

# **BGer 1A.37/2000 vom 13. April 2000**

Bundesgericht, 2000-04-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1A.37\\_2000](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1A.37_2000)

FR: TF 1A.37/2000 du 13 avril 2000

IT: TF 1A.37/2000 del 13 aprile 2000

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis ( ATF 125 III 461 consid. 2 p. 463). Le recourant a formé contre l'arrêt attaqué un recours de droit public et un recours de droit administratif. En vertu de la règle de la subsidiarité du recours de droit public énoncée à l' art. 84 al. 2 OJ , il convient d'examiner en premier lieu la recevabilité du recours de droit administratif ( ATF 125 V 183 consid. 1 et les arrêts cités).

a) D'après la jurisprudence, cette voie de droit est ouverte contre les décisions des autorités cantonales de dernière instance et qui sont fondées sur le droit fédéral - ou qui auraient dû l'être - pour autant qu'aucune des exceptions prévues aux art. 99 à 102 OJ ou dans la législation spéciale ne soit réalisée. Le recours de droit administratif est aussi recevable contre les décisions cantonales fondées à la fois sur le droit fédéral et sur le droit cantonal dans la mesure où la violation de dispositions du droit fédéral directement applicable est en jeu ( ATF 125 II 10 consid. 2a p. 13 et les arrêts cités). A l'inverse, ce n'est pas la voie du recours de droit administratif, mais celle du recours de droit public, qui est ouverte lorsqu'une décision repose formellement, à tort, sur le droit fédéral en lieu et place du droit cantonal. Ce qui est déterminant, à cet égard, ce n'est pas la norme qui a été formellement appliquée par le juge cantonal mais celle qui aurait dû l'être compte tenu du rapport juridique litigieux. Une décision est donc fondée sur le droit cantonal ou est censée l'être, lorsque celui-ci règle le domaine à considérer de manière autonome par rapport au droit fédéral ( ATF 125 V 183 consid. 2d p. 186/187 et les références citées).

En l'espèce, le Tribunal administratif a considéré que le délai de prescription de l'art. 137 al. 6 LCI, ayant trait aux amendes administratives, n'était pas applicable aux mesures administratives visées à l'art. 129 LCI; à défaut d'une autre disposition de la loi cantonale concernant la prescription de ces dernières, il a appliqué le droit civil fédéral à titre de droit cantonal supplétif pour régler la question de la prescription des mesures ordonnées en application de l' art. 129 let . e LCI. Dans ces conditions, seul le recours de droit public est ouvert pour contester l'application de l' art. 67 al. 1 CO , à l'exclusion du recours de droit administratif ( ATF 125 V 183 consid. 2d déjà cité) ou du recours en réforme ( ATF 119 II 297 consid. 3c p. 302 et les arrêts cités).

b) Le recours de droit administratif ne peut pas davantage être traité sur ce point comme un recours de droit public, car la recourante se borne à invoquer les art. 128 ch. 1 et 135 ch. 2 CO , sans expliquer en quoi l'application de l' art. 67 al. 1 CO par la cour cantonale serait contraire à un droit ou à un principe constitutionnel, comme l'exige l' art. 90 al. 1 let. b OJ ( ATF 125 I 492 consid. 1b p. 495).

Au demeurant, la conversion du recours de droit administratif déclaré irrecevable n'entre pas en ligne de compte dès lors que la recourante a déposé le même jour un recours de droit public par acte séparé dans lequel elle aurait pu se plaindre d'une application arbitraire de l'art. 67 CO (cf. ATF 120 II 270 consid. 2 p. 272).

c) La recourante est personnellement touchée par l'arrêt attaqué qui confirme l'obligation mise à sa charge de restituer une somme de 53'900 fr. aux époux A. \_\_\_\_\_ à titre de trop-perçu de loyers; elle a un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cet arrêt soit annulé et a, partant, qualité pour recourir selon l'art. 88 OJ .

Sous réserve des conclusions qui vont au-delà de la simple annulation de l'arrêt attaqué et qui sont de ce fait irrecevables ( ATF 125 I 104 consid. 1b p. 107; 125 II 86 consid. 5a p. 96; 124 I 327 consid. 4a p. 332 et les références citées), le recours de droit public répond au surplus aux exigences des art. 84 ss OJ .

## **E. 2**

La recourante reproche au Tribunal administratif d'avoir arbitrairement constaté les faits en tenant pour établis le caractère fictif des baux à loyer relatifs aux parkings extérieurs et le caractère excessif des loyers encaissés.

a) La jurisprudence reconnaît au juge du fond un important pouvoir d'appréciation dans la constatation des faits et leur appréciation. Le Tribunal fédéral n'intervient en conséquence pour violation de l'art. 4 aCst. que si celui-ci a abusé de ce pouvoir, en particulier lorsqu'il admet ou nie un fait pertinent en se mettant en contradiction évidente avec les pièces et les éléments du dossier, lorsqu'il méconnaît des preuves pertinentes ou qu'il n'en tient arbitrairement pas compte, lorsque les constatations de fait sont manifestement fausses ou encore lorsque l'appréciation des preuves se révèle insoutenable ( ATF 120 Ia 31 consid. 4b p. 40 et les arrêts cités).

b) Dans le cas particulier, le Tribunal administratif a retenu que les baux à loyer relatifs aux deux places de stationnement extérieures avaient pour objet "des parkings fictifs", suivant en cela la décision du Département du 17 mai 1999 qui mentionnait la perception de loyers "pour parkings extérieurs fictifs" à concurrence d'un montant total de 23'100 fr. Or, dans son mémoire de recours cantonal du 18 juin 1999, la société Y. \_\_\_\_\_ invoquait les deux contrats de bail du 20 novembre 1989 portant chacun sur un parking extérieur, en précisant qu'ils avaient été résiliés en 1997 et en contestant que les deux parkings extérieurs aient été loués de manière fictive.

Devant la contestation formelle d'une allégation de la partie adverse à la recourante, reposant sur des documents versés à la procédure, soit notamment des baux signés par les locataires, le Tribunal administratif avait l'obligation, en vertu des art. 20 et 76 de la loi genevoise sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (LPA gen.), de vérifier si ces derniers étaient ou non entrés en jouissance des deux places de stationnement extérieures, en contrepartie des loyers mensuels payés pour leur libre disposition, le cas échéant en les entendant comme ceux-ci l'avaient d'ailleurs proposé ou en recourant aux divers moyens de preuve énumérés à l'art. 20 al. 2 LPA gen.

Par ailleurs, la location de quatre places de stationnement par les occupants d'un appartement de cinq pièces, sans qu'un besoin particulier ne soit allégué, peut paraître insolite. Il est également très suspect que les locataires, qui ont eux-mêmes signé les deux contrats de bail et qui les ont résiliés de leur propre initiative, aient indiqué au Département

que ces contrats portaient sur des parkings extérieurs fictifs. Dans ces circonstances, il appartenait à la juridiction cantonale de procéder aux investigations nécessaires afin de connaître les raisons pour lesquelles ils avaient signé ces contrats, d'en déterminer les causes juridiques, réelles ou simulées, et de fixer la date de résiliation ainsi que celle de la date de libération effective des places de parc, elle aussi controversée. Seul l'établissement de ces faits pouvait permettre au Tribunal administratif de statuer sur le bien-fondé éventuel de l'ordre de restitution du trop-perçu de loyers, à tout le moins pour le montant de 23'100 fr. correspondant aux loyers des places de parc extérieures que le Département désigne comme "parkings extérieurs fictifs". En renonçant à entreprendre les mesures d'instruction nécessaires et en tenant pour acquis un fait reposant sur la seule allégation d'une partie et s'avérant contraire à des pièces de la procédure, ainsi qu'à d'autres considérations découlant du dossier, le Tribunal administratif est tombé dans l'arbitraire.

c) Pour le surplus, le grief tiré de la constatation arbitraire des faits quant à l'encaissement de loyers excessifs pour l'appartement litigieux ne répond pas aux exigences de motivation de l' art. 90 al. 1 let. b OJ ( ATF 125 I 492 consid. 1b p. 495 et les arrêts cités), ce qui entraîne son irrecevabilité.

d) Le recours doit par conséquent être partiellement admis, dans la mesure où il est recevable, et l'arrêt attaqué partiellement annulé en tant qu'il confirme la décision du Département du 17 mai 1999 visant la société Y. \_\_\_\_\_ et lui ordonnant de restituer aux époux A. \_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyers pour les parkings extérieurs, à concurrence de 23'100 fr. Il appartiendra au Tribunal administratif d'instruire et de statuer sur cette question des loyers perçus pour les parkings extérieurs, avec les incidences que cela comporte, le cas échéant, sur les frais de justice de la procédure cantonale.

### **E. 3**

Vu l'issue des recours, un émolument judiciaire global de 5'000 fr. pour les deux procédures sera mis à la charge de la société Y. \_\_\_\_\_ ( art. 156 al. 2 et 3 OJ ).

Cette dernière a droit à une indemnité réduite de dépens, à la charge de l'Etat de Genève ( art. 159 al. 1 et 3 OJ ).

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