

# **BGer 1C 468/2008 vom 15. Dezember 2008**

Bundesgericht, 2008-12-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_468\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_468_2008)

FR: TF 1C 468/2008 du 15 décembre 2008

IT: TF 1C 468/2008 del 15 dicembre 2008

## **Regeste**

autorisation de construire, contrôle des loyers | Aménagement du territoire et droit public des constructions

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dirigé contre une décision rendue dans le domaine du droit public des constructions, le recours est recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recourant est particulièrement touché par la décision attaquée, qui confirme les amendes administratives qui lui ont été infligées ainsi que l'ordre de rectifier les avis de majoration de loyer. Il a donc la qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Pour le surplus, interjeté en temps utile contre une décision finale prise en dernière instance cantonale non susceptible de recours devant le Tribunal administratif fédéral, le recours est recevable au regard des art. 86 al. 1 let. d, 90 et 100 al. 1 LTF.

### **E. 2**

Invoquant l'art. 9 Cst., le recourant se plaint d'une appréciation arbitraire des preuves et d'une application arbitraire de diverses dispositions de droit cantonal.

#### **E. 2.1**

Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue en dernière instance cantonale que si elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté ou si elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice ou de l'équité. Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il qu'elle soit arbitraire dans son résultat (ATF 133 I 149 consid. 3.1 p. 153; 132 I 13 consid. 5.1 p. 17 et les arrêts cités). Appelé à revoir l'application ou l'interprétation d'une norme sous cet angle, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution ? éventuellement plus judicieuse ? paraît possible (ATF 134 II 124 consid. 4.1 p. 133; 133 II 257 consid. 5.1 p. 260 s. et les arrêts cités).

#### **E. 2.2**

Le recourant se plaint d'abord d'une appréciation arbitraire des preuves au motif que le Tribunal administratif aurait considéré "que l'autorisation de construire du 25 avril 2003 et la décision du département du 14 juillet 2005 contenaient des indications quant au loyer à mentionner dans la rubrique « ancien loyer annuel » des avis de modification de loyer". Dans la mesure où l'arrêt attaqué ne contient pas de telles considérations, il n'y a pas lieu d'examiner ce moyen plus avant. Au demeurant, le passage de l'arrêt que le recourant semble contester par ce grief signifie simplement que le contrôle des loyers sous l'angle de l'art. 12 LDTR implique que le propriétaire doit rectifier les baux indiquant un loyer qui ne correspond pas à celui fixé par le département, comme la Cour de céans l'a constaté dans un arrêt 1P.20/2005 du 18 mars 2005 (consid. 2.3.1 in fine) cité par l'arrêt querellé.

### **E. 2.3**

Invoquant une application arbitraire des art. 4 et 59 LPA, le recourant soutient que la décision du département du 19 décembre 2006 ne pouvait pas être considérée comme une décision d'exécution, car elle allait au-delà de l'autorisation de construire du 25 avril 2003 et de la décision du 14 juillet 2005. Il ne démontre cependant pas concrètement en quoi la décision du 19 décembre 2006 créerait des obligations supplémentaires, de sorte qu'il est douteux que ce grief satisfasse aux exigences de motivation découlant des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.4.2 p. 254 et les références). Quoi qu'il en soit, abstraction faite de l'amende administrative de 3'000 fr., la décision du 19 décembre 2006 se limite à une injonction faite au recourant de se conformer aux décisions précitées, de sorte qu'il n'apparaît pas manifestement insoutenable de la qualifier de décision d'exécution.

### **E. 2.4**

Le recourant se plaint encore d'une application arbitraire des art. 12 à 14 LDTR, au motif qu'il serait contraint de notifier de nouveaux avis de majoration de loyer portant sur une période future, ce qui prolongerait la période de contrôle prévue par les dispositions précitées. On ne voit cependant pas en quoi la correction des avis de majoration de loyers demandée par le département aurait un tel effet, la décision litigieuse du 19 décembre 2006 ayant au demeurant pour seul objet d'exiger du recourant qu'il se conforme aux précédentes décisions entrées en force.

### **E. 2.5**

Enfin, le recourant invoque une application arbitraire de l'art. 88 LPA, qui permet à la juridiction administrative de sanctionner d'une amende les recours téméraires et l'emploi abusif des procédures. Il se borne toutefois à affirmer qu'il était contraint de recourir contre une "décision scandaleuse" prise à son encontre pour des raisons "chicanières", mais il ne le démontre aucunement. Par ailleurs, sur le vu du déroulement de la procédure, des divers recours et des nombreux échanges de correspondances, l'absence d'argument convaincant pour contester la décision d'exécution du 19 décembre 2006 pouvait sans arbitraire faire apparaître le recours litigieux comme une ultime manœuvre du recourant pour ne pas se conformer aux décisions prises à son encontre.

### **E. 2.6**

Il s'ensuit que les griefs tirés de l'interdiction de l'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. doivent être rejetés, pour autant qu'ils soient recevables.

## **E. 3**

Le recourant allègue encore que l'arrêt attaqué viole l' art. 19 OBLF , qui traite du contenu des formules de hausse de loyer. Selon lui, en exigeant la correction des avis de majoration de loyers, le département exigerait qu'il inscrive un "loyer manifestement faux". Ce grief confine à la témérité; le recourant ne saurait en effet soutenir de bonne foi que la rubrique "ancien loyer" des formules en question devrait comporter le montant des loyers excessifs qu'il a perçus illégalement avant que le département ne lui demande de les corriger. Ce moyen doit donc être rejeté.

#### **E. 4**

Quant aux griefs fondés sur les art. 26 Cst. et 2 CC, ils sont également inconsistants, voire téméraires. L'assertion selon laquelle la correction des avis de hausse de loyers porterait atteinte à la garantie de la propriété en raison du "travail administratif considérable" qu'elle engendrerait peut être écartée sans davantage d'explications, l'intérêt public lié au respect de la loi et des décisions de l'autorité l'emportant manifestement sur l'inconvénient qui en résulterait pour l'intéressé. De même, vu les nombreux échanges de correspondances et les explications qu'il a reçues, le recourant est particulièrement malvenu de reprocher au département concerné d'avoir violé le principe de la confiance en manquant à son devoir d'information.

#### **E. 5**

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Le recourant, qui succombe, doit supporter les frais de la présente procédure ( art. 66 al. 1 LTF ).

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