

GE_GERICHTE ATA/268/2012 vom 8. Mai 2012

GE Cour de justice, 2012-05-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_268_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/268/2012 du 8 mai 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/268/2012 del 8 maggio 2012

Regeste

Résumé: L'autorité peut donner suite à une dénonciation qui n'est pas anonyme. Le vice de motivation d'une décision initiale trop succincte peut être réparé par la procédure de recours de première instance, aboutissant à une nouvelle décision. Le loyer de l'appartement antérieur aux travaux de transformation étant plus élevé que le maximum légal, l'art. 11 al. 3 LDTR est applicable en l'espèce. Le loyer annuel a ainsi été ramené à celui avant travaux conformément au principe de proportionnalité. Le propriétaire ne pouvant ignorer le problème qu'engendrerait la fixation d'un loyer après travaux non soumis à l'aval du département, il n'y a pas de violation de l'interdiction de l'arbitraire. Confirmation de l'amende.

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 a échu à la chambre administrative, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

- 11/18 - A/466/2010

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 alors compétente, le recours déposé par M. D_____ A_____ contre la décision de la commission du 15 juin 2010 qui lui a été notifiée le 1er juillet 2010 est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 18 septembre 1941 - aLOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a LPA, dans leur teneur au 31 décembre 2010).

Il en va de même du recours du département.

E. 3

A teneur de l'art. 10A LPA, « une personne peut porter à la connaissance des autorités les faits susceptibles d'entraîner l'ouverture d'une procédure administrative. Toutefois, l'autorité ne doit pas donner suite aux dénonciations anonymes ».

Est anonyme une dénonciation dont l'auteur est inconnu (Le Petit Larousse Illustré, 2002).

En l'occurrence, la dénonciation de l'Asloca du 30 juin 2009 adressée à la police des constructions a été signée par un avocat inscrit au barreau. Cette dénonciation n'est pas

anonyme puisque son auteur est connu. De ce fait, le département n'a pas violé la loi en y donnant suite. Ce grief sera écarté.

E. 4

M. D_____ A_____ allègue que la décision du département du 14 janvier 2010 n'était pas motivée.

La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de droits constitutionnels a déduit du droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'obtenir une décision motivée. L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives, mais doit se prononcer sur celles-ci (ATF 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 ; 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1). Il suffit, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de sa portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (Arrêts du Tribunal fédéral 1C_311/2010 du 7 octobre 2010 consid. 3.1 ; 9C_831/2009 du 12 août 2010 ; ATA/724/2010 du 23 novembre 2010 consid. 3, et les arrêts cités).

En l'occurrence, la décision du département se référait à la requête et aux pièces du dossier de l'APA 32 061-5, au plan enregistré le 5 octobre 2009, aux copies des baux à loyer ainsi qu'aux dossiers d'infractions et à l'art. 9 LDTR. M. D_____ A_____ pouvait comprendre la portée de cette décision. En particulier,

- 12/18 - A/466/2010 il pouvait constater que le loyer annuel maximal autorisé était maintenu à CHF 30'000.-, soit à son niveau avant travaux. Assisté d'un conseil dès le début de la procédure, il avait pu, moyennant la consultation du dossier de l'APA 32 061-5, et notamment du calcul effectué nécessairement par la cellule LDTR du département, comprendre les raisons des chiffres retenus. Même si la motivation de la décision était trop succincte ce vice aurait été réparé par la procédure de recours de première instance, qui a débouché sur la décision litigieuse.

E. 5

a. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de celui-là dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). Cette dernière 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 LDTR, sont qualifiés de transformations 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 (art. 3 al. 2 LDTR).

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. BINDSCHEDLER, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du Canton de Genève en matière d'entretien des immeubles, RDAF 1998, p. 368).

E. 6

M. D _____ A _____ admet que les travaux de réfection de l'appartement objet du litige sont soumis à la LDTR, au vu de leur nature et de leur coût, ce qui est conforme à la jurisprudence de la chambre de céans relative à l'art. 3 LDTR (ATA/406/2009 du 25 août 2009 consid. 3 ; ATA/358/2008 du 1er juillet 2008, et les références citées).

E. 7

a. A teneur de l'art. 9 al. 2 LDTR, le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent quant à leur genre, leur loyer ou leur prix aux

- 13/18 - A/466/2010 besoins prépondérants de la population, en tenant compte dans son appréciation de différents éléments énumérés sous let. a à e de cette disposition légale.

A la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, un loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population était compris entre CHF 2'503.- et CHF 3'363.- la pièce par an (Arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 précité). Ce montant n'a pas été modifié depuis 2006.

Pour un appartement de cinq pièces, cela représente un loyer annuel maximal de CHF 16'815.- (CHF 3'363.- x 5).

b. A teneur de l'art. 10 al. 1 LDTR, le département fixe comme condition de l'autorisation le montant maximum des loyers après travaux. Il renonce à la fixation de ceux-ci :

- lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, notamment lorsque les loyers après transformation demeurent peu élevés (art. 10 al. 2 let. 1 LDTR) ;

- lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ;

- lorsque le loyer dépasse d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 let. b LDTR). Dans cette situation, le loyer à prendre en considération est le loyer avant travaux.

En l'occurrence, le loyer de l'appartement, fixé contractuellement après travaux à CHF 54'000.-, soit à CHF 10'800.- la pièce/l'an, n'entre pas dans la catégorie des appartements à loyer peu élevé, au vu du montant de ce dernier. L'appartement en question ne constitue pas un logement de luxe, ce qui n'est d'ailleurs pas allégué. En outre, avant travaux, le montant annuel du loyer (CHF 30'000.-) ne dépassait pas d'au moins deux fois et demie ceux des appartements correspondant aux besoins prépondérants de la population, le montant en question correspondant à CHF 42'037.- (16'815.- x 2,5). C'est donc à juste titre que le département a procédé à un calcul du loyer à appliquer en fonction des travaux effectués et qu'il l'a imposé à titre de condition de l'autorisation de construire (ATA/859/2010 du 7 décembre 2010).

E. 8

a. Selon l'art. 11 al. 1 LDTR, le montant du loyer est déterminé en prenant en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées, en tenant compte :

- du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, calculé en règle générale sur les 70 % au maximum de leur coût et rentabilisés à un taux de 5,5 points au-dessus de l'intérêt hypothécaire de 1er rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève avec un taux de rendement en fonction de l'incidence dégressive des amortissements ;

- 14/18 - A/466/2010

- de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans, soit de 5,55 % à 5 % ;

- des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5 % des travaux pris en considération ;

- des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 ss de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 - (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220).

b. Lorsque le calcul effectué en fonction des critères précités aboutit à un loyer supérieur à CHF 3'363.- par an, le loyer maximum autorisé qui doit être fixé par le département ne doit pas dépasser le maximum de ladite fourchette (art. 11 al. 2 LDTR).

S'il se situe à l'intérieur de celle-ci, c'est le montant auquel le calcul permet d'arriver qui est retenu comme loyer autorisé. En revanche, lorsque le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, il est maintenu par le département à ce niveau, lorsqu'il apparaît qu'il permet au propriétaire de supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer (art. 11 al. 3 LDTR).

c. Selon le Tribunal fédéral, le blocage des loyers doit être économiquement supportable, pour respecter le principe de la proportionnalité et permettre l'application de l'art. 11 al. 3 LDTR.

L'art. 5 al. 4 RDTR donne la possibilité au requérant, auquel incombe la charge de cette preuve, de démontrer par toutes pièces utiles qu'il n'est pas en mesure de supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer (ATA/567/2010 du 16 août 2010). Par pièces utiles, le département fait prioritairement référence à un calcul de rendement de l'immeuble. Subsidiairement, il peut être recouru à une étude comparative entre les loyers de l'immeuble et ceux résultant des statistiques publiées chaque année par le canton, étant précisé qu'à année de construction égale, la limite au-delà de laquelle le propriétaire est présumé pouvoir supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer est fixée, sauf exception, au 3ème quartile. Le département tient compte, dans son appréciation, des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération au sens des art. 269 ss CO.

En l'espèce, les calculs, non contestés par M. D _____ A _____, effectués par les services du département à partir d'un coût des travaux de CHF 109'144.-, honoraires d'architecte inclus, et suivant les critères de l'art. 11 al. 1 LDTR, conduisent à un loyer annuel de CHF 36'399.-, soit CHF 7'280.- la pièce l'an. Ce montant est supérieur au maximum de la fourchette légale du loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population. Dès

lors que le loyer de l'appartement

- 15/18 - A/466/2010 antérieur aux travaux de transformation était lui-même plus élevé que celui de CHF 16'815.- correspondant au maximum de la fourchette légale, le département se devait d'appliquer l'art. 11 al. 3 LDTR. En l'espèce, sa décision de ramener le montant dudit loyer annuel à CHF 30'000.-, soit à celui du dernier loyer annuel avant travaux, est proportionnée et doit être confirmée.

En revanche, la commission a violé les art. 11 al. 3 et 5 RDTR en admettant que le loyer précité puisse être augmenté à CHF 36'399.-. M. D_____ A_____ n'a fourni aucun chiffre ou élément autres que ceux liés au coût des travaux pour établir que les investissements effectués ne lui permettaient pas de les supporter économiquement, à moins d'une majoration de loyer. L'instance de recours ne pouvait dès lors admettre partiellement le recours de M. D_____ A_____ en autorisant un loyer maximum plus élevé que celui fixé par le département. Sa décision sur ce point est contraire à la loi et doit donc être annulée.

E. 9

M. D_____ A_____ considère que l'amende qui lui a été infligée contrevient à l'interdiction de l'arbitraire découlant de l'art. 9 Cst.

a. Une décision est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté ou lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. A cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, si elle a été adoptée sans motif objectif ou en violation d'un droit certain (ATF 132 III 209 consid. 2.1 p. 211 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2D_30/2008 du 21 mai 2008 consid. 5.1). L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 137 I 1 consid. 2.4 ; 131 I 57 consid. 2 p. 61 ; 128 I 177 consid. 2.1 p. 182, et la jurisprudence citée ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_171/2008 du 20 juin 2008 consid. 3.1 ; ATA/381/2008 du 29 juillet 2008 consid. 4a, et les arrêts cités).

b. Appelée à examiner le caractère arbitraire d'une décision, la chambre de céans suit le raisonnement du Tribunal fédéral en la matière (ATA/344/2008 du 24 juin 2008 consid. 6a).

La contravention aux dispositions de la LDTR est passible des mesures et sanctions administratives prévues par les art. 129 à 139 LCI et, cas échéant, des peines plus élevées prévues par le Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0). Selon l'art. 137 al. 1 LCI, le contrevenant est notamment passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.-. Le montant maximum de l'amende est de CHF 20'000.- lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation mais que les

- 16/18 - A/466/2010 travaux sont conformes aux prescriptions légales (art. 137 al. 2 LCI). La fixation du montant de l'amende doit tenir compte du degré de gravité de l'infraction, la récidive étant considérée comme une circonstance aggravante (art. 137 al. 3 LCI) et l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité garanti par l'art. 36 al. 3 Cst.

(ATA/26/2011 du 18 janvier 2011).

c. Le département jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour en fixer le montant. La juridiction de céans ne le censure qu'en cas d'abus ou d'excès. Sont prises en considération la nature, la gravité et la fréquence des infractions commises, dans le respect du principe de proportionnalité.

En l'espèce, M. D_____ A_____ a entrepris les travaux litigieux alors qu'il ne pouvait ignorer qu'il violait la loi, ce d'autant plus que, pour la location du logement, il s'était adjoint les services d'un architecte et d'une régie, par le biais de laquelle le bail a été conclu et qui n'a pas dû manquer de le rendre attentif au problème que pouvait engendrer la fixation d'un loyer après travaux non soumis à l'aval du département.

E. 10

Au vu de ce qui précède, le recours de M. D_____ A_____ sera rejeté.

E. 11

Celui du département sera admis. Le ch. 2 du dispositif de la décision de la commission du 15 juin 2010 sera donc annulée et la décision du département du

E. 14

janvier 2010 entièrement rétablie, y compris la partie de son dispositif imposant, à titre de remise en état au sens de l'art. 129 let. c LCI, une restitution du trop-perçu de loyer et l'établissement d'un bail au 1er juillet 2009 respectant le loyer annuel maximal autorisé par le département. 12.

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de M. D_____ A_____. Aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 LPA). * * * * *

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