

GE_GERICHTE ATA/189/2008 vom 3. Oktober 2006

GE Cour de justice, 2006-10-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_189_2008

FR: GE_GERICHTE ATA/189/2008 du 3 octobre 2006

IT: GE_GERICHTE ATA/189/2008 del 3 ottobre 2006

Erwägungen

E. 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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

La seule question à trancher dans la présente affaire concerne l'ordre d'arrêt de chantier notifié à N_____ le 25 juin 2007.

E. 3

a. Une autorisation est nécessaire pour pouvoir effectuer toute transformation ou rénovation au sens de l'article 3, alinéa 1 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20).

- 5/7 - A/2901/2007

b. Une rénovation se définit comme la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, qui améliore le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve de l'alinéa 2 de l'article 3 LDTR (art. 3 al. 1 let. d LDTR).

c. Ne constituent pas des travaux soumis à autorisation, les travaux d'entretien courants faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Ainsi, 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 (art. 3 al. 2 LDTR).

d. Il ressort des travaux législatifs ayant précédé la modification de cette disposition légale, adoptée en 1999, que le Grand Conseil désirait, pour tracer une limite précise entre travaux soumis et non soumis à la loi, que soient pris en compte le coût de ces derniers et leur incidence sur les loyers, comme prévu par la jurisprudence (MGC 1999 9/II p. 1076). La minorité du Grand Conseil avait proposé une autre teneur pour l'article 3 alinéa 2 LDTR, précisant que les travaux d'entretien qui ne devaient intervenir qu'à une échéance lointaine, tels notamment la remise à neuf d'un appartement au changement de locataire, n'étaient pas assujettis à la LDTR (MGC 1999 9/II p. 1166). Lors du deuxième débat concernant ce projet de modification de la LDTR, de très nombreux amendements ont été soumis au Grand Conseil par la minorité. Celui visant à préciser que la remise à neuf d'un appartement au changement de locataire n'était pas assujettie à la loi (MGC 1999 10/II p. 1415).

En l'espèce, le transport sur place effectué par le Tribunal administratif a permis de constater qu'à première vue, les travaux litigieux dépassent le cadre de ce qui peut être considéré comme des travaux d'entretien. Les appartements visités ont en effet été

presqu'entièrement reconstruits et ces interventions doivent être qualifiées d'importantes.

E. 4

a. Lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées, le département peut ordonner la suspension des travaux (art. 130 et 129 let. a LCI).

En l'espèce, il est constant que la recourante n'est pas au bénéfice d'une autorisation de construire, alors qu'à première vue, les travaux réalisés et/ou projetés ne peuvent être qualifiés de travaux d'entretien, en tout cas dans les deux appartements visités par le Tribunal administratif.

Les explications de N_____, selon lesquelles la vétusté du bâtiment et la fragilisation des structures due aux infiltrations d'eau ont rendu ces interventions indispensables, ne sont pas aptes à modifier cette appréciation. Sauf à vider la

- 6/7 - A/2901/2007 LDTR de son contenu, il n'est en effet pas envisageable de considérer comme de simples travaux d'entretien la reconstruction intégrale d'une salle de bains - y compris ses murs.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté et l'ordre d'arrêt de chantier confirmé.

Un émolument, en CHF 1'500.-, sera mis à la charge de N_____, qui succombe (art. 87 LPA). * * * * *

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