

GE_GERICHTE A/3964/2011 vom 11. Dezember 2012

GE Cour de justice, 2012-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3964_2011

FR: GE_GERICHTE A/3964/2011 du 11 décembre 2012

IT: GE_GERICHTE A/3964/2011 del 11 dicembre 2012

Erwägungen

E. 2

, en constitue une. Le séjour, malgré des dimensions respectables sans être exceptionnelles, ne compte que pour une pièce puisqu'il est éclairé par une seule baie vitrée. Avec les 2 chambres, l'appartement comporte bien 4 pièces. c. C'est d'ailleurs ce qui résultait du bail à loyer conclu par la recourante avec Mme Betz et M. Baritt d'une part, et d'autre part, de la répartition statutaire des locaux, annexée à la convention conclue en 1990 entre les époux Tavel et le cédant. En revanche - et contrairement aux allégués de la recourante - la question de savoir si cet appartement était un logement de luxe n'a pas été tranchée, la chambre s'étant exprimée ainsi dans son arrêt du 1^{er} mars 2011 (ATA/135/2011 précité) : « Ainsi que la recourante le souligne, les travaux litigieux ont entraîné une modification qualitative de l'appartement, devenu selon ses propres déclarations un appartement de luxe. Il est sans pertinence à ce stade de la démonstration de se prononcer sur la question de savoir si l'appartement litigieux est effectivement assimilable à un appartement de luxe, au sens de la jurisprudence de la chambre administrative (cf. notamment ATA/859/2010 du 7 décembre 2010 et les références citées) ». Le TAPI a considéré que l'appartement - même après travaux - ne pouvait pas être qualifié de logement de luxe et Mme Tavel ne conteste plus ce point dans son recours auprès de la chambre de céans, de sorte qu'il n'y a plus lieu d'y revenir. La chambre de céans se contentera dès lors d'observer que les considérants émis à cet égard par le TAPI sont ainsi conformes à la jurisprudence (ATA/214/2003 du 15 avril 2003 et ATA/229/2002 du 7 mai 2002 a contrario). De plus, l'art. 10 al. 2 let. b LDTR relatif aux logements de luxe constitue une exception, raison pour laquelle son application doit s'entendre restrictivement, comme c'est le cas de toute dérogation (ATF 128 II 200 ; ATA/718/2012 du 30 octobre 2012). Reste à examiner si le loyer avant travaux excédait déjà celui correspondant aux besoins prépondérants de la population. Le loyer pratiqué à l'occasion de la conclusion du bail entre Mme Tavel d'une part et Mme Betz et M. Baritt d'autre part est donc le loyer après travaux. Il s'élève ainsi à CHF 14'400.- par pièce l'an (CHF 4'800.- par mois = 57'600.- : 4). Or, c'est le loyer avant travaux qui est déterminant pour savoir si le logement correspondait aux besoins prépondérants de la population. Le fait que depuis, Mme Tavel ait démontré par pièces que feu son mari et elle-même avaient financé en totalité l'acquisition de ce bien grâce à leurs fonds propres ne change rien au fait que ces derniers ne peuvent être rentabilisés qu'à hauteur de 40 %, (ATF 120 II 100 ss), de sorte que le calcul résultant de la note technique du 18 octobre 2011 est conforme à la LDTR et ne peut qu'être confirmé. Les autres éléments dudit calcul ne sont d'ailleurs pas contestés. Avant travaux, le loyer théorique s'élevait à CHF 26'326.- l'an, soit CHF 6'581,50 la pièce par an. En 2009, le montant maximal tel qu'il résultait de l'Arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population (FAO du 30 juin 2006) était de CHF 3'363.-. Force est d'admettre que ledit loyer était donc inférieur à deux fois et demie celui précité (CHF 3'363.- x 2,5 = CHF 8'407,50 ou

CHF 6'581,50 : CHF 3'363 = 1,96). En conséquence, le département était tenu de fixer dans l'autorisation de construire délivrée le 11 novembre 2011 le loyer après travaux. Le loyer annuel de CHF 31'602.- est ainsi absolument exact et plus favorable pour la recourante que celui souhaité initialement par l'ASLOCA. Quant au contrôle instauré pour trois ans, il doit bien prendre effet dès la prise d'effet du bail, soit dès le 1^{er} juin 2009. Le recours sera rejeté. Le jugement du TAPI sera donc confirmé, y compris l'émolument mis à charge de Mme Tavel par celui-là. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de Mme Tavel. Une indemnité de procédure de CHF 500.- sera allouée à l'ASLOCA, ainsi qu'à Mme Betz et M. Baritt, conjointement et solidairement, à charge de la recourante (art. 87 LPA).

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