

## **GE\_GERICHTE ATA/253/2009 vom 19. Mai 2009**

GE Cour de justice, 2009-05-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_253\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_253_2009)

FR: GE\_GERICHTE ATA/253/2009 du 19 mai 2009

IT: GE\_GERICHTE ATA/253/2009 del 19 maggio 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 44 et 46 LDTR).

#### **E. 2**

L'amende infligée aux L\_\_\_\_\_ est fondée sur les art. 137 LCI et 44 LDTR ; quant à l'ordre du département de rétablir une situation conforme au droit en établissant un nouveau bail à loyer, en corrigeant l'avis de majoration et en remboursant aux époux V\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer, il repose sur les art. 129 ss LCI, 3, 9 et 44 LDTR.

De jurisprudence constante, ces sanction et mesure sont susceptibles de recours directement auprès du Tribunal administratif (ATA/413/2008 du 26 août 2008 confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_468/2008 du 15 décembre 2008).

#### **E. 3**

Il est établi par L\_\_\_\_\_ que le nouveau loyer annuel résultant de l'avis de majoration notifié le 12 décembre 2007 aux époux V\_\_\_\_\_ devait s'élever dès le 1er juin 2008 à CHF 18'912.- sans les charges. Il excédait celui figurant dans l'état locatif global du 26 juillet 2004 auquel se référait l'autorisation délivrée par le département le 5 octobre 2004.

En soutenant que l'état locatif global avait diminué au 31 décembre 2006, de sorte que malgré cet avis de majoration, l'autorisation précitée était respectée, L\_\_\_\_\_ ont fait une interprétation pour le moins audacieuse du chiffre 6 de l'autorisation.

#### **E. 4**

Cependant, il résulte des pièces produites en cours de procédure, et dont le conseil des L\_\_\_\_\_ ne voulait pas faire état car elles étaient couvertes par les réserves d'usage, que le 9 avril 2008 déjà, celles-là avaient accepté de fixer à CHF 17'100.- le loyer des époux V\_\_\_\_\_ dès le 1er juin 2008, ce qui aurait pu être entériné par la commission de conciliation en matière de baux et loyers. De plus, par courrier du 2 juin 2008, un avocat de l'Asloca avait formellement admis un tel loyer dès le 1er juin 2008. Enfin, par courrier du 25 août 2008, le directeur général a.i. de la police des constructions avait lui-même pris acte de l'accord intervenu à ce sujet entre les parties.

Le jugement du Tribunal des baux et loyers du 2 octobre 2008 a ainsi donné acte aux parties de leur accord sur ce point, au chiffre 5 de ses considérants, même si le dispositif de ce jugement ne reprend pas cette formulation et fixe ledit loyer à CHF 17'100.- l'an. Ce jugement est devenu définitif.

## **E. 5**

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.

- 7/9 - A/3099/2008 C'est dire que la quotité de la sanction administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/601/2006 du 14 novembre 2006 ; ATA/543/2006 du 10 octobre 2006 ; ATA/813/2001 du 4 décembre 2001 ; P. MOOR, Droit administratif : les actes administratifs et leur contrôle, vol. 2, Berne 2002, ch. 1.4.5.5, p. 139 ss).

b. En vertu des art. 103 et 104 du code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0) et 1 let. a de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006 (LPG - E 4 05), il y a lieu de faire application des dispositions générales contenues dans le code pénal du 21 décembre 1937 (RS - 311.0).

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 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 (ATA/543/2006 du

## **E. 10**

octobre 2006 ; ATA/451/2006 du 31 août 2006 ; A. GRISEL, Traité de droit administratif, vol. 2, Neuchâtel, 1984, pp.646-648) et jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende (ATA/415/2006 du 26 juillet 2006 et arrêts précités). La juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès (ATA/281/2006 du 23 mai 2006). 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/234/2006 du 2 mai 2006).

d. L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit faire application des règles contenues à l'art. 49 CP lorsque par un ou plusieurs actes, le même administré encourt plusieurs sanctions (ATF 122 II 180 ; 121 II 25 et 120 Ib 57-58 ; ATA/159/2006 du 21 mars 2006, rendus sous l'empire de l'ancien art. 68 CP ; RDAF 1997 I 100, pp. 100-103). Selon cette disposition, si l'auteur encourt plusieurs amendes, le juge le condamne à la peine de l'infraction la plus grave et l'augmente dans une juste proportion (art. 49 al. 1 CP). 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 ; ATA/223/2009 du 5 mai 2009).

Au vu de la chronologie des faits précités, il apparaît que la hausse notifiée le 12 décembre 2007 aux époux V\_\_\_\_\_ n'a certes jamais été appliquée, de sorte qu'aucun trop-perçu ne doit leur être restitué. Cependant, les locataires ont dû procéder devant la commission, puis le Tribunal des baux et loyers pour faire respecter le chiffre 6 de l'autorisation de construire du 5 octobre 2004 fixant leur loyer maximum après travaux.

L\_\_\_\_\_ ont donc bien délibérément enfreint la LDTR, de sorte que cette faute mérite d'être sanctionnée par le paiement d'une amende.

- 8/9 - A/3099/2008

En fixant celle-ci à CHF 1'000.-, le département a respecté le principe de proportionnalité, eu égard aux circonstances du cas d'espèce et à la fourchette de CHF 100.- à CHF 60'000.- prévue par l'art. 137 al. 1 LCI. 6.

En conséquence, le recours sera rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge des L\_\_\_\_\_. Il ne sera pas alloué d'indemnité (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

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