

GE_GERICHTE ATA/522/2004 vom 8. Juni 2004

GE Cour de justice, 2004-06-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_522_2004

FR: GE_GERICHTE ATA/522/2004 du 8 juin 2004

IT: GE_GERICHTE ATA/522/2004 del 8 giugno 2004

Regeste

Résumé: Rappel de la notion de travaux de transformation. Les travaux entrepris par la recourante ne sauraient être considérés comme des travaux de rénovation assimilables à des transformations. Ces derniers ont été effectués régulièrement, les interventions aujourd'hui litigieuses sont d'un coût raisonnable, n'ont pas amélioré le confort du logement et se sont limitées à maintenir l'état de l'appartement. Ils ne sont dès lors pas soumis à la 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 litt. a de la loi sur la procédure

- 5 -

administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

a. Selon l'article 3 alinéa 1 lettre d et alinéa 2 LDTR, sont qualifiés de transformation les travaux 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, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de travaux d'entretien. Ces derniers, non assujettis à la LDTR, sont les travaux courants d'entretien faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. 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.

b. 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 (Mémorial du Grand Conseil 1999 9/11 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 (Mémorial 1999 9/11 page 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, notamment celui de préciser, à l'article 3, alinéa 1 lettre d LDTR, que devaient être considérés comme travaux de rénovation ceux dont le coût total engendrait une augmentation de loyer de plus de 20% (Mémorial 1999 9/1 1211). Cet amendement a été refusé, tout comme celui visant à préciser

que la remise à neuf d'un appartement au changement de locataire n'était pas assujettie à la loi (Mémorial 1999 10/11 page 1415).

c. Cela étant, les notions de transformation et d'entretien n'ont pas reçu de nouvelles définitions, de sorte que la jurisprudence rendue à cet égard sous l'ancienne LDTR conserve toute sa pertinence (ATA Z. du 12 novembre 2002; SI T. et SI D. du 8 avril 1997).

E. 3

En l'espèce, les travaux réalisés par Mme

- 6 -

K._____ ne peuvent être considérés comme des travaux de rénovation, assimilables à des transformations. Les pièces versées à la procédure, de même que l'audition de la recourante montrent en effet que certains travaux d'entretien ont été effectués régulièrement. De plus, les interventions aujourd'hui litigieuses, d'un coût raisonnable, n'ont pas amélioré le confort du logement et se sont limités à maintenir l'état de l'appartement. Il s'agissait dès lors de travaux modestes, n'apportant pas de changement qualitatif à l'appartement.

Ils doivent en conséquence être considérés comme étant des travaux d'entretien raisonnables réguliers, faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation et ne devant pas avoir d'impact sur le loyer de l'appartement. Il s'agit dès lors de travaux d'entretien purs, non soumis à la LDTR.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours sera admis.

Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument. Une indemnité, en CHF 1'000.-, sera allouée à la recourante.

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