

## **GE\_GERICHTE A/94/2009 vom 9. März 2010**

GE Cour de justice, 2010-03-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_94\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_94_2009)

FR: GE\_GERICHTE A/94/2009 du 9 mars 2010

IT: GE\_GERICHTE A/94/2009 del 9 marzo 2010

### **Regeste**

PERTURBATEUR PAR SITUATION; PRESCRIPTION; RESTITUTION(EN GÉNÉRAL); ENRICHISSEMENT ILLÉGITIME; RÉNOVATION D'IMMEUBLE | En rachetant l'appartement au bail litigieux, la recourante s'est substituée aux droits et obligations de la S.I. qui était à l'époque en contravention avec l'art. 10 LDTR. Dans la mesure où elle a continué à louer l'appartement aux mêmes conditions, le DCTI était fondé à requérir d'elle le rétablissement d'une situation juridique conforme au droit et à ordonner la restitution du trop perçu. | LDTR.44 ; LDTR.10

### **Erwägungen**

#### **E. 41**

n'était pas concerné par l'autorisation. Elle fonde son affirmation sur la référence dans plusieurs courriers ou documents émanant des services du DCTI à la rénovation de cet appartement et indiquant que celui de la dénonciatrice ne faisait pas partie de ces derniers seuls concernés par ces conditions de loyer. Les pièces du dossier de l'APA n o \_\_\_\_\_ contiennent certes certaines ambiguïtés. Alors que la requête en autorisation de construire vise la rénovation de huit appartements, des courriers ou notes ne se réfèrent qu'à sept logements. Cependant, quelles que soient celles-ci et les explications fournies par l'intimé pour les expliquer, la démonstration que la recourante cherche à faire, selon laquelle l'appartement n° 41 n'était pas soumis aux conditions de l'autorisation, n'emporte pas la conviction. Elle admet, d'une part, notamment dans son courrier au DCTI du 5 mai 2008, que la rénovation effectuée entre décembre 1997 et 1998, a porté sur huit logements vacants à cette époque. Elle ne conteste pas, d'autre part, que la dénonciatrice soit la locataire de l'appartement n° 41. Or, dans les trois états locatifs transmis par la société à l'intimé entre 1998 et 1999, celui-ci était mentionné comme vacant. Cela signifie que des travaux ont été effectués dans ce logement et que le montant de son loyer après travaux a été soumis pour approbation à l'intimé. Cet état locatif, mentionnant un loyer annuel de CHF 11'760.-, se réfère à la situation locative prévalant le 20 mai 1998. A cette date, la dénonciatrice n'avait pas encore conclu son bail, ni même emménagé. Cela explique pourquoi son nom n'y figurait pas. C'est toutefois sur cette base que le DCTI a retenu l'état locatif global applicable pendant trois ans. La teneur de la note technique annexée au préavis favorable du groupe LDTR que la recourante utilise à l'appui de son argumentation, confirme ce constat. Dans le but de déterminer un loyer annuel moyen par pièce, cette note fait état de l'état locatif cumulé des sept logements concernés par les travaux "qui avant travaux atteignaient déjà CHF 3'702.- la pièce l'an", soit CHF 70'935.-. Or, selon l'état locatif communiqué le 23 février 1999 et avalisé par le DCTI, ce montant résulte très exactement de l'addition des loyers cumulés retenus dans l'état locatif du 17 février 1999 pour la location des appartements n os 1, 11,13, 31, 32, 41 et 42, dont fait partie l'appartement loué par la

dénonciatrice. Cela démontre, par un autre biais, que ce logement était bel et bien soumis aux conditions de l'autorisation du 23 mars 1999. En louant ledit appartement le 15 juin 1998, moyennant un loyer fixé à CHF 15'000.- par année, la SI propriétaire à cette époque a contrevenu à l'art. 10 LDTR. En rachetant l'immeuble en 2000, la recourante s'est substituée aux droits et aux obligations de cette dernière. Dans la mesure où elle a poursuivi la location de l'appartement n°41 aux conditions du bail du 29 mai 1998, le DCTI était fondé à requérir d'elle le rétablissement d'une situation juridique conforme au droit et à ordonner les mesures contestées.

9. La recourante considère que la décision de mise en conformité attaquée est prescrite car l'autorité administrative n'est pas intervenue dans le délai de cinq ans selon l'art. 128 de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations (CO - RS 220) appliqué par analogie et calculé à partir du 31 mars 2002, date de la fin du contrôle étatique des loyers. La prescription trentenaire n'était pas applicable. La question du délai de prescription à utiliser pour déterminer si le DCTI peut ordonner des mesures de rétablissement d'une situation conforme au droit dans le domaine de la LDTR a déjà été réglée par le tribunal de céans, s'agissant notamment du droit d'exiger la restitution du trop-perçu. Le délai pour ce faire est d'un an dès la connaissance par l'administration de ce droit, et au maximum de dix ans à compter de la naissance de celui-ci, cette solution se fondant sur une application analogique de l'art. 97 al. 1 CO ( ATA/774/1999 du 21 décembre 1999, consid. 6). En l'absence de motifs conduisant à remettre en question cette jurisprudence, celle-ci doit être confirmée, étant précisé que ces délais de prescription sont également applicables à l'injonction d'établir un bail à loyer conforme. En l'occurrence, le DCTI a eu connaissance des faits le 31 janvier 2008, par le biais de la plainte de la locataire. Il a ordonné la mise en conformité le 19 juin 2008 si bien que sa décision respecte le délai pour agir d'une année. En outre, s'agissant de la restitution du loyer, compte tenu du délai de prescription de dix ans, les créances antérieures de la locataire au 1er juillet 1998, sont prescrites, étant précisé que l'obligation de restituer le loyer vaut pour la durée du contrôle étatique instaurée par la LDTR, soit en l'espèce pour la période de trois ans, à partir du 23 mars 1999, date de la délivrance de l'autorisation de construire.

10. Il reste encore à examiner si l'obligation de mise en conformité faite à la recourante, perturbatrice par situation, peut la contraindre à restituer le loyer perçu indûment par la propriétaire précédente, ainsi qu'à établir un nouveau bail à loyer pour la période antérieure à son acquisition de la propriété de la parcelle. La restitution du loyer perçu indûment constitue une forme de restitution pour cause d'enrichissement illégitime. Si celui-ci a profité à une tierce personne, l'exigence de mise en conformité ne permet pas d'aller jusqu'à demander au propriétaire actuel de rembourser les fonds perçus par cette dernière. De même, on ne voit pas qu'un bailleur puisse être contraint à établir un nouveau contrat couvrant une période pour laquelle il n'avait pas cette qualité. La recourante ne peut ainsi se voir imposer la restitution du trop-perçu de loyer à la locataire de l'appartement n° 41 que pour la période allant du 1er janvier 2000 au 31 mars 2002, de même que l'établissement d'un bail conforme à partir du 4 janvier 2000.

11. C'est à tort que la recourante se plaint d'une violation du principe de la bonne foi. L'instruction de la cause n'a pas mis en évidence d'éléments permettant d'imputer une part de responsabilité au DCTI pour la survenance de l'état de fait contraire au droit, dont elle n'avait pas eu connaissance avant d'être alertée par la dénonciatrice. La recourante doit ainsi accepter de se voir imposer des mesures de mise en conformité en raison d'une situation générée par le propriétaire antérieur qui a donné le 23 février 1999 de faux renseignements au DCTI au sujet du montant d'un loyer qu'il percevait déjà à cette date pour l'un des appartements soumis au

contrôle. 12. En outre, la mesure ordonnée le 19 juin 2008 par le DCTI pour rétablir une situation conforme au droit n'est pas disproportionnée. En effet, compte tenu de l'importance que représente pour un locataire l'établissement sur formulaire officiel d'un bail à loyer, notamment à la sortie du contrôle étatique, il n'est pas excessif de demander à la propriétaire actuelle d'en établir un qui soit conforme aux conditions de l'APA n o \_\_\_\_\_. De même, il n'est pas contraire au principe de la proportionnalité d'exiger de celle-ci qu'elle restitue les montants payés en excès par la locataire parce que la LDTR n'a pas été respectée, ce d'autant plus que cette restitution est limitée à la période où elle était devenue propriétaire et pendant la durée du contrôle étatique. 13. Au vu de ce qui précède, le recours sera admis partiellement. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante et un autre émolument de CHF 1'000.- à celle du DCTI (art. 87 al. LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée. \* \* \* \* \*

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