

GE_GERICHTE 1C_549/2023 vom 11. Oktober 2024

GE Cour de justice, 2024-10-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_1C_549_2023

FR: GE_GERICHTE 1C_549/2023 du 11 octobre 2024

IT: GE_GERICHTE 1C_549/2023 del 11 ottobre 2024

Regeste

Résumé: LDTR - DISTINCTION ENTRE TRAVAUX DE TRANSFORMATION ET TRAVAUX D'ENTRETIEN - ORDRE D'ETABLIR UNE FORMULE OFFICIELLE ET DE REMBOURSER LE TROP-PERCU La LDTR prévoit qu'une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation. Les travaux de transformations sont ceux 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 (art. 3 al. 1 let. d LDTR). Les travaux d'entretien ne sont en revanche pas soumis à la LDTR (cf. art. 3 al. 2 LDTR). La distinction entre travaux d'entretien et travaux de transformation peut être délicate à opérer ; à cet égard, le critère de l'accroissement du confort existant est déterminant. Il est toutefois possible de s'en écarter lorsque l'importance des travaux justifie d'assimiler les travaux de rénovation à des travaux de transformation. En particulier, il est admissible de considérer que les travaux d'entretien différés dans le temps dont le coût a eu des conséquences importantes sur les loyers, lesquels ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population, doivent être soumis à une autorisation de rénover fondée sur la LDTR. L'ordre, donné par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière du Département du territoire (OCLPF), d'établir une formule officielle et de rembourser aux anciens locataires le trop-perçu de loyer, ne viole pas le droit. D'une part, l'obligation d'établir un nouveau contrat de bail – avec formule officielle – est conforme à la LDTR et propre à rétablir une situation conforme au droit ; d'autre part, l'obligation de restituer le trop-perçu des loyers répond au but même de la LDTR et la répétition de l'indu fait partie des principes généraux du droit administratif, applicable sans base légale expresse.

Volltext

Résumé: LDTR - DISTINCTION ENTRE TRAVAUX DE TRANSFORMATION ET TRAVAUX D'ENTRETIEN - ORDRE D'ETABLIR UNE FORMULE OFFICIELLE ET DE REMBOURSER LE TROP-PERCU La LDTR prévoit qu'une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation. Les travaux de transformations sont ceux 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 (art. 3 al. 1 let. d LDTR). Les travaux d'entretien ne sont en revanche pas soumis à la LDTR (cf. art. 3 al. 2 LDTR). La distinction entre travaux d'entretien et travaux de transformation peut être délicate à opérer ; à cet égard, le critère de l'accroissement du confort existant est déterminant. Il est toutefois possible de s'en écarter lorsque l'importance des travaux justifie d'assimiler les travaux de rénovation à des travaux de transformation. En particulier, il est admissible de considérer que les travaux d'entretien différés dans le temps dont le coût

a eu des conséquences importantes sur les loyers, lesquels ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population, doivent être soumis à une autorisation de rénover fondée sur la LDTR. L'ordre, donné par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière du Département du territoire (OCLPF), d'établir une formule officielle et de rembourser aux anciens locataires le trop-perçu de loyer, ne viole pas le droit. D'une part, l'obligation d'établir un nouveau contrat de bail – avec formule officielle – est conforme à la LDTR et propre à rétablir une situation conforme au droit ; d'autre part, l'obligation de restituer le trop-perçu des loyers répond au but même de la LDTR et la répétition de l'indu fait partie des principes généraux du droit administratif, applicable sans base légale expresse.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;RÉNOVATION D'IMMEUBLE;TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION;RÉPÉTITION(ENRICHISSEMENT ILLÉGITIME)

Normes: Normes: LDTR.9.a11; LDTR.3.a11.letd; LDTR.3.a12

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.