



Mark Muller
Avocat au Barreau
de Genève

Sur le loyer de logements créés dans les combles

La nouvelle jurisprudence sur les loyers autorisés en cas de création de logements dans les combles d'un immeuble a déjà fait couler beaucoup d'encre, notamment dans ces colonnes. Dans deux arrêts rendus cette année, la Cour de justice a en effet jugé que le loyer de logements créés dans les combles devait tenir compte des loyers maximaux autorisés par la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), soit une fourchette située entre Fr. 2536.- et Fr. 3405.-/pièce/par an. La Cour a ainsi modifié sa jurisprudence antérieure, selon laquelle l'investissement consenti par le propriétaire pour créer ces logements pouvait être entièrement rentabilisé selon la méthode de calcul prévue par la LDTR, sans que le «plafond» de loyer susmentionné n'intervienne pour limiter ce rendement.

Les effets de cette jurisprudence, contestable à bien des égards, notamment sous l'angle de l'intérêt public de la construction de logements, sont importants. En lisant attentivement les arrêts en question, l'on s'aperçoit toutefois que le nouveau régime qui en découle comporte des échappatoires qui en atténuent le caractère pénalisant. La Cour a rappelé, tout d'abord, que la LDTR permettait exceptionnellement de dépasser la «fourchette» des loyers rappre-

lée ci-dessus lorsque la surface brute des pièces était importante (art. 9, al. 4 LDTR). C'est également le cas lorsque des mesures sont prises pour économiser l'énergie (art. 9, al. 6). Plus intéressants sont les développements de la Cour sur l'application de la règle qui veut que le «plafond» LDTR puisse être dépassé si des «circonstances particulières» le justifient, «soit si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires» (art. 9, al. 5 LDTR). La

Cour s'exprime en ces termes: «Contrairement à la surface brute (des pièces), dont la loi précise qu'elle ne peut qu'exceptionnellement justifier un dépassement de loyer (...), la notion de 'circonstances particulières' de l'art. 9 al. 5 LDTR ne contient pas de mention semblable. Bien que l'usage du mot 'soit' à l'art. 9 al. 5 LDTR plaide en général en faveur de l'exhaustivité des motifs énumérés à sa suite, cette disposition doit être interprétée comme ne visant pas exclusi-

vement les coûts générés par la protection du patrimoine, sous peine de conduire à des restrictions trop sévères à la garantie de la propriété et à la liberté économique des propriétaires». Dans l'un des cas que la Cour avait à juger, elle a estimé que la taille des pièces (séjour de 29 m² et salle à manger de 22 m²) pouvait justifier un dépassement du loyer maximum LDTR. Elle a également considéré que le «coût accru notoirement lié à la création d'un appartement

dans les combles» était une circonstance particulière au sens de l'article 9 alinéa 5 LDTR.

Pratique maintenue?

Reste à savoir comment l'autorité compétente va appliquer la nouvelle jurisprudence. Il semble que, pour l'instant, elle n'envisage pas de modifier sa pratique, avec le risque que de futures autorisations d'aménager des logements dans les combles fixent leurs loyers à des niveaux qui seront attaqués par l'Asloca avec de bonnes chances de succès.

Qu'en sera-t-il des logements créés en surélévation? Là aussi, l'autorité n'entend pas modifier sa pratique, considérant que la nouvelle jurisprudence ne concerne que les aménagements de combles. C'est un pari risqué, dans la mesure où, dans son dernier arrêt, la Cour de jus-



► Les logements dans les combles sous la loupe...

tice mentionne, à titre d'exemple de situations où des loyers dépassant nettement la «fourchette» des loyers maximum LDTR avaient été autorisés, le cas de loyers fixés pour des lo-

gements créés à l'occasion de la surélévation d'un immeuble.

La voie à suivre consiste certainement à identifier, dans les nouveaux projets de création de logements dans les combles ou en

surélévation, les coûts spécifiques liés à de telles opérations. Ceux-ci pourront, à teneur de la récente jurisprudence de la Cour et pour autant que celle-ci soit confirmée sur ce point, être admis pour dépasser le plafond des loyers LDTR. Il importera également de veiller à justifier soigneusement chaque poste de dépense.

Un effet collatéral de cette jurisprudence, dès lors que l'on se réfère à un loyer à la pièce, sera probablement de voir surgir des projets de logements dans les combles et en surélévation avec des pièces plus petites, donc plus nombreuses, permettant ainsi d'optimiser l'état locatif.

Enfin, paradoxalement, certains pourraient choisir de créer des logements en PPE, dont les prix, en l'état actuel de la pratique du Département, ne font pas l'objet d'un contrôle. Au grand dam de l'Asloca...■