

GE_GERICHTE A/3006/2011 vom 30. Juli 2013

GE Cour de justice, 2013-07-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3006_2011

FR: GE_GERICHTE A/3006/2011 du 30 juillet 2013

IT: GE_GERICHTE A/3006/2011 del 30 luglio 2013

Regeste

; TRAVAUX DE CONSTRUCTION ; CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION ; PERMIS DE DÉMOLIR ; PERMIS DE CONSTRUIRE ; NOUVELLE CONSTRUCTION ; INTÉRÊT PUBLIC ; LOGEMENT ; LOYER ; SURVEILLANCE ÉTATIQUE ; LOYER CONTRÔLÉ | Recours contre la reconstruction de logements rejeté. Le projet en cause prévoyait la destruction d'un bâtiment de logements puis sa reconstruction à neuf. La compensation des surfaces de plancher affectées au logement était suffisante, la surface habitable totale des nouveaux logements étant supérieure de 125 m² à l'ancien immeuble. Le montant des loyers était raisonnable et répondait aux besoins prépondérants de la population et permettait d'assurer au propriétaire un rendement équitable de son investissement et ce, de manière à encourager la création de nouveaux logements. La durée de contrôle des loyers fixée à 5 ans était justifiée, vu la conformité aux exigences du département, les coûts d'investissements élevés supportés par le propriétaire et les rendements prévisibles. | LOJ.132 ; LPA.60.al1.leta ; LPA.62.al1.leta ; LPA.87 ; LDTR.1.al1 ; LDTR.1.al2.leta ; LDTR.2.al1 ; LDTR.2.al2 ; LDTR.5 ; LDTR.6 ; LDTR.10.al1 ; LDTR.10.al2 ; LDTR.11.al1 ; LDTR.11.al2 ; LDTR.12 ; ArAppart.1.al1

Erwägungen

E. 2

par rapport à l'ancien immeuble. Le grief portant sur une compensation insuffisante des surfaces de plancher affectées au logement doit ainsi être écarté. 8) La recourante se plaint ensuite d'une fixation abusive du montant des loyers. Seules les surfaces nouvelles supplémentaires permettent, selon elle, de fixer des loyers plus élevés que les montants compris dans la fourchette des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. a. Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR). Il renonce à la fixation des loyers lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 LDTR). Selon l'art. 11 al. 1 LDTR, le montant du loyer est déterminé en prenant en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées, en tenant compte : - du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, calculé en règle générale sur les 70 % au maximum de leur coût et rentabilisés à un taux de 5,5 points au-dessus de l'intérêt hypothécaire de 1er rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève avec un taux de rendement en fonction de l'incidence dégressive des amortissements ; - de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans, soit de 5,55 % à 5 % ; - des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5 % des travaux pris en considération ; - des autres facteurs de hausse et de

baisse à prendre en considération selon les art. 269 ss de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 - (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220). A teneur de l'article 11 alinéa 2 LDTR, après transformations, le loyer arrêté doit répondre aux besoins prépondérants de la population, ce qui signifie qu'il ne doit pas être situé au-delà du montant supérieur de la fourchette de loyers admissibles déterminés conformément à l'article 6 alinéa 3 LDTR rappelé ci-dessus. Selon l'art. 1 al. 1 de l'arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 27 juillet 2011 (ArAppart - L 5 20.03), il y a pénurie au sens de ces dispositions dans toutes les catégories des appartements de 1 à 7 pièces inclusivement. b. Le contrôle des loyers s'opère sur les appartements qui correspondent aux besoins prépondérants de la population (ATA/100/2010 du 16 février 2010), soit ceux dont le loyer est compris dans la fourchette fixée par arrêté du Conseil d'Etat ou ceux pour lesquels sévit la pénurie de logements. 9) En l'occurrence, aucun état locatif préexistant n'est disponible et le service LDTR s'est basé sur le prix de revient des appartements pour calculer les loyers. Le montant du loyer de CHF 4'200.- la pièce par an est identique à celui fixé dans le cadre de l'autorisation de construire DD 96701-7 du 18 septembre 2002 qui n'avait pas été contesté à l'époque, alors que l'indice des prix genevois a considérablement augmenté en dix ans. Ce montant est raisonnable et répond aux besoins prépondérants de la population. En outre, les loyers sont fixés d'après les critères de l'art. 11 al. 1 LDTR, afin d'assurer au propriétaire un rendement équitable de son investissement et ce, de manière à encourager la création de nouveaux logements. La recourante ne remet pas ce calcul en question mais se contente de citer la fourchette des montants prévue à l'art. 6 al. 3 LDTR pour justifier sa position. En conséquence, ce grief sera écarté. 10) La recourante reproche enfin au TAPI d'avoir limité la durée du contrôle des loyers à cinq ans, alors que la première autorisation du 18 septembre 2002 portait sur une durée de contrôle de dix 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, vu qu'il s'agit d'une nouvelle construction, la durée de contrôle des loyers doit être fixée entre cinq et dix ans, conformément à l'art. 12 LDTR. La recourante n'a pas démontré en quoi le département aurait outrepassé son pouvoir d'appréciation en fixant la durée du contrôle à cinq ans, ce d'autant que l'intimé s'est conformé aux instructions du département pour réaliser cette construction entièrement nouvelle. Il faut tenir compte des coûts d'investissements élevés supportés par l'intimé et des rendements prévisibles. Dans le cas présent, les loyers fixés sont raisonnables pour des logements neufs. L'appréciation favorable du département était ainsi justifiée. Ce grief doit donc également être écarté. 11) Mal fondé, le recours sera rejeté. 12) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimé à charge de l'ASLOCA (art. 87 LPA). * * * * *

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