

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/130/2004-TPE

ATA/659/2004

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 24 août 2004

dans la cause

R_____ S.A.

représentée par Me Didier Bottge, avocat

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE
CONSTRUCTIONS**

et

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

EN FAIT

1. La société R_____ S.A. est propriétaire d'un immeuble d'habitation situé sur la parcelle _____, feuille _____ de la commune de Genève, section Plainpalais, à l'adresse quai Y_____.

Le bâtiment comporte quelque quatorze appartements.

2. A la suite d'un contrôle effectué le 23 juin 2003, le département a constaté que des travaux étaient en cours dans un appartement de quatre pièces situé au sixième étage de l'immeuble.

Aussi, par lettre du 27 juin 2003, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) a ordonné l'arrêt de chantier concernant l'appartement en cause, et il a demandé à la propriétaire des détails sur les travaux récemment effectués dans un appartement de quatre pièces situé au deuxième étage de l'immeuble.

L'ordre d'arrêt de chantier n'a été frappé d'aucun recours.

3. A la suite d'un échange de correspondance entre la société et le département, il est apparu que les travaux effectués ou en voie de réalisation dans les deux appartements litigieux étaient les suivants :

- Réfection des installations sanitaires avec remplacement de la baignoire et du lavabo et changement des tuyaux vétustes ;
- Remplacement d'un meuble de cuisine avec armoires et appareils ménagers ;
- Contrôle de l'installation électrique et pose d'une prise dans la cuisine ;
- Dans les locaux sanitaires et la cuisine, changement du carrelage au sol et sur la hauteur des murs avec couche de peinture ;
- Réparation et nettoyage des parquets dans les chambres ;
- Pose de deux couches de dispersion sur les murs et sur les plafonds ;
- Réfection de la peinture des portes palières, de communication, d'armoires et fenêtres ;
- Entretien et réfection des mastics sur les vitrages extérieurs.

4. A la suite d'un nouvel échange de correspondance, la société a indiqué que les frais engagés dans l'appartement du deuxième étage s'étaient élevés à CHF 44'688.- et que ceux de l'appartement du sixième étage ascendaient à CHF 44'000.-.

La valeur d'assurance quant à elle s'élevait pour tout l'immeuble à CHF 5'355'500.-.

5. Dans un courrier du 9 octobre 2003, la société s'est refusée à transmettre au département l'état locatif de chacun des deux appartements, que lui avait demandé le département, au motif qu'il s'agissait de travaux d'entretien non soumis à la LDTR.

6. Le même jour, la société a déposé une requête en autorisation de construire sous la forme d'une APA, pour l'appartement du sixième.

7. Par décision du 15 octobre 2003, le département a autorisé la société à terminer les travaux concernant l'appartement du sixième étage. S'agissant de celui du deuxième étage, le département a persisté à exiger l'état locatif avant et après travaux, de manière à se déterminer sur l'assujettissement éventuel des travaux à la LDTR.

8. Le 19 novembre 2003, R_____ S.A. a saisi d'un recours la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission de recours), au sujet de l'obligation qui lui était faite de fournir l'état locatif de l'appartement du deuxième étage.

9. Par décision du 28 novembre 2003, le département a donné une suite favorable à la demande d'APA et a accordé l'autorisation, moyennant la fixation d'un loyer après travaux ne devant pas excéder CHF 11'052.- par année, soit CHF 2'763.- la pièce par an, pendant une période de trois ans, pour l'appartement du sixième.

10. Par décision du 17 décembre 2003, la commission de recours a rejeté le recours. Elle a estimé que les travaux effectués consistaient en des travaux d'entretien différés dans le temps. Certains d'entre eux étaient des travaux d'entretien, tandis que d'autres apportaient une amélioration du confort existant, tels que l'aménagement de la cuisine et la pose de nouveaux appareils de cuisine. L'exigence du département d'instruire l'assujettissement des travaux à la LDTR était légitime. Il était donc fondé à exiger l'état locatif avant et après les travaux.

11. R_____ S.A. a recouru auprès du Tribunal administratif par acte du 22 janvier 2004. Elle s'est refusée à fournir les états locatifs. Il n'y avait pas eu installation, mais remplacement d'un meuble de cuisine existant, ce qui constituait une distinction importante, puisque l'installation pouvait entraîner un changement qualitatif des lieux. Les travaux entrepris n'avaient eu « pour seul but que d'entretenir l'appartement étant donné qu'aucun travail de rafraîchissement n'avait été effectué depuis de nombreuses années, et qu'au surplus, l'appartement avait subi des dégâts

d'eau en septembre 2002, ce qui (avait) rendu les travaux d'autant plus nécessaires et urgents ».

La recourante s'est fondée sur la jurisprudence du tribunal de céans dérogée dans un arrêt du 20 mai 2003 (ATA/394/2003 du 20 mai 2003). De plus, le coût total des travaux, de l'ordre de CHF 44'700.-, représentait un pourcentage très faible par rapport à la valeur d'assurance.

12. Le département s'est opposé au recours. Il a estimé que par leur nature, les travaux ne pouvaient être qualifiés de travaux d'entretien ordinaires. Il s'agissait au contraire de travaux emportant une amélioration du confort existant ou encore de travaux d'entretien différés dans le temps. Quant au coût engagé pour les travaux en question, il était élevé. Tant sous l'angle de la nature des travaux que sous celui du coût, les travaux devaient consister en des travaux de rénovation, assimilables de par la loi à des transformations.

Pour le reste, les arguments du département seront repris ci-après, dans la mesure utile.

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 plusieurs reprises, le Tribunal administratif a dû se prononcer sur la production au département des états locatifs avant et après travaux. Dans la plupart des cas, le tribunal a procédé à la qualification préalable des travaux et à leur éventuelle soumission à la LDTR afin de déterminer si la production des états locatifs se révélait nécessaire (ATA/394/2003 du 20 mai 2003).

Il s'agit donc de déterminer si les travaux effectués dans le quatre pièces au deuxième étage de l'immeuble sont de simples travaux d'entretien ou s'ils doivent être considérés comme des travaux de rénovation.
3. La recourante soutient que les travaux litigieux sont, de par leur nature et leur coût, de simples travaux d'entretien.
 - a. A teneur de l'article 9 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), une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'article 3 alinéa 1 LDTR.

b. 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.

c. 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).

d. De jurisprudence constante, il est admis, s'agissant de la distinction entre travaux d'entretien et de rénovation (ou transformation) consacrée à l'article 3 LDTR, de tenir un raisonnement en deux temps, à savoir :

- D'abord en examinant si, de par leur nature les travaux en cause relèvent de l'entretien ou, au contraire, consistent en des travaux de rénovation. En prolongement de cette distinction, la jurisprudence a admis que des travaux d'entretien sont susceptibles d'aboutir à une rénovation ou à une transformation soumis à la LDTR, lorsque n'ayant pas été exécutés périodiquement ou par rotation tout au long de l'existence de l'immeuble, ou encore parce qu'ils n'ont pas été exécutés du tout pendant de nombreuses années, leur accumulation, même en tenant compte d'une exécution rationnelle commandant un regroupement, leur confère une incidence propre à engendrer un changement de standing de l'immeuble (A. MAUNOIR, la nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, in RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée) ;

- Ensuite, en s'attachant à l'ampleur et, partant, au coût desdits travaux et à leur répercussion sur le montant du loyer, dès lors qu'il pourrait en résulter un

changement d'affectation qualitatif sur les logements, ces derniers ne répondant plus aux besoins prépondérants la population (ATA/365/2001 du 29 mai 2001, ATA/261/2001 du 24 avril 2001 et les références citées).

e. Le Tribunal administratif a ainsi notamment considéré comme relevant de l'entretien l'installation de nouveaux sanitaires, l'agencement des cuisines, la mise en conformité de l'installation électrique, la pose de nouveaux revêtements des sols et des parois, ainsi que des travaux de peinture et de serrurerie (ATA/162/2003 du 25 mai 2003 ; ATA/365/2001 et ATA/261/2001 précités et les références citées). Il précisait toutefois dans un arrêt précédent, qu'il convenait de tenir compte également des circonstances dans lesquelles les travaux étaient accomplis et notamment de leur accumulation en raison d'un défaut d'entretien courant des bâtiments concernés (ATA/688/2002 du 12 novembre 2002 ; ATA/34/1998 du 27 janvier 1998).

4. a. Comme vu ci-dessus, l'examen de la nature des travaux ne saurait être toutefois le seul critère à prendre en considération pour déterminer si les interventions concernées échappent à la loi. Celles-ci peuvent atteindre une ampleur telle qu'elles sont susceptibles d'aboutir à un changement qualitatif de l'immeuble. De même, l'augmentation du loyer consécutive à des travaux peut avoir pour effet d'entraîner un changement d'affectation qualitatif des logements (ATA/802/2001 du 4 décembre 2001).

b. Dans la mesure où la loi vise principalement à maintenir un habitat correspondant, notamment sous l'angle économique, aux besoins prépondérants de la population, il faut éviter que des travaux non soumis à la loi ne conduisent à la longue à une érosion dudit habitat. En d'autres termes la loi cherche à soumettre au contrôle de l'Etat certaines catégories de travaux davantage en fonction des risques qu'ils font peser sur le caractère abordable des logements qu'en fonction du type des travaux eux-mêmes (O. BINDSCHEDLER, F. PAYCHÈRE, "La jurisprudence récente du Tribunal administratif du Canton de Genève en matière d'entretien des immeubles" in RDAF 1998 p. 368). Qu'il s'agisse de soumettre au régime des transformations certains travaux d'entretien ou, malgré l'absence de régularité, de ne pas assimiler ces travaux à des transformations, le critère décisif est donc leur coût et ses conséquences sur le caractère abordable des logements (O. BINDSCHEDLER, F. PAYCHÈRE, op. cit., p. 369).

5. Dans le cas d'espèce, les travaux litigieux sont d'un coût et d'une ampleur tels qu'ils ne sauraient être considérés comme des travaux d'entretien raisonnables n'engendrant aucune amélioration du confort existant, au sens de l'article 3 alinéa 3 LDTR. Il y a eu en effet une réfection complète des installations électriques (CHF 7'000.-), la réfection des installations sanitaires, avec le remplacement de la baignoire et du lavabo et celui des tuyaux vétustes (CHF 5'500.-), l'installation d'un meuble de cuisine avec armoires et appareils ménagers (CHF 8'300.-), la pose de carrelage dans les locaux sanitaires (CHF 5'800.-), la fourniture de faïences dans les locaux sanitaires (CHF 3'300.-), la réfection et la peinture de toutes les portes palières, de

communication, d'armoires et fenêtres de même que la peinture des plafonds et des parois (CHF 11'000.-), etc. Il en est résulté un coût total de CHF 44'000.-. La recourante se trompe en soutenant que ce montant est inférieur aux 10 % de la valeur d'assurance. En effet, le rapport entre le coût des travaux entrepris et le montant de la valeur d'assurance doit s'apprécier lorsque les travaux portent sur tout l'immeuble, et non pas sur un ou deux appartements. Si l'on multiplie le coût de la rénovation d'un quatre pièce (CHF 44'000.-) par le nombre d'appartements, on arrive à un coût total de plus de CHF 600'000.-, ce qui représente un coût supérieur aux 10 % de la valeur d'assurance.

En outre, la recourante a reconnu qu'aucun travail de rafraîchissement n'avait été effectué depuis de nombreuses années. C'est dire que les travaux d'entretien doivent être considérés comme différés.

6. Dans une espèce récente, le tribunal de céans avait admis que la rénovation d'un appartement de quatre pièces ayant coûté la somme de CHF 25'718.- correspondait à des travaux d'entretien courants d'un coût raisonnable, non soumis à la LDTR (ATA/525/2004 du 8 juin 2004). Or, l'espèce aujourd'hui litigieuse entraîne un coût par appartement beaucoup plus élevé.
7. Il découle de ce qui précède que les travaux litigieux doivent être considérés comme des travaux de rénovation et que dès lors, ils sont soumis à la LDTR. En conséquence, le département était fondé à réclamer l'état locatif de cet appartement avant et après travaux.
8. Le recours sera ainsi rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 22 janvier 2004 par R_____ S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 17 décembre 2003;

au fond :

le rejette;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'000.-;

communiqué le présent arrêt à Me Didier Bottge, avocat de R_____ S.A. 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. :

M. Tonossi

le président :

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :