

GE_GERICHTE A/189/2016 vom 2. Mai 2017

GE Cour de justice, 2017-05-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_189_2016

FR: GE_GERICHTE A/189/2016 du 2 mai 2017

IT: GE_GERICHTE A/189/2016 del 2 maggio 2017

Regeste

CHANGEMENT D'AFFECTATION ; LOCATAIRE ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ; BAIL À LOYER ; LOCAL PROFESSIONNEL ; VOLONTÉ RÉELLE ; AUTORISATION DÉROGATOIRE(EN GÉNÉRAL) | Pas de changement d'affectation lorsque des locaux à usage commercial sont affectés à l'habitation ni lorsque ces locaux retrouvent leur destination commerciale. La réelle et commune intention des parties était de conclure un contrat de bail de locaux commerciaux. Il est notoire que bon nombre de locaux commerciaux sont dotés de sanitaires et d'une cuisine. | LDTR.1 ; LDTR.2.al1 ; LDTR.3 ; LDTR.7 ; LDTR.8 ; LDTR.8.al2 ; 19.LaLAt ; 18.CO

Erwägungen

E. 2

. 16) Le 19 décembre 2016, les recourants ont persisté dans leurs conclusions. Les parties au contrat de bail avaient la réelle et commune intention d'affecter les locaux à un logement, respectivement leurs comportements menaient de bonne foi à cette conclusion. La ville avait visité les locaux en 1993 et 2011 de sorte qu'elle connaissait leur affectation à du logement. Elle reconnaissait expressément qu'en tout cas les deux pièces donnant sur cour étaient affectées à du logement. Elle indiquait d'ailleurs qu'une proposition de relogement serait faite aux recourants, ce qui démontrait l'affectation à du logement de ces locaux. La ville ne pouvait pas procéder à une affectation commerciale fictive et théorique d'une partie de la surface et nier en conséquence son aspect locatif. 17) Le 20 décembre 2016, la chambre administrative a informé les parties que la cause était gardée à juger. EN DROIT 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. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2) Le litige porte sur l'affectation des locaux sis au rez-de-chaussée et d'un éventuel changement d'affectation suite aux travaux autorisés. 3) 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 visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). La loi prévoit notamment à cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 LDTR). Cette loi s'applique à tout bâtiment situé dans des zones de construction prévues par l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) ou construit au bénéfice d'une norme de l'une des quatre premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement (art. 2 al. 1 let. a LDTR) et comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à

l'habitation (art. 2 al. 1 let. b LDTR). En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'immeuble situé en deuxième zone à bâtir est soumis à la LDTR. 4) S'agissant du changement d'affectation, selon l'art. 7 LDTR, sous réserve de l'art. 3 al. 4 LDTR, nul ne peut, sauf si une dérogation lui est accordée au sens de l'art. 8 LDTR, changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment au sens de l'art. 2 al. 1 LDTR, occupé ou inoccupé. 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 LDTR). Il n'y a en revanche pas de changement d'affectation lorsque des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel sont affectés à l'habitation. Il n'y a pas non plus de changement d'affectation lorsque ces locaux retrouvent leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle antérieure (art. 3 al. 4 LDTR). En l'espèce, il convient d'établir l'affectation des locaux afin de vérifier l'application de la LDTR au cas d'espèce. 5) a. En l'occurrence, les locaux sis au rez-de-chaussée sont affectés à des activités conformément à l'extrait du registre foncier. Le contrat de bail indique expressément que les locaux litigieux sont « commerciaux » et « destinés à l'exploitation d'un commerce d'antiquités, à l'exclusion de tout autre usage ». M. NESSIM indiquait lui-même dans son recours du 3 avril 1995, vendre des objets dans le cadre de son activité de brocanteur, au sein de l'arcade louée. Il n'est pas contesté que de tels objets sont actuellement entreposés au sein de l'arcade bien que les recourants contestent désormais les vendre dans ces locaux. M. NESSIM invoquait également que son épouse travaillait dans l'arcade en tant que décoratrice. Vu les éléments qui précèdent, la réelle et commune intention des parties était de conclure un contrat de bail de locaux commerciaux. b. Les recourants n'établissent pas que la ville aurait eu connaissance d'une affectation à du logement des locaux, ce qu'elle conteste. c. Contrairement à leurs allégations, la présence de sanitaires et d'une cuisine ne permet pas d'affirmer que les locaux constituent un logement, il est notoire que bon nombre de locaux commerciaux sont dotés de tels équipements. Les photographies produites confirment l'usage des locaux à tout le moins en tant que dépôt. La présence d'un lit de seulement une place exclu la possibilité que les époux NESSIM logent dans ces locaux, d'autant plus qu'ils habitent ensemble dans un appartement au 1^{er} étage de l'immeuble. d. Les recourants étant titulaires d'un bail d'habitation pour ces locaux au 1^{er} étage, les propositions de relogement les concernant sont sans pertinence pour déterminer l'affectation des locaux sis au rez-de-chaussée. e. Vu ce qui précède, les locaux litigieux ont un usage commercial. Pour le surplus, l'art. 3 al. 4 LDTR précise qu'il n'y a pas de changement d'affectation lorsque des locaux à usage commercial sont affectés à l'habitation. 6) Partant, le TAPI n'a pas constaté les faits de façon inexacte ni violé le droit en déniait la qualité de logement aux locaux litigieux et en affirmant que les travaux autorisés n'impliqueraient pas de changement d'affectation. 7) Mal fondé, le recours sera rejeté. 8) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 700.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des époux NESSIM, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *