

GE_GERICHTE ATA/692/2012 vom 16. Oktober 2012

GE Cour de justice, 2012-10-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_692_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/692/2012 du 16 octobre 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/692/2012 del 16 ottobre 2012

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 17A al. 1 let. a et 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

- 7/11 - A/4012/2010

E. 2

La question de l'applicabilité de la LDTR constitue l'objet principal du litige.

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones énoncées à l'art. 2 (art. 1 al. 1 LDTR). A cette fin, elle prévoit, notamment, des restrictions au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a in fine et 7 et ss LDTR).

E. 3

Par changement d'affectation, on entend toute modification, même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel (art. 3 al. 3 ab initio LDTR).

Est également « assimilé » à un changement d'affectation, notamment, le remplacement de locaux à destination de logements par des résidences meublées ou des hôtels.

E. 4

Le TAPI, relayé par les intimés, considère que le troisième étage de l'immeuble constitue une « résidence meublée » et qu'une transformation de cet étage en « hôtel pour jeunes » n'entraîne pas un changement d'affectation soumis à la LDTR.

E. 5

Selon l'art. 4 al. 1 du règlement d'application de la LDTR du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01) - dont le TAPI ne fait pas état - la résidence meublée est un logement qui est loué meublé « à des fins commerciales » dans une maison d'habitation. Son exploitation est soumise à autorisation (art. 4 de la loi sur la restauration, le débit de boissons et l'hébergement du 17 décembre 1987 - LRDBH - I 2 21) comme l'est celle des hôtels.

Le caractère commercial de ce type de logement découle non seulement de la perception du loyer mais également, en principe, de la mise à disposition, par l'exploitant, de prestations de services de nature hôtelière (art. 52 let. L LRDBH ; ATA/384/2010 du 8 juin 2010 ; ATA/96/2007 du 6 mars 2007).

Des services de nettoyage ou de ménage ne suffisent pas à eux seuls à qualifier de « résidence meublée » des chambres d'habitation, en particulier lorsque celles-ci ne sont pas louées sur une base journalière mais au moyen de baux d'habitation. En effet, il est usuel, pour les personnes privées comme pour les sociétés, de recourir aux services d'un concierge, d'une entreprise de nettoyage ou d'une femme de ménage, pour assurer l'entretien de leurs bâtiments ou de leurs logements. De telles prestations ne relèvent pas spécifiquement de l'hôtellerie, même si elles peuvent constituer un indice dans l'appréciation du caractère commercial et hôtelier de l'activité déployée.

En l'espèce, la société n'exploite pas les chambres concernées, dont les baux sont conclus directement entre Sofifroid S.A. et les employés des CFF. Elle

- 8/11 - A/4012/2010 facture mensuellement ses prestations au bailleur, qui recourt à ses services comme à ceux d'une entreprise de nettoyage pour assurer l'entretien des locaux loués.

Seule l'existence de ces prestations de nettoyage ont été établies dans la procédure. Il ne ressort ni du bail à loyer, ni des factures adressées par la société à Sofifroid S.A., que les locataires bénéficieraient d'autres services inclus dans leur contrat d'hébergement.

Cette dernière société n'a jamais démontré la moindre intention d'exploiter le troisième étage en résidence meublée. Elle n'a pas déposé d'autorisation d'exploiter comme elle aurait dû le faire si elle avait souhaité exercer une activité commerciale de ce type lorsqu'elle a acquis l'immeuble en 2010. Elle a laissé les locataires en place « à bien plaisir », dans l'attente de l'issue de la procédure d'autorisation engagée par la société.

Elle n'a ainsi pas loué lesdites chambres « à des fins commerciales », au sens décrit par l'art. 4 al. 1 RDTR.

E. 6

Reste à déterminer si l'exploitation d'une résidence meublée peut se déduire d'une activité ayant perduré auparavant, pendant les années où les CFF louaient eux-mêmes les chambres à leurs employés sans être au bénéfice d'une autorisation d'exploiter.

E. 7

Selon l'art. 4 al. 2, les appartements meublés loués par un employeur à ses propres employés ne sont pas assimilés à des résidences meublées dans la mesure où cette location n'implique pas de prise de bénéfice.

Pendant toute la période où ils ont été propriétaires du bâtiment, les CFF ont loué les chambres meublées litigieuses non pas dans un but lucratif mais pour assurer un logement à leurs employés travaillant temporairement à Genève ou se trouvant en recherche d'appartement. Cette prestation était liée à la relation contractuelle de travail, qui constituait une condition d'accès auxdits logements. La location n'impliquait pas de « prise de bénéfice » au sens de l'art. 4 al. 2 RDTR pour les CFF, le loyer des chambres étant de CHF 500.- par mois, chauffage et nettoyage des chambres et des lieux communs compris, une indemnité d'hébergement étant par ailleurs versée par cette société aux employés concernés.

Les logements litigieux n'ayant pas été loués à des fins commerciales, ils ne peuvent être assimilés à des « résidences meublées » au sens de l'art. 3 al. 3 let. a LDTR.

Leur changement d'affectation en « hôtel de jeunes » est ainsi soumise à la LDTR (art. 4 al. 2 RDTR et 3 al. 3 let. a LDTR), malgré l'existence de la décision du 13 octobre 1999, qui

est entrée en force faute de recours.

- 9/11 - A/4012/2010

E. 8

Selon l'art. 8 LDTR, si une dérogation est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier, le département peut l'accorder notamment si le maintien ou le développement des activités existantes et les conditions d'habitation précaires dans un immeuble le justifient ou lorsque le bâtiment est déjà principalement affecté à d'autres buts que le logement (art. 8 al. 1 LDTR).

En cas de changement d'affectation, les surfaces de logements supprimées seront compensées par la réaffectation simultanée de surfaces commerciales ou administratives en logement. Dans ce cas, les locaux réaffectés aux logements doivent correspondre à une surface ainsi qu'à des conditions de logement au moins équivalentes et avoir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. De plus, les locaux réaffectés aux logements doivent être situés en règle générale dans le même quartier, si possible à proximité immédiate, à moins que le changement d'affectation ne soit effectué au profit d'un secteur comme le centre ville où la proportion de logement est faible par rapport aux surfaces d'activités. Si le changement d'affectation a lieu à l'intérieur d'un tel secteur, la compensation doit être effectuée à proximité immédiate. En cas de doute sur la nature du secteur ou, sur la demande du requérant, la commission d'urbanisme préavise (art. 8 al. 2 LDTR).

En l'espèce, le département n'a pas instruit la demande sous cet angle. Le respect des conditions posées par l'art. 8 LDTR n'a pas été examiné. La compensation des logements supprimés n'a fait l'objet d'aucune prise de position, ni de la requérante, ni du département, et la nécessité de solliciter le préavis de la commission d'urbanisme n'a pas été étudiée.

E. 9

Le recours sera ainsi admis et la cause renvoyée au département pour qu'il instruisse et examine la conformité de la requête de changement d'affectation à l'art. 8 LDTR, avant de statuer par une nouvelle décision.

E. 10

La société intimée supportera seule un émolument partiel de procédure de CHF 500.-, le département ne pouvant plus y être condamné (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera par ailleurs allouée à l'ASLOCA, à la charge de la société à raison de CHF 500.- et de l'Etat de Genève pour le même montant (art. 87 LPA).

* * * * *

- 10/11 - A/4012/2010

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