

du 17 décembre 2002

dans la cause

Madame D. G.

représentée par Me Christian Buonomo, avocat

contre

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

et

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

X. S.A.

représentée par Me Thierry Ador, avocat

EN FAIT

1. Madame D. G. est propriétaire de l'immeuble sis ..., boulevard Helvétique, parcelle 4097, actuellement géré par le Comptoir Genevois Immobilier (ci-après : le CGI).
2. a. X. S.A. est locataire de deux arcades et de deux arrières à usage commercial dudit immeuble depuis le 1er octobre 1983.

b. Elle loue également depuis le 1er mars 1987 un appartement de 4 1/2 pièces situé au 1er étage de l'immeuble et destiné à l'habitation.
3. Une demande de permission d'utilisation du domaine public datée du 23 janvier 2001 ainsi qu'une déclaration d'ouverture de chantier datée du 24 janvier 2001 ont été remplies par Y. & CIE S.A. pour des travaux de rénovation des façades et de la toiture et portant sur l'immeuble sis au ... bd Helvétique.
4. Le 29 mars 2001, X. S.A. s'est opposée à l'exécution des travaux et a dénoncé le cas au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département ou DAEL).
5. Lors d'un contrôle effectué sur place le 4 avril 2001 un inspecteur de la police des constructions a constaté le montage d'un échafaudage dans la cour de l'immeuble. Il n'y avait pas de travaux en cours. Selon les renseignements obtenus auprès du CGI, les travaux avaient été initialement prévus pour le printemps 2000 et consistaient en la rénovation de la toiture ainsi qu'au rafraîchissement des façades, peinture et nettoyage des pierres. Ces travaux étaient sans incidence sur les loyers. Ils avaient été annoncés par lettre aux locataires et au département en février 2000. L'inspecteur a noté que la procédure du CGI, soit l'information aux locataires, et au département, l'ouverture de chantier et la demande d'utilisation du domaine public, était conforme.
6. Le 5 avril 2001 le département a classé l'opposition formée par X. S.A. Les travaux projetés relevaient du simple entretien et n'étaient soumis ni à la loi sur les constructions et les installations

diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), ni à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). Ils étaient donc dispensés d'autorisation de construire.

7. a. L'avocat de Mme G. a encore communiqué au DAEL, le 9 avril 2001, la déclaration d'ouverture de chantier, la demande d'utilisation du domaine public, la lettre du CGI du 15 février 2000 au DAEL, celle du CGI à X. S.A. du 31 janvier 2001, ainsi que divers devis des entreprises mandatées pour l'exécution des travaux. Il rappelait que les travaux n'auraient aucune incidence sur les loyers payés par les locataires de l'immeuble.

Dans ses lettres du 15 février 2000 et du 31 janvier 2001, le CGI informait respectivement le DAEL et X. S.A. de l'exécution prochaine de travaux de rénovation de la toiture et des façades.

b. Le DAEL a répondu le 18 avril 2001 que, au vu des pièces transmises, les travaux, de par leur nature, leur importance ainsi que leur non-incidence sur les loyers des locataires de l'immeuble, étaient des travaux raisonnables d'entretien régulier. Il n'étaient donc pas assujettis au dépôt d'une requête en autorisation de construire.

8. X. S.A. a recouru en temps utile contre la décision du 5 avril 2001 du DAEL auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission). Les travaux prévus en façade et sur le toit étaient susceptibles de modifier la hauteur et/ou la couleur du bâtiment. De même, il s'agissait à tout le moins de travaux de rénovation. Une demande d'autorisation pour la création de logements dans les combles avait été déposée et retirée. Enfin, de par leur ampleur et leur caractère, ces travaux ne manqueraient pas d'avoir un effet sur les loyers. Les travaux envisagés devaient faire l'objet d'une autorisation conformément à la LCI et à la LDTR. X. S.A. contestait encore la nécessité des travaux et relevait n'avoir reçu qu'une information vague sur la nature, l'ampleur et la durée des travaux.

9. Le 22 mai 2001 Mme G. a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité du recours, au fond, à son rejet. En substance, les travaux de réfection de la façade ne modifieraient pas la couleur, ceux de la toiture n'avaient aucune incidence sur le gabarit de l'immeuble et aucune

création d'habitations n'était prévue. Il s'agissait de simples travaux d'entretien non soumis à la LDTR.

10. Par décision du 25 mai 2001, la commission a ordonné l'arrêt des travaux jusqu'au dépôt des préavis de la commission de l'architecture et de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : la CMNS). L'immeuble concerné était inclus dans le plan de site n° 27'749 Genève-Cité Rond-Point de Rive. Les travaux de réfection de façades et de toiture étaient donc soumis au préavis de ces deux commissions.

11. Le conseil de Mme G. a remis, le 31 mai 2001, à la commission un récapitulatif des travaux, daté du 29 janvier 2001, comportant les postes suivants :

couverture, ferblanterie et isolation :	CHF 152'970.--;
peinture façades :	CHF 55'406.55;
réfection des pierres de molasse en façade :	CHF 36'030.--;
Façade côté rue :	
- pose de l'échafaudage complet	
- exécution d'un passage piétons	
- exécution d'un pont couvreur	
Façade côté cour :	
- pose de l'échafaudage complet	
- exécution d'un pont couvreur	
- exécution d'une sapine	
- installation d'un palan électrique	
- mise en place à l'intérieur de la sapine d'un dévaloir à déblais	
- exécution d'une installation électrique pour la mise en service d'un tableau de chantier	CHF 27'702.--;
réfection du mur du pignon sur toiture y.c. massifs de cheminée :	CHF 6'830.--;
divers et imprévus 5% :	CHF 13'947.--;
surveillance du chantier 5% :	CHF 14'644,50;
TVA 7,6% :	CHF 23'372,50;
Total TTC :	CHF 330'902,55.

12. a. Le 26 juin 2001, la CMNS, sous-commission architecture (SCA), a pris acte que l'aménagement des combles avait été abandonné et a donné son accord à l'entretien des façades et toitures selon le descriptif proposé par la régie, soit :

- couverture : remplacement de la couverture existante par de l'ardoise d'Anger coupe ronde;
- ferblanterie : zinc-titane ou cuivre étamé;
- avant-toit : réparé et peint;
- teinte des façades;
- le mur pignon sur toiture voisine ainsi que les massifs de cheminées seront exécutés à l'enduit bâtard chaux-ciment, sans peinture;
- les volets seront maintenus, réparés et repeints;
- les encadrements des fenêtres seront ravalés traditionnellement à l'outil.

b. Le 3 juillet 2001, la commission d'architecture a préavisé favorablement les travaux tels qu'énumérés dans le préavis de la CMNS.

13. Par décision du 5 novembre 2001, la commission a annulé la décision du 5 avril 2001 du DAEL et lui a retourné le dossier au motif que si, selon leur nature, les travaux pouvaient être considérés comme des travaux d'entretien, une autorisation au sens de l'article 9 alinéa 1 LDTR devait être délivrée en raison de leur importance. Le DAEL devait ainsi délivrer une autorisation pour les travaux faisant l'objet du récapitulatif du 29 janvier 2001 et du récapitulatif admis par la CMNS le 26 juin 2001 et assortir celle-ci de la condition que les travaux n'auraient pas d'incidence sur les loyers des appartements de l'immeuble.
14. Mme G. a interjeté recours par devant le Tribunal administratif le 17 décembre 2001. Elle a conclu à l'annulation de la décision de la commission. Les travaux projetés n'étaient pas soumis à la LDTR et ne pouvaient pas faire l'objet d'une décision constatant leur non-incidence sur les loyers vu leur coût modeste et l'absence de répercussion de ceux-ci sur l'état locatif.
15. Le 22 février 2002, X. S.A. s'est opposée au recours. Les travaux étaient des travaux de transformation/rénovation tant par leur nature qu'en raison de leur coût. Ils étaient soumis à la LDTR et devaient faire l'objet d'une autorisation réglant notamment la question du montant des loyers après travaux.
16. Le DAEL s'en est rapporté à justice quant à la recevabilité et au bien-fondé du recours le 2 avril 2002.
17. Dans le cadre d'un deuxième échange d'écritures

les parties ont persisté dans leur position respective.

18. Sur requête du juge délégué, Mme G. a indiqué, le 12 novembre 2002, que la valeur d'assurance de l'immeuble sis au ... boulevard Helvétique s'élevait à CHF 3'405'840.-- (valeur actuelle).

Selon la police d'assurance-bâtiments dudit immeuble la valeur à neuf du bâtiment est fixée à CHF 3'189'600.--, base 100.3 points.

19. Invités à se déterminer le DAEL n'a émis aucune observation; quant à X. S.A., elle n'a pas répondu.

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. Dans le présent litige il convient de déterminer si, au regard de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), les travaux sont des travaux de transformation soumis à autorisation ou s'il s'agit de travaux d'entretien exempts de toute restriction.

3. a. Par transformation on entend tous les travaux qui ont pour objet de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 3 al. 1 let. a LDTR); la création de nouveaux logements, notamment dans les combles (art. 3 al. 1 let. b LDTR); la création d'installations nouvelles d'une certaine importance, telles que chauffage, distribution d'eau chaude, ascenseur, salles de bains et cuisines (art. 3 al. 1 let. c LDTR); 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 de l'alinéa 2 (art. 3 al. 1 let. d LDTR).

- b. Aux termes de l'article 3 alinéa 2 LDTR par travaux d'entretien, non assujettis à la LDTR, il faut

entendre 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.

4. La LDTR est entrée en vigueur le 23 mars 1996, elle remplace la précédente version du 22 juin 1989. Par la suite, soit le 23 mars 1999, certaines dispositions de la LDTR ont été modifiées et sont entrées en vigueur le 16 octobre 1999. C'est notamment le cas de l'article 3 alinéas 1 lettre d et 2 LDTR qui introduit la notion de rénovation et précise la portée des travaux d'entretien aux fins de les distinguer clairement des travaux de rénovation. 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).

5. a. Selon la jurisprudence, peuvent en principe être considérés comme des travaux d'entretien, des travaux qui, dépassant le strict entretien, consistent à substituer à des installations intérieures vétustes des éléments neufs servant au même usage, soit simplement à moderniser une construction sans en modifier la nature, le caractère et l'affectation. Il en est ainsi du remplacement de sols, de poutres, la réfection de cheminées, voire la réparation d'un toit par le remplacement de parties défectueuses (ATA SI M.-D. du 14 février 1990). De même, les interventions consistant à remplacer des vitrages simples par des vitrages isolants, à isoler et à rendre étanches les terrasses des derniers étages, à refaire la peinture des balcons, à installer de nouvelles vannes de chauffage, et à renouveler les éléments vétustes et peinture des cuisines correspondent par leur nature à de l'entretien (ATA SI T. du 8 avril 1997). Le remplacement de chenaux et de colonnes d'eaux de pluie, le remplacement de stores en bois par des tabliers en aluminium, la pose d'une nouvelle couche de peinture dans les montées d'escaliers et les locaux communs, le remplacement de linoléum, sur les sols paliers, par du carrelage, le remplacement et la mise en conformité de la chaufferie ont également été classés parmi les travaux d'entretien (ATA SI D. M. du 8 avril 1997; O. BINDSCHEDLER, F. PAYCHERE, "La jurisprudence récente du Tribunal administratif en matière d'entretien d'immeubles", in RDAF 1998 p. 363ss, p. 366-367). Le

tribunal de céans a encore considéré que la réfection des menuiseries extérieures ainsi que celle de la toiture et son isolation, la remise en état des ferblanteries, des serrureries, des installations sanitaires et de la peinture correspondent à de simples travaux d'entretien. Il a toutefois précisé 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 L. du 27 janvier 1998; Z. du 12 novembre 2002).

b. Le tribunal de céans a qualifié de travaux de transformation l'assainissement de façades atteintes par la carbonatation ainsi que la pose d'une couche de crépi d'isolation, retenant que les travaux de réfection des façades, contrairement au nettoyage de façades noircies par la pollution, ne correspondent pas à de simples travaux d'entretien (ATA SI T. du 8 avril 1997; B. du 5 août 1999). Toutefois, dans un arrêt récent, le tribunal de céans a admis comme de simples travaux d'entretien faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation, la remise en état des murs extérieurs et des balcons ainsi que les travaux de réfection des façades ayant notamment pour objet le traitement curatif de la pierre du Jura et de Meillerie (ATA Z. du 12 novembre 2002). De même, il 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 les dégradations, à moins qu'elle ne s'accompagne d'une amélioration de l'isolation (ATA A. du 19 février 2002).

6. En l'espèce, selon le récapitulatif des travaux devisés du 29 janvier 2001 et le descriptif admis par la CMNS le 26 juin 2001, sont prévus des travaux de couverture, ferblanterie et isolation, de réparation et de peinture de l'avant-toit, de peinture des façades, de réfection des pierres de molasse en façades, du mur du pignon sur toiture et des massifs de cheminée ainsi que la réparation et la peinture des volets et le ravalement des fenêtres.

Au vu de la jurisprudence précitée, l'ensemble des travaux projetés entrent dans la catégorie des travaux d'entretien destinés à prévenir la dégradation de l'immeuble.

7. a. La nature des travaux n'est cependant pas décisive pour déterminer le régime auquel ils sont soumis. Pour admettre véritablement que des travaux répondent à la définition de l'entretien au sens où l'entendait le législateur, encore faut-il, selon la jurisprudence, que leur coût total soit raisonnable. Le Tribunal fédéral et le Tribunal administratif ont eu à plusieurs reprises l'occasion de rappeler que 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 LDTR 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. PAYCHERE, op. cit., p. 363ss, p. 368 et les arrêts cités).

b. Le tribunal de céans a eu à examiner, eu égard à la valeur de l'immeuble, si le coût global des travaux projetés, en soi assimilables à des travaux d'entretien, ne devait pas conduire à les considérer comme transformations. Il a ainsi nié la qualité d'entretien à des travaux qui n'avaient pas été effectués durant de nombreuses années et dont le coût global s'élevait à CHF 725'000.-, soit à la moitié du prix de l'immeuble (ATA SI M.-D. du 14 février 1990). En revanche il a admis que des travaux dont le coût ne dépassait pas le 10 % de la valeur d'assurance de l'immeuble n'avaient pas pour effet de modifier l'affectation qualitative des logements (ATA SI C.-L. du 1er décembre 1992). Dans l'ATA SI T. du 8 avril 1997, il a considéré que des travaux qualifiés, quant à leur nature, d'entretien, devisé pour un coût total n'excédant pas 11,5%, respectivement 14% de la valeur d'assurance des deux immeubles concernés, n'étaient pas soumis à la procédure d'autorisation de la LDTR. Il a relevé que la nouvelle LDTR visait un assouplissement des restrictions aux travaux soumis à la loi, et que l'on ne saurait par conséquent se montrer trop restrictif dans l'appréciation du coût global. Il a encore retenu que le prix des travaux d'entretien d'environ 3% au regard de la valeur d'assurance des deux immeubles ne permettait pas de les assimiler à des travaux de transformation bien qu'ils n'aient pas été effectués régulièrement.

8. a. En l'espèce, la valeur d'assurance-incendie de

l'immeuble selon l'assurance de bâtiments et indexée selon l'indice genevois des prix de la construction de logements du mois d'avril 2001 est de CHF 3'599'827.-- (CHF 3'189'600.-- : 100.3 x 113.2) et le coût des travaux se monte à CHF 330'902,55 selon le devis du 29 janvier 2001. Vu leur coût qui correspond à un peu moins du 10 % de la valeur de l'immeuble, les travaux ne peuvent être assimilés à des travaux de transformation. En conséquence le département a, à juste titre, considéré les travaux projetés comme des travaux d'entretien.

9. Le recours sera ainsi admis et la décision de la commission du 5 novembre 2001 annulée. Aucun émolument ne sera perçu et une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à la recourante à la charge de X. S.A.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 17 décembre 2001 par Madame D. G. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 5 novembre 2001;

au fond :

l'admet;

annule la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 5 novembre 2001;

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

alloue à Mme G. une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à la charge de X. S.A.;

communique le présent arrêt à Me Christian Buonomo, avocat de la recourante, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, ainsi qu'à Me Thierry Ador, avocat de X. S.A.

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

Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges.

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

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci