

GE_GERICHTE A/4264/2011 vom 25. Juni 2013

GE Cour de justice, 2013-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4264_2011

FR: GE_GERICHTE A/4264/2011 du 25 juin 2013

IT: GE_GERICHTE A/4264/2011 del 25 giugno 2013

Regeste

; LOGEMENT ; AUTORISATION OU APPROBATION(EN GÉNÉRAL) ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ; MAJORATION DE LOYER ; TRAVAUX D'ENTRETIEN(CONSTRUCTION) ; COMBLE ; TRAVAUX DE CONSTRUCTION ; CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION ; PERMIS DE CONSTRUIRE ; INTÉRÊT PUBLIC ; LOYER ; SURVEILLANCE ÉTATIQUE ; LOYER CONTRÔLÉ | Les loyers après travaux des appartements répondant par leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface aux besoins prépondérants de la population au sens de l'art. 11 al. 2 LDTR et 9 al. 2 et 3 LDTR, peuvent dépasser la fourchette fixée par l'ArLoyers, mais ce dépassement doit être justifié par l'un des motifs visés à l'art. 9 al. 4, 5 ou 6 LDTR. Conditions non réunies en l'espèce. Durée du contrôle du loyer portée de 3 à 6 ans dans le cas d'une transformation lourde (création d'un appartement dans des combles), car les coûts des travaux ne sont supportés que par les appartements de l'immeuble dont les loyers se trouvent dans la fourchette des loyers répondant aux besoins de la population au sens de l'ArLoyers, ce qui a pour effet de les toucher gravement. | LDTR.1 ; LDTR.9 ; LDTR.11 ; LDTR.12 ; ArLoyers.1

Erwägungen

E. 2

) de l'appartement dont la construction est envisagée peuvent être considérées comme importantes et justifier une augmentation du loyer maximum autorisée par l'art. 9 al. 3 LDTR, en application de l'art. 9 al. 4 LDTR. S'agissant des circonstances particulières visées par l'art. 9 al. 5 LDTR, il y a lieu de tenir compte du coût accru notoirement lié à la création d'un appartement dans des combles. Il ressort également du préavis du service de l'énergie du 18 janvier 2011 que des capteurs solaires thermiques couvrant au minimum 30 % des besoins en eau chaude sanitaire de tout le bâtiment devront être installés en toiture. Cet élément, en tant qu'il constitue une mesure visant une utilisation rationnelle de l'énergie au sens de l'art. 9 al. 6 LDTR, peut être pris en considération dans la mesure où il concerne l'appartement à construire, et justifier un dépassement exceptionnel du montant maximum figurant dans l'arrêté du Conseil d'Etat. Si ces éléments justifient un dépassement de la fourchette fixée dans l'ArRLoyers, ils ne le permettent toutefois pas dans la mesure autorisée. Un loyer dépassant de plus de deux fois le maximum fixé par l'ArRLoyers n'est accessible qu'à une minorité de personnes, contrairement à la lettre et aux buts visés par l'art. 9 LDTR et les circonstances particulières entourant la rénovation litigieuse ne justifient pas un tel écart. Le grief de violation de l'art. 9 LDTR sera ainsi admis. Quant aux loyers des appartements existants, ceux qui dépassent d'ores et déjà, avant travaux, la fourchette figurant dans l'arrêté précité, ne sont pas modifiés. Les loyers situés dans cette

fourchette sont augmentés mais y demeurent, de sorte que l'autorisation est exempte de critique sur ce point. Reste à examiner si la durée du contrôle desdits loyers, fixée à trois ans, est conforme à la loi. Selon l'art. 12 LDTR, les loyers maximaux fixés dans l'autorisation 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. En l'espèce, les travaux envisagés sont importants, ainsi qu'en témoigne leur coût (CHF 1'029'300.-). Ils ne concernent par ailleurs pas que la façade et la toiture de l'immeuble, mais également les parties communes de l'intérieur du bâtiment. Ils ont des répercussions importantes sur les loyers situés dans la fourchette des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population (augmentation de CHF 250.- à CHF 850.-/pièce par an environ), cette catégorie supportant seule le coût de la totalité des travaux. Vu leur importance et leur impact sur lesdits loyers, ces travaux doivent être qualifiés de transformation lourde au sens de l'art. 12 in fine LDTR. Cela signifie que le département avait la compétence, dans l'exercice du pouvoir d'appréciation que lui confère l'art. 12 LDTR, de fixer la durée du contrôle à cinq ans. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, qui circonscrit le pouvoir de cognition de la chambre de ceans, un recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives ne sont en revanche pas compétentes pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA). Abuse de son pouvoir d'appréciation, notamment, l'autorité qui viole le principe de la proportionnalité en prenant une mesure qui n'est pas apte (principe d'aptitude) ou adéquate (principe d'adéquation) pour atteindre les buts d'intérêts publics poursuivis par la loi. Ainsi qu'exposé ci-dessus, 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) et à éviter la disparition à long terme de logements à usage locatif (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.3). En l'espèce, le département a opté pour une durée de contrôle trop courte, eu égard au fait que les frais de la totalité des travaux sont répercutés uniquement sur les treize appartements dont les loyers sont situés dans la fourchette de ceux répondant aux besoins prépondérants de la population (art. 9 al. 3 LDTR), ce qui a pour effet de les toucher gravement, alors que la LDTR a précisément pour mission de les protéger. La loi impose, dans un tel cas, de porter la durée du contrôle à cinq ans. Le recours sera en conséquence partiellement admis. Aucun émolument ne sera mis à la charge du département (art. 11 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de M. Mori qui a appuyé les conclusions du département. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera par ailleurs allouée à l'ASLOCA qui obtient gain de cause, à la charge de l'Etat de Genève pour CHF 500.- et de M. Mori pour le même montant (art. 87 LPA). * * * * *

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