

GE_GERICHTE A/1534/2018 vom 3. Dezember 2019

GE Cour de justice, 2019-12-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1534_2018

FR: GE_GERICHTE A/1534/2018 du 3 décembre 2019

IT: GE_GERICHTE A/1534/2018 del 3 dicembre 2019

Regeste

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS;POLICE DES CONSTRUCTIONS;BESOIN(EN GÉNÉRAL);DROIT D'ÊTRE ENTENDU;FRACTIONNEMENT;LOGEMENT DE LUXE;EXCÈS ET ABUS DU POUVOIR D'APPRÉCIATION | Recourante qui est propriétaire d'un appartement de dix pièces issu de la réunion de deux appartement de cinq pièces effectuée il y a plus de vingt ans. Malgré la mention au registre foncier visant à ce que la propriétaire de l'appartement doit rétablir la séparation totale entre les deux appartements à l'échéance du délai de vingt ans, le caractère luxueux des appartements qui en serait issu les exclut de la catégorie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population que la LDTR entend protéger. Recours admis. | Cst.29.al2; LPA.41; LPA.61; LDTR.2.al1; LDTR.1; LDTR.9; ArRLoyers; ArAppart; LDTR.44.al1

Erwägungen

E. 2

. Deux cheminées dont l'une en marbre se trouvent dans l'appartement. La décoration y est raffinée, constituée de matériaux et de revêtements de qualité supérieure. À titre d'exemple, les revêtements des salles de bain et salles de douche sont constitués de mosaïque de type « pâte de verre » 2 x 2 cm de haute qualité. La hauteur des plafonds peut être qualifiée de haute, puisque le grand salon dispose d'une hauteur d'environ 2,74 m (malgré le faux plafond d'une dizaine de centimètre environ). On y retrouve également des détails de type corniche inversée dans la plupart des pièces de jour. Enfin, l'appartement bénéficie d'une vue directe sur le lac et le Mont-Blanc, étant précisé que les appartements qui seraient issus de la division conserveraient chacun cette vue selon le schéma de la nouvelle typologie. Compte tenu des caractéristiques des appartements, de leur esthétique et des éléments extérieurs, les appartements qui seraient issus de la division devraient être qualifiés de luxueux. Par conséquent et conformément à la doctrine, ce type de logement n'entre pas dans la catégorie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population que la LDTR entend protéger. S'agissant de la mention inscrite au RF, il est vrai que la recourante est tenue à son respect, toutefois, ladite mention prévoit également qu'« aucune garantie n'est donnée quant à son éventuelle prolongation, à requérir auprès du département ». Il en découle qu'une prolongation de la réunion des deux appartements de cinq pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis au D _____, 1201 Genève, n'a pas été d'emblée exclue lorsque cette mention a été inscrite au RF. Au vu de ces éléments, le département a abusé de son pouvoir d'appréciation en rejetant la requête de la recourante. 8) Le jugement querellé n'étant pas conforme au droit, le recours sera admis, ledit jugement et la décision du département du 27 mars 2018 annulés, et la cause renvoyée au département pour qu'il fasse droit à la requête de la recourante visant à ce que lui soit conféré le caractère pérenne de la réunion de ses deux

lots de PPE (n° s 12 et 13). 9) Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge de la recourante, qui obtient gain de cause (art. 87 al. 1 LPA), et une indemnité de procédure, pour la procédure devant le TAPI et celle devant la chambre de céans, lui sera allouée à concurrence de CHF 1'500.-, à la charge de l'État de Genève (OCLPF) (art. 87 al. 2 LPA). Les frais de transport sur place, à hauteur de CHF 34.60 seront laissés à la charge de l'État de Genève (OCLPF). * * * * *

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