

## **GE\_GERICHTE A/2602/2009 vom 3. August 2010**

GE Cour de justice, 2010-08-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_2602\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2602_2009)

FR: GE\_GERICHTE A/2602/2009 du 3 août 2010

IT: GE\_GERICHTE A/2602/2009 del 3 agosto 2010

### **Regeste**

; LOYER ; LOYER CONTRÔLÉ ; SURVEILLANCE ÉTATIQUE ; BAIL À LOYER | L'autorisation de construire pour des travaux de rénovation soumis à la LDTR prévoit un contrôle des loyers pendant une durée de 3 ans. Un contrat échelonné de 4 ans qui mentionne expressément un loyer correspondant à celui imposé par le département pendant la période de contrôle respecte les termes de l'autorisation. Il n'appartient pas au département de contrôler l'échelon qui prend effet après la période de contrôle, cette question relève du droit privé et non du droit public. | LDTR.10 ; LDTR.12

### **Erwägungen**

#### **E. 14**

Le 4 août 2009, la commission a déposé son dossier.

#### **E. 15**

Le 14 septembre 2009, Mme A\_\_\_\_\_ et M. A\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet du recours, se référant à leur argumentation développée par-devant la commission.

#### **E. 16**

Le 28 septembre 2009, le département a appuyé les conclusions prises et l'argumentation développée par S\_\_\_\_\_.

#### **E. 17**

Le 5 octobre 2009, les parties ont été informées que sans requête complémentaire formulée avant le 20 octobre 2009, la cause serait gardée à juger. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 46 LDTR ; art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. a. La LDTR vise, en particulier, au maintien, après transformation, de logements à des prix répondants aux besoins prépondérants de la population. Pour ce faire, le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 première phrase LDTR). La durée du contrôle est de trois ans pour les immeubles transformés ou rénovés. Elle peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR). b. La jurisprudence a reconnu à la LDTR sa compatibilité avec les dispositions concernant le droit de propriété et la liberté économique consacrées aux art. 26 al. 1 et 27 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101 ; ATF 116 Ia 401 ), même si elle pouvait avoir certains effets de politique économique. Elle a également reconnu que les règles de droit public cantonal qui soumettaient à autorisation les transformations de maisons d'habitation et imposaient un contrôle des loyers, n'étaient en principe pas contraires aux règles de droit civil fédéral qui

régissaient les rapports entre bailleurs et locataires (ATF 116 Ia 401 déjà cité, consid. 5 p. 410). Ainsi, en matière de législation sur le logement, il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail, réglés exhaustivement par le droit fédéral (ATF 117 Ia 328 consid. 2b p. 331; 113 Ia 126 consid. 9d p. 143). Cela étant, les cantons demeurent libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif, par exemple en soumettant à autorisation la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (ATF 89 I 178 ). Si l'institution d'un contrôle permanent et général des loyers est incompatible avec le droit fédéral (ATF 116 Ia 401 consid. 4b/aa, et les arrêts cités), il est possible, en revanche, d'assortir l'autorisation de rénover des logements à un contrôle des loyers pendant une durée de dix ans (ATF 101 Ia 502 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005, consid. 2.2). c. Il faut donc distinguer la protection des locataires en place, garantie par le droit du bail et que ne saurait étendre davantage le droit public cantonal, et la garantie que cherche à donner la LDTR à l'ensemble de la population de pouvoir trouver des logements correspondant à ses besoins et à ses moyens. Il faut également que le contrôle des loyers se limite au but recherché et qu'il prenne fin au bout d'un certain temps (O. BINDSCHEDLER et F. PAYCHERE, « La jurisprudence récente du Tribunal administratif du Canton de Genève en matière d'entretien des immeubles » in RDAF 1998, p. 363 et ss, notamment 370). En l'espèce, dans l'autorisation définitive de construire délivrée le 2 août 2006, le DCTI a accepté la rénovation des immeubles sis aux n os 96 à 108, chemin Y\_\_\_\_\_. Il a toutefois fixé un contrôle des loyers pendant une durée de trois ans à compter de la fin des travaux. La date de celle-ci, retenue par le département et non contestée par les parties, est celle du 30 novembre 2007. Conformément à la décision du 23 décembre 2008 du DCTI, la recourante a rectifié le bail initial. Elle a mentionné expressément le montant du loyer qui correspondait à celui imposé par le département. Le bail, transmis aux locataires le 21 janvier 2009, indique un loyer pour l'appartement de CHF 11'124.- du 1 er décembre 2007 au 31 mars 2011. Il respecte le loyer imposé par l'autorisation de construire pendant la période de contrôle. Ce cas diffère ainsi de celui évoqué par la commission et qui a fait l'objet de l'arrêt du Tribunal fédéral du 18 mars 2005 ( 1P.20/2005 ) où les baux signés ne mentionnaient pas le loyer fixé par le département mais un loyer supérieur qui était réduit à un loyer inférieur pendant la période de contrôle. La recourante ayant respecté l'autorisation de construire et, en particulier, la condition n° 6, le DCTI ne pouvait pas, sans outrepasser ses compétences, intervenir sur le montant du loyer dû au-delà de la période de contrôle. Cette question relève des règles du droit civil et non du droit public cantonal. La commission a dès lors considéré à tort que le bail n'était pas conforme à la LDTR. 3. Au vu de ce qui précède, le recours sera admis et la décision de la commission du 16 juin 2009 annulée. Le DCTI ayant appuyé le recours, aucun émolument ne sera mis à sa charge. En revanche, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de Mme A\_\_\_\_\_ et M. A\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement et une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à la recourante également à charge de Mme A\_\_\_\_\_ et M. A\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*