

■ Jurisprudence préoccupante

La Justice genevoise a-t-elle signé l'arrêt de mort des surélévations?

Publiée fin septembre, une décision de la Chambre administrative de la Cour de Justice du 25 juin 2013¹ met un terme à une interprétation large de la LDTR, qui avait pour avantage d'assouplir cette loi et ainsi de favoriser la création de nouvelles surfaces locatives. Ce changement radical de jurisprudence ne permet désormais plus de dépasser le loyer maximum de CHF 3405.- la pièce par année pour les nouveaux logements soumis à la LDTR. *De facto*, la création de nouvelles surfaces locatives à Genève sera fortement réduite, voire anéantie, les bas loyers imposés ne permettant plus un rendement équitable sur le capital investi.

Visant notamment la préservation de l'habitat et les conditions de vie existants, la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) soumet à autorisation toute transformation ou rénovation de locaux affectés à l'habitation, en particulier lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires (par exemple dans le cas de la surélévation d'un immeuble ou de l'aménagement de combles d'un bâtiment).

Aux termes de la loi², l'autorisation n'est accordée que si les logements transformés répondent quant à leur genre, leur loyer ou leur prix aux besoins

prépondérants de la population. Sont visés, les appartements touchés par la pénurie, soit les logements qui comportent entre 1 et 7 pièces³. S'agissant du critère du loyer, deux conditions doivent être remplies: d'une part, le montant du loyer est déterminé par un calcul de rendement⁴ effectué par le Département et, d'autre part, hors cas où le Département peut renoncer à imposer la fixation d'un loyer⁵, il est considéré qu'un loyer compris entre CHF 2536.- et CHF 3405.- la pièce par année correspond aux besoins prépondérants de la population (critère défini par un arrêté du Conseil d'Etat du 24 août 2011). Ainsi, considérant ces éléments, le Département

qui délivre l'autorisation LDTR détermine le montant maximum admissible des loyers des logements après travaux, avec une période de contrôle pouvant aller jusqu'à dix ans pour les constructions nouvelles.

Confrontés aux réalités des coûts élevés de la construction à Genève, et afin de favoriser la création de nouveaux logements, les tribunaux genevois observaient – jusqu'au mois de juin dernier – une certaine retenue dans le contrôle des autorisations LDTR délivrées par le Département⁶. Dans la mesure où le législateur avait expressément voulu éviter de tomber dans un schématisme rigoureux et alors que le Conseil d'Etat avait également insisté,

lors de la révision de la LDTR, sur l'absolue nécessité d'une application raisonnable de la loi⁷, les juridictions administratives préconisaient une application souple de la loi en prenant en compte toutes les particularités de chaque dossier.

Remise en question

Dans ce sens, la Chambre administrative de la Cour de Justice avait encore approuvé, au mois de février 2013, une autorisation de construire relative à la création d'un appartement dans les combles d'un immeuble, et cela alors que le loyer annuel maximum avait été déterminé à CHF 69 298.-, soit CHF 11 550.- par



Séminaires immobiliers

CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE: LES DERNIERS DÉVELOPPEMENTS

Mardi 29 octobre 2013
de 9 h à 12 h

Renseignements et inscription sur www.cgiconseils.ch / Cours & Séminaires



Boutiques • Bars, Restaurants • Artisans & Services • Santé & Bien-Être • Sports & Clubs

Les bonnes adresses de votre région sont sur:

www.geneva-partners.ch

 **geneva**
partners.ch

L'Arc lémanique en un clic!

Le réseau des professionnels de votre région

pièce et par an⁸. Validant les calculs effectués par le Département, la Cour de Justice avait au surplus considéré que, nonobstant l'important dépassement de la fourchette de loyers, un tel loyer se justifiait afin d'assurer au propriétaire un rendement équitable de son investissement, et ce de manière à encourager la création de nouveaux logements. Cette jurisprudence, pourtant constante, a été fondamentalement remise en question par la décision rendue le 25 juin 2013 par la même Cour de Justice, laquelle a opéré un changement radical de jurisprudence. En effet, sur recours de l'Asloca, la Cour a considéré que la jurisprudence précédente ne pouvait être maintenue, dès lors que les derniers loyers autorisés s'écartaient trop de la fourchette fixée par le Conseil d'Etat et que partant, ils faisaient perdre de sa substance aux dispositions et au but de la LDTR. En raison de la pénurie grave sur le marché locatif, il se justifiait, pour la Cour, d'imposer une stricte application de la loi en priant les propriétaires de procéder à des travaux moins coûteux ou en réduisant leurs exigences de rendement. En l'espèce, la Cour a ainsi conclu que le loyer fixé à CHF 7347.- par pièce et par an était largement en dehors de la fourchette des loyers fixée par le Conseil d'Etat et qu'un tel projet ne répondait pas aux besoins prépondérants de la population; l'autorisation de construire, accordée par le Département, de-

vant ainsi être annulée. Concrètement, à ce jour, tout projet soumis à la LDTR qui se verrait autoriser, avec un loyer dépassant plus de CHF 3405.- par pièce et par an⁹, devra être invalidé par les juridictions genevoises en cas de recours contre l'autorisation de construire. Certaines exceptions sont certes prévues par la LDTR¹⁰ pour admettre un dépassement de la fourchette des loyers, mais celles-ci restent très restrictives, avec une marge très réduite d'interprétation et ne permettent cependant pas, à la lecture de l'arrêt de la Cour du 25 juin 2013, un dépassement conséquent de la fourchette fixée.

Pas de recours

Il sied de préciser que la décision du 25 juin 2013 n'a pas fait l'objet – et c'est regrettable – d'un recours au Tribunal fédéral et que cette jurisprudence a d'ores et déjà été confirmée dans une décision ultérieure du 27 août 2013¹¹. Toutefois, il semble difficile de penser que les Juges de notre Haute Cour désavoueraient le raisonnement juridique de la Cour de Justice, basé sur une application stricte de la lettre de la loi, au profit d'une approche pragmatique et plus politique, fondée sur une volonté de



► Flavien Valloggia.

création de logements. En l'état, ce revirement de jurisprudence est naturellement catastrophique pour la création de nouveaux logements à Genève, en particulier dans le cadre de surélévations d'immeubles où les coûts de constructions pour ce genre de réalisations sont élevés. Avec l'application des nouvelles exigences imposées par la Cour de Justice, et la suppression de toute marge de manœuvre dans la fixation des loyers, bien peu de propriétaires s'aventureront à monter des projets immobiliers conséquents, créateurs de nouveaux logements dont Genève a besoin, tant les conditions économiques minimales pour rentabiliser de tels investissements ne sont plus données aujourd'hui. Toute approche strictement ju-

ridique semblant compromise à ce jour, la balle est assurément dans le camp politique, en particulier du futur nouveau Conseil d'Etat, afin que les conséquences plus que néfastes de ce malheureux et choquant changement de jurisprudence soient corrigées. Une solution pragmatique doit impérativement être trouvée, et vite. ■

*Flavien Valloggia, avocat,
Etude OHER & Associés, Genève.*

1. Arrêt ATA/391/2013 du 25 juin 2013, dans la cause A/4264/2011.
2. Article 9 al. 2 LDTR.
3. Arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie, ArAppart, L 5 20.03.
4. De manière très schématique : loyer annuel admis = le coût des travaux retenus x 6,458%.
5. Si la mesure apparaît disproportionnée, lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 LDTR).
6. Arrêt ATA/174/2004 du 2 mars 2004; arrêt ATA/113/2012 du 28 février 2012; arrêt ATA/313/2012 du 22 mai 2012; arrêt ATA/66/2013 du 6 février 2013.
7. Mémorial du Grand Conseil, 1995 V, p. 4565 et ss.
8. Arrêt ATA/66/2013 du 6 février 2013 dans la cause A/324/2012.
9. Soit un loyer mensuel de CHF 1135.- pour un 4-pièces, respectivement de CHF 1700.- pour un 6 pièces.
10. Article 9 al. 4 LDTR (surface brute des pièces importante), article 9 al. 5 et 6 LDTR (circonstances particulières à considérer).
11. Arrêt ATA/514/2013 du 27 août 2013 dans la cause A/1383/2012.

www.visilab.ch

65%
Bernhard Russi

25%
Xenia Tchoumitcheva

VOTRE ÂGE

=

VOTRE %

de réduction

sur votre monture*

VISILAB

VOS LUNETTES EN UNE HEURE

VISILAB LABEL DE QUALITÉ SUISSE

* à l'achat d'une paire de lunettes optiques (monture et verres correcteurs) à choisir parmi une sélection de marques. Valable dès 18 ans et jusqu'au 1^{er} décembre 2013. Non cumulable avec d'autres avantages. Voir conditions en magasin.

Les magasins d'optique Visilab dans votre région > Genève : Balexert • Confédération Centre • Eaux-Vives 2000 • La Praille
Les Cygnes • Meyrin Centre • Planète Charmilles • Rue de Rive 7 • Centre commercial Thônex • Lancy-Centre
Chavannes-de-Bogis : Chavannes Centre • Signy : Signy Centre