

GE_GERICHTE ATA/269/2012 vom 8. Mai 2012

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_269_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/269/2012 du 8 mai 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/269/2012 del 8 maggio 2012

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. 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 alors compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - aLOJ ; 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 dans sa teneur au 31 décembre 2010).

E. 3

Le litige porte sur l'amende infligée le 27 janvier 2010 à la recourante pour ne pas avoir exécuté complètement la décision du DCTI du 24 février 2009, qui était en force, et pour ne pas s'être conformée complètement à l'ordre qu'elle contenait.

E. 4

Selon l'art. 44 LDTR, celui qui contrevient aux dispositions de la LDTR est passible des mesures et sanctions administratives prévues par les art. 129 à 139

- 7/10 - A/744/2010 LCI, sous réserves des peines plus élevées prévues par le CP. Le DCTI notifie aux intéressés par lettre recommandée les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution (art. 130 LCI). Les propriétaires ou leurs mandataires sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par cette autorité (art. 131 LCI).

Parmi les mesures administratives à disposition de l'autorité compétente, figure l'ordre de remise en conformité (art. 129 let. e LCI). L'objectif d'une telle mesure est de rétablir une situation conforme au droit. C'est en faisant usage de cette prérogative que le DCTI, dans sa décision du 24 février 2009 entrée en force, a posé comme condition à l'autorisation d'effectuer les travaux qu'il délivrait a posteriori, que le loyer des locataires entrés dans les locaux après l'exécution des travaux soit fixé à CHF 13'452.- l'an, conformément à l'art. 10 al. 1 LDTR, rétroactivement au 15 août 2006 et pendant une durée de trois ans. Une telle condition avait pour conséquence d'obliger la SI propriétaire à établir de nouveaux documents contractuels avec effet dès cette date, respectant le nouveau loyer maximal autorisé, et à restituer aux locataires le trop-perçu de loyer.

La recourante l'a admis puisqu'elle s'est conformée à ce volet de l'ordre de mise en conformité, tant vis-à-vis des premiers que des deuxièmes locataires en place pendant la période du contrôle. Ce qu'elle conteste en revanche – et ce pourquoi elle a été sanctionnée – c'est l'obligation que lui a imposée l'intimé de notifier aux mêmes locataires un exemplaire de la formule officielle de fixation du loyer initial complétée en fonction des nouvelles conditions de loyer maximal, fixées pour la période du contrôle.

E. 5

A teneur de l'art. 269d CO, le locataire peut contester le loyer initial dans les trente jours suivant la réception de la chose lorsque le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose, par rapport au précédent loyer (art. 270 al. 1 CO). En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent exiger que, lors de la conclusion d'un nouveau bail, le propriétaire fasse usage d'une formule officielle de même teneur que celle mentionnée à l'art. 269d CO (art. 270 al. 2 CO). Il s'agit de celle prévue pour la notification des hausses de loyer en cours de bail. Dite formule est celle agréée par le canton. Toute situation de hausse de loyer impliquant l'utilisation de cette formule est nulle si elle n'est pas faite au moyen de celle-ci (art. 269d al. 1 CO).

Le canton de Genève a fait usage de cette faculté (art. 109 de la loi d'application du code civil et du code des obligations, du 28 novembre 2010 - LaCC - RS E 1 05, entrée en vigueur le 1er janvier 2011), mais cette règle existait sous l'égide de la LaCC du 7 mai 1981 (aLaCC – E 1 05), à l'art. 24 de celle-ci.

Si, conformément aux art. 3 et 9 LDTR, la recourante avait sollicité une autorisation de construire du DCTI avant d'effectuer les travaux de transformation de l'appartement considéré, elle aurait dû, à teneur du droit fédéral et de la législation en vigueur à Genève à ce sujet, communiquer le 24 juillet 2006 aux

- 8/10 - A/744/2010 premiers locataires, en sus du bail, un exemplaire de la formule d'avis de fixation du loyer initial contenant les éléments cités à l'art. 24 aLaCC, et comportant un loyer compatible avec le loyer maximal calculé par cette autorité. De même, lorsque l'appartement a été reloué le 25 avril 2008 à M. A _____ et à Mme B _____, la société propriétaire aurait dû adresser aux nouveaux locataires une nouvelle formule d'avis de fixation du loyer initial comportant les mêmes données, parmi lesquelles le loyer payé par le locataire précédent qui aurait été d'un montant bien inférieur à celui fixé contractuellement (CHF 13'452.- l'an au lieu de CHF 30'000.-). Tel n'a cependant pas pu être le cas puisque la décision du 24 février 2009 est tombée alors que ces derniers avaient déjà emménagé. Dans ces circonstances, lorsque le DCTI a délivré, a posteriori après avoir constaté l'existence d'une infraction à la LDTR, l'autorisation de construire _____ en arrêtant à CHF 13'452.- le montant du loyer annuel autorisé après travaux dès le 15 août 2006, il était fondé à exiger, dans le cadre de la remise en conformité, non seulement une rectification des rapports contractuels et le remboursement aux locataires des loyers versés en trop, mais également l'envoi à ces derniers d'une nouvelle formule officielle rectifiée, de façon à ce qu'ils soient informés du nouvel état de fait, ainsi que de leurs droits et du moyen de les faire valoir en fonction de la nouvelle situation juridique.

Contrairement à ce que soutient la recourante, il ne s'agit pas d'une exigence relevant du formalisme excessif, ni d'une ingérence de l'autorité administrative dans les rapports de droit privé. Ainsi que le Tribunal fédéral l'a jugé dans son arrêt 1P.20/2005 du 18 mars 2005 in SJ 2005 I p. 489, le montant du loyer fixé par le DCTI sert de base pour le calcul

des hausses de loyer ultérieures, qui interviendraient après la sortie du régime de contrôle. Le but de la formule officielle, prévue par le droit fédéral, est de mettre le locataire en possession de toutes les données lui permettant d'une part, de déterminer l'importance de la hausse de loyer par rapport au dernier loyer des locataires antérieurs et d'autre part, de l'informer des voies de droit à sa disposition pour contester cette hausse. L'existence d'une telle formule officielle est encore plus importante si le contrat de bail prévoit d'ores et déjà des clauses d'échelonnement après la sortie du contrôle dès lors que les hausses de loyers devraient, à teneur de la pratique actuelle des juridictions civiles, être contestées à ce moment-là, même si elles interviennent plusieurs années après. L'autorité intimée était donc en droit d'exiger de la société propriétaire qu'elle communique aux locataires concernés le formulaire imposé par la loi, complété conformément aux conditions qu'elle avait posées dans son autorisation.

C'est donc à juste titre que le DCTI a constaté le 27 janvier 2010 que la recourante n'avait pas entièrement respecté les conditions qu'il avait posées dans l'_____ en refusant de notifier aux locataires un formulaire officiel reflétant exactement la situation de loyer initial et, qu'en vertu de l'art. 44 LDTR, il l'a

- 9/10 - A/744/2010 sanctionnée, après une mise en demeure infructueuse, pour ce comportement constituant une infraction à la LDTR.

E. 6

Est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant aux ordres donnés par le DCTI dans les limites de la LCI et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci (art. 137 al. 1 let. c LCI). Cette disposition est applicable aux infractions à la LDTR (art. 44 al. 1 LDTR). Pour la fixation de l'amende, il est tenu compte du degré de gravité de l'infraction. Constituent notamment des circonstances aggravantes la violation des prescriptions susmentionnées par cupidité ou les cas de récidive. En cas d'infraction commise dans la gestion d'une personne morale, les sanctions sont applicables directement à celle-ci lorsqu'il n'apparaît pas de prime abord quelles sont les personnes responsables (art. 137 al. 4 LCI).

En l'espèce, l'intimé a fixé le montant de l'amende à CHF 2'000.-. Celui-ci respecte l'art. 137 al. 3 LCI et c'est à juste titre que cette amende a été infligée à la personne morale elle-même, dès lors qu'il n'est pas possible de déterminer quelle est la personne physique qui avait agi au sein de celle-ci. L'infraction commise revêtait une certaine gravité. Le fait que les locataires en place n'aient pas reçu en temps utile une nouvelle formule officielle de fixation du loyer initial a eu pour conséquence qu'ils n'ont pas bénéficié de toutes les informations qui leur auraient permis de décider de l'attitude à adopter vis-à-vis des hausses de loyer prévues dans les clauses d'échelonnement, supérieures à 50 % (de CHF 13'452.- à CHF 31'200.- depuis le 15 août 2009, date de la fin du contrôle). La quotité de cette amende ne peut qu'être confirmée.

E. 7

La décision attaquée comportait également une injonction d'établir la formule officielle de fixation du loyer initial sous la menace des peines de droit prévues à l'art. 292 CP. Compte tenu du départ de M. A_____ et Mme B_____ en avril 2010, soit après la fin du contrôle étatique, ce dont la CCRA n'a pas été informée par la recourante, cette partie du dispositif de la décision querellée n'a plus d'objet.

E. 8

Le recours sera rejeté pour le surplus. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe. 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.