

BGer 1P.309/2005 vom 1. November 2005

Bundesgericht, 2005-11-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.309_2005

FR: TF 1P.309/2005 du 1 novembre 2005

IT: TF 1P.309/2005 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).

Les amendes infligées aux recourants reposent 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. Les recourants sont personnellement touchés par l'arrêt attaqué qui confirme les amendes administratives prononcées à leur encontre en première instance cantonale; ils ont un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cet arrêt soit annulé et ont, 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

Invoquant l' art. 9 Cst. , les recourants se plaignent de l'arbitraire de l'arrêt attaqué. Ils soutiennent, en substance, avoir confié la gestion de l'immeuble sis rue des Maraîchers 46 à A. _____ et n'être jamais intervenus s'agissant de sa location. De plus, ils n'auraient pas fait preuve de négligence en omettant de s'informer au sujet du respect des conditions de l'autorisation de construire, dans la mesure où ils n'avaient pas de pouvoir sur la gestion courante de l'immeuble en question, le contrôle systématique de l'activité d'un gérant immobilier professionnellement qualifié que l'on a mandaté étant de surcroît contraire aux usages.

Selon la jurisprudence, l'arbitraire 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, en contradiction claire avec la situation de fait, si elle a été adoptée sans motifs objectifs, si elle méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté ou encore 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 217 consid. 2.1 p. 219, 57 consid. 2 p. 61; 129 I 8 consid. 2.1 p. 9, 173 consid. 3.1 p. 178; 128 I 273 consid. 2.1 p. 275).

E. 3.1

Les recourants se sont vu infliger des amendes administratives de 20'000 fr. chacun 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.

E. 3.2

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).

Les amendes administratives prononcées en application des dispositions précitées sont de nature pénale; cela découle non seulement du caractère général et abstrait des dispositions en question, mais aussi des objectifs tant répressifs que préventifs poursuivis par le législateur (cf. ATF 121 II 22 consid. 2a p. 24; 115 Ia 406 consid. 3b/aa p. 409 et les références). Il s'ensuit que de telles sanctions supposent une faute - qui peut être une simple négligence - de l'intéressé, une répression purement objective devant être considérée comme arbitraire (ATF 101 Ib 33 consid. 3a p. 36; André Grisel, *Traité de droit administratif*, vol. 2, Neuchâtel 1984, p. 647; Pierre Moor, *Droit administratif*, vol. 2: Les actes administratifs et leur contrôle, 2e éd., Berne 2002, p. 140). Ces sanctions sont en outre soumises à la loi pénale genevoise (LPG), qui est applicable "aux actes punis par le droit pénal réservé au canton" (art. 1 al. 1 LPG) et qui renvoie largement aux dispositions générales du CP. S'agissant des contraventions, la doctrine voit dans l'art. 20 LPG une dérogation à l'art. 18 CP, à l'effet de réprimer également les contraventions commises par négligence (Charles-André Junod, *Infractions administratives et amendes d'ordre*, in *SJ* 1979 p. 165, p. 177 s.). Ainsi, celui qui contrevient aux dispositions de la LDTR précitées ne peut être sanctionné que s'il a commis une faute ou, à tout le moins, une négligence.

E. 3.3

Le Tribunal administratif n'a pas retenu que les recourants avaient connaissance des loyers pratiqués dans l'immeuble et n'a envisagé la culpabilité de ceux-ci que sous l'angle de la négligence. La question qui se pose en l'espèce est donc celle de savoir s'il est arbitraire de leur reprocher d'avoir omis fautivement de s'assurer du respect des conditions de l'autorisation de construire, notamment en ce qui concerne les loyers.

E. 4.1

L'obligation de respecter le montant des loyers maximaux fixés dans l'autorisation de construire est imposée en priorité au propriétaire de l'immeuble soumis à la LDTR, si bien qu'il lui incombe de prendre toutes les mesures utiles pour éviter un dépassement de ces loyers (Alain Maunoir, *La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence*, in: *RDAF* 1996 p. 328; *La jurisprudence du Tribunal administratif genevois et du Tribunal fédéral concernant la législation cantonale genevoise en matière de démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation*, in: *Office fédéral des questions conjoncturelles, Aspects juridiques relatifs à la rénovation de l'habitat - Spécificités romandes*, Berne 1996 p. 65, et les arrêts cantonaux cités). Le propriétaire de l'immeuble a donc une obligation juridique d'agir, de sorte qu'il peut réaliser une infraction à la LDTR s'il n'empêche pas l'infraction commise ou ordonnée par un tiers, alors qu'on pouvait l'attendre de lui (cf. ATF 115 Ia 406, consid. 4c

p. 412 et les références).

E. 4.2

En tant que copropriétaires de l'immeuble litigieux, les recourants étaient donc tenus de prendre toutes les mesures utiles pour éviter un dépassement des loyers maximaux. A cet égard, il y a lieu de relever que la convention de partenariat que les recourants ont signée avec A._____ mentionne expressément l'autorisation de construire n° 96628 que le département a délivrée le 19 octobre 2000. Cette convention précise en outre qu'il est prévu de relouer l'immeuble "aux conditions 6 à 8 de l'autorisation de construire" et fait référence à "une période de 5 ans, date à laquelle les loyers pourront augmenter". Il s'ensuit que les recourants avaient manifestement connaissance des conditions de l'autorisation de construire, notamment en ce qui concerne le montant des loyers maximaux.

Le fait qu'ils aient confié la gestion courante de l'immeuble à leur partenaire A._____ ne saurait les décharger de leur responsabilité, dans la mesure où les circonstances auraient dû les amener à contrôler attentivement cette gestion. Il ressort en effet de la décision rendue le 19 mars 2004 par la Commission cantonale de recours en matière de constructions que l'immeuble sis rue des Maraîchers 46 avait déjà fait l'objet d'une procédure administrative au cours de laquelle les recourants ont pu constater que A._____ prenait certaines libertés par rapport à l'autorisation de construire. Ces faits ont été constatés sur place en mars 2001, en présence de l'un des recourants, et ont même conduit à une interruption du chantier. Ils ont en outre valu aux trois copropriétaires, pris conjointement et solidairement, une amende de 20'000 fr., prononcée le 31 mai 2002.

Les recourants ne sauraient dès lors affirmer qu'ils n'avaient "aucune raison de douter des compétences" de A._____ et de contrôler l'activité de ce dernier, voire de mettre un terme au mandat qu'ils lui avaient confié. Ils avaient au contraire des raisons de redoubler d'attention et c'est en tout cas sans arbitraire que l'autorité attaquée a retenu que la diligence commandait qu'ils s'informent du respect des conditions de l'autorisation de construire.

E. 4.3

Au demeurant, le département a ordonné la production de tous les baux par courrier du 16 août 2002, adressé à Me D._____, mandataire commun de A._____ et des recourants. A partir de ce moment, ceux-ci savaient donc que le département s'interrogeait au sujet des loyers pratiqués dans l'immeuble dont ils sont copropriétaires. De plus, ce courrier les informait du comportement de A._____, qui avait empêché les inspecteurs du département d'accéder aux sous-sols de l'immeuble ainsi qu'à la plupart des appartements. Si tant est qu'ils l'aient ignoré, les recourants ont également appris à ce moment-là que la typologie de l'appartement que les inspecteurs ont pu visiter ne respectait pas l'autorisation de construire et que tous les appartements étaient loués et occupés, alors que le permis d'habiter n'avait pas été délivré. Pour cette période au moins, les recourants ne peuvent se disculper en affirmant qu'ils n'étaient au courant de rien et qu'ils n'avaient aucune raison de se préoccuper de la question des loyers. Informés des faits exposés ci-dessus, ils n'ont pas réagi et ce n'est que le 13 novembre 2002, après deux rappels, que les baux, non signés, ont été communiqués au département. Dans l'intervalle, les recourants n'ont entrepris aucune démarche pour s'informer de la gestion courante de l'immeuble par leur partenaire, alors que celle-ci posait manifestement problème.

E. 4.4

Enfin, il y a lieu de relever que les recourants ont continué d'agir conjointement avec A._____, même après l'intervention du département au sujet des loyers. Déclarant agir au nom des trois copropriétaires, Me D._____ a en effet exposé dans son courrier du 13 novembre 2002 que , "dans l'esprit de [ses] clients", les baux en question avaient un caractère provisoire. C'est donc sans arbitraire que le Tribunal administratif a retenu que les copropriétaires ont adopté une position commune, de laquelle les recourants ne sauraient se désolidariser a posteriori.

E. 4.5

Ainsi, c'est sans arbitraire que le Tribunal administratif a considéré qu'en omettant de s'assurer - malgré de nombreux indices d'une gestion incorrecte - que les conditions de l'autorisation de construire étaient respectées, les recourants ont violé leur devoir de diligence découlant de leur qualité de propriétaires d'un immeuble soumis à la LDTR et que, partant, ils ont été sanctionnés. L'arrêt attaqué échappe dès lors au grief tiré de l' art. 9 Cst.

E. 5

Le recours, entièrement mal fondé, doit donc être rejeté. Les recourants, qui succombent, doivent 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 à la partie intéressée qui s'en est remise 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.