

## **GE\_GERICHTE ATA/440/2015 vom 12. Mai 2015**

GE Cour de justice, 2015-05-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_440\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_440_2015)

FR: GE\_GERICHTE ATA/440/2015 du 12 mai 2015

IT: GE\_GERICHTE ATA/440/2015 del 12 maggio 2015

### **Regeste**

Résumé: Travaux entrepris sans autorisation dans un appartement de trois pièces. En raison de leur ampleur (remise à neuf de l'appartement pour un montant de CHF 26'240.-), de l'augmentation de loyer en résultant et du défaut d'entretien régulier de l'appartement, les travaux ne peuvent être considérés comme relevant de l'entretien courant de la chose louée, soit ayant pour objectif le maintien en état de celle-ci, mais doivent être qualifiés de travaux d'entretien différés dans le temps, assujettis à la LDTR et soumis à autorisation. Recours rejeté.

### **Erwägungen**

#### **E. 10**

à 15 ans, celle des joints de 8 ans, celle des vannes thermostatiques de 20 ans, et celle de la hotte de 10 ans. Or, aucun de ces travaux n'a été entrepris depuis la construction de l'immeuble, il y a 35-40 ans.

Il appert donc que l'appartement n'a pas été régulièrement entretenu, contrairement à ce que soutient la recourante, et que l'ensemble de ces travaux a été effectué en même temps pour cette raison. Il s'agit donc bien de travaux d'entretien différés dans le temps, assujettis à la LDTR et soumis à autorisation.

b. Ce constat s'impose également en raison du coût des travaux et de leur impact sur le loyer, qui a augmenté de 54 % suite à ces derniers, passant de CHF 11'280.- plus CHF 1'200.- de charges (comme l'a indiqué le représentant de la recourante lors de son audition) à CHF 17'400.- plus CHF 1'800.- de charges. La réduction de loyer à CHF 15'576.- par an à compter du mois de septembre 2014, intervenue plus de cinq ans après l'entrée de la locataire dans l'appartement, n'a aucune incidence sur cette conclusion et représente néanmoins une augmentation de 38 % par rapport au loyer du précédent locataire, ce qui est considérable. On relèvera à ce propos que la recourante n'a pas démontré l'existence d'un autre motif de hausse de loyer que les travaux effectués dans l'appartement et son besoin de « s'y retrouver dans ses investissements ».

Le fait que le loyer avant travaux ne correspondait déjà pas aux besoins prépondérants de la population ne permet pas de soustraire ces travaux à la LDTR. En effet, dans l'ATA/328/2013 précité, confirmé par le Tribunal fédéral, des travaux importants effectués dans un appartement dont le loyer dépassait déjà, avant ceux-ci, le montant maximal du loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population ont été assujettis à la LDTR. Il en est de même dans l'ATA/334/2014 du 13 mai 2014. Par ailleurs, dans la mesure où ce logement entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR, il correspond en tout état de cause aux besoins prépondérants de la population.

**E. 11**

La recourante soutient ensuite que les autorités administratives ne pourraient pas contraindre un propriétaire à requérir une autorisation pour des travaux qu'il avait l'obligation d'effectuer en vertu du droit du bail. Or, le Tribunal fédéral a déjà jugé que la réglementation mise en place par la LDTR était en soi conforme au droit fédéral et que la notion d'entretien de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220) était plus large que celle de la LDTR (ATF 116 Ia 401 précité, consid. 4b) cc).

Par ailleurs, conformément à la doctrine susmentionnée, s'il s'agissait effectivement de simples travaux d'entretien courant au regard de la LDTR, ceux-ci auraient été pris en charge par le compte d'exploitation de l'immeuble et n'auraient pas provoqué d'augmentation de loyer. Ainsi, la recourante ne peut justifier son augmentation de loyer au motif que le propriétaire devait pouvoir « s'y retrouver dans ses investissements ».

**E. 12**

La recourante invoque la violation du principe de l'égalité de traitement, se prévalant de deux arrêts rendus par l'ancien Tribunal administratif (ATA/238/2006 du 2 mai 2006 et ATA/522/2004 du 8 juin 2004). Or, dans ces deux affaires, les travaux étaient certes relativement importants, mais ils avaient été effectués dans des immeubles régulièrement entretenus, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le principe de l'égalité de traitement n'a dès lors pas été violé.

**E. 13**

S'agissant enfin du coût des travaux, la recourante ne peut valablement comparer le montant des travaux effectués dans l'appartement avec la valeur de l'assurance-incendie de tout l'immeuble. Quant au prétendu seuil de CHF 10'000.- par pièce, il ne s'agit pas d'un critère strict. La chambre administrative a déjà jugé que des travaux dont le montant est inférieur à CHF 10'000.- par pièce pouvaient être assujettis à la LDTR (voir notamment ATA/328/2013 précité). En outre, il sied de rappeler que, eu égard à la réduction dont a bénéficié la régie, ce montant a presque été atteint.

**E. 14**

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.

**E. 15**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*