

BGer 1C 97/2022 vom 23. Januar 2023

Bundesgericht, 2023-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_97_2022

FR: TF 1C 97/2022 du 23 janvier 2023

IT: TF 1C 97/2022 del 23 gennaio 2023

Regeste

Ordre de remise en état et de restitution du trop-perçu de loyer | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Le recours est formé contre un arrêt final rendu en dernière instance cantonale, dans une cause de droit public. Il est recevable au regard des art. 82 let. a, 86 al. 1 let. d et 90 LTF. La recourante, qui se voit imposer le remboursement de sommes trop perçues à titre de loyer ainsi que l'établissement d'une formule officielle de fixation de loyer initial, a qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF .

E. 2

Au sujet de l'ordre d'établir une formule officielle de notification du loyer initial, la recourante soutient que cette mesure procéderait d'une application arbitraire du droit cantonal, en particulier de l' art. 67 LPA /GE, et contreviendrait à l'interdiction de la reformatio in peius . Cette mesure serait en outre contraire à l'autorité de la chose jugée. Elle violerait enfin également les principes de la bonne foi et de l'égalité de traitement.

E. 2.1.1

Selon la jurisprudence, l'interdiction de la reformatio in peius n'est pas un principe garanti par le protocole n o

E. 2.1.2

Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions cantonales applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle 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 paraît également concevable, voire préférable (ATF 145 I 108 consid. 4.4.1; 144 IV 136 consid. 5.8; 144 I 170 consid. 7.3). Dans ce contexte, le recours est soumis aux exigences accrues de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF .

E. 2.2.1

La recourante soutient que l'art. 67 LPA /GE interdirait, en l'absence d'une autre disposition expresse, de reconsidérer en sa défaveur la décision du département. Ce faisant, elle se contente d'opposer sa propre interprétation de l'art. 67 LPA /GE à l'appréciation de l'instance précédente, sans démontrer en quoi celle-ci serait arbitraire. A rigueur de texte, l'art. 67 LPA /GE n'exclut au demeurant pas une reconsidération en défaveur de l'administré recourant. La solution de la Cour de justice est par ailleurs consacrée par la jurisprudence cantonale et ne se heurte pas au droit fédéral (cf. arrêts 2C_476/2014 du 21 novembre 2014 consid. 5.1; 2C_1022/2011 du 22 juin 2012 consid. 8.1, non publié in ATF 138 I 367). La recourante disposait en outre de la possibilité - dont elle a au demeurant usé - de recourir également contre cette nouvelle décision du 4 septembre 2020 pour faire valoir ses droits. A cela s'ajoute qu'aucune des décisions antérieures rendues par le département, le TAPI ou encore la Cour de justice, ne portait sur l'obligation d'établir une formule officielle de loyer initial. En d'autres termes, l'ordre d'établir une formule officielle de notification du loyer initial n'a jamais été l'objet d'une décision avant celle du 4 septembre 2020; la production de "l'avis de fixation du loyer initial également conforme aux termes de l'autorisation de construire, dans l'hypothèse où un tel avis aurait été notifié" ordonnée par la décision du département du 26 novembre 2018 ne saurait être assimilée, notamment en raison de son caractère hypothétique, à l'obligation ferme d'établir une nouvelle formule officielle ordonnée par décision du 4 septembre 2020. Dans son arrêt du 30 avril 2020, la Cour de justice a d'ailleurs expliqué que, si l'établissement d'une nouvelle formule officielle était selon la jurisprudence cantonale propre à rétablir une situation conforme au droit, elle ne pouvait toutefois être ordonnée, faute de figurer dans la décision alors attaquée, savoir celle du 26 novembre 2018 (cause A/4334/2018). Aussi, à défaut d'avoir fait l'objet d'une décision antérieure - qu'elle soit destinée à la régie ou à la recourante -, l'ordre d'établir une formule officielle de notification du loyer initial n'a-t-il pu acquérir force de chose jugée (cf. THIERRY TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2e éd. 2018, n. 869); l'autorité pouvait ainsi sans que cela ne soit arbitraire ordonner cette mesure de rétablissement de la situation dans sa décision du 4 septembre 2020. Dans ces conditions, la question de l'identité entre la régie et la recourante propriétaire n'a pas d'influence sur le sort du grief, ce que la cour cantonale a clairement expliqué dans l'arrêt attaqué, répondant par là - contrairement à ce que lui reproche la recourante - aux exigences de motivation découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. (cf. ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3).

E. 2.2.2

A la lumière de la jurisprudence cantonale exposée par l'instance précédente, l'ordre d'établir une nouvelle formule officielle de fixation du loyer initial est propre à rétablir une situation conforme au droit. La recourante ne le discute pas. De plus, de par son caractère unilatéral, cette mesure permet ce rétablissement malgré le départ des locataires, départ dont la date a été dûment établie au 31 juillet 2016, quoi qu'en dise la recourante. Dès lors et dans la mesure où l'ordre d'établir une formule officielle de fixation du loyer initial rétablit une situation conforme au droit, qu'il n'apparaît pas que le DT ait pour pratique de renoncer à une telle mesure, encore moins qu'il refusera de l'ordonner à l'avenir, la recourante ne saurait rien déduire du fait que la décision du département du 26 novembre 2018 n'ordonne pas l'établissement d'une formule officielle; on ne discerne en particulier pas de violation du principe de l'égalité de traitement (cf. ATF 139 II 49 consid. 7.1; arrêt 1C_337/2020 du 10 février 2021 consid. 4.2). De même, la recourante ne saurait voir dans cette première décision - qui ne lui est au demeurant pas adressée - ni assurances ni garanties que l'établissement d'une nouvelle formule officielle ne sera pas ordonné (cf. ATF 143 V 95

consid. 3.6.2). On ne perçoit d'ailleurs pas quelles dispositions la recourante aurait prises sur cette base, auxquelles elle ne pourrait renoncer sans préjudice; son recours est muet sur ce point.

E. 2.3

Le grief doit ainsi être écarté et l'ordre d'établir une formule officielle de notification de loyer initial confirmé. 3. La recourante évoque encore la prescription dont serait atteint le droit du département de lui réclamer la restitution du trop-perçu de loyer. Dans ce cadre, elle ne conteste pas la jurisprudence cantonale selon laquelle le droit d'exiger cette restitution en matière de LDTR se prescrit par un an dès la connaissance par l'administration de ce droit et au plus par dix ans à compter de la naissance de celui-ci, solution se fondant sur une application analogique de l'art. 67 al. 1 CO (RS 220; disposition qui prévoit depuis le 1er janvier 2020 [RO 2018 5343], un délai relatif de trois ans). Elle ne discute par ailleurs plus le bien-fondé de la rétrocession qui lui est réclamée. Elle affirme en revanche que le dies a quo fixé par l'autorité au 13 novembre 2018 - date de la délivrance de l'autorisation de construire et de la fixation du loyer admissible - serait "source d'incertitude". Une telle assertion est cependant impropre à démontrer en quoi la détermination de cette date procéderait d'une application arbitraire de l'art. 67 CO, qui intervient ici au titre de droit cantonal supplétif (cf. arrêt 1A.37/2000 du 13 avril 2000 consid. 1a); la critique est irrecevable (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF). La recourante demande enfin au Tribunal fédéral de constater que la "prescription absolue" évoluerait encore "pour les loyers postérieurs au mois de décembre 2011". En d'autres termes, et pour peu qu'on comprenne la recourante, la prescription de prétentions fondées sur la LDTR continuerait à courir durant la procédure devant le Tribunal fédéral. Faute d'explication à ce propos dans son recours, rien ne commande de la suivre (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF); ce d'autant moins que, selon les principes dégagés par la jurisprudence fédérale en matière civile, la prescription ne recommence à courir qu'au moment où il n'est plus possible d'attaquer une décision finale (c'est-à-dire lorsque la suite des instances est épuisée; cf. ATF 147 III 419 consid. 7.2; CHRISTOF BERGAMIN, *Unterbrechung der Verjährung durch Klage, Eine Untersuchung unter Mitberücksichtigung anderer Unterbrechungsgründe*, 2016, n. 231; PICHONNAZ/SANTAROSSA, *Le point sur la partie générale du droit des obligations*, in RSJ 118/2022, p. 404 s.; BOHNET/CARON, *La suspension du délai de prescription en cas de procédure judiciaire*, Newsletter Bail.ch, mai 2021, p. 3). A la lumière de cette jurisprudence, on peut du reste, avec le DT - qui ne prend cependant, à juste titre, pas de conclusion à cet égard (au sujet de l'exclusion du recours joint devant le Tribunal fédéral, cf. ATF 145 V 57 consid. 10.2) -, s'interroger si c'est à raison que la Cour de justice a constaté que la prescription était acquise sur les loyers trop perçus jusqu'en décembre 2011. Le Tribunal fédéral étant lié par les conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF; cf. arrêt 1C_656/2019 du 3 novembre 2020 consid. 4.1.1), il n'y a toutefois pas lieu de s'y attarder; cet aspect peut souffrir de demeurer indécis. Le grief est rejeté. 4. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

E. 7

CEDH ni par le pacte ONU II; elle ne trouve pas non plus de fondement dans l'art. 32 al. 3 Cst. La législation, de droit fédéral ou cantonal, peut par conséquent interdire ou autoriser la reformatio in peius (cf. arrêts 2C_476/2014 du 21 novembre 2014 consid. 5.1;

2C_1022/2011 du 22 juin 2012 consid. 8.1, non publié in ATF 138 I 367). Aux termes de l'art. 67 al. 1 LPA /GE, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours. Comme l'explique la Cour de justice, cet effet dévolutif est toutefois incomplet. En effet, en application de l'art. 67 al. 2 LPA /GE, l'autorité de première instance peut, en cours de procédure, reconsidérer ou retirer sa décision. L'art. 67 al. 3 LPA /GE précise que l'autorité de recours continue alors à traiter le recours dans la mesure où la nouvelle décision ne l'a pas rendu sans objet. L'instance précédente a exposé que, selon la jurisprudence cantonale, lorsque la reconsidération aggrave la situation du recourant (*reformatio in peius*), cette nouvelle décision ne remplace pas la première, mais est considérée comme constituant désormais le chef de conclusions de l'autorité intimée (cf. également arrêt 2C_653/2012 du 28 août 2012 consid. 4.3.1; GRODECKI/JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 867 ad art. 67 LPA /GE).

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