

GE_GERICHTE A/1824/2020 vom 29. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1824_2020

FR: GE_GERICHTE A/1824/2020 du 29 mai 2013

IT: GE_GERICHTE A/1824/2020 del 29 maggio 2013

Regeste

DROIT D'ÊTRE ENTENDU;RÉNOVATION D'IMMEUBLE;REMISE EN L'ÉTAT;BAIL À LOYER;LOYER;RESTITUTION(EN GENERAL);DROIT PRIVÉ | LDTR.9; LDTR.10.al1; LDTR.12; LDTR.43; LDTR.44; LCI.129.lete; RGL.4.al3

Erwägungen

E. 2

») et fait état de l'adjonction de « marches d'escalier » y conduisant depuis la terrasse de l'appartement. Ce jardin et cette terrasse ont ainsi toujours été indissociablement liés à l'appartement, ce qui ne pouvait pas échapper au service LDTR, qui, conformément à ce que prévoit l'art. 4 al. 3 RGL, n'en a pas tenu compte dans le calcul des pièces, lorsqu'il a établi son préavis. Au demeurant, ce jardin (tout comme la terrasse attenante) ne saurait de toute évidence être proposé en location à des tiers, indépendamment de l'appartement. Partant, il y lieu de retenir que la jouissance de ces objets était comprise dans celle de l'appartement et, par conséquent, dans le montant du loyer relatif au logement bloqué sur la base de la LDTR. C'est donc à tort que le DT a considéré que C_____ pouvait prélever un loyer supplémentaire pour la location de ces surfaces. Aucun élément figurant au dossier ne permet en revanche de retenir que le dépôt litigieux, situé au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble, était lié à l'appartement. Il apparaît au contraire qu'il est indépendant de celui-ci. Il existait d'ailleurs avant la délivrance de l'autorisation DD 2_____ et celle-ci n'y a pas apporté de modification. Ni le service LDTR, ni le DT n'avaient ainsi des raisons de retenir qu'il constituait une annexe au logement. Il faut en conclure que C_____ pouvait effectivement le louer aux recourants, en vertu des règles du droit du bail, moyennant un loyer complémentaire. Le loyer relatif à cet objet, tout comme, le cas échéant, la question de la conclusion d'une éventuelle transaction couplée, relève de l'application du droit privé et, partant, de la compétence des tribunaux civils. D'ailleurs, la possible application du droit du bail à certains objets mentionnés dans leur contrat de bail n'a pas échappé aux recourants, qui, en décembre 2018, soit avant même le prononcé par le DT d'une décision suite à leur dénonciation, ont déposé une requête en fixation judiciaire du loyer initial auprès de la CCBL. 12. Il découle de ce qui précède que le recours sera admis partiellement. La décision querellée sera modifiée en conséquence. Il conviendra, pour des raisons de sécurité et de prévisibilité du droit, ainsi que d'égalité de traitement, même si aucune disposition légale particulière ne l'impose, que la nouvelle formule officielle d'avis de fixation du loyer initial devant être établie par C_____ distingue le loyer afférent aux deux objets du bail (appartement et dépôt), soumis à des régimes juridiques différents, de façon à ce que les locataires, qui ont conclu leur bail après l'entrée en force de l'autorisation de construire, soient dûment informés de la situation, ne serait-ce que de l'existence de cette dernière et des effets qui en résultent (à l'instar des locataires déjà en place qui, eux, ont bénéficié du

droit d'information prévu par l'art. 43 LDTR). Le dispositif de ladite décision sera reformulé comme suit : « Ordonne à la société C_____ de rétablir dans un délai de trente jours une situation conforme au droit en : - restituant aux locataires [Madame A_____ et Monsieur B_____] les montants payés en trop à titre de frais accessoires et de location du jardin et de la terrasse liés à l'appartement depuis le 17 février 2015 ; - produisant copie de tous les documents et justificatifs établis en ce sens, notamment l'avis de fixation du loyer initial conforme aux termes de l'autorisation de construire [DD 2_____] et aux considérants du présent jugement , ainsi que la preuve du remboursement aux locataires concernés ».

S'agissant du remboursement du trop-perçu relatif au jardin et à la terrasse, il y a lieu de retenir, à teneur des informations transmises par C_____ au DT, que le loyer y relatif s'élevait à CHF 4'716.- l'an, soit CHF 393.- par mois. 13. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge des recourants et de C_____, qui n'obtiennent chacun que partiellement gain de cause (art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). Dans ces circonstances, il n'y pas lieu d'allouer une indemnité de procédure à l'une ou l'autre des parties en application des art. 87 al. 2 LPA et 6 RFPA, les dépens pouvant être compensés.

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