

GE_GERICHTE A/889/2014 vom 12. Mai 2015

GE Cour de justice, 2015-05-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_889_2014

FR: GE_GERICHTE A/889/2014 du 12 mai 2015

IT: GE_GERICHTE A/889/2014 del 12 maggio 2015

Regeste

LOGEMENT ; TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ; TRAVAUX D'ENTRETIEN(CONSTRUCTION) ; DÉFAUT D'ENTRETIEN ; DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; ÉGALITÉ DE TRAITEMENT ; PRIMAUTÉ DU DROIT FÉDÉRAL | Travaux entrepris sans autorisation dans un appartement de trois pièces. En raison de leur ampleur (remise à neuf de l'appartement pour un montant de CHF 26'240.-), de l'augmentation de loyer en résultant et du défaut d'entretien régulier de l'appartement, les travaux ne peuvent être considérés comme relevant de l'entretien courant de la chose louée, soit ayant pour objectif le maintien en état de celle-ci, mais doivent être qualifiés de travaux d'entretien différés dans le temps, assujettis à la LDTR et soumis à autorisation. Recours rejeté. | Cst.29.al2 ; Cst.8 ; LDTR.1.al1 ; LDTR.1.al2.leta ; LDTR.3 ; LDTR.3.al1.letd ; LDTR.3.al2 ; LDTR.44.al1 ; LCI.129 ; LCI.129.lete ; LCI.130 ; LCI.131

Erwägungen

E. 11

La recourante soutient ensuite que les autorités administratives ne pourraient pas contraindre un propriétaire à requérir une autorisation pour des travaux qu'il avait l'obligation d'effectuer en vertu du droit du bail. Or, le Tribunal fédéral a déjà jugé que la réglementation mise en place par la LDTR était en soi conforme au droit fédéral et que la notion d'entretien de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220) était plus large que celle de la LDTR (ATF 116 Ia 401 précité, consid. 4b) cc). Par ailleurs, conformément à la doctrine susmentionnée, s'il s'agissait effectivement de simples travaux d'entretien courant au regard de la LDTR, ceux-ci auraient été pris en charge par le compte d'exploitation de l'immeuble et n'auraient pas provoqué d'augmentation de loyer. Ainsi, la recourante ne peut justifier son augmentation de loyer au motif que le propriétaire devait pouvoir « s'y retrouver dans ses investissements ».

E. 12

La recourante invoque la violation du principe de l'égalité de traitement, se prévalant de deux arrêts rendus par l'ancien Tribunal administratif (ATA/238/2006 du 2 mai 2006 et ATA/522/2004 du 8 juin 2004). Or, dans ces deux affaires, les travaux étaient certes relativement importants, mais ils avaient été effectués dans des immeubles régulièrement entretenus, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le principe de l'égalité de traitement n'a dès lors pas été violé.

E. 13

S'agissant enfin du coût des travaux, la recourante ne peut valablement comparer le montant des travaux effectué dans l'appartement avec la valeur de l'assurance-incendie de tout l'immeuble. Quant au prétendu seuil de CHF 10'000.- par pièce, il ne s'agit pas d'un critère strict. La chambre administrative a déjà jugé que des travaux dont le montant est inférieur à CHF 10'000.- par pièce pouvaient être assujettis à la LDTR (voir notamment ATA/328/2013 précité). En outre, il sied de rappeler que, eu égard à la réduction dont a bénéficié la régie, ce montant a presque été atteint.

E. 14

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.

E. 15

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). * * *
* *

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