

NEWSLETTER

DROIT IMMOBILIER

TRAVAUX ET LDTR: UNE BONNE NOUVELLE...

Les innombrables effets de l'extraordinaire construction juridique qu'est la LDTR* n'en finissent pas de surprendre. En instituant la suspicion comme base naturelle de la relation entre l'autorité et le propriétaire, elle est peu à peu parvenue à déployer une influence dissuasive... même dans les cas où elle ne devrait pas s'appliquer ! Combien de travaux de rénovation ou de transformation sont-ils abandonnés avant même le début d'une procédure complexe, simplement parce que le propriétaire craint des ennuis, des délais et l'absence de rentabilité de son opération ?

La Chambre genevoise immobilière a notamment pour vocation de dénoncer cette situation qui place Genève à un rang déplorable, en comparaison nationale, pour ce qui concerne l'entretien de son patrimoine locatif.

Mais nous devons aussi souligner que certaines brèches subsistent, et que le pessimisme n'est pas toujours bon conseiller. Ainsi, l'analyse juridique ci-contre vous montrera que **le remplacement de fenêtres** d'un immeuble, afin d'améliorer sa performance énergétique, ressort à un **simple entretien** et **échappe ainsi au joug de la LDTR**.

C'est une bonne nouvelle pour les locataires: une meilleure performance énergétique du bâtiment aboutissant à des charges de chauffage réduites; une bonne nouvelle pour l'environnement bien sûr... et, enfin, une bonne nouvelle pour les propriétaires puisque, rappelons-le, ils sont soumis à l'obligation légale d'équiper tous leurs immeubles (sauf les plus récents) de vitrages conformes (généralement doubles), et cela d'ici à l'année 2016.

Rappelons encore brièvement que, sur le plan technique, rien ne s'oppose à entreprendre ces travaux par étapes, notamment si cela permet à un propriétaire de soulager quelque peu sa trésorerie en répartissant la dépense sur plusieurs exercices.

Voilà un ensemble de bonnes raisons pour ne pas attendre le dernier moment pour satisfaire à l'obligation légale sus-évoquée...

Thierry Barbier - Mueller
Président

*Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation.

M^e Anne Hiltbold Lädemann, responsable du service juridique

D'après l'article 56A alinéa 2 du Règlement genevois d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (ci-après: RALCI), «les embrasures en façade (vitrages, cadres de fenêtres, caissons de stores, etc.) donnant sur des locaux chauffés des constructions existantes doivent être adaptées de manière à offrir un coefficient de transmission thermique $k \leq 3.0 \text{ W/m}^2\text{-K}$ dans un délai de 20 ans dès l'entrée en vigueur de la présente disposition».

Cette disposition est entrée en vigueur le 1^{er} février 1996, de sorte que le délai de 20 ans arrivera à échéance le 31 janvier 2016.

Dans la FAO du 16 juillet 1997, le Département des Travaux Publics et de l'Energie attirait l'attention des propriétaires sur l'entrée en vigueur de cette disposition et leur suggérait de saisir l'opportunité d'éventuels travaux de transformation, rénovation, etc., pour adapter les vitrages de leurs bâtiments. «De la sorte, les propriétaires concernés éviteront l'ouverture d'un chantier visant exclusivement l'adaptation des vitrages» aux dites normes, poursuivait le DTPE.

La question qui se pose est de savoir si le remplacement des fenêtres, en particulier la pose d'un double vitrage, doit être considéré comme une intervention soumise à la LDTR ou non.

I. Le principe

A teneur de l'article 9 alinéa 1 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation. Selon l'article 3 alinéa 1 lettre d et alinéa 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 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.

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

- d'abord en examinant si, de par leur nature, les travaux 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 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 ;
- ensuite, en s'attachant à l'ampleur, et partant, aux coûts desdits travaux et à leur répercussion sur le montant du loyer, dès lors qu'il pourrait en résulter un changement d'affectation qualitatif sur les logements, ces derniers ne répondant plus aux besoins prépondérants de la population.

II. Les travaux considérés comme de l'entretien

Le Tribunal administratif a ainsi notamment considéré comme relevant de l'entretien l'installation de nouveaux sanitaires, l'agencement de cuisine, la mise en conformité de l'installation électrique, la pose de nouveaux revêtements des sols et des parois, ainsi que des travaux de peinture et de serrurerie (ATA/618/2004, ATA/162/2003, ATA/365/2001 et ATA/261/2001).

La jurisprudence considère en outre que les travaux d'entretien sont ceux que le bailleur est tenu de réaliser au regard de son obligation d'entretien de la chose louée prescrite par l'article 256 al. 1 CO (ATA/927/2003, ATA/162/2001 et les jurisprudences citées). Ils visent à maintenir l'objet loué dans son état en réparant les atteintes dues au temps ou à l'usage.

Peuvent ainsi également être considérés comme tels 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.

On peut aussi citer comme exemple le remplacement d'un ascenseur existant ou celui de colonnes d'eau chaude et d'eau froide (ATA SI C. du 1^{er} décembre 1992). Le Tribunal fédéral va jusqu'à admettre que les travaux améliorant le confort du logement, pour autant qu'ils soient mineurs, ne sauraient être soumis à autorisation. Il en irait ainsi de l'installation d'une armoire frigorifique, d'une machine à laver le linge ou la vaisselle et d'une cuisinière (ATF 116 Ia 409).

Par ailleurs, le Tribunal fédéral a reconnu que l'exécution par le bailleur de travaux de remise en état, auxquels il est tenu en vertu des articles 259 a et b CO, ne procure en général pas un confort supplémentaire au locataire, par rapport à ce qui est convenu dans le contrat de bail. Il s'agit au contraire d'une obligation du bailleur (ATF du 1^{er} septembre 2000 reproduit in RDAF 2002 p. 25).

III. La pose de vitrages isolants

Dans trois arrêts du 8 avril 1997 (ATA/211/1997 et ATA/212/1997) et du 27 janvier 1998 (ATA/34/1998), le Tribunal administratif a jugé que devaient être qualifiés de travaux de transformation les travaux de réfection des façades car ils ne pouvaient être considérés comme des travaux d'entretien réguliers et raisonnables. En revanche, étaient qualifiés de travaux d'entretien :

- Les travaux consistant à remplacer les vitrages simples par des vitrages doubles, isoler et rendre étanches les terrasses des derniers étages de l'immeuble, faire la peinture des balcons, installer de nouvelles vannes de chauffage et renouveler les meubles, appareils, carrelages et peinture des cuisines.
- Le remplacement d'éléments de serrurerie, de chenaux et de colonnes d'eau 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 du linoléum, sur les sols paliers, par du carrelage, le remplacement et la mise en conformité de la chaufferie.
- La réfection des menuiseries extérieures, ainsi que celle de la toiture et son isolation, la remise en état des ferblanteries, des serrureries et des installations sanitaires de même que de la peinture.

Dans l'arrêt du 8 avril 1997 (ATA/211/1997), le Tribunal administratif relevait que : «La pose de vitrages isolants et l'isolation des toitures répondent à une obligation légale (art. 56 et 56A du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses du 27 février 1978 - RLCI L/5/4), instituée en février 1996. Il en va de même de l'installation de systèmes de ventilation dans les cuisines (art. 116, 116 a et 117 RLCI). On ne saurait toutefois en déduire que ces travaux sont soumis ou non à la LDTR. **Il convient plutôt d'observer qu'ils augmentent certes légèrement le confort des logements, mais qu'ils sont en eux-mêmes mineurs (ATF 116 la 409) et que les améliorations qui en résultent ne font que placer les logements concernés au niveau de confort de n'importe quel bâtiment actuel.**»

Dans l'arrêt du 27 janvier 1998 (ATA/34/1998), le Tribunal administratif s'explique et confirme les jurisprudences de 1997 en indiquant : «Les travaux de réfection des façades ont été considérés dans les espèces susmentionnées comme des travaux de transformation. Certes, cette qualification paraît heurter le sens commun, car la remise en état des façades d'un immeuble paraît relever plus de l'entretien du bâtiment que de sa transformation. Toutefois, dans la systématique particulière de la LDTR, seuls les travaux d'entretien réguliers et raisonnables ne sont pas considérés comme des travaux de transformation (art. 3 al. 2 LDTR). Toute intervention qui dépasse le strict entretien relève de la transformation, sous réserve des progrès de la technique qui permettent de remplacer du matériel hors d'usage du fait de l'écoulement du temps par un autre qui paraît meilleur, mais qui est devenu tout aussi courant que le premier l'était à l'époque de la construction du bâtiment concerné. **C'est ainsi que le remplacement, pris isolément, de vitrages simples par des vitrages doubles peut être considéré, selon les circonstances, comme un simple travail d'entretien.**»

Au vu de ce qui précède, les travaux consistant à remplacer les vitrages simples par des vitrages doubles apparaissent clairement comme des travaux d'entretien, non soumis à la LDTR.

Reste enfin à se demander si, en fonction de leur ampleur, les travaux de remplacement des vitrages pourraient être assujettis à la LDTR suite à un changement qualitatif de l'immeuble.

En effet, le Tribunal administratif a maintes fois relevé que l'examen de la nature des travaux ne saurait être le seul critère à prendre en considération pour déterminer si les interventions concernées échappent à la loi. Celles-ci peuvent atteindre une ampleur telle qu'elles sont susceptibles d'aboutir à un changement qualitatif de l'immeuble. De même, l'augmentation du loyer consécutive à des travaux peut avoir pour effet d'entraîner un changement d'affectation qualitatif des logements. Les appartements ne sont plus accessibles aux personnes à bas revenus, en particulier aux personnes âgées, et ils ne répondent plus aux besoins de la population où sévit la plus forte pénurie (ATF SI du square Bellevue du 10 octobre 1991 ; ATF 116 la 409 ; ATA SI C. du 1^{er} décembre 1992).

En l'espèce, l'on voit mal que le seul changement des vitrages simples en vitrages doubles puisse donner lieu à une augmentation de loyer entraînant un changement d'affectation de l'immeuble, de sorte qu'il ne paraît pas que, de par leur ampleur, les travaux puissent être assujettis à la LDTR.

Enfin, il est à relever qu'en juin 2002, une régie de la place a, pour le compte de sa cliente, informé le DAEL que des travaux d'entretien, à savoir le remplacement des fenêtres et portes-fenêtres, allaient être engagés sur un immeuble et que ces «rénovations» auraient une incidence sur les loyers de 3.11 %. Les travaux d'entretien n'étant pas assujettis à la LDTR, la régie demandait au DAEL de lui adresser les formulaires d'ouverture de chantier.

En réponse, en juillet 2002, le DAEL a confirmé que ces travaux relevaient essentiellement de l'entretien et il transmettait sans autre procédure son accord pour les travaux envisagés.

IV. La procédure

Les travaux portant sur la modification intérieure d'un immeuble existant, des travaux dans les appartements notamment ou ceux qui ne modifient pas l'aspect général de l'immeuble sont en principe traités par voie de procédure accélérée.

Les travaux plus importants, soit dépassant le cadre de ce qui peut être traité par voie d'APA (autorisation par voie de procédure accélérée), doivent faire l'objet d'une demande définitive.

Quels que soient les travaux à exécuter, une déclaration d'ouverture de chantier sur une formule ad hoc doit être adressée au Département.

En principe, c'est le DCTI et non le propriétaire qui évalue, qualifie la nature des travaux envisagés et détermine si ceux-ci sont assujettis à la LDTR. Ainsi, il convient de soumettre le programme au Département avant d'entreprendre les travaux.

Concrètement, cela signifie qu'il convient d'écrire au DCTI en annonçant que le propriétaire envisage de changer les vitrages pour poser des vitrages doubles. C'est le Département qui décidera s'il convient de déposer une demande par voie de procédure accélérée ou si seul le formulaire d'ouverture de chantier doit être retourné.

Logiquement, le dépôt d'une APA n'est pas nécessaire, compte tenu du fait que les travaux de changement des fenêtres et pose de doubles vitrages sont des travaux d'entretien. Ainsi, une annonce des travaux par le formulaire d'ouverture de chantier suffit.

P.P.
1211 Genève 1



Pour tous renseignements :

CGI Conseils
Rue de Chantepoulet 12
Case postale 1265
1211 Genève 1
T 022 715 02 10
F 022 715 02 22
www.cgiconsults.ch

Rédacteur responsable :

Christophe Aumeunier

Conception graphique :

Alternative

PROTECTION JURIDIQUE IMMOBILIÈRE

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier

En 2002, la Chambre genevoise immobilière (CGI) a créé CGI Conseils qui a pour vocation de favoriser et défendre la propriété foncière. Elle dispose de départements chargés des séminaires, des publications, du conseil en affaires publiques et d'une protection juridique immobilière. Le greffe du tribunal arbitral immobilier + construction est tenu par CGI Conseils.

CGI Conseils

Votre défense devant les tribunaux*

Les avocats brevetés de CGI Conseils vous assistent notamment dans la rédaction de lettres et procèdent à l'examen de contrats. CGI Conseils vous défend et vous représente également dans le cadre de démarches administratives et de procédures judiciaires.

En votre qualité de propriétaire, vous avez la possibilité de consulter CGI Conseils pour toute question juridique ou pratique touchant à votre bien immobilier. Les membres de la CGI bénéficient de tarifs préférentiels.

Comment vous adresser à CGI Conseils ?

Les renseignements téléphoniques aux membres de la CGI sont, en principe, gratuits. En cas de demande de renseignements nécessitant une recherche juridique ou comprenant plusieurs appels téléphoniques, le service est facturé au tarif préférentiel de CHF 225.-/heure pour les membres.

Vous pouvez l'atteindre par téléphone au 022 715 02 10 tous les jours ouvrables de 8h30 à 11h30.

Pour exposer un problème complexe et permettre la consultation d'éventuels documents (contrats, correspondance, etc.), il est préférable de prendre rendez-vous.

* Uniquement les juridictions en matière de bail à loyer et les juridictions administratives (construction et fiscalité).