

du 7 mai 2002

dans la cause

LA X., COMPAGNIE D'ASSURANCES

représentée par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

contre

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

_____ et

VILLE DE GENÈVE

_____ et

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

EN FAIT

1. La société la X., compagnie d'assurances sur la vie S.A. (ci-après : la X.), de siège à ..., est la propriétaire d'un immeuble sis xxx et bâti sur les parcelles n°s ... et ... du registre foncier de la commune de Genève.
2. Le 7 février 2000, la X. a demandé une autorisation de rénover un appartement au 2ème étage de l'immeuble précité. Le logement concerné, d'une surface de 132 m2, comptait 4,5 pièces pour un loyer annuel avant travaux de CHF 18'096.--. Le coût de ceux-ci était estimé à CHF 150'000.-- et le loyer après travaux serait de CHF 54'000.-- par an, soit une augmentation de CHF 35'904.-- portant ainsi le prix annuel par pièce, sur la base de 4,5 pièces, à CHF 12'000.--.
3. Le 14 février 2000, le service de sécurité et de salubrité a rendu un préavis favorable et la ville de Genève également, le 22 du même mois, sous condition "du respect des conditions fixées par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20)". Le 14 mars 2000, la sous-commission d'architecture de la commission des monuments, de la nature et des sites a rendu un préavis favorable, sous réserve de la remise d'une documentation photographique de l'état existant avant travaux. Le 24 mars 2000, le groupe "LDTR-service juridique" du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL) a rendu un préavis défavorable au motif que le loyer avant travaux, soit CHF 4'021.-- la pièce par an, dépassait déjà sensiblement les besoins prépondérants de la population et que celui après travaux, soit CHF 12'000.-- la pièce par an, ne pouvait être autorisé.
4. Le 19 avril 2000, le DAEL a refusé d'autoriser les travaux au motif que le loyer avant travaux devait être maintenu et que celui projeté ne pouvait pas être autorisé.
5. Saisie d'un recours de la X., la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la CCRMC) a rendu une décision le 26 janvier 2001 après avoir notamment entendu les parties en audience de comparution personnelle. Cette autorité a

jugé que le logement considéré n'était pas un appartement de luxe et que le loyer avant travaux ne dépassant pas d'au moins deux fois et demi les besoins prépondérants de la population, il devait être fixé par l'autorité administrative.

Cette décision a été expédiée aux parties sous pli recommandé le 8 février 2001. Elle a été reçue par la X. le lendemain.

6. Le lundi 12 mars 2001, la X. a recouru contre la décision précitée. L'immeuble litigieux avait été construit luxueusement dans les années vingt. La taille moyenne des pièces excédait celle des logements genevois ordinaires. Il en allait de même des espaces communs. Le 28 février 1995, le président du département des travaux publics et de l'énergie avait renoncé à fixer les loyers de l'immeuble après transformation, en raison du caractère particulier de celui-ci. La X. conclut à l'annulation de la décision entreprise et à ce que le DAEL délivre l'autorisation requise sans condition relative au loyer applicable après travaux, le tout avec suite de frais et dépens.
7. Le 18 avril 2001, la CCRMC a déposé son dossier et le 27 du même mois, la ville de Genève a contesté le caractère luxueux de l'appartement concerné. Il ne comptait que 4 pièces, sans confort, ni raffinement extraordinaires. La lettre du 28 février 1995, dont se prévalait la recourante, concernait une autre rénovation et n'avait pas force de chose jugée. Elle ne pouvait non plus constituer un engagement de délier le propriétaire et règles contenues dans la LDTR.
8. Le 2 mai 2001, le DAEL a conclu au rejet du recours. Le logement litigieux ne présentait pas les caractéristiques d'un appartement de luxe et le loyer ne pouvait échapper au contrôle de l'État, dès lors qu'il n'était pas deux fois et demi supérieur aux besoins prépondérants de la population, avant travaux. Quant à la lettre du 28 février 1995, déposée par la recourante, elle ne représentait pas une pratique constante de l'administration.
9. Le 7 mai 2001, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. Le Tribunal a toutefois décidé un transport sur place en plénum, qui a eu lieu le 28 août 2001.

Sur place, la recourante était présente, assistée de son conseil et de la société régissant l'immeuble. La ville de Genève était également représentée. Le Tribunal a constaté que le bâtiment était entièrement construit en pierres de taille et que la façade, remise en état pour la dernière fois en 1998, comprenait de larges balcons. À l'arrivée de la représentante du DAEL, le Tribunal s'est transporté dans l'entrée de l'immeuble. Elle était couverte de boiseries et les plafonds étaient décorés de moulures. L'escalier conduisant au hall d'entrée était en marbre et était desservi par deux ascenseurs, de l'époque de la construction, munis de cages en bois. Il était encore décoré de miroirs et de deux banquettes de cuir. Chaque étage comptait trois appartements dont le logement central comportait deux portes d'entrée, distribués sur chacun des paliers desservis par les escaliers. Les appartements étaient munis d'un système de télécommande de la porte d'entrée avec un écran de visualisation.

Le Tribunal s'est déplacé alors dans l'appartement litigieux. Les plafonds des deux pièces qui s'ouvraient sur le lac Léman étaient à une hauteur de 2,80 mètres. Les portes-fenêtres, refaites, étaient en aluminium alors que les boiseries étaient constituées de caissons. La chambre à coucher était munie de son propre balcon, donnant sur la cour. Elle comptait deux placards et son plafond était décoré d'une moulure tant sur les côtés qu'au centre. Les portes-fenêtres étaient en matériel composite datant des années 1997 - 1998. Elles étaient en bois à l'intérieur et en plastique à l'extérieur et munies de vitrage double. Ce modèle avait été choisi à la demande de la ville de Genève. La chambre de bonne était destinée à disparaître lors des travaux litigieux, dans le but d'agrandir la cuisine. Cette dernière pièce était munie de fenêtres en matériaux composite, comme la chambre à coucher. Son équipement datait des années 60 et serait remplacé si les travaux litigieux étaient autorisés.

Le matériel sanitaire était d'une qualité courante et avait dû être remplacé dans les années 70; il le serait entièrement à nouveau si les autorisations de construire étaient délivrées. L'appartement comptait des W-C dans la salle de bains et d'autres à côté de ceux-ci.

Toutes les pièces étaient munies de parquet, sauf la chambre de bonne et le petit corridor qui l'était d'un simple plancher. Quant aux sanitaires, ils étaient recouverts de linoléum.

Interrogée sur place par le juge délégué, la société propriétaire a exposé que les éléments suivants étaient constitutifs du luxe dont elle se prévalait :

- hauteur des plafonds, apparence grâce aux moulures, parquet datant de l'époque de la construction et balcon, avec carreaux de faïence, ouvrant sur le lac;
- double porte coulissante munies de verres biseautés, placards semi-encastrés dans l'une des pièces de réception et petite étagère au-dessus des radiateurs;
- radiateurs d'époque.

Quant aux deux autorités intimées, elles ont soutenu que les éléments retenus par la société recourante étaient plus anciens que luxueux, la dimension des pièces étant en outre ordinaire de même que celle du balcon, bien qu'il soit recouvert de faïence.

Le tribunal s'est encore transporté au quatrième étage de l'immeuble pour voir un appartement qui avait été rénové. Selon la société recourante, les travaux menés étaient identiques à ceux projetés dans l'appartement litigieux. L'installation électrique avait été refaite, les interrupteurs changés et les fils d'alimentation passés dans des tubes, sans être pour autant noyés. Le sol de la salle de bains avait été entièrement refait, de même que le carrelage et un radiateur neuf, permettant d'y sécher les serviettes de toilettes, avait été posé. Les sanitaires étaient maintenant munis d'un faux plafond. La cuisine avait été refaite et disposait d'une plaque électrique vitrocéramique et d'une hotte d'aspiration. L'armoire frigorifique installée comportait une zone de réfrigération et trois tiroirs séparés de congélation et les armoires de la cuisine étaient munies d'un revêtement en matière synthétique. Les radiateurs étaient restés à l'identique.

Le transport sur place s'est terminé après la visite des locaux communs. L'immeuble bénéficiait de son propre service de conciergerie, d'une buanderie au sous-sol, munie d'une machine à laver et d'un séchoir payant. Il comptait encore un garage à vélo. La société recourante a demandé à ce qu'une mesure d'instruction complémentaire soit exécutée, à savoir la visite d'autres logements et le DAEL a demandé la production des copies

d'avis de notification des hausses de loyer pour les autres appartements de l'immeuble.

10. Le 31 août 2001, le greffe du tribunal a remis aux parties un exemplaire du procès-verbal du transport sur place, avec prière de le retourner signé. La recourante se voyait impartir un délai au 5 octobre 2001 pour ses écritures après enquête et pour déposer des documents complémentaires quant à la construction et à l'histoire de l'immeuble, si elle le souhaitait. Quant aux intimées, elles se voyaient attribuer un autre délai pour répondre à ces écritures. La visite d'autres appartements et la production des avis de notification de hausse de loyer n'étaient pas ordonnées.
11. Les 5 et 15 octobre 2001, la X. s'est déterminée. La surface totale de l'appartement était de 119 m², soit une moyenne de 26,5 m² pour 4,5 pièces. Le parquet était luxueux et les deux pièces communes jouissaient d'une vue sur le lac, le coteau de Cologny, les Voirons et les Alpes françaises. Un tel logement n'était manifestement pas de nature à satisfaire les besoins prépondérants de la population genevoise, mais les désirs de personnes particulièrement fortunées. Cet appartement était ainsi de luxe. Quant à l'immeuble, il disposait d'une conciergerie à demeure, de deux ascenseurs distincts, d'une allée en marbre et de boiseries d'époque. La recourante a enfin produit une copie de la plaquette qui avait été éditée lors de la construction de l'immeuble, pour faciliter la commercialisation des appartements. Cette publication montrait déjà que le caractère luxueux de l'immeuble avait été voulu dès sa construction.
12. Le 9 novembre 2001, le DAEL s'est déterminé par écrit. La question posée était celle de savoir si cette autorité avait refusé à tort une autorisation de construire pour la rénovation d'un appartement qui serait alors de 4 pièces. Selon la doctrine, la notion de luxe devait être la même dans l'application du droit public cantonal et dans celle du droit civil fédéral. Dans le premier domaine, le Tribunal administratif avait rendu un arrêt le 5 août 1997 dans lequel il avait considéré qu'un appartement luxueux devait compter au moins 6 pièces, d'une surface inhabituellement grande et présenter des éléments donnant une impression générale de somptuosité ou de confort extraordinaire. Il s'agissait en l'espèce d'un logement comptant 8 pièces en enfilade, d'une dimension importante, réparties sur 280 m² et haute de 3,40 m. Sur le plan du droit civil, la doctrine s'était

prononcée pour une conception restrictive de la notion de luxe. Le département a estimé que le logement litigieux n'était pas luxueux, même si l'on prenait en considération les éléments retenus pas la recourante, à savoir la vue, la hauteur des plafonds, les moulures, les parquets, les portes coulissantes et les placards encastrés de même que la petite étagère. Quant à l'ensemble de l'immeuble, il avait une valeur architecturale et était un immeuble bourgeois, mais ne donnait pas une impression de somptuosité, ni n'avait de caractère exceptionnel. Il n'y avait donc pas lieu d'autoriser les travaux litigieux, qui faisaient passer le prix annuel de la pièce de CHF 4'201.-- à CHF 12'000.--.

Le même jour, la ville de Genève a déposé des écritures.

13. Les 8 et 23 octobre 2001, de même que le 15 novembre de la même année, le greffe du tribunal a transmis aux parties les différentes écritures qui lui étaient parvenues et les a informées en dernier lieu que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05).

Le délai de trente jours pour recourir (cf. art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10) venait à échéance le dimanche 11 mars 2001; déposé le premier jour utile suivant, soit le lundi 12 mars, le recours est recevable également en application de l'article 17 alinéa 3 LPA.

2. Après avoir ordonné un premier échange d'écritures, le Tribunal administratif a procédé à un transport sur place, dont il a tenu un procès-verbal qui a été approuvé par les parties. Il leur a donné l'occasion de se déterminer par écrit après cette mesure d'instruction et les a informées de la clôture d'icelle.
3. Les parties divergent sur la question du caractère

luxueux de l'appartement litigieux et sur la portée à donner à la lettre du département des travaux publics du 28 février 1995.

4. La notion de logement de luxe procède tant du droit public cantonal que du droit civil fédéral.

a. Selon l'article 253b alinéa 2 de la loi fédérale complétant le Code civil suisse (livre 5ème : droit des obligations - CO - RS 220), les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise). Il s'agit de deux conditions cumulatives qui doivent être satisfaites simultanément : le logement concerné doit être luxueux et compter six pièces ou plus (ATF n.p. J. du 15 juin 2001).

Il appert qu'en matière de droit public cantonal, le Tribunal fédéral a interprété le droit genevois et singulièrement la LDTR au regard des notions déjà acquises en droit civil. C'est ainsi que, saisi d'un recours de la Chambre genevoise immobilière contre une modification de ladite loi, il a jugé, le 17 novembre 1993, que l'article 8A alinéa 3 LDTR, alors litigieux, et qui visait à définir les logements dont l'usage aurait pu être exproprié, comportait la notion selon laquelle il n'était pas applicable aux appartements de plus de sept pièces. Afin de mieux définir la taille de l'appartement, le Tribunal fédéral a comparé la norme de droit cantonal à la norme de droit civil fédéral excluant de la protection contre les loyers abusifs les appartements et les maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise), comme cela ressort expressément de l'arrêt publié (ATF 119 a 348, consid. 4a p. 357).

b. La notion de luxe au sens de l'article 9 alinéa 2 lettre b LDTR - restée inchangée depuis l'adoption de la loi le 25 janvier 1996 - a déjà fait l'objet d'arrêts du tribunal de céans (ATA Z. du 31 août 1999 et T. du 5 août 1997), chargé de l'application du droit public cantonal.

c. Les éléments suivants sont déterminants pour qu'un logement soit qualifié de luxueux :

- le nombre de pièces (au moins 6);
- la surface inhabituellement grande des pièces;
- la présence d'éléments donnant une impression générale de somptuosité ou de confort extraordinaire.

Dans l'affaire T. précitée, le tribunal de céans avait retenu qu'un logement de 8 pièces réparties sur 280 m², dont plusieurs de dimensions importantes et en enfilade, pourvues de boiseries bien entretenues de la fin du dix-huitième siècle et de plusieurs cheminées de marbre ainsi que de plafonds particulièrement hauts, donnaient à l'ensemble un caractère luxueux.

Cette manière de voir a été reprise par la doctrine sans être critiquée (Olivier Bindschedler et François Paychère, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles, RDAF 1998 I p. 363, 376).

La jurisprudence du Tribunal administratif ne comporte ainsi pas de notion autonome du luxe, différente de celle voulue par le législateur fédéral, selon laquelle un appartement, même d'un nombre de pièces inférieur à celui prescrit par l'article 253b alinéa 2 CO, pourrait quand même être qualifié de logement luxueux.

Le logement considéré compte 4,5 pièces, voire quatre pièces après travaux selon le DAEL, et sa surface est de quelque 120 m².

Il ne saurait donc être qualifié de logement de luxe au sens du droit civil fédéral.

5. Reste à examiner le cas d'espèce.

a. La recourante se prévaut des éléments suivants : le parquet et les moulures au plafond, les radiateurs d'époque, la qualité de l'entrée de l'immeuble et le service de conciergerie. Enfin, elle souligne que le bâtiment est situé au xxx, avec vue sur la rade et les Alpes.

b. L'aspect du hall d'entrée, très manifestement cossu et d'une taille inhabituelle, la présence d'un concierge, le caractère bourgeois de la façade en pierres de taille et les carreaux de faïence sur les balcons permettent de contribuer à donner au logement litigieux un caractère luxueux.

c. Incontestable et reconnu par toutes les parties ainsi que par le Tribunal, à l'instar des touristes depuis des décennies, cet élément fonde le caractère

luxueux de ce logement hormis les aspects proprement dits de l'immeuble d'une qualité ressortant du lot. Il faut y voir le reflet d'opinions déjà exprimées au dix-neuvième siècle : "C'est donc le plus beau des lacs qui voit le plus haut des monts, et il n'y a guère que seize lieues de la grande montagne blanche à la petite mer indigo" (Onésime Reclus, Le plus beau royaume sous le ciel, Paris 1899, Hachette, p. 296).

d. Des fenêtres du logis litigieux, on peut admirer un phénomène déjà apprécié de Joseph Addison : "J'ai souvent observé que le sommet des montagnes était encore éclairé plus d'une demi-heure après que le soleil était couché, par rapport à ceux qui demeurent à Genève." (Joseph Addison, Remarques sur divers endroits de l'Italie, Utrecht 1722, in Claude Reichler et Roland Ruffieux, Le voyage en Suisse, Paris 1998, Robert Laffont).

Le tribunal de céans s'inspirera de la lumière qui émane de ces jugements esthétiques et leur donnera la priorité sur le postulat de l'unité du droit : vue du xxx avec le Mont-Blanc pour toile de fond, la rade de Genève offre un spectacle inégalé. Le recours sera ainsi admis.

6. La question de savoir si la recourante pouvait penser de bonne foi que l'autorité administrative était liée par la lettre du 28 février 1995 peut demeurer indécise.
7. La recourante obtient gain de cause; elle a droit à une indemnité de procédure, arrêtée à CHF 4'000.-. Les frais de la cause soit ceux de transport sur place par CHF 14,20 seront laissés à la charge de l'État.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 12 mars 2001 par la X., compagnie d'assurances contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 26 janvier 2001;

au fond :

admet le recours;

annule la décision attaquée;

invite le département intimé à délivrer l'autorisation sollicitée;

dit que la recourante a droit à une indemnité de procédure d'un montant de CHF 4'000.--;

laisse les frais de la cause à la charge de l'État;

communique le présent arrêt à Me Jean-Marc Siegrist, avocat de la recourante, ainsi qu'à la ville de Genève, 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, MM. Thélin et Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni et 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