

## **GE\_GERICHTE ATA/370/2005 vom 24. Mai 2005**

GE Cour de justice, 2005-05-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_370\\_2005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_370_2005)

FR: GE\_GERICHTE ATA/370/2005 du 24 mai 2005

IT: GE\_GERICHTE ATA/370/2005 del 24 maggio 2005

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

- 5/6 - A/2341/2004

#### **E. 2**

Par économie d'écritures, le Tribunal administratif renverra les parties à l'exposé en droit figurant dans l'ATA/659/2004 du 24 août 2004. Cet arrêt concernait une affaire opposant les mêmes parties, pour un autre appartement dans le même immeuble, avec des travaux similaires dont le coût était identique. Le tribunal avait considéré que les travaux litigieux devaient être considérés comme des travaux de rénovation soumis à la LDTR.

#### **E. 3**

Le cas d'espèce présente deux différences par rapport à l'affaire précitée.

a. Dans la présente affaire, le loyer après travaux est connu et ascende à CHF 3'225.- par pièce et par an, alors que Reywal S.A. avait refusé de communiquer les loyers après travaux de l'appartement faisant l'objet du premier arrêt rendu par le Tribunal administratif.

Or, l'élément pertinent pour déterminer si des travaux sont soumis à la LDTR en raison de leur coût, est précisément le montant de ce dernier par rapport à la valeur de l'immeuble, et non la manière dont le propriétaire en tient compte pour fixer les loyers futurs. Tout autre raisonnement reviendrait à admettre que, dès que le loyer futur est fixé par le propriétaire à CHF 3'225.- par pièce et par année, la LDTR ne pourrait plus être appliquée.

b. Quant aux travaux d'entretien réalisés au cours des trente et une années qu'a duré la précédente location de cet appartement, le Tribunal administratif constate qu'ils sont aussi anciens que modestes. La réfection de la peinture du salon a eu lieu en 1976 – et non en 1996 comme retenu à tort par la commission – alors que les travaux dans la cuisine et les sanitaires ont été réalisés il y a près de vingt ans. Ni les sommes investies à l'époque ni la manière dont ces travaux ont été répercutés sur le loyer, ne sont connus.

#### **E. 4**

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument en CHF 2'000.- sera mis à la charge de Reywal S.A. qui succombe. (art. 87 LPA).

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