

GE_GERICHTE ATA/197/2005 vom 5. April 2005

GE Cour de justice, 2005-04-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_197_2005

FR: GE_GERICHTE ATA/197/2005 du 5 avril 2005

IT: GE_GERICHTE ATA/197/2005 del 5 aprile 2005

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Lorsque différentes affaires se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune, l'autorité peut d'office les joindre en une même procédure (art. 70 al. 1 LPA).

Les deux décisions litigieuses infligeant des sanctions à un même destinataire et/ou les infractions reprochées relevant de comportements similaires, la jonction des causes A/895/2004, A/896/2004 et A/897/2004-TPE sera ordonnée sous numéro de cause A/895/2004-TPE.

E. 3

a. En vertu de l'article 9 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'article 3, alinéa 1.

b. Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR) pendant une période de trois à cinq ans pour les immeubles transformés ou rénovés (art. 12 LDTR).

c. Pendant la période de contrôle, les loyers fixés par le département ne peuvent être dépassés, sauf demande de modification au département qui statue en regard des articles précités (art. 14 al. 1 et 2 LDTR).

En l'espèce, les autorisations de construire DD_____, DD_____, DD_____ et DD_____ comprennent au nombre de leurs conditions l'état locatif maximal autorisé, après travaux, pour une période de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur des baux. Or, il ressort des pièces versées à la procédure ainsi que des procès-verbaux de comparution personnelle et de transport sur place que l'état locatif annuel appliqué dans les quatre immeubles litigieux est largement supérieur à celui admissible selon l'autorisation de construire. Par ailleurs, la typologie des appartements n'a pas été respectée puisque le nombre de pièces a été majoré de 4 pour l'immeuble rue_____, de 2, 5 pour l'immeuble rue _____ de 2 pour l'immeuble sis rue_____.

A cet égard et contrairement à ce que soutient M. A._____, les autorisations de construire portaient sur la réhabilitation complète des immeubles et non pas sur les seuls locaux d'habitation, tel que cela ressort notamment des devis estimatifs des travaux. Le montant maximum des loyers des logements après travaux tient ainsi compte de l'ensemble des travaux à effectuer, dans les appartements mais également dans les parties communes et

les caves.

- 12/17 - A/896/2004

Le fait que les travaux entrepris aient finalement été plus importants que ceux prévus initialement n'y change rien et ne permettait en particulier pas à M. A. _____ de remettre en cause les termes de l'autorisation délivrée. Ce dernier restait d'ailleurs libre de déposer, s'il l'estimait utile, une requête formelle auprès du département afin qu'il examine la possibilité d'une réadaptation des loyers à la hausse. Ne l'ayant pas fait, il ne saurait invoquer la création de baux provisoires visant à compenser le surcoût des travaux.

Enfin, sur les plans visés ne varietur, les salles de jeux étaient reliées aux appartements et ne constituent nullement un espace supplémentaire habitable. Elles doivent être considérées comme des dépendances, mises à disposition à titre gratuit et à bien plaisir, des locataires des appartements concernés. Ce même raisonnement peut être tenu à l'endroit des caves et de la mezzanine qui fait sans conteste partie de l'appartement créé en duplex et dont l'usage est compris dans le montant du loyer de ce dernier.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal administratif considère que les autorisations de construire DD_____, DD_____, DD _____ et DD_____ ont été violées tant sur le plan du montant des loyers pratiqués que s'agissant du décompte des pièces issu de la typologie des appartements.

E. 4

a. A teneur de l'article 44 alinéa 1 LDTR, celui qui contrevient aux dispositions de la présente loi est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les articles 129 à 139 LCI et des peines plus élevées prévues par le Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.O). L'article 137 institue des amendes administratives alors que l'article 129 énonce un catalogue de mesures destinées à rétablir une situation conforme au droit.

Ainsi, lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, de ses règlements d'application ou des autorisations délivrées en application de ses dispositions légales ou réglementaires, le DAEL peut ordonner notamment la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let e et 130 LCI).

b. De jurisprudence constante, la restitution du loyer versé en trop doit être incluse dans ces mesures (arrêt du Tribunal fédéral 1P.55/2000 du 13 avril 2000).

Le Tribunal administratif confirmera dès lors les deux décisions litigieuses sur ce point à l'encontre de M. A. _____, seul à le contester.

Du bien fondé des amendes prises à l'encontre de M. A. _____

E. 5

En vertu de l'article 137 LCI, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.- tout contrevenant à la LCI. Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction, la violation des

- 13/17 - A/896/2004 prescriptions susmentionnées par cupidité et les cas de récidive constituant notamment des circonstances aggravantes (al. 3).

E. 6

a. Les amendes administratives sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des amendes ordinaires pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant aussi exister (ATA/813/2001 du 4 décembre 2001; P. MOOR, Droit administratif : Les actes et leur contrôle, tome 2, Berne 2002, ch. 1.4.5.5 pp. 139-141; P. NOLL et S. TRECHSEL, Schweizerisches Strafrecht: allgemeine Voraussetzungen der Strafbarkeit, AT I, 5ème édition, Zurich 1998, p. 40). C'est dire que la quotité de la peine administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/813/2001 du 18 février 1997; tome 2, Berne 1991, ch. 1.4.5.5, p. 95-96; . En vertu de l'article 1 alinéa 2 de la loi pénale genevoise du 20 septembre 1981 (LPG - E/3/1), il y a lieu de faire application des dispositions générales contenues dans le CP, sous réserve des exceptions prévues par le législateur cantonal à l'article 24 LPG.

b. Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence. Selon des principes qui n'ont pas été remis en cause, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi (A. GRISEL, Traité de droit administratif, vol. 2, Neuchâtel, 1984, pp.646-648; ATA G. du 20 septembre 1994) et jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende (ATA/245/_____ du 27 avril _____; G. du 20 septembre 1994; Régie C. du

E. 8

Reste cependant à déterminer si les sanctions prises par le département sont conformes aux principes rappelés ci-dessus qui doivent gouverner toute action étatique.

En l'espèce, il y a lieu d'effectuer une appréciation d'ensemble des fautes commises par le recourant. Objectivement, l'infraction du recourant est particulièrement grave. En effet, la différence entre le montant des loyers pratiqués par le bailleur et ceux autorisés correspond, à teneur des pièces versées à la procédure et pour la période de contrôle, à plusieurs centaines de milliers de francs. Elle l'est également sur le plan subjectif dès lors que ce dernier a violé ses obligations de manière intentionnelle et par cupidité. Il n'a notamment pas hésité à tenir des propos mensongers à l'égard des locataires, à exercer des pressions sur ces derniers et, enfin, à antidater les contrats rectifiés, sachant qu'une procédure était ouverte à son encontre. Enfin, M. A. _____ est un multirécidiviste (ATA/645/2004 du 24 août 2004 ; ATA/661/2004 du 5 août 2004 et ATA/616/2003 du 26 août 2003), une sanction sévère s'imposait dès lors.

En vertu du principe d'une sanction d'ensemble, rappelé ci-dessus, le tribunal de céans lui infligera cependant une amende unique. Les deux décisions litigieuses, en tant qu'elles le condamnent, chacune, à une amende de CHF 60'000.-, seront par conséquent annulées. Pour tenir compte du maximum prévu à l'article 137 LCI et de la gravité des manquements reprochés à M. A. _____, le Tribunal administratif arrêtera la nouvelle amende à CHF 60'000.-.

E. 9

Les recours seront partiellement admis. Compte tenu des motifs d'admission des recours, un émolument de CHF 2'000.-, sera toutefois mis à la charge de M. A. _____. Pour les mêmes motifs, il n'y a pas lieu de lui accorder une indemnité de procédure.

Du bien fondé des amendes prises à l'encontre de MM. J. _____ et V. _____

E. 10

MM. J. _____ et V. _____ contestent, chacun, l'amende qui leur a été infligée au motif qu'ils ignoraient le différend portant sur la question des loyers pratiqués dans l'immeuble sis rue _____ ainsi que la teneur des contrats de bail, dans la mesure où M. A. _____ aurait toujours agi en leur nom, en qualité de représentant, y compris à l'égard de leur ancien conseil.

E. 11

Selon une jurisprudence constante, les différentes mesures et sanctions prises en vertu de la LCI doivent être dirigées en principe contre le perturbateur. Le perturbateur est celui qui a occasionné un dommage ou un danger par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité (perturbateur par comportement), mais aussi celui qui exerce sur l'objet qui a provoqué une telle

- 15/17 - A/896/2004 situation un pouvoir de fait ou de droit (perturbateur par situation; ATA/751/2002 du 3 décembre 2002 ; ATA/719/2000 du 21 novembre 2000 et les arrêts cités).

En l'espèce, les recourants sont apparus aux différents stades de la procédure d'autorisation de construire DD _____, en qualité de copropriétaires de l'immeuble litigieux. Ils sont par ailleurs liés par une convention de partenariat avec M. A. _____ prévoyant que l'immeuble a été acheté avec l'intention de le transformer et de le rénover afin de remettre sur le marché 16 logements destinés à la location. Certes, cette convention prévoit que le mandat de gestion courante de l'immeuble est confié à l'agence immobilière A. _____. Il peut toutefois être révoqué en tout temps, en cas de désaccord des partenaires, quant à ladite gestion. Force est ainsi d'admettre que MM. J. _____ et V. _____ avaient un pouvoir de contrôle sur la gestion courante de l'immeuble. De plus, M. V. _____, en sa qualité de gestionnaire de fortune, a pris une participation à la rénovation quant à M. J. _____, ingénieur, il s'est vu confier le dossier d'ingénierie du bâtiment. Ils ne pouvaient dès lors ignorer les conditions de l'autorisation de construire, soit en particulier le montant des loyers autorisés. A tout le moins, en tant qu'associés et copropriétaires, la diligence commandait qu'ils s'informent quant aux respects desdites conditions, notamment financières. Enfin, à teneur des pièces versées à la procédure, Me Brutsch, actuel conseil de M. A. _____, a toujours indiqué intervenir pour les trois copropriétaires de l'immeuble et traduire leur position commune.

Au vu de tous ces éléments, le Tribunal administratif retiendra le caractère fautif du comportement de MM. J. _____ et V. _____. Peu importe de savoir si les recourants avaient ou non connaissance des loyers pratiqués dans l'immeuble en cause, leur rôle étant de loin suffisant pour les considérer comme perturbateurs par situation au regard de la LCI.

Enfin, les amendes infligées à ces derniers respectent le principe de la proportionnalité. Compte tenu de la gravité de la faute commise, le montant de l'amende de CHF 20'000.- ne saurait être qualifié d'excessif. Les recourants n'ont d'ailleurs pas fait état de difficultés patrimoniales particulières qui justifieraient de s'écarter du montant retenu par le département.

E. 12

Un émolument de CHF 4'000.- sera mis à la charge de MM. J. _____ et V. _____, pris conjointement et solidairement. Vue l'issue du litige, aucune indemnité

ne leur sera allouée (art. 87 LPA).

- 16/17 - A/896/2004

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