

GE_GERICHTE A/1650/2005 vom 28. September 2004

GE Cour de justice, 2004-09-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1650_2005

FR: GE_GERICHTE A/1650/2005 du 28 septembre 2004

IT: GE_GERICHTE A/1650/2005 del 28 settembre 2004

Erwägungen

E. 1

La Z_____ (ci-après : la Z_____), de siège à Zurich, est propriétaire d'un immeuble locatif érigé sur la parcelle 5464, feuille 40, de la commune de Genève-Cité, à l'adresse _____, rue du M_____.

E. 2

Par contrat du 25 septembre 2001, la Z_____ a remis à bail un appartement de six pièces et demie situé au sixième étage de l'immeuble précité à Mesdames T_____ et P_____. Ledit contrat devait entrer en vigueur le 1^{er} novembre 2001. Avant l'entrée des locataires dans le logement, la Z_____ a fait exécuter un certain nombre de travaux, les locataires procédant également à plusieurs travaux consentis par la bailleresse en les prenant à leur charge.

E. 3

Par arrêt du 28 septembre 2004 (ATA/75/2004), le Tribunal administratif a jugé que les travaux de réfection effectués par la Z_____ dans l'appartement précité devaient être considérés comme des travaux de rénovation et, comme tels, soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). En conséquence, il appartenait au département de l'aménagement de l'équipement et du logement, devenu depuis lors le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département), de fixer un loyer maximum après travaux, sans tenir compte des montants payés par les locataires, et de fixer un dies a quo pour le contrôle des loyers ainsi instaurés, en s'assurant, conformément au principe de la force dérogatoire du droit fédéral, que celui-ci était compatible avec le jugement prononcé par le Tribunal des baux et loyers (ci-après : TBL) le 2 mai 2003 et dont aucune des parties n'avait appelé. Pour mémoire, le montant du loyer annuel admis par le TBL s'élevait à CHF 28'320.-, charges non comprises. Pour le surplus et en tant que de besoin, référence est faite audit arrêt.

E. 4

Le 4 janvier 2005, la Z_____ a déposé auprès du département une demande en procédure accélérée visant à régulariser la situation des travaux entrepris sans autorisation (APA 24.261-7). a. Dans le cadre de l'instruction de la demande, le département a recueilli le préavis du service juridique/LDTR. Celui-ci a été favorable et la condition 2 précise que le loyer de l'appartement après travaux n'excédera pas CHF 22'750.- l'an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans avec effet rétroactif dès la date de la prise d'effet du bail, soit le 1^{er} novembre 2001. b. Invitée par le département à déposer un plan financier en application de l'article 11 LDTR, la Z_____ s'y est refusée, par courrier du 17 février 2005.

E. 5

Le 12 avril 2005, le département a délivré l'autorisation sollicitée, sur la base de l'article 9 LDTR. La condition 6 de l'autorisation reprend celle énoncée dans le préavis du service juridique/LDTR, susmentionné. Par décision du même jour, le département a imparti à la Z_____ un délai de 30 jours pour restituer le trop-perçu de loyer aux locataires de l'appartement en cause et lui a infligé une amende administrative de CHF 1'000.-.

E. 6

Le 17 mai 2005, la Z_____ a déposé auprès du Tribunal administratif un recours contre la décision précitée (A/1650/2005). En substance et en résumé, le département était lié par la décision du TBL, fixant le loyer de l'appartement à CHF 28'320.- par an. L'amende administrative n'était pas justifiée, la Z_____ invoquant l'erreur sur les faits, conformément à l'article 19 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.O). Elle conclut à l'annulation de la décision querellée avec suite de frais et dépens. Parallèlement, la Z_____ a interjeté recours auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) à l'encontre de la fixation du loyer. En conséquence, la procédure A/1650/2005 a été suspendue en application de l'article 14 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

E. 7

Statuant le 11 octobre 2005, la commission a rejeté le recours de la Z_____. La compatibilité de l'article 11 LDTR avec le droit fédéral, notamment l'article 269 a lettre b de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations CO - RS 220) était admise par le Tribunal fédéral. Le loyer fixé en application des articles 9 alinéa 4 et 11 LDTR, compte tenu du coût des travaux devait être confirmé. L'ordre de restitution du trop-perçu était fondé.

E. 8

La Z_____ a recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision précitée par acte du 25 novembre 2005 (A/4130/2005). Elle a persisté dans ses arguments développés antérieurement et conclut à l'annulation de la décision querellée.

E. 9

L'instruction de la cause A/1650/2005 a été reprise le 30 novembre 2005.

E. 10

En tous points mal fondés, les recours seront rejetés. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 LPA). Aucune indemnité ne sera allouée. * * * * *