

BGer 1P.307/2005 vom 1. November 2005

Bundesgericht, 2005-11-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.307_2005

FR: TF 1P.307/2005 du 1 novembre 2005

IT: TF 1P.307/2005 del 1 novembre 2005

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 131 II 137 consid. 1 p. 140; 130 I 312 consid. 1 p. 317 et les arrêts cités).

L'amende infligée au recourant repose exclusivement sur le droit cantonal. Seul le recours de droit public pour violation de droits constitutionnels des citoyens est ouvert, à l'exclusion de toute autre voie de droit auprès du Tribunal fédéral. Le recourant est personnellement touché par l'arrêt attaqué qui confirme l'amende administrative prononcée à son encontre en première instance cantonale; il 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 . Les autres conditions de recevabilité du recours de droit public sont par ailleurs réunies.

E. 2

Dans un premier moyen, le recourant se plaint de l'arbitraire de l'arrêt attaqué. En substance, il fait grief au Tribunal administratif d'avoir considéré à tort qu'il avait agi par cupidité et d'avoir arbitrairement retenu que les loyers pratiqués dans les immeubles concernés étaient supérieurs de plusieurs centaines de milliers de francs à ceux autorisés. Selon lui, les loyers pratiqués étaient conformes aux autorisations et les gains illicites estimés par le département seraient "fantaisistes".

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 131 I 57 consid. 2 p. 61; 129 I 173 consid. 3.1 p. 178; 128 I 273 consid. 2.1 p. 275).

En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision ou lorsqu'elle tire des constatations insoutenables des éléments recueillis (ATF 127 I 38 consid. 2a p. 41).

E. 2.2

Le recourant s'est vu infliger une amende administrative de 60'000 fr. en raison de violations des dispositions de la LDTR. Cette loi a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de cet habitat, en apportant notamment des restrictions aux transformations et au changement d'affectation des maisons

d'habitation (art. 1 LDTR). Les transformations ou rénovations, au sens de l'art. 3 LDTR, ne sont ainsi autorisées, selon l'art. 9 LDTR, qu'en présence d'un intérêt public ou général, compte tenu notamment des besoins prépondérants de la population. Selon la jurisprudence, cette politique procède d'un intérêt public important (ATF 113 Ia 126 consid. 7a p. 134; 111 Ia 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités). Conformément aux art. 10 ss LDTR, le département fixe, comme condition de l'autorisation de construire, le montant maximum des loyers des logements après travaux. L'art. 44 LDTR, renvoie aux art. 129 à 139 LCI pour ce qui concerne la sanction des violations des dispositions précitées. Aux termes de l'art. 137 al. 1 LCI, le contrevenant est passible d'une amende de 100 fr. à 60'000 fr. Dans la fixation du montant de l'amende, il est tenu compte du degré de gravité de l'infraction, la cupidité et la récidive constituant notamment des circonstances aggravantes (art. 137 al. 3 LCI).

E. 2.3.1

En l'espèce, l'argument principal avancé par le recourant consiste à dire que diverses pièces ou surfaces (caves, salles de jeux, mezzanines, terrasses, solariums) n'ont pas été comptabilisées dans les autorisations de construire, ce qui lui permettrait d'encaisser un complément au loyer de base, en contrepartie de la mise à disposition de ces espaces supplémentaires.

Chaque autorisation délivrée par le département (n° DD 90498/3, DD 95248, DD 95800, DD 96628-5) se réfère à un devis estimatif établi par le requérant et mentionne le nombre précis d'appartements et de pièces pour lesquels l'autorisation de construire ou de transformer est délivrée. Il est en outre précisé que "tous travaux supplémentaires devront faire l'objet d'une demande complémentaire". Le requérant est encore rendu attentif au fait que la décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la commission dans les 30 jours à compter de sa publication dans la Feuille d'avis officielle. Dès lors, il aurait appartenu au recourant de déposer une demande complémentaire s'il entendait modifier son projet ou de recourir contre la décision s'il avait constaté des erreurs dans le nombre de pièces comptabilisées. Dans la mesure où il ne l'a pas fait, il devait se conformer strictement aux autorisations délivrées et ne pouvait pas s'en écarter en modifiant la typologie des appartements ou en aménageant des pièces supplémentaires.

Les autorisations délivrées par le département sont claires et ne font pas état de pièces ou d'espaces qui pourraient être loués séparément et qui échapperaient ainsi aux limites de loyers fixées. De plus, sur le vu du dossier, il n'est pas insoutenable de considérer que les autorisations de construire portent sur l'ensemble des travaux réalisés sur les immeubles et non pas sur les seules parties habitables. Pour calculer le montant maximum des loyers, le département a donc pris en compte, conformément à l'art. 11 al. 1 LDTR, l'ensemble des travaux effectués par le recourant, y compris ceux concernant les caves, salles de jeux, mezzanines et autres terrasses. Il n'est donc pas arbitraire de considérer qu'il ne s'agit pas de "prestations supplémentaires" qui donneraient droit à des loyers excédant le montant maximum autorisé. Il y a d'ailleurs lieu de relever qu'aux termes des contrats de bail établis par le recourant, les dépendances sont mises à disposition "à titre gratuit et à bien plaisir" et qu'elles sont donc comprises dans le loyer de l'appartement. Enfin, les travaux effectués hors du cadre des autorisations de construire ne sauraient évidemment justifier un loyer supplémentaire.

Par conséquent, c'est manifestement sans arbitraire que l'autorité attaquée a considéré que les surfaces litigieuses avaient été prises en compte par le département dans le calcul des

loyers autorisés.

E. 2.3.2

Le recourant se livre à une lecture personnelle de l'art. 2 LDTR pour affirmer que les locaux annexes et les locaux sis au sous-sol sortent du champ d'application de la loi et que, partant, ils peuvent faire l'objet de loyers sortant du cadre des autorisations délivrées par le département. Le texte de cette disposition dit pourtant clairement que c'est le bâtiment lui-même - et non les seules pièces affectées à l'habitation - qui est soumis à la LDTR : "Est soumis à la présente loi tout bâtiment: [...] b) comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation". C'est donc sans arbitraire et en respectant le but de la loi que les autorités cantonales ont considéré que l'entier des bâtiments était soumis à la LDTR.

E. 2.3.3

Pour le surplus, le recourant se borne à dire que les chiffres avancés par le département sont "totalement faux" ou "fantaisistes", mais il n'en fait aucunement la démonstration. Au contraire, il se fonde sur des tableaux manifestement erronés, modifiant le décompte des pièces et déduisant des loyers perçus pour certaines parties de l'immeuble. Il a en outre produit devant les autorités cantonales des contrats de bail pour la plupart non signés et des états locatifs partiellement modifiés, ne rendant pas compte exactement des loyers initialement encaissés. Ainsi, concernant par exemple l'immeuble sis rue Jean-Robert-Chouet, le tableau du recourant indique un loyer de 12'900 fr. pour les appartements A22 et A31, alors que les baux initialement conclus font état de loyers de 15'360 fr. et 16'440 fr. Quoi qu'il en soit, même si l'on se fonde sur les "tableaux récapitulatifs" du recourant, on constate qu'il pratique des loyers excédant ceux autorisés par le département. Ils sont en effet, par pièce et par an, de 3'662 fr. (245'364 fr. : 67) au lieu de 3'250 fr. pour l'immeuble sis rue du Fort Barreau 21, de 3'917 fr. (133'200 fr. : 34) au lieu de 3'225 fr. pour l'immeuble sis rue de la Ferme 10 et de 6'960 fr. (41'760 fr. : 6) au lieu de 6'000 fr. pour les appartements créés dans les combles du même immeuble. Quant à l'état locatif de l'immeuble sis rue Jean-Robert-Chouet 15, il se monte à 136'320 fr. au moins au lieu des 123'525 fr. autorisés. S'agissant enfin des appartements de l'immeuble sis rue des Maraîchers 46, il ressort des baux produits que huit d'entre eux étaient loués pour 114'831 fr. par an au lieu des 95'847 fr. autorisés. Ainsi, dans l'hypothèse qui est la plus favorable au recourant, les états locatifs des quatre immeubles litigieux ascendent à 671'475 fr. (en prenant en compte seulement huit appartements du dernier immeuble), alors que l'état locatif maximal était de 582'772 fr.; cela représente un dépassement annuel de l'ordre de 88'700 fr. au minimum. C'est donc sans arbitraire que l'autorité attaquée a constaté que l'état locatif appliqué dans les quatre immeubles litigieux était largement supérieur à celui admissible selon les autorisations de construire.

Dans ces circonstances, il n'est manifestement pas arbitraire de retenir que l'infraction du recourant est particulièrement grave d'un point de vue objectif. Le recours ne comporte aucun motif répondant aux exigences de l'art. 90 al. 1 let. b OJ pour ce qui concerne l'aspect subjectif de l'infraction; il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur ce point et de remettre en cause l'arrêt attaqué en tant qu'il retient l'intention et la cupidité du recourant. Manifestement mal fondé, le grief tiré de l'arbitraire doit donc être rejeté.

E. 3

Dans un deuxième moyen, le recourant invoque la violation du principe de la force dérogatoire du droit fédéral (art. 49 Cst.), arguant du fait que la décision querellée violerait le droit du bail. Dans une argumentation pour le moins confuse, le recourant expose qu'il ne s'en prend pas à la LDTR comme telle, mais à la décision qui applique cette loi dans le cas d'espèce. Il reprend à cet égard les critiques générales développées dans sa démonstration de l'arbitraire. Tel qu'il est formulé, ce grief n'a donc pas de portée propre et ne satisfait pas aux exigences minimales de motivation posées par l' art. 90 al. 1 let. b OJ . Il est donc irrecevable.

Quant à l'allégation selon laquelle aucune base légale ne permettrait de contrôler les locaux qui n'ont pas de caractère habitable, elle est dénuée de pertinence, dès lors que, comme expliqué ci-dessus (consid. 2.3.2), la LDTR s'applique à l'immeuble entier.

E. 4

Le recours, entièrement mal fondé, doit ainsi être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Le recourant, qui succombe, doit supporter les frais de la présente procédure (art. 153, 153a et 156 al. 1 OJ). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens au département cantonal, ni aux parties intéressées qui s'en sont remises à justice (art. 159 al. 1 et 2 OJ).

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