

du 8 juin 2004

dans la cause

Madame _____ K. _____

représentée par CGI Conseils, mandataire

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

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

EN FAIT

1. Madame ____ K. _____ est propriétaire de l'immeuble sis sur la parcelle __de la commune de Genève, à l'adresse _____. Dans le cadre d'une procédure civile, une des locataires de l'immeuble en question a informé le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL) que, lors de la conclusion d'un nouveau bail, le loyer de son appartement de quatre pièces était passé de CHF 13'560.- (CHF 3'390.-/pièce par an) à CHF 24'000.-. Cette augmentation avait été justifiée, d'une part par les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier et, d'autre part, par les travaux effectués dans le logement, soit peinture (murs, plafonds et boiseries), imprégnation de tous les parquets, remplacement des W.-C. et du lavabo de la salle de bain, installation d'un nouvel évier, d'un frigo, d'une cuisinière, d'un lave-vaisselle, d'un lave et sèche-linge dans la cuisine.

3. Le 3 juin 2003, le DAEL a indiqué à la régie responsable de la gestion de cet immeuble, qu'au vu de leur nature et de leur importance, les travaux effectués étaient assujettis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). En conséquence, ils devaient faire l'objet d'une requête en autorisation de construire. Le DAEL a accordé un délai à la régie pour qu'elle se détermine.

4. Au cours de son entretien du 23 juin 2003 avec un collaborateur de la police des constructions, Mme K. _____ a produit un certain nombre de documents, dont il résulte que le montant des travaux effectués en CHF 25'718.-, se décompose comme suit :

CHF 13'048,20 pour des travaux de peinture, soit : murs et plafonds, armoires, plinthes, fenêtres, etc.;

CHF 2'620,10 pour le ponçage et vernissage des parquets;

CHF 5'018,55 pour la rénovation intégrale de la cuisine, le changement du lavabo et de la cuvette des W.-C.;

CHF 3'032,20 pour le remplacement des carrelages de la cuisine, de la salle de bains et des W.-C.;

CHF 1'430,20 pour l'installation d'une machine à laver et à sécher le linge (en remplacement d'un lave-linge âgé de vingt-deux ans);

CHF 784.- pour l'installation d'un réfrigérateur;

CHF 2'000.- pour la rénovation et la réparation des cadres de portes et des portes, la rénovation de la hotte de la cuisine et le remplacement de huit prises.

5. Par décision du 8 août 2003, le DAEL a considéré que bien qu'ils pussent être qualifiés de travaux d'entretien, les travaux susdécrits étaient assujettis à la LDTR. Toutefois, au vu de leur impact sur le loyer, qui avait entraîné un changement d'affectation qualitatif du logement, une requête en autorisation de construire devait être déposée.

6. Mme K._____ a recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC ou la commission) le 12 septembre 2003.

Comme le reconnaissait l'autorité, les travaux devaient être qualifiés d'entretien. La hausse de loyer était fondée tant sur les travaux que sur les loyers pratiqués dans le quartier et résultait d'une négociation entre les parties. Les travaux réalisés étaient extrêmement raisonnables, la rénovation totale de l'appartement n'ayant coûté que CHF 25'718.-.

Entendues en audience de comparution personnelle, les parties ont campé sur leur position. Le DAEL a relevé qu'il s'agissait de travaux d'entretien différés.

7. Par décision du 21 novembre 2003, la CCRMC a confirmé la décision litigieuse. L'incidence du coût des travaux sur le loyer démontrait qu'il s'agissait de travaux d'entretien différés.

8. Mme K._____ a alors saisi le Tribunal administratif d'un recours le 9 janvier 2004. Les travaux réalisés étaient des travaux d'entretien, non assujettis à la LDTR. Il ne s'agissait pas de travaux d'entretien différés puisque des rafraîchissements avaient été effectués en 1986 et des travaux d'entretien réalisés en cours de bail.

De plus, avant travaux, les loyers étaient déjà supérieurs à la limite de CHF 3'225.- fixée par la jurisprudence. En conséquence, l'appartement ne répondait déjà plus aux besoins prépondérants de la population avant travaux.

Enfin, l'augmentation de loyer n'était pas uniquement due aux travaux, mais aussi à l'adaptation du loyer à ceux pratiqués usuellement dans le quartier en question.

9. Le DAEL s'est opposé au recours le 16 février 2004. Il n'était pas contesté que les travaux, par leur nature, pouvaient être qualifiés d'entretien. Certains d'entre eux apportaient une amélioration au confort existant et les autres étaient des travaux d'entretien différés dans le temps. La recourante avait remis à neuf l'ensemble de l'appartement en une seule fois, plutôt que de l'entretenir au cours des années. La motivation invoquée à l'appui de la majoration du loyer était pertinente uniquement dans le cadre du conflit de droit privé.

10. Les parties ont été entendues en comparution personnelle le 29 mars 2004.

a. Mme K._____ a indiqué qu'elle avait acquis l'immeuble en 1998, de sorte qu'elle ne savait pas exactement quels travaux avaient été entrepris. Lorsqu'elle s'était rendue sur place, elle avait estimé que la salle de bain avait dû être refaite en 1986. Elle a produit un procès-verbal de conciliation du 7 janvier 1997 mentionnant qu'un parquet devait être réparé et une chambre refaite.

b. Le DAEL a relevé qu'aucune autorisation n'avait été déposée pour des travaux dans ledit appartement. Au surplus, il a persisté dans sa décision.

c. Les parties ont été informées que l'affaire 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. a. 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.

b. 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).

c. 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 Z. du 12 novembre 2002; SI T. et SI D. du 8 avril 1997).

3. En l'espèce, les travaux réalisés par Mme

K._____ ne peuvent être considérés comme des travaux de rénovation, assimilables à des transformations. Les pièces versées à la procédure, de même que l'audition de la recourante montrent en effet que certains travaux d'entretien ont été effectués régulièrement. De plus, les interventions aujourd'hui litigieuses, d'un coût raisonnable, n'ont pas amélioré le confort du logement et se sont limités à maintenir l'état de l'appartement. Il s'agissait dès lors de travaux modestes, n'apportant pas de changement qualitatif à l'appartement.

Ils doivent en conséquence être considérés comme étant des travaux d'entretien raisonnables réguliers, faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation et ne devant pas avoir d'impact sur le loyer de l'appartement. Il s'agit dès lors de travaux d'entretien purs, non soumis à la LDTR.

4. Au vu de ce qui précède, le recours sera admis.

Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument. Une indemnité, en CHF 1'000.-, sera allouée à la recourante.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 9 janvier 2004 par Madame ___ K._____ contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 21 novembre 2003;

au fond :

admet le recours;

annule la décision de la commission de recours en matière de constructions du 21 novembre 2003, de même que celle du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 8 août 2003;

dit que les travaux litigieux ne sont pas assujettis à la LDTR;

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

alloue à la recourante une indemnité de CHF 1'000.-, à la charge de l'Etat de Genève;

communiqué le présent arrêt à CGI Conseils, mandataire de la recourante, 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. Paychère, président, Mme Bovy, M. Schucani, Mme Hurni, M. Thélin, juges.

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 :

Mme N. Mega