

GE_GERICHTE ATA/835/2012 vom 18. Dezember 2012

GE Cour de justice, 2012-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_835_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/835/2012 du 18 décembre 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/835/2012 del 18 dicembre 2012

Erwägungen

E. 18

avril 1999 (Cst. – RS 101), consacre le principe de la primauté du droit fédéral. Celui-ci fait obstacle à l'adoption ou à l'application de règles cantonales qui éludent des prescriptions de droit fédéral ou qui en contredisent le sens ou l'esprit, notamment par leur but ou par les moyens qu'elles mettent en œuvre, ou qui empiètent sur des matières que le législateur fédéral a réglementées de façon exhaustive. Partant, le droit fédéral prime d'emblée et toujours le droit cantonal dans les domaines placés dans la compétence de la Confédération et que celle-ci a effectivement réglementés. (ATF 137 I 167 consid. 3.4, ATF 130 I 82 consid. 2.2 et Arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005 consid. 2.1). 5) a. Le Tribunal fédéral a reconnu à la LDTR sa compatibilité avec les dispositions concernant le droit de propriété et la liberté économique consacrées

- 8/11 - A/3575/2009-LDTR aux art. 26 al. 1 et 27 al. 1 Cst. (ATF 116 Ia 401). En effet, en matière de logement, il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail, réglé exhaustivement par le droit fédéral. Cela étant, les cantons demeurent libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005 consid. 2.2).

La LDTR a pour principal objectif le maintien, après transformation, de logements à des prix répondant aux besoins prépondérants de la population, soit à des loyers modestes. Conformément à ce but, le département fixe, comme condition de l'autorisation de construire, le montant maximum annuel des loyers des logements après transformations (art. 10 LDTR). La durée de contrôle des loyers est de trois ans pour les immeubles rénovés ou transformés (art. 12 LDTR).

La conformité de l'art. 12 LDTR avec le droit fédéral a déjà été admise par le Tribunal fédéral. En effet, si l'institution d'un contrôle permanent et général des loyers est incompatible avec le droit fédéral (ATF 116 Ia 401 consid. 4b/aa), il est en revanche possible d'assortir l'autorisation de rénover des logements à un contrôle des loyers pendant une durée de dix ans (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005 consid. 2.2).

b. Par son autorisation de construire délivrée le 9 avril 2003 n° APA/21009-5, le DU a accepté la rénovation de l'appartement moyennant un contrôle du loyer pendant une durée de trois ans à compter de la remise en location après des travaux, soit du 1er août 2003 au 31 juillet 2006.

Les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement précité, pour une durée de cinq ans, indexé du 1er août 2003 au 31 juillet 2008. Ce contrat mentionne que du 1er août 2003 au 31 juillet 2006, le loyer annuel est fixé à CHF 19'224.- plus CHF 2'160.- de charges et que du 1er août 2006 au 31 juillet 2008, il est augmenté à CHF 32'592.-, les charges restant inchangées. Il est mentionné dans la formule officielle d'avis de fixation du

loyer initial, daté du 26 mai 2003, que cette augmentation est prévue en vertu d'une clause d'échelonnement, au motif d'une adaptation aux loyers usuels du quartier.

Ledit contrat respecte donc le loyer fixé par le département pendant la période de contrôle. Certes, il n'est pas expressément précisé que ce loyer a été fixé, pour les trois premières années de location à CHF 19'224.-, conformément à l'autorisation de construire APA/21009-5. Cela n'a toutefois pas de réelle incidence sur leur acceptation de l'échelonnement du loyer et de son montant. En effet, le litige porte sur la majoration après la période de contrôle.

Ainsi, ce cas diffère de celui évoqué par la commission et les locataires, soit l'arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005, et ne peut être, en l'occurrence, appliqué. En effet, dans cet arrêt la Haute Cour a ordonné la

- 9/11 - A/3575/2009-LDTR rectification d'un bail qui ne mentionnait pas le loyer fixé par le département, mais un loyer supérieur qui était ensuite réduit à un montant inférieur pendant la période de contrôle. Le Tribunal fédéral a sanctionné ce procédé et l'a qualifié de non anodin, mais il n'a en aucun cas condamné le principe d'un contrat de bail échelonné après délivrance d'une autorisation délivrée selon la LDTR.

En revanche, dans l'arrêt ATA/512/2010, la chambre administrative a déjà rendu une décision de principe en matière de contrôle des loyers en cas de baux échelonnés.

Dans ce cas – identique à l'objet des présentes - une autorisation de construire portant sur des travaux de rénovation d'appartements avait été délivrée par le département, dont une des conditions était le respect de l'état locatif pendant une durée de trois ans à dater de la fin des travaux. Un bail échelonné avait été signé avec les locataires prévoyant un loyer de CHF 11'124.- dès le 1er décembre 2007 et de CHF 21'600.- à partir du 1er avril 2011, date de la fin de la période de contrôle.

Saisi d'une demande des locataires, le département avait constaté que l'avis de fixation du loyer respectait les termes de l'autorisation de construire s'agissant de l'échelon portant sur une période postérieure à la période de contrôle. La commission avait admis le recours du locataire en se fondant sur le fait que, dans la mesure où le loyer fixé par l'autorité devait servir de base à une majoration éventuelle, le bailleur ne pouvait pas prévoir contractuellement une augmentation automatique du loyer. Tel n'a pas été l'avis de la chambre administrative, qui a confirmé la décision du département, pour des motifs ayant trait à la répartition des compétences entre la Confédération et les cantons en matière de législation sur le logement. Dans la mesure où la propriétaire respecte les conditions de l'autorisation de construire, le département ne peut pas, sans outrepasser ses compétences, intervenir sur le montant du loyer dû au-delà de la période de contrôle (RDAF 2011 I, V. DEFAGO GAUDIN et S. GRODECKI, La jurisprudence genevoise en matière d'aménagement du territoire et de droit public des constructions rendue en 2010, p.43-44).

La problématique précitée est identique au cas d'espèce. Le contrat de bail initial respectant l'autorisation de construire APA/21009-5, le DU ne pouvait pas fixer le montant du loyer fixé à la fin de la période de contrôle sans violer le principe de la primauté du droit fédéral, en heurtant le principe de la liberté contractuelle énoncé aux art. 1 et 19 CO. 6)

Au vu de ce qui précède, le recours sera admis et la décision de la commission du 12 octobre 2010 annulée. La décision du département du 9 mars 2009 sera rétablie.

- 10/11 - A/3575/2009-LDTR 7)

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des époux Olivier, pris conjointement et solidairement entre eux et une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée au recourant également à la charge des époux Olivier, pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA).

Aucune indemnité de procédure ne sera allouée au recourant, celui-ci disposant de son propre service juridique.

* * * * *

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