

GE_GERICHTE ATA/541/2016 vom 28. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_541_2016

FR: GE_GERICHTE ATA/541/2016 du 28 juin 2016

IT: GE_GERICHTE ATA/541/2016 del 28 giugno 2016

Regeste

Résumé: Conclusions d'accord entre les parties. Cet accord fait partie du dispositif de l'arrêt et l'original est annexé aux minutes de l'arrêt.

Erwägungen

E. 1

La mission de la chambre administrative, à ce stade de la procédure, étant de contrôler la conformité au droit des conclusions d'accord déposées par les parties, il y a lieu, préalablement d'ordonner la jonction des causes A/205/2012, A/1212/2012, A/596/2013, A/2650/2013, A/1081/2014 à la cause A/2237/2011.

E. 2

Dans chacune des causes A/2237/2011, A/205/2012, A/1212/2012, A/596/2013, A/2650/2013, A/1081/2014 les recours ont été interjetés en temps utile et devant la juridiction compétente. Ils sont donc recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 3

La chambre administrative est liée par les conclusions des parties, mais non par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA). Elle connaît le droit d'office et ne peut se limiter à entériner un accord auquel sont parvenues les parties (ATA/930/2014 du 25 novembre 2014 ; ATA/779/2010 du 9 novembre 2010 ; ATA/360/2009 du 28 juillet 2009 et la jurisprudence citée).

E. 4

Le litige porte à l'origine sur la qualification des travaux effectués dans les appartements, ainsi que sur l'obligation de demander, en application des dispositions de la LDTR, des autorisations au département pour les réaliser.

E. 5

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). La loi 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).

E. 6

En vertu de l'art. 3 al. 1 let. d et 2 LDTR, sont qualifiés de transformation 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

- 8/11 - A/2237/2011 comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant.

E. 7

Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux besoins prépondérants de la population lorsque son loyer est compris entre CHF 2'536.- et CHF 3'405.- la pièce par année (ArRLoyers), ou lorsque ce logement entre dans la catégorie des appartements pour lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR. Selon l'arrêté déterminant au moment des faits, comme selon celui actuellement en vigueur (arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 4 février 2009 - ArAppart - L 5 20.03), il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements de une à sept pièces inclusivement.

E. 8

Selon l'art. 44 al. 1 LDTR, celui qui contrevient aux dispositions de la loi est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les art. 129 à 139 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et des peines plus élevées prévues par le code pénal.

L'article 137 al. 1 LCI prévoit qu'est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant à la présente loi (let. a), aux règlements et arrêtés édictés en vertu de la présente loi (let. b), aux ordres donnés par le département dans les limites de la présente loi et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci (let. c). 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 travaux sont conformes aux prescriptions légales (art. 137 al. 2 LCI). Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction. Constituent notamment des circonstances aggravantes la violation de la loi par cupidité, les cas de récidive et l'établissement, par le mandataire professionnellement qualifié ou le requérant, d'une attestation au sens de l'art. 7 LCI non conforme à la réalité (art. 137 al. 3 LCI). La poursuite et la sanction administrative se prescrivent par sept ans (art. 137 al. 5 LCI).

E. 9

En l'occurrence, à l'issue de l'accord intervenu entre les parties, la soumission à la LDTR des logements des trois bâtiments incriminés n'est plus, à juste titre, remise en question. De même, la soumission à autorisation des travaux de rénovation/transformation entrepris dans certains logements et la nécessité de fixer les loyers après travaux en fonction des travaux effectués n'est plus litigieuse. L'accord intervenu permet un contrôle de l'État sur les travaux entrepris dans les appartements. Il permet d'arrêter l'état locatif applicable pendant la période de contrôle, ceci dès le 1er janvier 2016, date déterminée ex aequo et bono, d'une

manière raisonnable et conforme au droit. Le fait que le loyer LDTR applicable au 1er janvier 2016 n'ait pas été déterminé pour l'appartement constituant le lot 1.03 de l'immeuble E_____ ne pose pas de

- 9/11 - A/2237/2011 problème, dans la mesure où le loyer LDTR pour cet appartement (CHF 11'360.- l'an pour trois pièces) a été arrêté dans la décision du 19 septembre 2008, actuellement en force. De même, le fait que le sort de la cause A/3196/2012 n'ait pas pu être réglé n'est pas un obstacle, car ce litige peut faire l'objet d'un traitement séparé. Quant au contentieux lié aux amendes prononcées, l'accord intervenu équivaut à une reconsidération par le département du montant global de celles prononcées dans le cadre des décisions qui font l'objet du contentieux réglé au travers de l'accord du 10 juin 2016. Celui-ci était légitimé à le faire pour tenir compte de l'effort consenti par la recourante afin d'aboutir à une solution conforme au droit.

L'accord intervenu sur le fond entre les parties sera donc entériné dans le dispositif de cet arrêt.

E. 10

Un émolument réduit de CHF 1'500.- sera mis à la charge de A_____ pour couvrir une partie des frais de procédure liés aux différents recours qu'elle a interjetés (art. 87 al. 1 LPA). En revanche aucun émolument ne sera mis à la charge du département. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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