

GE_GERICHTE ATA/307/2017 vom 21. März 2017

GE Cour de justice, 2017-03-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_307_2017

FR: GE_GERICHTE ATA/307/2017 du 21 mars 2017

IT: GE_GERICHTE ATA/307/2017 del 21 marzo 2017

Regeste

Résumé: L'appartement a été complètement détruit par un incendie. Les travaux entrepris sont des rénovations onéreuses et qui dépassent largement les prestations attendues du bailleur. La recourante a également procédé à une importante augmentation du loyer à la remise en location après la fin des travaux, soit de 122 %. Les travaux litigieux ont une incidence sérieuse sur la catégorie initiale du logement en cause, qui entraine dans la catégorie des appartements dans lesquels régnait à l'époque la pénurie. Pour ces motifs, le DALE a procédé à une juste application de la loi en faisant sien le préavis LDTR et en soumettant l'autorisation aux conditions formulées dans ce document. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 26

juillet 2016). Selon la jurisprudence, les assurances ou les renseignements erronés donnés par les autorités confèrent des droits aux justiciables lorsque les

- 18/21 - A/578/2015 cinq conditions cumulatives suivantes sont remplies. Tout d'abord, on doit être en présence d'une promesse concrète effectuée à l'égard d'une personne déterminée. Il faut également que l'autorité ait agi dans le cadre et dans les limites de sa compétence, que la personne concernée n'ait pas été en mesure de se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni, qu'elle se soit fondée sur ce renseignement pour prendre des dispositions qu'elle ne peut ensuite modifier sans subir de préjudice et, enfin, que la loi n'ait pas subi de changement depuis le moment où la promesse a été faite (arrêts précités ; ATA/638/2016 précité ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, Vol. 1, 3ème éd., 2012, p. 922 ss n. 6.4.1.2 et 6.4.2.1 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 196 s n. 578 s ; Ulrich HÄFELIN/Georg MÜLLER/Felix UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7ème éd., 2016, p. 141 ss et p. 158 n. 699 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, Vol. 2, 3ème éd., 2013, p. 548 n. 1173 ss).

Le principe de la bonne foi exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de tout comportement propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part. À certaines conditions, le citoyen peut ainsi exiger de l'autorité qu'elle se conforme aux promesses ou assurances qu'elle lui a faites et ne trompe pas la confiance qu'il a légitimement placée dans celles-ci. De la même façon, le droit à la protection de la bonne foi peut être invoqué en présence, simplement, d'un comportement de l'administration susceptible d'éveiller chez l'administré une attente ou une espérance légitime. Entre autres conditions toutefois, l'administration

doit être intervenue à l'égard de l'administré dans une situation concrète et celui-ci doit avoir pris, en se fondant sur les promesses ou le comportement de l'administration, des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir de préjudice (ATF 129 II 361 c. 7.1 et les références citées ; SJ 2005 I 205 ; ATA/443/2013 du 30 juillet 2013).

b. Dans le cadre de la pesée des intérêts entre l'intérêt à l'application correcte du droit et l'intérêt à la sécurité du droit, le Tribunal fédéral a précisé que, pour apprécier le poids de l'intérêt à une application correcte du droit, il fallait considérer la situation dans son ensemble et que, pour évaluer l'intérêt à la protection de la confiance, il fallait en principe se référer aux dispositions effectivement prises sur la base des assurances reçues, le poids de cet intérêt dépendant surtout du préjudice encouru par le recourant si la confiance n'était pas protégée. La brièveté du laps de temps qui s'est écoulé depuis la décision révoquée permet d'attribuer un moindre poids à la protection de la sécurité du droit (ATF 115 Ib 152 consid. 3b ; ATA/638/2016 précité).

- 19/21 - A/578/2015

c. En l'espèce, quand bien même le courrier de la recourante ne permettait nullement de conclure que telle était son intention, le DALE a pris acte qu'elle renonçait à son projet. Par la suite, il ne s'est jamais soucié du devenir de ce logement, alors qu'il avait connaissance du sort de l'appartement, ravagé par un incendie. Avant d'y être contraint par la juridiction de céans, le DALE n'a jamais demandé à la recourante de déposer une autorisation.

Cependant, et contrairement à ce que soutient la recourante, le département n'a jamais pris position quant à la soumission des travaux à la LDTR avant la procédure l'ayant opposé à l'ASLOCA. Il n'a donné aucune garantie quant à l'exemption de ceux-ci aux principes de la loi. Même à retenir les annotations sur la lettre du 28 juillet 2009, il n'est pas fait mention d'une autorisation en lien avec la LDTR. De même, tant ce courrier que l'annotation sont antérieures à la lettre du DALE du 24 septembre 2009 qui se réfère à la renonciation au projet.

Dans cette dernière correspondance, le département a informé la recourante qu'il procédait au classement de l'affaire en ces termes : « nous nous référons à votre lettre du 28 juillet 2009 par laquelle vous nous informez que vous renoncez au projet cité en titre. En conséquence, nous procédons au classement de cette affaire ». Malgré le malentendu qui s'est ainsi immiscé dans son échange de correspondance avec le département, la recourante n'a pas pris la peine d'éclaircir la situation avant d'entreprendre les travaux. Elle a ainsi pris le risque de voir ceux-ci soumis par la suite à la LDTR et notamment aux contrôles des loyers. S'il est vrai que le département a déclaré, dans la procédure l'opposant à l'ASLOCA, qu'il avait renoncé à soumettre les rénovations à la LDTR, la recourante ne peut s'en prévaloir de manière rétroactive pour démontrer sa bonne foi. Celle-ci doit en effet être appréciée en lien avec sa connaissance de l'opinion du département au moment des faits.

De surcroît et surtout, même à soutenir que la recourante aurait pu déduire de l'attitude du département que les travaux d'urgence après l'incendie n'étaient pas soumis à autorisation, la recourante, dûment assistée par une régie, ne pourrait valablement soutenir avoir conçu que des travaux améliorant nettement le confort existant, sans entretien préalable régulier du bien immobilier, avec une incidence de 122 % sur le loyer, auraient été soustraits à autorisation, a fortiori que le département aurait donné son aval pour que de tels travaux puissent être effectués sans nécessiter le dépôt d'une autorisation LDTR. C'est aussi pour ce

motif que l'audition des deux témoins sollicitée par la recourante n'est pas pertinente.

Ainsi, et même si le département a admis avoir eu une pratique peu claire en matière d'autorisation après un incendie, ni la lettre du 28 juillet 2009, ni l'échange téléphonique qui a fait l'objet de l'annotation du 2 septembre 2009, ni par voie de conséquence l'audition de témoins sur ledit entretien téléphonique ne permettent d'arriver à une autre conclusion.

- 20/21 - A/578/2015

Enfin, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que la réglementation de la LDTR correspond à un intérêt public évident (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 ; 113 Ia 126 consid. 7a ; 111 Ia 23 consid. 3a et les arrêts cités).

Ce grief sera par conséquent également écarté. 6)

Le recours sera rejeté. 7)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 750.- sera allouée à Mme BOUDELLAA et M. OUTALEB, pris conjointement et solidairement, à la charge de la recourante, et une autre de CHF 750.- sera allouée à l'ASLOCA, également à la charge de la recourante, ces derniers y ayant conclu (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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