

BGE 98 IA 194 vom 16. Februar 1972

Bundesgericht (BGE), 1972-02-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_98 IA 194

FR: BGE 98 IA 194 du 16 février 1972

IT: BGE 98 IA 194 del 16 febbraio 1972

Regeste

Regeste Art. 22 ter BV. 1. Auf dem Gebiet der Eingriffe in das Eigentum ist dem Erfordernis der Gesetzmässigkeit Genüge getan, wenn die streitige Einschränkung sich nach den herkömmlichen Auslegungsmethoden aus dem Gesetz ableiten lässt. Wenn dabei in einem Ausnahmefall auch eine ausdehnende Auslegung als zulässig gelten kann, darf sie sich doch vom klaren Gesetzeswortlaut nur entfernen, wenn triftige Gründe für die Annahme bestehen, dass dieser nicht in jeder Hinsicht dem wahren Sinn der Bestimmung entspricht (Erw. 2 a). 2. Ein Entscheid, der den Verkaufspreis von Stockwerken beschränkt, beruht auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage, wenn er sich auf eine Bestimmung stützt, die unter den gleichen Voraussetzungen die Beschränkung der Mietzinse gestattet (Erw. 2 b). 3. Der Grundeigentümer, der - um eine Ausnahmegewilligung von einem Zonenplan zu erhalten - sich damit einverstanden erklärt, den Mietzins der zu erstellenden Wohnungen niedrig zu halten, kann sich nicht auf Art. 22 ter BV berufen, um sich der Beschränkung des Verkaufspreises für die gleichen Wohnungen zu widersetzen, denn es geht dabei um seine vertragliche Verpflichtung; er kann, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen, nur den Widerruf der Verwaltungsverfügung verlangen, durch die der Verkaufspreis festgesetzt wurde (Erw. 3).

Erwägungen

E. 1

La recourante invoque essentiellement la violation de la garantie de la propriété et se réfère à cet égard tant à l'art. 22 ter Cst. féd. qu'à l'art. 6 Cst. gen. La disposition de la constitution cantonale garantissant l'inviolabilité de la propriété n'a pas en substance une portée plus étendue que celle attribuée à l'art. 22 ter Cst. féd. Il suffit donc d'examiner le moyen invoqué par la recourante exclusivement sous l'angle de l'art. 22 ter Cst. et de la jurisprudence y relative. Cela revient à déterminer si la décision attaquée repose sur une base légale, si elle est édictée dans l'intérêt public et si, dans la mesure où, par ses effets, elle équivaut à une expropriation, elle donne lieu à indemnité (RO 94 I 55).

E. 2

a) En règle générale, la condition de légalité est respectée en matière d'atteinte à la propriété, lorsque la restriction incriminée peut se déduire de la loi selon les méthodes d'interprétation traditionnelles; il n'est pas nécessaire qu'elle soit prévue expressément (GRISEL, Droit administratif suisse, p. 398). Selon la jurisprudence, le juge, interprétant une disposition constitutionnelle ou légale, cherche à en découvrir le sens, à en définir la portée juridique effective, au-delà des expressions dont s'est servi le législateur. Ce sens coïncide parfois avec celui que le législateur historique a voulu donner au texte, mais il peut aussi être celui que doit avoir ce texte pour être applicable aujourd'hui d'une manière raisonnable, compte tenu des circonstances BGE 98 Ia 194 S. 200 du moment et de l'état de

développement de la technique (RO 83 IV 128 et les arrêts cités). Ainsi le Tribunal fédéral recourt-il aux procédés d'interprétation qui lui paraissent, dans chaque cas particulier, les plus propres à dégager le véritable sens de la norme. Il peut même, dans cette intention, se fonder à la fois sur la genèse de la disposition en cause - interprétation historique -, sur le texte et, le cas échéant, sur ses rapports avec d'autres dispositions légales ou d'autres principes (RO 83 I 177/178). Par ailleurs, l'exigence d'une base légale n'exclut nullement de donner à la loi une interprétation extensive lui reconnaissant un champ d'application aussi vaste que possible, tout en restant dans le cadre des termes légaux. Même le recours à l'analogie peut se révéler admissible dans une situation exceptionnelle. Tel est le cas d'une ordonnance d'exécution qui, par voie d'analogie, suppléerait au silence ou à une lacune de la loi (RO 64 I 315; 65 I 11 ; 72 I 310 ; 76 I 210 ; 84 I 94 ; GRISEL, ouvrage cité, p. 164/165). Cependant, lorsqu'elle entend agir par voie d'interprétation, l'autorité qui applique le droit ne peut s'écarter d'un texte clair de la loi que s'il existe des raisons sérieuses de penser que ce texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition; ces raisons peuvent notamment résulter du fondement et du but de cette disposition (RO 87 I 16; 95 I 326).

b) En l'espèce, le Conseil d'Etat fonde sa compétence de limiter les prix de vente des appartements, et de contrôler par voie de conséquence le rendement de l'opération immobilière, essentiellement sur l'art. 5 de la loi sur le développement de 1957 et sur les art. 13, 20 et 24 A du règlement d'exécution. La loi, tendant en particulier à promouvoir un développement rationnel de l'agglomération urbaine genevoise, crée et délimite un périmètre d'expansion. A l'intérieur de ce périmètre, le Conseil d'Etat peut, dans des conditions qu'il a la faculté de déterminer, faire application des règles relatives à la troisième zone de construction et prévues aux art. 75 ss. de la loi sur les constructions de 1961 (LC). De fait, il s'agit de permettre l'augmentation du taux d'occupation de certains terrains dont l'utilisation est normalement limitée à l'intérieur du périmètre d'extension. La dérogation n'est toutefois consentie qu'à certaines conditions, fixées par le Conseil d'Etat sur la base de l'art. 5 de la loi sur BGE 98 Ia 194 S. 201 le développement. Ainsi, l'application des normes plus favorables de la troisième zone peut être subordonnée à l'obligation pour le propriétaire de construire, dans des conditions d'investissement normales, des maisons locatives comprenant des logements dont le nombre et le type correspondent aux besoins et à l'intérêt général et dont les loyers ne dépassent pas les normes arrêtées par le Conseil d'Etat lui-même, compte tenu des intérêts et des charges usuels des capitaux investis. De plus, selon l'art. 22 du règlement d'exécution, les investissements doivent être calculés au plus juste et le rendement brut ne pas dépasser 6,6% des investissements, de manière que les loyers correspondent aux besoins et à l'intérêt général, assurant simultanément la rémunération normale des capitaux et l'entretien du bâtiment. Toutes ces dispositions, de par leur teneur même, démontrent bien que le législateur a entendu prendre des mesures pour maintenir les loyers dans des limites supportables et pour lutter contre la pénurie de logements. La lutte contre la pénurie de logements, surtout à Genève, est effectivement un problème d'intérêt public, dès lors que la création de logements, dont le loyer est en rapport avec les ressources d'une partie importante de la population, contribue à maintenir la paix sociale et à lutter contre la hausse du coût de la vie (RO 88 I 170 et 254; 89 I 461). Il tombe sous le sens que la lutte contre la pénurie de logements de cette nature peut aussi bien être entravée par la fixation de loyers trop élevés que par la vente d'appartements à des prix exagérés. Ce sont deux aspects du même problème qui a préoccupé le législateur de la loi sur le développement. Certes, celui-ci n'a réglé de façon expresse que la limitation et le contrôle du loyer des appartements et non leur vente. Mais en vertu même de l'économie

générale, du système et de la logique interne de la loi, compte tenu des circonstances actuelles et de l'évolution économique en matière de logements, il est admissible d'en étendre l'application aux bâtiments destinés d'emblée à être vendus par appartements, surtout lorsque, érigés dans le périmètre d'expansion, ils bénéficient aussi de l'avantage résultant d'un taux d'occupation plus élevé du terrain. Le Conseil d'Etat genevois n'a donc pas donné à la loi sur le développement une interprétation sans relation avec la volonté du législateur ou contraire au but fondamental qu'elle vise. On doit dès lors BGE 98 Ia 194 S. 202 en conclure que l'arrêté attaqué repose sur une base légale suffisante.

E. 3

On peut d'ailleurs douter que la recourante soit fondée à se prévaloir in casu d'une restriction à la propriété au sens de l'art. 22 ter Cst. En effet, c'est pour obtenir une dérogation à la réglementation prévue par la loi genevoise sur le développement de l'agglomération urbaine de 1957, dont la constitutionnalité n'est pas contestée, et qui limitait les possibilités de construction sur sa parcelle, qu'elle a accepté de se soumettre, en contrepartie, aux conditions imposées par l'autorité. Il s'agit là d'un acte contractuel dont le principe ne saurait être remis en cause, dès lors qu'aucun recours n'a été déposé contre le premier arrêté du Conseil d'Etat genevois du 20 mai 1969, qui imposait des conditions plus strictes que celles en cause ici. Il reste à déterminer si l'évolution des circonstances donnait à la recourante le droit d'obtenir de l'autorité, par la révocation de sa première décision, qu'elle modifie celle-ci dans un sens encore plus favorable que cela ne résulte de l'arrêté attaqué. Rien ne permet cependant de penser que tel soit le cas. En effet, la recourante ne se prétend pas victime de la violation d'un droit acquis et, de plus, elle n'a ni allégué ni établi que le Conseil d'Etat genevois se serait écarté des principes de calcul acceptés par elle en 1969, pour déterminer le prix de vente autorisé des appartements et des garages qu'elle a construits. Dispositiv

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