

GE_GERICHTE ATA/502/2008 vom 30. September 2008

GE Cour de justice, 2008-09-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_502_2008

FR: GE_GERICHTE ATA/502/2008 du 30 septembre 2008

IT: GE_GERICHTE ATA/502/2008 del 30 settembre 2008

Regeste

Résumé: Autorisation de construire conditionnée à la fixation d'un montant maximum pour le loyer d'un appartement répondant aux besoins prépondérants de la population. Le fait que le loyer ne saurait se situer au-delà du montant supérieur de la fourchette de loyers admissibles de l'art. 9 al. 3 LDTR ne signifie pas que le loyer ne pourrait pas être inférieur, en application des règles de calcul de l'art.11 LDTR.

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

a. Le but général de la LDTR est de lutter contre la pénurie de logements sévissant à Genève et de maintenir sur le territoire cantonal un parc d'habitations correspondant aux moyens et aux besoins de la population. L'un des principaux outils pour y parvenir est le filtrage administratif par lequel doivent passer, sous forme de requête, les projets de démolition, transformation ou changement d'affectation de toute ou partie des immeubles d'habitation. L'objectif de ce contrôle est de redimensionner les projets de rénovation ou de transformation, dont l'impact sur le logement concerné nuirait sur leur caractère abordable, ou de prévenir des changements d'affectation qui iraient à l'encontre des buts de la loi (F. PAYCHERE / O. BINDSCHEDLER, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles, RDAF 1998, p. 364).

b. La LDTR vise à protéger les locataires contre des changements d'affectation quantitatifs du parc locatif, soit contre le remplacement de locaux d'habitation par des locaux commerciaux ou à usage professionnel, mais aussi et de façon

- 7/13 - A/2174/2008 primordiale, à les protéger contre des changements d'affectation qualitatifs. Sont en effet également visés les travaux de rénovation qui ont pour conséquence de faire basculer des catégories de logement conçues pour des familles modestes et nombreuses dans des catégories de logement destinées à des personnes aisées et sans enfant, ou des catégories d'immeubles à loyer bas ou modérés vers des loyers d'appartements de luxe (A. MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, les démolitions et les transformations, RDAF 1996 p. 314).

E. 3

En fonction des objectifs rappelés ci-dessus, la LDTR a mis en place un régime d'autorisation pour tous travaux d'entretien dépassant l'entretien usuel, couplé pour une

durée limitée, à un contrôle de l'impact sur le loyer, applicable à toute catégorie d'habitation touchée par la pénurie. Ce régime est compatible avec la garantie de la propriété protégée par l'article 26 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et par le principe de la force dérogatoire du droit fédéral régi par l'article 49 de la Cst. (ATF 116 1a p. 401, consid. 6a p. 412 et consid. 9c p. 415).

E. 4

L'immeuble litigieux est soumis aux dispositions de la LDTR (art. 25 LDTR en lien avec l'arrêté du Conseil d'Etat du 14 novembre 2007 déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie ; ArAppart - L 20.03). Ceci n'est d'ailleurs pas contesté par la recourante qui n'a au demeurant pas recouru contre la décision du DCTI du 15 mai 2007. De même, admet-elle, à juste titre, que les travaux entrepris constituent des travaux d'entretien différés équivalant à une transformation au sens de l'article 3 LDTR, soumis ainsi à autorisation.

Son recours porte exclusivement sur la façon dont le DCTI a arrêté à CHF 9'085.- l'an, soit à CHF 2'271.- la pièce, le montant du loyer maximum auquel il a conditionné l'octroi de l'autorisation de construire. Les différents griefs qu'elle formule en rapport avec cette critique générale seront examinés plus loin.

E. 5

Aux termes de l'article 9 alinéa 2 LDTR, l'autorisation de construire n'est accordée que si les logements transformés répondent quant à leur genre, leur loyer ou leur prix aux besoins prépondérants de la population. En matière de loyer, correspondent à de tels besoins prépondérants des loyers accessibles à la majorité de la population (art. 9 al. 3 LDTR), soit des loyers compris entre CHF 2'503.- et CHF 3'363.- la pièce par année (Arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, publié dans la FAO du 30 juin 2006, auquel renvoie l'art. 6 al. 3 LDTR).

E. 6

a. Les critères à utiliser par le département pour arrêter le loyer maximum sont prévus à l'article 11 alinéa 1 LDTR. En prenant en considération l'ensemble des travaux effectués sous déduction des subventions octroyées, l'autorité administrative doit fixer le montant du loyer en tenant compte :

- 8/13 - A/2174/2008

- d'un rendement équitable des capitaux investis pour les travaux calculés en règle générale sur les 70% au maximum de leurs coûts, rentés à un taux de 0,5 point au dessus de l'intérêt hypothécaire de 1er rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève, en tenant compte des amortissements (lettre a) ;

- d'un amortissement calculé sur une durée de 18 à 20 ans, soit correspondant à 5,55% à 5% (lettre b) ;

- des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5% des travaux pris en considération (lettre c) ;

- des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les articles 269 et ss du CO (lettre d).

b. Selon l'article 11 alinéa 2 LDTR, après transformations, le loyer arrêté doit répondre aux besoins prépondérants de la population, ce qui signifie qu'il ne doit pas être situé au delà du

montant supérieur de la fourchette de loyers admissibles déterminés conformément à l'article 9 alinéa 3 LDTR rappelé ci-dessus.

c. Dans le cas d'espèce, un contrôle de calculs révèle que le DCTI a déterminé le montant du loyer de la manière suivante:

Rendement (art. 11 al. 1 let. a LDTR)

coût des travaux admis

CHF 41'983.-

70% du coût (art. 11 al. 1 let. a LDTR)

CHF 29'388.-

taux BCGE en 2007 (art. 11 al.1 let. aLDTR)

3%

pondération (art. 11 al. 1 let a LDTR)

0, 5%

soit un taux de rendement applicable de

3, 5%

rendement

CHF 1'028.-

rendement admissible après prise en compte

de l'incidence dégressive des amortissements

CHF 514.-

amortissement (art. 11 al. 1 let. b LDTR)

sur 20 ans

$29'388/20$

CHF 1'469.-

frais d'entretien (art. 11 al. 1 let. c LDTR)

$29'398 \times 1, 5\%$

CHF 441.-

- 9/13 - A/2174/2008

montant à ajouter au dernier loyer (514+1'469+441)

CHF 2'424.-

loyer admissible LDTR (6'660+ 2'424)

CHF 9'084.-

loyer à la pièce (9024/4)

CHF 2'271.-

Ces calculs sont conformes à la loi, ce que la recourante ne conteste d'ailleurs plus au stade du présent recours.

E. 7

a. La recourante se plaint, par contre, d'une violation de l'article 11 alinéa 1 lettre d LDTR. La CCRMC aurait dû, au-delà des calculs qu'elle a effectués, ajuster le loyer à la hausse conformément aux critères d'augmentation des articles 269 et suivants CO réservés par cette disposition légale. Plus particulièrement, dès lors que le loyer se situait en deça de la fourchette de loyers de l'article 6 alinéa 3 LDTR, le département et la CCRMC auraient dû prendre en considération le critère de fixation du loyer de l'article 269 alinéa 1 lettre a CO, aux termes duquel ne sont pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Cela les aurait conduit à confirmer le loyer qu'elle avait elle-même fixé pour le locataire, et qui correspondait au loyer moyen ressortant des statistiques genevoises pour le quartier considéré.

b. Son raisonnement ne peut être suivi. Les critères de calcul retenus à l'article

E. 11

Le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 LPA).

* * * * *

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