

GE_GERICHTE A/205/2012 vom 1. Oktober 2013

GE Cour de justice, 2013-10-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_205_2012

FR: GE_GERICHTE A/205/2012 du 1 octobre 2013

IT: GE_GERICHTE A/205/2012 del 1 ottobre 2013

Regeste

; TRAVAUX DE CONSTRUCTION ; TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ; TRAVAUX D'ENTRETIEN(CONSTRUCTION) ; COMBLE ; DÉFAUT D'ENTRETIEN ; LOGEMENT ; LOYER ; SURVEILLANCE ÉTATIQUE ; LOYER CONTRÔLÉ | Les travaux de réfection des façades et de la toiture de trois immeubles adjacents se trouvant dans un état de délabrement avancé ont été considérés, dans leur ensemble, en raison de leur nature et de leur coût, comme des travaux de transformation assujettis à la LDTR. Les loyers après travaux des logements créés dans les combles sont soumis à une durée de contrôle de cinq ans, dans la mesure où l'aménagement des combles correspond à une transformation lourde. Le montant des travaux de réfection des immeubles et celui de la création de deux nouveaux logements dans les combles ont été contestés en vain par la propriétaire. | LDTR.3 ; LDTR.11 ; LDTR.12 ; RGL.1 ; RGL.4 ; LPA.61 ; LPA.19 ; LPA.22 ; LPA.24 ; LPA.70 ; Cst.29.al2 ; LPA.67

Erwägungen

E. 2

. En conséquence, cette chambre compte pour une pièce, et non pour une demi-pièce contrairement à l'avis du département. Il n'est, s'agissant de l'autre chambre et du salon-séjour-cuisine, pas contesté qu'ils comptent respectivement pour une pièce et une pièce et demie. Ainsi, cet appartement comporte 3,5 pièces et non 3 pièces. L'immeuble sis 25, rue de Lausanne compte ainsi, dans les combles, deux appartements de 3,5 pièces chacun. Le recours interjeté dans la cause n° A/207/2012 doit donc être admis sur ce point. Cette cause sera renvoyée au département afin qu'il corrige le nombre total de pièces pris en compte dans le calcul du loyer maximal fixé pour les logements situés dans les combles de l'immeuble sis 25, rue de Lausanne. 9) La recourante conteste enfin la durée de contrôle des loyers des logements dans les combles, qui aurait dû être fixée à trois ans et non à cinq ans. Les loyers fixés en application de la LDTR, sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de trois ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR). En l'espèce, les aménagements des combles autorisés dans les autorisations de construire litigieuses visent la reconstruction à neuf des combles et la création de deux appartements dans chacun des trois immeubles en cause. Ces travaux sont, à juste titre, au regard de la jurisprudence de la chambre de céans (ATA/100/2010 précité), considérés par le TAPI comme une transformation lourde. En application de l'art. 12 LDTR, le contrôle de ces loyers pendant cinq ans ne peut qu'être confirmé pour les logements situés dans les combles des immeubles sis au 21, 23 et 25 rue de Lausanne. 10) La recourante conclut au paiement par le département des frais et des

dépens de la procédure de première instance devant le TAPI. Ce dernier a mis à sa charge un émolument de CHF 1'000.- dans chacune des trois causes n os A/205/2012, A/206/2012 et A/207/2012, soit un montant total de CHF 3'000.-. Cette juridiction ne lui a pas alloué d'indemnité de procédure. a. A teneur de l'art. 67 al. 1 LPA, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours. L'art. 87 al. 4 LPA prévoit la voie de la réclamation pour contester les frais de procédure, les émoluments et les indemnités arrêtés par la juridiction administrative. Toutefois, selon la jurisprudence de la chambre de céans, l'art. 87 al. 4 LPA ne déroge pas à l'art. 67 LPA, lorsque les griefs du recourant ne se limitent pas aux frais de procédure, émoluments et indemnités mais qu'ils portent également sur la validité matérielle de la décision attaquée (ATA/649/2012 du 25 septembre 2012 consid. 8 ; ATA/145/2009 du 24 mars 2009 consid. 12). Dans ce cas, la chambre de céans est compétente pour statuer sur toutes les questions litigieuses, y compris sur l'émolument et l'indemnité. En l'espèce, la recourante conteste non seulement l'émolument et l'absence d'indemnité décidés par le TAPI, mais également la validité formelle et matérielle de ses trois jugements. La chambre de céans est ainsi compétente pour statuer sur l'ensemble du litige. b. La juridiction administrative qui rend la décision statue sur les frais de procédure et émoluments dans les limites établies par le règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5.10.03) et cela, conformément au principe de la proportionnalité (art. 87 al. 1 et 3 LPA). Selon ce règlement, l'émolument n'excède généralement pas CHF 10'000.- (art. 2 al. 1 RFPA) ; dans certaines circonstances, telles qu'une contestation d'une ampleur extraordinaire ou présentant des difficultés particulières, l'émolument peut être porté à CHF 15'000.- au maximum (art. 2 al. 2 RFPA). Il est de jurisprudence constante que la partie qui succombe supporte une partie des frais découlant du travail qu'il a généré par sa saisine (ATA/145/2009 précité consid.13). En l'espèce, la recourante a été déboutée dans les trois causes par le TAPI, qui était dès lors fondé à la condamner à un émolument. Le montant de ce dernier est conforme à la pratique de cette juridiction. Il ne résulte pas du dossier que la situation financière de la recourante ne pourrait s'accommoder d'un tel montant. L'émolument de CHF 1'000.- par cause, mis à la charge de la recourante par le TAPI, respecte ainsi le principe de la proportionnalité et doit donc être confirmé. c. La juridiction administrative peut, sur requête, allouer à la partie ayant entièrement ou partiellement gain de cause, une indemnité pour les frais indispensables causés par le recours dans les limites établies par le RFPA et cela, conformément au principe de proportionnalité (art. 87 al. 2 et 3 LPA). La juridiction peut allouer à une partie pour les frais indispensables occasionnés par la procédure, y compris les honoraires éventuels d'un mandataire, une indemnité de CHF 200.- à 10'000.- (art. 6 RFPA). En l'espèce, n'ayant obtenu gain de cause sur aucun point, la recourante ne s'est, à juste titre, pas vu allouer d'indemnité de procédure par le TAPI dans les trois causes susmentionnées. L'absence d'indemnité de procédure décidée par le TAPI doit dès lors être confirmée. 11) Au vu de ce qui précède, les recours des 8 et 15 novembre 2012 seront rejetés. Quant au recours du 12 novembre 2012, il sera admis en ce qui concerne le nombre total de pièces à prendre en compte pour les appartements situés dans les combles de l'immeuble sis 25 rue de Lausanne, et rejeté pour le surplus. Le jugement du TAPI n° JTAPI/1238/2012 ainsi que l'autorisation de construire DD 104'078-4 seront partiellement annulés en ce qui concerne le calcul du nombre total de pièces des appartements situés dans les combles, et confirmés pour le surplus. Les jugements du TAPI n° JTAPI/1237/2012 et n° JTAPI/1240/2012 ainsi que les autorisations de construire DD 104'079-4 et DD 101'269/2-4 seront confirmés. Le dossier DD 104'078-4 sera renvoyé au

département afin qu'il corrige le nombre total de pièces pris en compte dans le calcul du loyer maximal fixé pour les logements situés dans les combles de l'immeuble sis 25, rue de Lausanne. Ayant rejeté les deux premiers recours et la majorité des griefs invoqués par la recourante dans le troisième recours, la chambre administrative met à la charge de LOPI S.A. un émolument de CHF 3'000.- (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 500.- lui sera toutefois allouée à la charge de l'Etat de Genève, dans la mesure où elle obtient partiellement gain de cause sur un point mineur de son recours du 12 novembre 2012 et qu'elle a fait recours à une mandataire (art. 87 al. 2 LPA).

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