

GE_GERICHTE ATA/135/2011 vom 1. März 2011

GE Cour de justice, 2011-03-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_135_2011

FR: GE_GERICHTE ATA/135/2011 du 1 mars 2011

IT: GE_GERICHTE ATA/135/2011 del 1 marzo 2011

Erwägungen

E. 1

Depuis le 1er janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif ont échu à la chambre administrative, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1er janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

E. 2

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A LOJ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 3

a. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). La loi prévoit notamment à cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 LDTR).

b. Selon l'art. 3 al. 1 let. d et 2 LDTR, sont qualifiés de transformation les travaux qui ont pour objet la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de travaux d'entretien. Ces derniers, non assujettis à la LDTR, sont les travaux courants faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant.

c. Dans la mesure où la loi vise principalement à maintenir un habitat correspondant, notamment sous l'angle économique, aux besoins prépondérants de la population, il faut éviter que des travaux non soumis à la loi ne conduisent à la longue à une érosion dudit habitat. En d'autres termes, la loi cherche à soumettre au contrôle de l'Etat certaines catégories de travaux, davantage en fonction des risques qu'ils font peser sur le caractère abordable des loyers, qu'en fonction du type de travaux eux-mêmes (F. PAYCHÈRE/O. BINDSCHIEDLER, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de

Genève en matière d'entretien des immeubles, RDAF 1998, p. 368).

- 8/13 - A/2268/2010

E. 4

De jurisprudence constante il est admis, s'agissant de la distinction entre travaux d'entretien et de rénovation (ou transformation) consacrée à l'art. 3 LDTR, de tenir un raisonnement en deux temps, à savoir : – examiner d'abord si, de par leur nature, les travaux en cause relèvent de l'entretien ou, au contraire, consistent en des travaux de rénovation. En prolongement de cette distinction, la jurisprudence a admis que des travaux d'entretien sont susceptibles d'aboutir à une rénovation ou à une transformation soumise à la LDTR, lorsque n'ayant pas été exécutés périodiquement ou par rotation tout au long de l'existence de l'immeuble, ou encore parce qu'ils n'ont pas été exécutés du tout pendant de nombreuses années, leur accumulation, même en tenant compte d'une exécution rationnelle commandant un regroupement, leur confère une incidence propre à engendrer un changement de standing de l'immeuble (A. MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, in RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée), –

puis s'attacher ensuite à l'ampleur et, partant, au coût desdits travaux et à leur répercussion sur le montant du loyer, dès lors qu'il pourrait en résulter un changement d'affectation qualitatif des logements, au risque que ces derniers ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population (ATA/646/2010 du 21 septembre 2010 et les réf. cit.).

E. 5

Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux besoins prépondérants de la population lorsque son loyer est compris entre CHF 2'503.- et CHF 3'363.- la pièce par année (Arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, publié dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 30 juin 2006, auquel renvoie l'art. 6 al. 3 LDTR) ou lorsque ce logement entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR. Selon l'arrêté déterminant au moment des faits, comme selon celui actuellement en vigueur (Arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 12 mai 2010 (ArAppart - L 5 20.03), il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements de une à sept pièces inclusivement.

E. 6

Selon la jurisprudence bien établie de la chambre de céans, ont été considérés comme relevant de l'entretien au regard de leur nature, l'installation de nouveaux sanitaires, l'agencement des cuisines, la mise en conformité de l'installation électrique, la pose de nouveaux revêtements des sols et des parois, ainsi que des travaux de peinture et de serrurerie (ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 et les réf. citées).

Il convient toutefois de tenir compte également des circonstances dans lesquelles les travaux sont accomplis et notamment de leur accumulation en raison

- 9/13 - A/2268/2010 d'un défaut d'entretien courant des bâtiments concernés (ATA/646/2010 déjà cité et les réf.).

Des travaux d'entretien différés dans le temps dont le coût a eu des conséquences importantes sur les loyers, lesquels ne répondent plus aux besoins prépondérants de la

population, ont ainsi été jugés comme devant être soumis à autorisation. Ces coûts étaient respectivement de CHF 28'342.- pour un appartement de 3 pièces (ATA/646/2010 du 21 septembre 2010), de CHF 38'213.- pour un appartement de 3,5 pièces (ATA/571/2010 du 31 août 2010 ; ATA/215/2008 du 6 mai 2008 ; ATA/278/2006 du 16 mai 2006) ; CHF 79'359.- pour un 6,5 pièces (ATA/751/2004 du 28 septembre 2004) ; CHF 44'000.- pour un 4 pièces (ATA/659/2004 du 24 août 2004) ; CHF 49'874.- pour un 4 pièces (ATA/618/2004 du 5 août 2004) ; CHF 66'345.- pour un 4 pièces (ATA/802/2001 du 4 décembre 2001) ; CHF 40'196.- pour un 4 pièces, CHF 23'422.- pour un 3 pièces et CHF 20'366.- pour un 4 pièces (ATA/365/2001 du 29 mai 2001) ; CHF 10'650.- pour un 3 pièces, CHF 31'830.- pour un 2 pièces, CHF 31'530.- pour un 2 pièces, CHF 9'050.- pour un 3 pièces (ATA/261/2001 du 24 avril 2001).

E. 7

En l'espèce, les travaux exécutés par l'entreprise Vila Nova, selon facture du 14 janvier 2010, l'ont été sans qu'aucune autorisation n'ait été requise. Ils ont porté sur la totalité de l'appartement qui a été entièrement remis à neuf, pour un montant de plus de CHF 140'000.-. Force est de constater que pour un logement de 4 pièces, le montant de ces travaux est très élevé. La recourante allègue devant la chambre de céans que le montant qu'elle a payé serait surfait et cela en produisant le devis d'une entreprise tierce. Elle ne prétend toutefois pas qu'elle aurait contesté, voire seulement discuté, la facture de l'entreprise Vila Nova.

Ainsi que la recourante le souligne, les travaux litigieux ont entraîné une modification qualitative de l'appartement, devenu selon ses propres déclarations un appartement de luxe. Il est sans pertinence à ce stade de la démonstration de se prononcer sur la question de savoir si l'appartement litigieux est effectivement assimilable à un appartement de luxe, au sens de la jurisprudence de la chambre administrative (cf. notamment ATA/859/2010 du 7 décembre 2010 et les réf. citées). Ce qui est en revanche établi et déterminant, c'est que suite aux travaux entrepris, le montant du loyer a été fixé à CHF 4'800.- pour un 4 pièces. Il s'ensuit que, par là-même, le logement considéré ne correspond plus aux besoins prépondérants de la population tels que définis ci-dessus.

De par leur nature, les travaux de rénovation du logement considéré sont soumis à la LDTR et le sont également en raison du montant du loyer qui en est résulté.

E. 8

Quant à la comparaison établie par la recourante avec les loyers d'autres logements similaires dans le quartier, elle échappe à la compétence de la chambre de céans et ressortit au droit du bail (art. 269a let. a de la loi fédérale complétant le

- 10/13 - A/2268/2010 Code civil suisse du 30 mars 1911 - Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220 ; ATA/646/2010 déjà cité).

E. 9

Conformément à l'art. 137 al. 1 LCI, en relation avec l'art. 44 al. 1 LDTR, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.- tout contrevenant à la LCI et à la LDTR. Le montant maximum de l'amende s'élève à CHF 20'000.- lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation, mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales (art. 137 al. 2 LCI). Il est tenu compte, dans la fixation de l'amende, du degré de gravité de l'infraction (art. 137 al. 3 LCI).

E. 10

a. Les amendes administratives prévues par les législations cantonales sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des contraventions pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant aussi exister. C'est dire que la quotité de la sanction administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/14/2011 du 11 janvier 2011 ; ATA/788/2010 du 16 novembre 2010 ; ATA/571/2010 du 31 août 2010 ; P. MOOR, Droit administratif : les actes administratifs et leur contrôle, vol. 2, Berne 2002, ch. 1.4.5.5, p. 139s).

b. En vertu de l'art. 1er let. a de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006 (LPG - E 4 05), les dispositions de la partie générale du code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0) s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif, sous réserve de celles qui concernent exclusivement le juge pénal (comme notamment les art. 34ss, 42ss, 56ss, 74ss, 106 al. 2 et 3 et 107 CP ; MOOR, idem, p. 141).

c. Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5ème éd., Zürich-Bâle-Genève 2006, p. 252, n. 1179). Selon la jurisprudence constante, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi et jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende (ATA/14/2011 du 11 janvier 2011 ; ATA/788/2010 du 16 novembre 2010 ; ATA/571/2010 du 31 août 2010). La juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès (ATA/160/2009 du 31 mars 2009). Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101 ; ATA/533/2010 du 4 août 2010 ; ATA/201/2010 du 23 mars 2010).

d. L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit également faire application des règles contenues aux art. 47ss CP (principes applicables à la fixation de la peine), soit tenir compte de la culpabilité de l'auteur et prendre en considération, notamment, les antécédents et la situation personnelle de ce dernier (art. 47 al. 1er CP). La culpabilité est déterminée par la gravité de la lésion ou de la mise en danger du bien juridique concerné, par le

- 11/13 - A/2268/2010 caractère répréhensible de l'acte, par les motivations et les buts de l'auteur et par la mesure dans laquelle celui-ci aurait pu éviter la mise en danger ou la lésion, compte tenu de sa situation personnelle et des circonstances extérieures (art. 47 al 2 CP).

e. Enfin, selon l'art. 49 al. 1er CP, lorsque par un ou plusieurs actes, le même administré encourt plusieurs sanctions, le juge le condamne à la peine de l'infraction la plus grave et l'augmente dans une juste proportion (Arrêt du Tribunal fédéral 6B.111/2010 du 29 juin 2010 consid. 2). De plus, lorsqu'une personne est sanctionnée pour des faits commis avant d'avoir été condamnée pour une autre infraction, le juge doit fixer la sanction de manière à ce que le contrevenant ne soit pas puni plus sévèrement que si un seul jugement avait été prononcé (art. 49 al. 2 CP).

En l'espèce, la recourante ne conteste pas ne pas avoir déposé de requête en autorisation de construire pour effectuer les travaux litigieux. C'est en vain qu'elle allègue qu'elle aurait été mal conseillée par des professionnels de l'immobilier, si tant est qu'elle ne saurait échapper à l'adage « Nul n'est censé ignorer la loi », d'une part et que le mandant doit

endosser la responsabilité des actes de son mandataire d'autre part. C'est donc à juste titre que le département a retenu l'infraction à l'art. 44 al. 1 LDTR entraînant le prononcé d'une amende. En fixant le montant de l'amende à CHF 1'000.-, le département a respecté le principe de la proportionnalité, la quotité de celle-ci étant minime par rapport à la fourchette admissible. Au demeurant, la recourante n'allègue pas qu'elle ne serait pas en mesure de payer ce montant.

E. 11

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Il s'ensuit que la recourante devra déférer à la décision, fondée, prise le 9 juin 2010 par le département.

En application de l'art. 87 LPA, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de la recourante, à laquelle il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure.

* * * * *

- 12/13 - A/2268/2010

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