

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2341/2004-TPE

ATA/370/2005

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 24 mai 2005

dans la cause

REYWAL S.A.

représentée par Me Didier Bottge, avocat

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE
CONSTRUCTIONS**

et

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

EN FAIT

1. La société Reywal S.A. est propriétaire d'un immeuble de logements édifié sur la parcelle n° 573, feuille 31 de la commune de Genève, à l'adresse 2, quai Ernest-Ansermet.

2. Suite à la dénonciation d'un locataire, selon lequel des travaux de transformation avaient été entrepris dans cet immeuble pour la deuxième fois, apparemment sans autorisation, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL ou le département) a procédé à un contrôle le 23 juin 2003.

Il a constaté que l'appartement de quatre pièces, sis au sixième étage, faisait notamment l'objet des travaux suivants :

- remise à neuf complète des revêtements et des peintures des murs et plafonds ;
- remise à neuf complète des installations électriques, avec nouvelle distribution au plafond du hall d'entrée ;
- remise à neuf complète des sanitaires (W.-C. et salle de bains) avec remplacement des installations et pose de nouveaux appareils ;
- remise à neuf complète de la cuisine, où les anciennes installations étaient supprimées et remplacées par un nouvel agencement.

3. Le 27 juin 2003, le département a notifié à la régie du Rhône, régisseur de l'immeuble, un ordre d'arrêt de chantier. Un délai lui a été imparti pour qu'elle se détermine.

4. Le 15 août 2003, Reywal S.A. a informé le DAEL que le chantier avait été interrompu immédiatement. Dans l'appartement du sixième étage, les travaux prévus étaient :

- réfection des installations sanitaires avec remplacement de la baignoire et du lavabo et changement de la tuyauterie, qui était vétuste ;
- installation d'un meuble de cuisine avec armoires et appareils ménagers ;
- réfection de toute l'installation électrique, avec pose d'une prise dans la cuisine ;
- réfection du carrelage dans les locaux sanitaires, de même que dans la cuisine, étant précisé que le changement sur les murs était prévu jusqu'à une hauteur de 1,80 mètres ;

- pose de deux couches de peinture au-dessus du carrelage ;
- réparation, ponçage et nettoyage des parquets existants dans les chambres ;
- pose de deux couches de dispersion sur paille d'avoine sur les murs ;
- peinture de toutes les fenêtres et des portes de l'appartement (porte palière, portes de communication, portes d'armoires) ;
- lessivage et pose de deux couches de dispersion sur les plafonds ;
- entretien et réfection des mastics sur les vitrages extérieurs.

Le changement des colonnes de chute et des colonnes d'alimentation n'était pas envisagé pour ce logement. Le coût définitif des travaux devait avoisiner CHF 44'000.-. Ces travaux devaient être qualifiés d'entretien courant, étant précisé que Reywal S.A. envisageait de louer l'appartement à CHF 3'225.- par pièce et par an.

5. Le 25 août 2003, le département a demandé des précisions, d'une part au sujet du coût des travaux et, d'autre part, au sujet des loyers avant et après travaux.
6. Le 9 octobre 2003, Reywal S.A. a indiqué que le coût des travaux ascendait à CHF 40'688.-. Elle n'entendait pas produire les états locatifs exigés par le DAEL, car les travaux n'étaient pas soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), dans la mesure où ils constituaient de simples travaux d'entretien, dont le coût était largement inférieur aux 10% de la valeur d'assurance de l'immeuble, qui ascendait à CHF 5'355'500.-.
7. Le 15 octobre 2003, le DAEL a indiqué à Reywal S.A. qu'il allait procéder à l'enregistrement de la demande d'autorisation de construire déposée. La propriétaire était autorisée à terminer les travaux. Les loyers après travaux seraient fixés dans le cadre de l'autorisation de construire.
8. Le département a autorisé les travaux par décision du 28 novembre 2003. Selon la condition n° 5 de cette autorisation, le loyer de l'appartement rénové ne devait pas excéder, après travaux, la somme de CHF 11'052.- par an, soit CHF 2'763.- par pièce par année, pendant une période de trois ans à dater de la remise en location. Cette somme a été fixée en tenant compte du coût des travaux en CHF 44'000.-, d'un état locatif avant travaux de CHF 2'118.- par pièce et par an et d'un taux hypothécaire à 3,25%. Le rendement brut était de 5,86%.
9. Par acte du 23 décembre 2003, Reywal S.A. a recouru auprès de la commission de recours en matière de constructions (ci-après : la commission)

concluant à ce que l'autorisation de construire du 28 novembre 2003 soit annulée en tant qu'elle visait l'application de la LDTR.

a. Au cours de l'instruction du dossier, Reywal S.A. a indiqué que les précédents locataires avaient occupé l'appartement en question du 1^{er} septembre 1972 au 30 juin 2003. Des travaux de rafraîchissement avaient été effectués à deux reprises, soit la réfection des peintures du salon en 1976 et celle des sanitaires et de la cuisine en 1985. L'appartement avait été reloué aux prix de CHF 12'900.- par année.

b. Par décision du 8 octobre 2004, la commission a rejeté le recours. Elle a relevé que le Tribunal administratif avait, dans un litige opposant les mêmes parties, concernant un appartement de quatre pièces sis au deuxième étage du même immeuble, confirmé la soumission des travaux à la LDTR (ATA/659/2004 du 24 août 2004).

Si, par leur nature, les présents travaux devaient être considérés comme des travaux d'entretien, leur coût démontrait qu'ils avaient été différés dans le temps, malgré ceux réalisés en 1976 et en 1985. Ils étaient dès lors assujettis à la LDTR. Les calculs réalisés par le DAEL et repris dans la condition n° 5 de l'autorisation de construire étaient confirmés.

10. Le 12 novembre 2004, Reywal S.A. a saisi le Tribunal administratif d'un recours, reprenant et développant son argumentation antérieure. Contrairement à ce qu'avait retenu la commission, le coût des travaux était raisonnable. Cela était en particulier démontré par le loyer perçu après travaux, soit CHF 3'225.- par pièce par an.

11. Le DAEL s'est opposé au recours le 20 décembre 2004. La situation était strictement la même que celle examinée par le Tribunal administratif dans son arrêt du 24 août 2004, rendu entre les mêmes parties.

Le fait que seuls des travaux de peinture dans le salon, les sanitaires et la cuisine aient été entrepris pendant les plus de trente ans de la précédente occupation de ce logement ans ne modifiait en rien cette appréciation. A la suite des travaux réalisés, les loyers avaient été augmentés de 57%, ce qui était considérable.

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. Par économie d'écritures, le Tribunal administratif renverra les parties à l'exposé en droit figurant dans l'ATA/659/2004 du 24 août 2004. Cet arrêt concernait une affaire opposant les mêmes parties, pour un autre appartement dans le même immeuble, avec des travaux similaires dont le coût était identique. Le tribunal avait considéré que les travaux litigieux devaient être considérés comme des travaux de rénovation soumis à la LDTR.
3. Le cas d'espèce présente deux différences par rapport à l'affaire précitée.
 - a. Dans la présente affaire, le loyer après travaux est connu et ascende à CHF 3'225.- par pièce et par an, alors que Reywal S.A. avait refusé de communiquer les loyers après travaux de l'appartement faisant l'objet du premier arrêt rendu par le Tribunal administratif.

Or, l'élément pertinent pour déterminer si des travaux sont soumis à la LDTR en raison de leur coût, est précisément le montant de ce dernier par rapport à la valeur de l'immeuble, et non la manière dont le propriétaire en tient compte pour fixer les loyers futurs. Tout autre raisonnement reviendrait à admettre que, dès que le loyer futur est fixé par le propriétaire à CHF 3'225.- par pièce et par année, la LDTR ne pourrait plus être appliquée.
 - b. Quant aux travaux d'entretien réalisés au cours des trente et une années qu'a duré la précédente location de cet appartement, le Tribunal administratif constate qu'ils sont aussi anciens que modestes. La réfection de la peinture du salon a eu lieu en 1976 – et non en 1996 comme retenu à tort par la commission – alors que les travaux dans la cuisine et les sanitaires ont été réalisés il y a près de vingt ans. Ni les sommes investies à l'époque ni la manière dont ces travaux ont été répercutés sur le loyer, ne sont connus.
4. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument en CHF 2'000.- sera mis à la charge de Reywal S.A. qui succombe. (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 12 novembre 2004 par REYWAL S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 8 octobre 2004 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 2'000.-;

communique le présent arrêt à Me Didier Bottge, avocat de la recourante ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :