

BGer 1C 830/2013 vom 9. April 2014

Bundesgericht, 2014-04-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_830_2013

FR: TF 1C 830/2013 du 9 avril 2014

IT: TF 1C 830/2013 del 9 aprile 2014

Regeste

LDTR | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision rendue en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions, le recours est en principe 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. La recourante, qui a pris part à la procédure devant la Cour de justice, est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué qui fixe les loyers après travaux sur la base de l'état locatif de 2008. Elle a donc la qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

E. 2

La recourante se plaint d'une application arbitraire du droit cantonal. Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal que sous l'angle de l'arbitraire. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci se révèle insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, ou si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain, ce qu'il appartient au recourant de démontrer par une argumentation qui réponde aux exigences des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF (cf. ATF 134 II 349 consid. 3 p. 351 s.; 133 II 249 consid. de 1.4.2 p. 254 et les références). Le recourant doit ainsi indiquer précisément quelle disposition constitutionnelle ou légale a été violée et démontrer par une argumentation précise en quoi consiste la violation. En outre, si l'interprétation défendue par la cour cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable (ATF 132 I 13 consid. 5.1 p. 17).

E. 3

Selon la recourante, la Cour de justice a appliqué arbitrairement les art. 22 et 24 de la loi cantonale du 12 septembre 1985 sur la procédure administrative (ci-après: la LPA/GE). L'art. 22 LPA/GE prévoit que les parties sont tenues de collaborer à la constatation des faits dans les procédures qu'elles introduisent elles-mêmes, dans celles où elles y prennent des conclusions indépendantes ainsi que dans les autres cas prévus par la loi. Aux termes de l'art. 24 LPA/GE, l'autorité peut inviter les parties à la renseigner, notamment en produisant les pièces en leur possession ou à se prononcer sur les faits constatés ou allégués et leur fixer un délai à cet effet (al. 1). L'autorité apprécie librement l'attitude d'une partie qui refuse de produire une pièce ou d'indiquer où celle-ci se trouve. Elle peut ainsi le cas échéant déclarer irrecevables les conclusions des parties qui refusent de produire les pièces et autres renseignements indispensables pour que l'autorité puisse prendre sa décision (al.

2).

E. 3.1

En l'espèce, la recourante n'a jamais transmis au département, malgré les requêtes répétées de celui-ci, un état locatif à jour pour les différents immeubles dont elle est propriétaire; elle estimait en effet - à tort - que les travaux entrepris n'étaient pas soumis à la LDTR. Dans son autorisation du 23 décembre 2011, le département s'est dès lors basé, pour fixer les loyers après travaux de l'immeuble 23, sur l'état locatif déposé dans l'autorisation initiale, le 18 juin 2008. A l'appui de son recours devant le TAPI, la recourante a produit trois contrats de bail, concernant les locataires B. _____, C. _____ et D. _____; ces contrats, conclus entre le 16 mai 2009 et le 28 janvier 2011, prévoyaient une hausse sensible des loyers. La recourante concluait donc, pour ces appartements, à ce que les loyers de référence avant travaux soient ceux en vigueur à la date du 23 décembre 2011. Le TAPI a toutefois constaté, dans son jugement du 8 octobre 2012, qu'aucune information n'avait été transmise au département dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire autre que l'état locatif du 18 juin 2008 concernant le montant des loyers des appartements avant travaux; c'était dès lors à juste titre que le département s'était fondé sur cet état locatif pour calculer les loyers après travaux. Le TAPI relevait par ailleurs qu'aucune indication n'avait été fournie dans le cadre de la procédure validant les montants de loyers plus élevés, soit dépassant le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population (cf. art. 11 al. 3 LDTR). La Cour de justice a partagé l'avis du TAPI sur ce point et jugé que le département n'avait pas violé l'art. 24 LPA /GE. Partant, elle a rejeté la demande de la recourante tendant à la prise en compte des contrats de bail produits devant le TAPI.

E. 3.2

La recourante fait valoir que la Cour de justice ne pouvait ignorer les contrats de bail précités sans commettre une violation arbitraire des art. 22 et 24 LPA /GE. Dans la mesure où ces contrats permettaient d'actualiser l'état locatif de l'immeuble avant travaux, la Cour de justice devait les prendre en compte, au vu de son pouvoir d'examen et de son devoir de contrôler la bonne application du droit. Dans le canton de Genève, la juridiction administrative connaît un double degré de juridiction, à savoir le Tribunal administratif de première instance (art. 111-114 LOJ/GE) et la chambre administrative de la Cour de justice (art. 131-132 LOJ/GE). Le pouvoir d'examen de ces autorités de recours est réglé à l'art. 61 LPA /GE, à teneur duquel le recours peut, en particulier, être formé pour constatation inexacte des faits pertinents (al. 1 let. b). Il appartient ainsi à l'autorité de recours, dans le cadre des conclusions prises, d'appliquer la maxime inquisitoriale pour établir les faits (art. 20 LPA /GE; Moor/Poltier, Droit administratif, volume II, 3^{ème} édition 2011, p. 293 et 820; Moser/Beusch/ Kneubühler, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2^{ème} édition 2013, n. 1.49 et 4.52). L'art. 68 LPA /GE permet en outre au recourant, sauf exception prévue par la loi, d'invoquer des faits et des moyens de preuve nouveaux qui ne l'ont pas été dans les précédentes procédures. En l'espèce, dès la saisine du TAPI, la recourante a joint à son recours les trois contrats de bail modifiant l'état locatif de 2008 retenu par le Département. Disposant d'un plein pouvoir d'examen en fait, cette juridiction devait tenir compte de ces pièces, régulièrement produites dans la procédure de recours. En considérant que la recourante avait refusé de produire les pièces utiles à l'issue de la procédure, la cour cantonale a arrêté son analyse juridique de l'art. 24 LPA /GE au comportement de la recourante auprès du Département, alors que celle-ci a modifié sa

position procédurale devant les instances judiciaires. Dans ces conditions, la cour cantonale a violé les dispositions précitées de procédure: en tant qu'elle a fondé sa décision sur un état de fait incomplet et contraire aux pièces du dossier, elle est parvenue à un résultat arbitraire. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis sur ce point et la cause renvoyée à la Cour de justice pour qu'elle complète l'instruction, notamment par la prise en compte des pièces produites par la recourante auprès du TAPI.

E. 4

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. L'arrêt attaqué est annulé en tant qu'il rejette le recours du 15 novembre 2012 (cause A/206/2012) et confirme le jugement du TAPI JTAPI/1240/2012 ainsi que l'autorisation de construire DD 101'269/2-4. La cause est renvoyée à la Cour de justice pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 66 al. 4 LTF). Le canton de Genève devra s'acquitter d'une indemnité de dépens allouée à la recourante (art. 68 al. 1 LTF).

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