

# **GE\_GERICHTE JTAPI/1024/2022 vom 29. September 2022**

GE Cour de justice, 2022-09-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_1024\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1024_2022)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/1024/2022 du 29 septembre 2022

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/1024/2022 del 29 settembre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre des décisions prises par le département en application de la LGZD (art. 115 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 7 LGZD ; art. 23 du règlement d'application de la LGZD - RGZD - 1 35.01 ; art. 145 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).

### **E. 2**

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

### **E. 3**

La LGZD fixe les conditions applicables à l'aménagement et à l'occupation rationnelle des zones de développement affectées à l'habitat, aux commerces et aux autres activités du secteur tertiaire. Elle définit les conditions auxquelles le Conseil d'État peut autoriser l'application des normes d'une telle zone (art. 1). Au nombre de ces conditions figurent - à teneur de l'art. 5 al. 1 LGZD - celles que, s'agissant des logements destinés respectivement à la location (let. a) et à la vente (let. b), les bâtiments d'habitation répondent à un besoin prépondérant d'intérêt général, par le nombre, le type et respectivement les loyers ou prix des logements prévus.

### **E. 4**

La procédure de mise au bénéfice de la LGL, que le requérant d'une autorisation de construire en zone de développement doit entreprendre pour justifier qu'il remplit les conditions financières prescrites par l'art. 5 LGZD, est réglée aux art. 66 ss RGL, applicables par analogie (art. 25 al. 1 RGZD). Le propriétaire requérant doit notamment présenter une demande écrite à l'adresse de l'OCLPF, comportant les documents énoncés à l'art. 67 RGL, parmi lesquels un plan financier complet et conforme au modèle adopté par ce dernier. Aucun bail ne peut être conclu avant que l'office n'ait approuvé l'état locatif détaillé que le bénéficiaire de l'accord de principe est autorisé à appliquer, à titre provisoire, jusqu'à l'obtention définitive du bénéfice de la loi (art. 73 al. 1 RGL). Pour obtenir définitivement le bénéfice de la loi, le bénéficiaire de l'accord de principe doit par ailleurs présenter une demande en ce sens au service compétent, accompagnée des pièces justificatives permettant d'établir les éléments financiers définitifs. À l'issue de l'instruction de cette demande, l'autorité accorde le bénéfice de la loi à titre définitif et notifie sa décision dans ce sens au bénéficiaire (art. 78 al. 2 RGL).

### **E. 5**

Les prix des bâtiments visés à l'art. 5 al. 1 let. a et b LGZD sont soumis au contrôle de l'État pendant une durée de dix ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements, selon les modalités prévues aux art. 42 ss LGL (art. 5 al. 3 LGZD).

- 6/9 - A/544/2022 Cette disposition légale concerne donc aussi bien les logements destinés à la location que ceux destinés à la vente, pour autant que l'on se situe en zone de développement (art. 1 LGZD), ce qui est le cas en l'espèce.

#### **E. 6**

Selon l'art. 42 LGL, aussi longtemps que les logements sont au bénéfice de la présente loi, le propriétaire ne peut les louer à un loyer supérieur au loyer autorisé (al. 2). Les loyers tiennent compte des conditions d'exploitation de l'immeuble et des frais qui en découlent, dans la mesure où ces frais sont admis par le service compétent tant dans leur genre que dans leur quotité, à l'exception du chauffage et de l'eau chaude qui sont fournis au prix coutant selon pièces justificatives tenues à disposition des locataires à la fin de chaque période annuelle de chauffage (art. 5 al. 4 RGL). Selon une jurisprudence constante, les cantons demeurent libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif, par exemple en imposant un contrôle des loyers, lesquelles ne sont en principe pas contraires aux règles du droit civil fédéral qui régissent les rapports entre bailleurs et locataires. Ces normes poursuivent un but d'intérêt public évident, suffisamment important pour justifier des restrictions au droit de propriété, à la liberté économique et à l'application de certaines règles de droit civil fédéral (ATF 137 I 135 consid. 2.5.2 ; 135 I 233 consid. 8.2 ; 131 I 333 consid. 2). Plus particulièrement, le locataire n'a pas d'action civile pour contraindre directement le bailleur à respecter son obligation de droit public, de sorte que le régime instauré par la LGZD ne contrecarre en aucune façon l'application du droit civil fédéral en matière de bail à loyer (Alain MAUNOIR, op. cit., p. 276 et la référence citée).

#### **E. 7**

Aux termes de l'art. 47 LGL, le Conseil d'Etat, après consultation des milieux intéressés, établit un bail type obligatoire pour les logements et les locaux soumis au contrôle des loyers. A ce bail est jointe une notice donnant toutes indications utiles sur le régime auquel est soumis l'immeuble abritant les locaux loués. Ces formules, approuvées par le Conseil d'Etat et intitulées « contrat de bail à loyer pour appartements LGZD » et « contrat de bail à loyer pour garage ou emplacement de parking pour Immeubles HBM, HLM, HCM, HM, LGZD », figurent aux annexes 6 et 7 du RGL.

#### **E. 8**

Les mesures et sanctions prévues aux titres V et VI de la LCI sont applicables par analogie (art. 9 al. 2 LGZD). Parmi les mesures administratives à disposition de l'autorité compétente, figure l'ordre de remise en conformité (art. 129 let. e LCI). L'objectif d'une telle mesure est de rétablir une situation conforme au droit. De jurisprudence constante, une mesure visant les loyers, notamment le remboursement du trop-perçu de loyer et l'établissement d'un nouveau bail

- 7/9 - A/544/2022 conforme aux conditions de l'autorisation de construire accordée, constitue une forme de remise en état au sens de l'art. 129 let. e LCI (ATA/269/20J2 du 8 mai 2012 consid. 5 ; ATA/152/2010 du 9 mars 2010 consid. 5 ; ATA/567/2005 du 16 août 2005 consid. 26).

## **E. 9**

Le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 Cst., exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et 'que ceux-ci ne puissent pas être atteints par une mesure moins incisive. En outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 126 I 219 consid. 2c et les références citées ; ATA/738/2017 du 3 octobre 2017 consid. 8).

## **E. 10**

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'immeuble est soumis à la LGZD et que les prix de vente et des loyers sont soumis au contrôle de l'Etat pendant dix ans selon les modalités prévues au chapitre VI de la LGL. L'obligation d'utiliser la formule de bail type obligatoire tant pour la location de l'appartement que les places de parc intérieures était par ailleurs expressément mentionnée dans l'acte de vente signé par la recourante le 20 mars 2015. C'est donc à juste titre que l'autorité intimée a relevé ce point dans sa décision querellée étant précisé que dans la mesure où le bail a pris fin, seule demeure ouverte la question du loyer perçu en trop.

## **E. 11**

La recourante estime que puisque le montant du loyer admissible, arrêté dans la décision de novembre 2021, était supérieur à celui qu'elle avait réellement perçu des précédents locataires, elle avait agi à son désavantage dès lors qu'elle aurait pu percevoir un loyer supérieur durant les cinq années qu'avait duré le bail. Ce raisonnement, qui ne trouve assise dans aucune base légale, ne saurait être suivi. En effet, la décision de fixation du loyer autorisé du 5 novembre 2021 n'avait, bien évidemment, pas vocation à s'appliquer aux situations passées mais bien aux nouveaux baux signés à partir de cette date. Si on considérait la position de la recourante, cela voudrait dire qu'elle aurait été en mesure de réclamer des arriérés de loyer aux anciens locataires afin d'atteindre les chiffres retenus dans la décision de novembre 2021. Ce résultat ne serait évidemment pas acceptable. Ainsi, en l'absence de décision de fixation du loyer autorisé pour les années précédant 2021, seul l'accord provisoire de vente du 18 mars 2013 pouvait s'appliquer.

## **E. 12**

L'argument de la recourante visant à dire que la différence de loyer perçue en trop pouvait se justifier par la demie pièce complémentaire et les grands espaces luxueux de l'appartement est également inopérant. A cet égard, il sied tout d'abord de rappeler, à l'instar de l'autorité intimée, que le nombre de pièces de l'appartement ne pouvait plus être remis en question après l'entrée en force de l'autorisation de construire définitive. De même, la recourante perd de vue qu'en

- 8/9 - A/544/2022 matière de logements soumis à la LGZD, la fixation des loyers n'est pas laissée à libre appréciation des propriétaires mais répond, tel que susmentionné, à des critères précis fixés dans la loi et ses règlements d'application. Partant, la recourante n'était pas en droit d'exiger des locataires un montant supplémentaire de CHF 181.- par mois tel que fixé dans le contrat de bail du 18 novembre 2016. Le loyer annuel maximum autorisé par l'autorité intimée dans l'accord de vente provisoire du 18 mars 2013 était fixé à CHF 30'938.- pour l'appartement n°1\_\_\_\_\_ et CHF 2'640.- pour chacune des places de parc intérieures, soit un loyer annuel CHF 33'588.-. La recourante ayant perçu, entre le 1er décembre 2016 et le 30 novembre 2021, un montant de CHF 33'120.- à titre de loyer pour

ces biens, il en résulte un trop-perçu de CHF 10'860.- (CHF 181.- de trop-perçu mensuel x 60 mois de la durée de la location).

### **E. 13**

Conformément à la jurisprudence, les mesures imposées dans la décision litigieuse concourent à l'objectif de politique sociale de maintien d'un certain parc locatif, en cherchant à conserver, sur le marché, des logements qui répondent à un besoin en raison de leur prix et de leur conception (cf. ATF 1C 250/2010 consid. 3.2; ATA/86/2006 du 14 février 2006 consid. 8). Au vu de ce qui précède, le rétablissement d'une situation conforme au droit imposé par l'autorité intimée et, partant, sa décision ordonnant à la recourante de rembourser aux locataires le trop-perçu de loyer, ne prête pas le flanc à la critique et répond à un intérêt public certain. De plus, il n'apparaît guère que l'ordre de remboursement du trop-perçu, serait disproportionné dans la situation de la recourante.

### **E. 14**

Entièrement mal fondé, le recours sera ainsi rejeté.

### **E. 15**

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03) la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.-. Il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

- 9/9 - A/544/2022

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