

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/956/2012-LDTR

ATA/328/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 28 mai 2013

dans la cause

Madame D_____P_____ et Monsieur P_____
représentés par Me Baudouin Dunand avocat

contre

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
13 novembre 2012 (JTAPI/1514/2012)**

EN FAIT

- 1) Monsieur P_____ et Madame D_____P_____ sont copropriétaires de deux appartements dans la commune de Puplinge. Le premier est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____, chemin B_____, le second au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____, chemin de la B_____. Les deux immeubles d'habitations ont été construits en 1987 et sont de configuration identique. Chacun est constitué de trois appartements et d'un ascenseur.
- 2) Depuis le 16 août 2001, le premier appartement a été loué à Monsieur S_____ en contrepartie du paiement d'un loyer mensuel de CHF 3'000.- + CHF 200.- de charges. Le bail mentionnait qu'il s'agissait d'un appartement de cinq pièces.
- 3) M. S_____ a donné son congé pour le 31 août 2009.
- 4) L'appartement a été reloué dès le 16 octobre 2009 à Monsieur et Madame N_____ A_____. L'avis de fixation du loyer lors de la conclusion du nouveau bail du 9 octobre 2009 mentionnait qu'il s'agissait d'un appartement de cinq pièces dont le loyer était fixé à CHF 3'500.- par mois + CHF 250.- de charges + CHF 180.- de prestations complémentaires.
- 5) Le 22 novembre 2011, M. A_____ a écrit au département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis le département de l'urbanisme (ci-après : le département). Son appartement avait fait l'objet d'une rénovation complète avant son emménagement le 16 octobre 2009. Ces travaux auraient dû, selon lui, être soumis à 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) tant en raison de leur importance que de leur impact sur le loyer. Le département devait instruire ce point et le tenir informé. Des photos étaient annexées à son courrier.
- 6) Le 22 décembre 2011, le département a effectué un contrôle sur place qui a fait l'objet d'un rapport d'enquête du 22 décembre 2011 auquel étaient annexées des photos de l'appartement, à l'appui des constats relatés ci-après.

D'après les locataires en place, les travaux avaient été effectués avant leur emménagement le 16 octobre 2009 (date du bail) et le gazon n'était pas accessible car fraîchement planté.

Selon les constats de l'enquêteur, les travaux suivants avaient été réalisés dans le logement :

- rénovation complète de l'espace cuisine, pose de nouveaux revêtements sur parois et sol, peinture murs et plafond, mise en place d'un nouvel agencement de cuisine (plaques vitrocéramiques, four, frigo, congélateur, lave-vaisselle, hotte, évier en inox et robinetterie) mise en place d'un plan de travail avec ameublement haut et bas, éclairage, changement du radiateur ;

- rénovation des locaux sanitaires avec pose de nouveaux appareils sanitaires (cuvettes WC, baignoire, douche, lavabos, robinetteries, meubles, miroirs, lampes), pose de nouveaux radiateurs sèche-linge et de nouveaux revêtements sur parois et sol, peinture murs et plafond ;

- réfection complète de la peinture des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures de l'appartement ;

- vitrification des parquets dans séjour, halls et chambres ;

- rénovation de l'installation électrique avec mise en place de nouvelles prises et de nouveaux interrupteurs.

7) Le 5 janvier 2012, le département a écrit à l'agence immobilière O_____ S.A. (ci-après : l'agence), chargée de la gestion de l'appartement. Il n'avait été saisi d'aucune requête en autorisation de construire alors que ces travaux étaient susceptibles d'être assujettis à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), ainsi qu'à la LDTR. L'agence était priée de se déterminer dans un délai de quinze jours.

8) Le 20 janvier 2012, l'agence a répondu au département. Les travaux dans l'appartement avaient été menés par le propriétaire, qui destinait l'appartement à l'un des membres de sa famille. Toutefois, ce dernier y ayant renoncé, il avait fallu mettre le logement sur le marché locatif. L'appartement faisait partie de « la Résidence F_____ », copropriété construite en 1987 et composée de villas et d'appartements résidentiels. Les loyers étaient libres et destinés à des locataires à revenus importants.

M. S_____, entré dans l'appartement en 2001, avait laissé l'appartement en mauvais état, bien que des travaux d'entretien aient également été effectués à son entrée. Plusieurs aménagements étaient cassés (lavabo, cuisinière, jardin laissé en friche, carrelage fissuré, etc.) et il avait fallu les remplacer. Avant l'arrivée des nouveaux locataires, l'appartement était loué CHF 3'250.- par mois, ce loyer étant indexé annuellement.

Il avait fallu, d'une part, réparer les dégâts laissés par l'ancien locataire (outre ceux déjà mentionnés, taches et dégâts causés par des animaux sur les parquets ainsi que sur les peintures et papiers peints), et d'autre part, mettre au goût du jour les installations de cuisine et sanitaires et en conformité les installations électriques. De plus, il avait fallu remplacer tous les carrelages

fissurés dans la mesure où les pièces de remplacement ne se trouvaient plus. Le coût total des travaux s'était élevé à CHF 87'850.- (*recte* : CHF 87'894.15), soit :

- facture E_____ Menuiserie - Agencement : CHF 585.- ;
- facture E_____ Menuiserie - Agencement : CHF 178.- ;
- facture de R_____ Rénovation (carrelage) : CHF 2'308.- ;
- facture de R_____ Rénovations (carrelage) : CHF 2'800.- ;
- facture de Services L_____ (radiateurs) : CHF 4'680,60 ;
- facture de Y_____ Cuisine : CHF 19'000.- ;
- facture de L_____ S.A. Sanitaire - Ferblanterie : CHF 27'000.- ;
- facture de G_____ jardinier paysagiste : CHF 11'789,45 ;
- facture de V_____ M. Electricité : CHF 4'430.- ;
- facture de C_____ Services (parquets) : CHF 3'923,10 ;
- facture de N_____ (peinture) : CHF 11'200.- .

Il ne s'agissait en aucun cas de travaux de rénovation ou de transformation mais d'entretien indispensable à une nouvelle location et au maintien du standing de « la Résidence F_____ ».

- 9) Le 8 février 2012, le département s'est rendu dans l'autre appartement à l'adresse _____, chemin B_____ suite à la demande de Monsieur S_____ et Madame K_____, locataires dudit appartement depuis 2011, formulée par courrier le 19 janvier 2012.

D'après le rapport d'enquête du 8 février 2012 auquel étaient annexées des photos de l'appartement, à l'appui des constats décrits ci-après, le bâtiment avait une quinzaine d'années et cet appartement avait été en grande partie rénové juste avant leur arrivée, soit vers mars 2011.

Selon les constats de l'enquêteur, les travaux suivants avaient été réalisés dans le logement :

- rénovation complète de l'espace cuisine, pose de nouveaux revêtements sur parois et sol, peinture murs et plafonds, mise en place d'un nouvel agencement de cuisine (frigo, congélateur, lave-vaisselle, hotte, évier en inox et robinetterie) mise en place d'un plan de travail avec ameublement haut et bas, éclairage ;
- locaux sanitaires : peinture plafond ;

- réfection complète de la peinture des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures de l'appartement ;

- vitrification des parquets dans séjour, halls et chambres ;

- rénovation de l'installation électrique avec mise en place de nouvelles prises et de nouveaux interrupteurs.

10) Le 9 février 2012, le département a écrit à l'agence en formulant les mêmes commentaires et demandes que pour le premier appartement.

11) Le 24 février 2012, l'agence a fourni au département les mêmes explications que dans son courrier du 20 janvier 2012. Les travaux avaient été menés par le propriétaire avant l'entrée des locataires en place, soit dans le courant du mois de mai 2011.

Depuis le 15 avril 2003, l'appartement à l'adresse _____, chemin B_____ avait été loué à Monsieur et Madame R_____ en contrepartie du paiement d'un loyer mensuel de CHF 2'900.- + CHF 150.- de charges. Le bail mentionnait qu'il s'agissait d'un appartement de cinq pièces. Les époux R_____ avaient donné leur congé pour le 22 mai 2011. L'appartement avait été reloué dès le 16 juin 2011 à M. S_____ et Mme K_____ en contrepartie du paiement d'un loyer mensuel de CHF 3500.- + CHF 175.- de charges + CHF 180.- de remboursement d'entretien du jardin. L'avis de fixation de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail du 6 juin 2011, mentionnait qu'il s'agissait d'un appartement de cinq pièces. Les époux R_____ avaient laissé l'appartement en très mauvais état.

Il avait fallu mettre au goût du jour les installations de cuisine, remplacer certains éléments et mettre en conformité les installations électriques. La peinture, le papier peint et le parquet devaient être entretenus. Le coût total des travaux s'était élevé à CHF 47'897,10, soit :

- facture de L_____ S.A. Sanitaire - Ferblanterie : CHF 1'796,60 ;

- facture de L_____ S.A. Sanitaire - Ferblanterie : CHF 4'432,50 ;

- facture de I_____ Constructions (carrelage) : CHF 4'450.- ;

- facture de I_____ Constructions (peinture) : CHF 11'500.- ;

- facture de Y_____ Cuisine S.A. : CHF 17'645.- ;

- facture de C_____ (parquets) : CHF 3'427.- ;

- facture de V_____ Electricité : CHF 4'646.-.

Il ne s'agissait en aucun cas de travaux de rénovation ou de transformation mais d'entretien indispensable tant du point de vue de leur importance que de leur coût inférieur à CHF 10'000.- la pièce. Ils étaient indispensables pour relouer le bien et maintenir le standing de la « la Résidence F_____ ».

- 12) Par décision du 20 février 2012, respectivement du 19 mars 2012, le département a constaté que les travaux entrepris dans l'appartement à l'adresse _____, chemin B_____, respectivement à l'adresse _____, chemin B_____ s'étaient montés au total à CHF 76'000.-, respectivement à CHF 47'897.-. Vu leur nature et leur ampleur, il s'agissait de travaux de rénovation pour lesquels aucune autorisation n'avait été délivrée. Les copropriétaires devaient déposer dans le délai de trente jours une requête en bonne et due forme ayant pour objet les travaux d'ores et déjà entrepris.

- 13) Le 26 mars 2012, M. P_____ et Mme D_____P_____, sous la plume de leur mandataire, ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre la première des décisions précitées, en concluant « sous suite de frais et dépens » à son annulation et à ce qu'il soit constaté que les travaux entrepris en 2009 dans l'appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée à l'adresse au _____, chemin B_____ n'étaient pas soumis à autorisation.

Les travaux effectués en 2009 dans l'appartement, de par leur nature, devaient être considérés comme des travaux d'entretien au sens de l'art. 3 LDTR et un montant de CHF 76'000.- pour de tels travaux ne saurait être considéré comme excessif. Enfin, l'augmentation du loyer annuel, qui était passé CHF 36'000.- à CHF 42'000.-, était inférieure à l'augmentation moyenne des loyers dans le canton de Genève.

A l'appui de leur recours, les copropriétaires ont notamment produit un courriel qu'ils avaient envoyé à l'agence le 2 septembre 2009, mentionnant différents dommages, soit des éclats sur la porcelaine entre les lavabos de la salle de bains, une fente sur la plaque vitro de la cuisine. Le jardin n'avait pas été entretenu et la toile de la tente était endommagée. Des travaux d'électricité à l'extérieur devaient également être effectués.

Ce recours a été enregistré sous numéro de cause A/956/2012.

- 14) Le 23 avril 2012, Mme D_____P_____, sous la plume de son mandataire, a recouru auprès du TAPI contre la seconde décision précitée, en concluant « sous suite de frais et dépens » à son annulation et à ce qu'il soit constaté que les travaux entrepris en 2011 dans l'appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée à l'adresse au _____ chemin B_____ n'étaient pas soumis à autorisation.

Les travaux effectués en 2011 dans l'appartement, de par leur nature, devaient être considérés comme des travaux d'entretien au sens de l'art. 3 LDTR

et un montant de CHF 48'000.- pour de tels travaux ne saurait être considéré comme excessif. Enfin, l'augmentation du loyer annuel, qui était passé de CHF 34'800.- à CHF 42'000.-, était conforme à l'augmentation moyenne des loyers dans le canton de Genève.

A l'appui de son recours, elle a notamment produit l'état des lieux de sortie daté du 16 mai 2011 indiquant « Lavabo WC séparé, cassé ; Ecran pharmacie sale, cassé ; petit éclat sur baignoire ; Ecran pharmacie douche »

Ce recours a été enregistré sous numéro de cause A/1170/2012.

15) Le 11 septembre 2012, le TAPI a entendu les parties en audience de comparution personnelle.

a. Selon le représentant du département, pour l'appartement à l'adresse _____, chemin B _____, il n'avait pas été tenu compte du montant des travaux relatifs aux extérieurs, ce qui expliquait la dichotomie entre le montant des travaux retenu dans sa décision du 20 février 2012 et celui indiqué par l'agence dans son courrier du 20 janvier 2012. Les pièces sèches et humides de l'appartement à l'adresse - _____, chemin B _____ avaient été intégralement rafraîchies, soit les sols, les revêtements de mur et les peintures. Les appareils sanitaires et l'agencement de la cuisine avaient été remplacés. Dans l'appartement à l'adresse _____, chemin B _____, le constat était à peu près le même, sous réserve du fait que les pièces humides n'avaient pas fait l'objet d'un réagencement. La cuisine avait été aussi réaménagée.

b. M. P _____ a souligné que depuis 1987, les travaux d'entretien s'étaient limités à de petites interventions comme des joints de robinetterie. Lors du départ des locataires, un certain nombre de dégâts avaient été constatés auxquels s'ajoutaient des défauts de construction tels que des fissures dans les murs qui avaient provoqué des fentes dans le carrelage. En remplaçant ce dernier, il avait fallu démonter certains agencements et cela les avait conduits à changer les appareils sanitaires dans l'un des appartements et la cuisine. Il s'agissait également d'une exigence de remise au goût du jour suggérée par la régie afin de maintenir le même loyer. S'il avait fallu déposer une demande d'autorisation de construire, cela aurait entraîné la perte d'autant de loyers que le délai pris par le département pour prendre une décision. Les loyers appliqués étaient corrects. Il ne faisait pas partie de ces personnes qui faisaient passer un appartement de CHF 700.- à CHF 3'000.- par mois.

c. Selon son avocat, les recours avaient aussi pour but d'éviter aux copropriétaires d'éventuelles sanctions et un contrôle des loyers qui les obligerait à une restitution d'un éventuel trop perçu.

d. Lors de l'audience, M. P _____ a remis au TAPI copie des nouveaux baux des deux appartements litigieux. Le loyer mensuel de l'appartement de cinq pièces à l'adresse _____, chemin B _____, avait été ramené à CHF 3'380.- + CHF 200.- de charges + CHF 180.- de remboursement d'entretien du jardin et celui à l'adresse _____, chemin B _____, avait été ramené à CHF 3'200.- + CHF 200.- de charges + CHF 180.- de remboursement d'entretien du jardin. Un devis et sa variante, tous deux datés du 27 mars 2012, pour des travaux de remplacement de faïence au _____, chemin B _____ ont également été produits.

16) Le 17 septembre 2012, le TAPI a invité les copropriétaires à lui indiquer la valeur d'assurance des deux appartements ainsi que la succession des baux depuis leur mise en location.

17) Le 5 octobre 2012, les copropriétaires ont indiqué, pièces à l'appui, que pour l'immeuble à l'adresse -_____, chemin B _____, la valeur d'assurance indexée s'élevait à CHF 1'615'646.- et que compte tenu des surfaces de chaque appartement de l'immeuble, l'appartement du rez-de-chaussée avait une valeur d'assurance de CHF 550'909.-. Il avait été loué par différents locataires de juillet 1998 à ce jour.

De nouvelles factures attestant de travaux d'entretien régulier dans l'appartement étaient également jointes au courrier. Il s'agissait d'interventions ayant eu lieu entre 2002 et 2010, concernant la fourniture et la pose de deux turbinettes en 2002 (CHF 540.-), la livraison et l'installation d'une table de cuisson en 2003 (CHF 1560.-), le débouchage et le dégivrage du réfrigérateur en 2003 (CHF 89.-), un lave-vaisselle et son installation en 2005 (CHF 1'301.15), un contrôle de l'installation sanitaire et du bouilleur en 2007 (CHF 158.-), des remplacements de turbinettes en 2008 (CHF 810.-), différents travaux sur les deux WC en 2010 (CHF 378.-) et la fourniture et la pose d'une tente neuve en 2010 (CHF 1000.-).

18) Le 5 octobre 2012, les copropriétaires ont indiqué, pièces à l'appui, que pour l'immeuble à l'adresse _____, chemin B _____, la valeur d'assurance indexée s'élevait à CHF 1'484'272.- et que compte tenu des surfaces de chaque appartement de l'immeuble, l'appartement du rez-de-chaussée avait une valeur d'assurance de CHF 506'112.-. L'appartement avait été loué par différents locataires pour des périodes allant de juillet 1994 à ce jour.

De nouvelles factures attestant des travaux d'entretien régulier dans l'appartement étaient également jointes au courrier. Il s'agissait de différentes interventions ayant eu lieu entre 2004 et janvier 2010, dans la salle de bain et les WC entre 2004 et 2007 (pour un total de CHF 2'529.-), la livraison d'un frigo en 2004, son installation et la pose d'une porte en bois (pour un total de CHF 1'743.-), la fourniture et pose du parquet dans les trois chambres ainsi que la réfection des parquets dans le hall, dégagement et le salon 2004 et 2005 (pour un

total de CHF 4'960.-), la réfection de la peinture dans la salle de bains en 2007 (CHF 409.-), les réparations du lave-vaisselle en 2005 et 2006 (CHF 359.-), les interventions sur le radiateur en 2007, 2008 et 2009 (pour un total de CHF 530.-) sur le circuit électrique en 2006 et 2008 (CHF 463.-), la pose d'un nouveau verrou en 2007 (CHF 220.-), la fourniture et la mise en place d'un plan de cuisson céramique en 2007 (CHF 1'224,40), des problèmes d'écoulement en 2010 (CHF 512.-).

- 19) Par jugement du 13 novembre 2012, le TAPI a joint les recours sous le numéro de procédure A/956/2012 et les a rejetés.

Les travaux effectués dans les appartements des copropriétaires devaient pour l'essentiel être qualifiés de transformation au sens de l'art. 3 al. 1 let. d et al. 2 LDTR. Leur coût, de près de CHF 10'000.- par pièce pour celui du _____, chemin B _____, et de plus de CHF 15'000.- pour celui du _____, chemin B _____, confirmait par ailleurs cette qualification. Les états des lieux de sortie faisaient état de dommages très ponctuels ne nécessitant pas de remettre à neuf les logements. Les éléments de cuisine ou sanitaires remplacés s'inscrivaient dans une remise en état générale du logement, de sorte que c'était l'ampleur globale des travaux qui devait être prise en compte. Enfin, les augmentations de loyers, après les travaux, ne pouvaient être qualifiées de mineures.

- 20) Par acte posté le 29 janvier 2013, M. P _____ et Mme D _____ P _____ ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité concluant principalement « sous suite de frais et dépens » à son annulation et à ce qu'il soit constaté que les travaux entrepris en 2009 et 2011 dans les deux appartements n'étaient pas soumis à autorisation.

Le TAPI avait établi les faits de manière inexacte en considérant d'emblée que les deux appartements de cinq pièces et demie avaient été repris dans leur intégralité. Or, les travaux effectués avaient consisté en un rafraîchissement des peintures, en une vitrification du parquet, en une mise en conformité obligatoire de l'installation électrique et en un contrôle général des installations sanitaires avec remplacement des fournitures défectueuses et remplacement des agencements de la cuisine qui dataient de 25 ans.

Dans l'appartement à l'adresse _____, chemin B _____, certains éléments du carrelage fissurés devaient être remplacés, toutefois les pièces n'étant plus disponibles, l'ensemble des faïences avait dû être remplacé. Il était ainsi apparu plus rationnel de procéder par la même occasion à la réfection des installations sanitaires (dont certaines étaient abîmées). Ces travaux étaient par ailleurs commandés par leurs obligations de bailleurs et n'avaient en aucun cas augmenté le niveau de confort.

Les cuisines datant de 1987 avaient été remises au goût du jour uniquement en raison de leur vétusté et de leurs agencements. Il en était de même pour les appareils sanitaires remplacés dans l'appartement du _____, chemin B_____.

Le coût et l'ampleur des travaux par pièce se montait à CHF 13'800.- (CHF 76'100.- : 5,5) pour l'appartement du _____, chemin B_____, et à CHF 8'700.- (CHF 47'897.- : 5,5) pour celui du _____, chemin B_____. Les états de lieux de sortie ne faisaient pas état de certains dommages tels que les dégâts causés aux parquets et peintures par les animaux car les éléments concernés avaient été entièrement amortis et ne pouvaient pas être mis à la charge des locataires.

Enfin, l'augmentation des loyers n'était pas excessive au regard de l'augmentation moyenne des prix des appartements dans le canton. Le TAPI aurait dû tenir compte dans son appréciation de la baisse des loyers qui avait eu lieu lors de l'établissement des nouveaux baux des logements en été 2012.

Par ailleurs, le TAPI avait abusé de son pouvoir d'appréciation et violé les principes de la proportionnalité, d'égalité de traitement et d'interdiction de l'arbitraire en statuant sur la base d'un parti pris et en se fondant, au moins en partie, sur des motifs non pertinents.

L'arrêt cité par le TAPI (ATA/238/2006 du 2 mai 2006) avait admis le recours des propriétaires nonobstant une augmentation de loyer de 44 % après des travaux pour un montant de CHF 42'000.- pour un appartement de quatre pièces. Leur cas devait être traité de la même manière. De plus, le TAPI n'avait pas appliqué le raisonnement en deux temps imposé par la jurisprudence pour distinguer des travaux d'entretien de travaux de rénovation ou de transformation. Il n'avait pas non plus examiné la question de l'amélioration du niveau de confort. Les pièces justificatives versées à la procédure indiquaient que les travaux entrepris entraient dans la catégorie de travaux d'entretien et démontraient que les logements avaient été correctement entretenus.

Les travaux effectués dans lesdits appartements devaient donc être qualifiés de travaux d'entretien non soumis à autorisation.

Les copropriétaires ont remis à la chambre administrative un plan des appartements en cause.

- 21) Le 5 février 2013, le TAPI a transmis son dossier au juge délégué sans formuler d'observations.
- 22) Le 5 mars 2013, le département a conclu au rejet du recours et à la confirmation de ses décisions des 20 février 2012 et 19 mars 2013.

Le TAPI avait établi les faits de manière minutieuse en reprenant les allégués et les pièces produites par les parties. Les deux appartements avaient été repris dans leur intégralité (sols, murs, plafonds, agencement de cuisine, radiateurs, et en sus, agencements sanitaires dans la salle de bain, la douche et le WC dans l'appartement à l'adresse _____, chemin B_____). Seules les menuiseries intérieures et extérieures avaient échappé aux travaux. Dès lors, les travaux entrepris devaient être qualifiés de transformation au sens de la LDTR.

Au vu des plans produits, les appartements n'étaient pas des cinq pièces et demie, mais bien des cinq pièces.

Le TAPI avait également traité la question de l'amélioration du niveau de confort en relevant la vétusté de certains éléments. Les travaux pouvaient relever de l'entretien si les nouveaux agencements ne modifiaient pas le niveau de confort et que ces remplacements ne s'inscrivaient pas dans une remise en état générale du logement. L'ampleur globale des travaux devait ainsi être prise en compte.

Les factures produites pour la période antérieure à 2009 ne faisaient état que de petits travaux ponctuels.

Le calcul des loyers effectué par les copropriétaires était erroné dans la mesure où il avait été effectué en considérant la valeur vénale de l'immeuble et en retenant un nombre de pièces erroné. Ils avaient procédé de même pour l'augmentation des loyers.

Le TAPI avait fait un juste usage de son pouvoir d'appréciation en procédant à l'établissement d'un état de fait rigoureux et en examinant la jurisprudence topique. Les copropriétaires avaient placé le département devant le fait accompli. Il n'existait pas de solution moins incisive que le dépôt d'une autorisation de construire afin de régulariser leur situation. De plus, le TAPI avait procédé à un examen de cas similaires pour constater que de tels travaux devaient être soumis à autorisation. Les augmentations de loyer ne pouvaient par ailleurs être qualifiées de mineures. Enfin, le TAPI n'avait pas fait preuve d'arbitraire.

- 23) Le 7 mars 2013, le juge délégué a fixé aux parties un délai au 18 mars 2013 pour formuler toute requête complémentaire, ensuite de quoi la cause serait gardée à juger.
- 24) Les parties n'ayant requis aucun acte d'instruction supplémentaire, le juge délégué les a informées le 25 mars 2013 que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 17A al. 1 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Dans son recours auprès de la chambre de céans, les copropriétaires allèguent pour la première fois que leurs deux appartements seraient des cinq pièces et demie, ce que le département conteste.
 - a. Un désaccord existe entre les parties au sujet du nombre de pièces des logements, qu'il y a lieu de trancher pour déterminer le quotient par lequel les montants du coût des travaux ou du loyer doivent être divisés pour obtenir des données par pièce (ATA/826/2012 du 11 décembre 2012 ; ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/570/2010 du 31 août 2010 ; ATA/100/2010 du 16 février 2010).
 - b. Selon l'art. 52 al. 1 LCI, toute pièce pouvant servir à l'habitation doit avoir en principe 9 m², mais au minimum 6 m² de surface. Elle doit être aérée et éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur (art. 52 al. 2 LCI).
 - c. L'art. 1 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01) s'applique au calcul du nombre de pièces des logements soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), sauf des logements d'utilité publique. La chambre de céans a déjà admis que les buts poursuivis par la LDTR et la LGL relevant d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève, il était possible d'appliquer la disposition précitée, par analogie, au calcul du nombre de pièces selon la LDTR (ATA/826/2012 précité ; ATA/645/2012 précité ; ATA/322/2008 du 17 juin 2008 ; ATA/567/2005 du 16 août 2005).
 - d. Pour calculer le nombre de pièces au sens de la LDTR, il faut se référer à l'art. 1 RGL, selon lequel toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour une demi-pièce (art. 1 al. 5 let. a RGL). En outre, selon l'art. 1 al. 5 let. c RGL, si l'espace communautaire qui regroupe le séjour, les coins à manger et la cuisine est égal ou supérieur à 25 m², il compte pour deux pièces et s'il est inférieur à cette surface, il compte pour une pièce et demie.
 - e. En l'espèce, et selon les plans des logements en cause, les appartements disposent de trois chambres (deux de 9,35 m² et une de 15,40 m²). Quant aux espaces communautaires (séjour - coin à manger - cuisine), ceux-ci sont d'une surface totale d'au moins 36,6 m² (séjour : 5,09 m x 4,99 m = 25,4 m², cuisine : 3,14 m x 3,56 m = 11, 2 m²) soit une surface supérieure à 25 m², ce qui signifie

qu'ils comptent pour deux pièces. Avec les trois chambres, les logements comportent cinq pièces comme l'a retenu le département. C'est d'ailleurs ce qui résulte des différents baux à loyers portant sur les deux appartements.

- 3) a. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). Celle-ci prévoit notamment à cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 LDTR).

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que l'intérêt public poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR), procède d'un intérêt public important (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 p. 211 ss ; 113 Ia 126 consid. 7a p. 134 ; 111 Ia 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, y compris dans la mesure où elle prévoit un contrôle des loyers après transformations (ATF 116 Ia 401 consid. 9 p. 414 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3).

b. Selon l'art. 3 al. 1 let. d et al. 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 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. 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 loyers qu'en fonction du type de travaux eux-mêmes (F. PAYCHÈRE / O. BINDSCHEDLER, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles *in* RDAF 1998 p. 368).

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

- examiner d'abord 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 soumise 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 (ATA/645/2012 précité ; ATA/135/2011 du 1^{er} mars 2011 et la jurisprudence citée ; A. MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence *in* RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée),

- puis s'attacher ensuite 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 des logements, au risque que le loyer de ces derniers soit ne réponde plus aux besoins prépondérants de la population (ATA/645/2012 précité ; ATA/646/2010 du 21 septembre 2010 et les références citées), soit ne soit plus compris entre CHF 2'503.- et CHF 3'363.- la pièce par année (Arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du 30 juin 2006, auquel renvoie l'art. 6 al. 3 LDTR, en vigueur à l'époque où les travaux ont été entrepris).

5) Ont été considérés comme relevant de l'entretien au regard de leur nature 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 les travaux de peinture et de serrurerie (ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 et les références citées).

En revanche, la chambre administrative a retenu la réfection complète des peintures, papiers peints et parquets, avec pose des radiateurs, l'installation d'un agencement de cuisine et de nouveaux sanitaires et la mise en conformité des installations électriques dans un appartement de deux pièces et demie comme étant des travaux de rénovation soumis à autorisation (ATA/645/2012 précité).

Il convient toutefois de tenir compte également des circonstances dans lesquelles les travaux sont accomplis, et notamment de leur accumulation en raison d'un défaut d'entretien courant des bâtiments concernés (ATA/646/2010 précité et les références citées).

Des travaux d'entretien différés dans le temps dont le montant a eu des conséquences importantes sur les loyers, lesquels ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population, ont ainsi été jugés comme devant être soumis à autorisation. Ces coûts étaient respectivement de CHF 28'519.- pour un deux pièces et demie (ATA/645/2012 précité), de CHF 28'342.- pour un trois pièces (ATA/646/2010 précité), de CHF 38'213.- pour un trois pièces et demie (ATA/571/2010 du 31 août 2010 ; ATA/215/2008 du 6 mai 2008 ; ATA/278/2006 du 16 mai 2006).

- 6) A teneur de l'art. 44 al. 1 LDTR, celui qui contrevient aux dispositions de la LDTR est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les articles 129 à 139 LCI, et des peines plus élevées prévues par le code pénal.

Selon l'art. 129 let. e LCI, le département peut ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition.

- 7) En l'espèce et après examen de l'ensemble des pièces figurant au dossier, les travaux entrepris dans les deux appartements en cause ne peuvent être considérés, en raison de leur ampleur, comme relevant d'un entretien courant de la chose louée au sens de l'art. 3 al. 2 LDTR, soit des travaux ayant pour objectif le maintien en état de celle-ci, mais doivent être qualifiés de travaux de transformation ayant amélioré le confort existant.

Ces travaux avaient pour but de remettre en état les appartements à l'occasion des changements de locataires par la réfection complète des sols, des murs, des plafonds, par le ponçage et la vitrification des parquets, la réfection des agencements de cuisine et de salle de bains, la douche et le WC du _____, chemin B_____ et par la mise en conformité des installations électriques, et doivent donc être assimilés à des travaux de rénovation soumis à autorisation, en vertu de l'art. 3 al. 1 LDTR. Les nombreuses factures figurant au dossier corroborent cette remise à neuf. La vétusté des différents agencements ne suffit pas, à elle seule à justifier, la remise en état des deux appartements. De plus, il ressort de l'analyse des diverses interventions précédant les travaux de 2009 et 2011 que celles-ci étaient ponctuelles, espacées dans le temps, et sans commune mesure avec celles de 2009 et 2011 relatives aux travaux de rénovation. Le TAPI a donc constaté de manière exacte les faits sans abuser de son pouvoir d'appréciation. Le TAPI a par ailleurs procédé au raisonnement en deux temps imposé par la jurisprudence.

Ces travaux doivent également être qualifiés d'importants sous l'angle de leur coût. Revenant à CHF 9'579.- par pièce l'an (CHF 47'897.- : 5) pour l'appartement du _____ chemin B_____ et à CHF 15'200.- par pièce l'an (CHF 76'000.- : 5) pour l'appartement du _____, chemin B_____, ils ne permettent pas de maintenir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la

population. De fait, ces derniers s'élevaient avant travaux à CHF 7'200.- (CHF 36'000.- : 5) la pièce/l'an s'agissant du _____, chemin B_____ et à CHF 6'960.- la pièce/l'an (CHF 34'800.- : 5) s'agissant du _____, chemin B_____, et dépassaient déjà le montant maximal du loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population, arrêté à CHF 3'363.- la pièce l'an par l'Arrêté du conseil d'Etat du 21 juin 2006 précité, encore en vigueur à l'époque où les travaux ont été entrepris.

L'arrêt cité par les copropriétaires (ATA/238/2006 précité) à l'appui de leur recours ne saurait modifier cette conclusion dans la mesure où dans cette procédure là les recourants ont eu gain de cause sur la question de la qualification des travaux, qui avaient été, de par leur nature, qualifiés de travaux d'entretien, de sorte que la présente cause est différente et que le grief tiré de l'égalité de traitement doit être également rejeté.

- 8) Les travaux effectués dans les deux appartements ayant été entrepris illégalement, le département devait ordonner la mise en conformité de ceux-ci, en application de l'art. 129 let. e LCI, par renvoi de l'art. 44 al. 1 LDTR, et ordonner aux copropriétaires de déposer une demande d'autorisation, comme ils auraient dû le faire avant d'entreprendre les travaux. Ladite mesure respecte le principe de proportionnalité eu égard aux manquements des copropriétaires. Le fait que les loyers aient été abaissés par la suite, lors de l'entrée de nouveaux locataires en été 2012, ne modifie en rien cette conclusion.
- 9) En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de M. P_____ et de Mme D_____P_____, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 29 janvier 2013 par Madame D_____P_____ et Monsieur P_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 13 novembre 2012 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Madame D_____P_____ et de Monsieur P_____, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'500.- ;

dit qu'il ne leur est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Baudouin Dunand, avocat de Madame D_____P_____ et Monsieur P_____, au département de l'urbanisme, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M Thélin, président, Mme Hurni, MM. Dumartheray et Verniory, juges, M. Jordan, juge suppléant.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

P. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :