxième phrase du chiffre 7 et l'intégralité du chiffre 8 de ladite autorisation devront être supprimées.

7. L'émolument auquel le recourant a été condamné par la CCRMC le 6 juin 2002 lui sera restitué. Le recourant, qui obtient gain de cause, ne sera pas condamné à un

émolument. Il ne percevra pas d'indemnité de procédure car il ne soutient pas avoir exposé de frais particuliers (cf. art. 87 LPA).

**PAR CES MOTIFS**  
**le Tribunal administratif**  
**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 4 juillet 2002 par Monsieur Z. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 6 juin 2002;

**au fond :**

l'admet;

dit que la condition n° 7 de l'autorisation de construire du 17 janvier 2002 aura la teneur suivante :

"Ces travaux n'auront aucune incidence sur les loyers actuels des logements existants de l'immeuble (27 appartements = 71 pièces) conformément à la lettre d'information aux locataires, du 27 juin 2001";

dit que la deuxième phrase de la condition n° 7 et l'intégralité de la condition n° 8 de l'autorisation de construire du 17 janvier 2002 seront supprimées;

annule l'émolument de CHF 800.- compris dans la décision du 6 juin 2002;

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

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure au recourant;

communique le présent arrêt à la Régie Z. S.A., représentante du recourant, ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Paychère, Schucani,

Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges.

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

C. Del Gaudio-Siegrist Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci