

GE_GERICHTE A/2237/2011 vom 28. Juni 2016

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2237_2011

FR: GE_GERICHTE A/2237/2011 du 28 juin 2016

IT: GE_GERICHTE A/2237/2011 del 28 giugno 2016

Regeste

TRAVAUX DE CONSTRUCTION ; TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ; TRAVAUX D'ENTRETIEN(CONSTRUCTION) ; DÉCISION ; LOYER ; AMENDE ; ACCORD DE VOLONTÉS ; CONCLUSIONS | 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. | LPA.69.al1 ; LDTR.1 ; LDTR.3.al1.letd ; LDTR.3.al2 ; ArRLoyers ; ArAppart ; LDTR.44.al1 ; LCI.137

Erwägungen

E. 1

A_____ (ci-après : A_____), auparavant B_____, auparavant C_____, est propriétaire de trois immeubles d'habitations aux adresses D_____, E_____ et F_____, à Genève. Il s'agit d'immeubles appartenant à un ensemble protégé de la fin du XIX ème siècle. Ils sont situés en deuxième zone de construction, sur les parcelles respectives n o 1_____, n o 2_____ et n o 3_____, de la commune Genève-Cité. |[endif]>|[if> L'immeuble sis à D_____ comporte dix appartements totalisant trente pièces, répartis sur cinq étages, ainsi qu'un appartement de deux pièces dans les combles. Les immeubles sis aux E_____ et F_____ comprennent chacun dix appartements totalisant trente-cinq pièces, répartis sur cinq étages, ainsi que deux appartements totalisant quatre pièces dans les combles.

E. 2

Des travaux de réfection ou de rénovation des bâtiments locatifs précités effectués sur les parties communes mais aussi dans des appartements, intervenus pour certains sans autorisation, ont conduit le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département) à prendre successivement vis-à-vis de A_____, plusieurs décisions fondées sur la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), mais aussi sur la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) dont la majorité a suscité de la part de A_____ des recours au Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), puis à la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative), soit : |[endif]>|[if> a. Décision du 19 septembre 2008 (4_____), notifiée à A_____ sous son ancienne raison sociale C_____, en rapport avec le bâtiment locatif à l'adresse E_____ : - autorisant la réfection des façades de l'ensemble de la toiture et des appartements du 1 er au 5 ème étage, ainsi que l'adjonction d'un ascenseur et la création de trois appartements dans les combles du bâtiment à l'adresse E_____ ;|[endif]>|[if> - arrêtant, par référence à un état locatif du département du 18 juin 2007, le loyer après travaux sur les parties communes des appartements existants, pour une durée de trois ans à partir de la fin des travaux, par référence à l'état locatif précité ;|[endif]>|[if> - arrêtant le loyer après travaux des

appartements rénovés, « suite à leur libération par le locataire en place » pour une durée de trois ans à partir de la fin des travaux ;![endif]>![if> - arrêtant, de manière spécifique, le loyer maximal par pièce/l'an, des trois appartements aménagés dans les combles, par référence au plan financier établi par le département ;![endif]>![if> - arrêtant spécifiquement dans la décision le loyer annuel après travaux de trois appartements situés dans le bâtiment, l'un de quatre pièces, situé au 1^{er} étage à gauche, loué à Madame G_____ fixé à CHF 11'360.- l'an à compter du 1^{er} juillet 2003 et pour une durée de trois ans.![endif]>![if> Cette décision était consécutive à une dénonciation au département qui avait pour objet l'exécution de travaux non autorisés avant la remise en location d'un appartement. Suite à cela, A_____ avait déposé une demande d'autorisation de construire qui avait conduit à la délivrance de l'autorisation de construire définitive précitée. La décision du 19 septembre 2008 précitée n'a pas fait l'objet d'un recours. b. Décision du 24 juin 2011 infligeant à A_____ une amende de CHF 4'000.- pour ne pas avoir complètement respecté la décision du 19 septembre 2008 et lui intimant l'ordre de s'y conformer sous la menace des peines de droit. A_____ devait établir un nouveau contrat de bail concernant Mme G_____. Sur recours de A_____, le TAPI a confirmé cette décision le 21 février 2012 (cause A/2237/2011). Toutefois, en date du 4 avril 2012, A_____ a recouru auprès de la chambre administrative contre cette décision. c. Trois décisions du 23 décembre 2011 octroyant à A_____ trois autorisations définitives de construire, DD 104'079 pour le D_____, 4_____ pour le E_____ et DD 5_____ pour le F_____. Celles-ci portaient sur la réfection des façades, une surélévation des immeubles avec aménagement de logements dans les combles et réfection de la toiture, ainsi que sur une réfection des appartements du 1^{er} au 5^{ème} étage des trois allées. A_____ devait également déposer une requête complémentaire en autorisation de construire sur le changement des fenêtres des immeubles dans un délai qui était imparti. Les travaux étaient soumis à la LDTR. Le loyer des logements existants et à créer dans les comble devait respecter les plans financiers établis par les services LDTR du département en date des 14 et 15 décembre 2011, relatifs à l'autorisation 4_____ reprenant l'état locatif retenu dans la décision du 19 septembre 2008. Le 8 octobre 2012, le TAPI a rejeté les trois recours de A_____ (cause A/205/2012, A/206/2012 et A/207/2012). Le contentieux portait sur l'annulation des conditions relatives à la fixation des loyers des logements existants et des logements prévus dans les combles. Après la jonction des trois causes sous le numéro de cause A/205/2012, la chambre administrative a rejeté les recours de A_____ des 8 et 15 novembre 2012, mais elle a admis très partiellement celui du 12 novembre 2012 en raison d'une inexactitude du nombre total de pièces des appartements situés dans les combles à prendre en compte pour le calcul du loyer. Par arrêt du 9 avril 2014 (1C_830/2013), le Tribunal fédéral a admis le recours de A_____ et a retourné la cause à la chambre administrative pour nouvel arrêt au sens des considérants. La question restant à régler étant celle du montant du loyer maximal après travaux eu égard à l'état locatif avant travaux que la chambre administrative devait réexaminer au regard de nouvelles pièces fournies par A_____. d. Décision du 22 mars 2012 refusant d'entrer en matière sur une demande de reconsidération formée par A_____ concernant l'amende de CHF 4'000.- qui lui avait été infligée le 24 juin 2011. Cette décision a été confirmée par le TAPI par jugement du 21 août 2012 (cause A/1212/2012). A_____ a formé un recours contre ce jugement auprès de la chambre administrative par acte posté le 27 septembre 2012. e. Décision du département du 20 septembre 2012 enjoignant A_____ de déposer une requête en autorisation de construire pour des travaux effectués dans un appartement de l'immeuble F_____, assortie

d'une amende administrative de CHF 5'000.-. Par jugement du 2 mai 2013, le TAPI a rejeté le recours de A_____ en confirmant l'assujettissement à la LDTR et le montant de l'amende (cause A/3196/2012). Par acte posté le 6 juin 2013, A_____ a recouru auprès de la chambre administrative contre ce jugement. f. Décision du 24 janvier 2013 enjoignant A_____ de déposer une requête en autorisation de construire pour des travaux effectués sans droit dans un appartement de l'immeuble D_____, assortie d'une amende administrative de CHF 5'000.-. Par jugement du 5 juin 2013, le TAPI a rejeté le recours de A_____ en confirmant l'assujettissement à la LDTR et le montant de l'amende (cause A/596/2013). Par acte posté le 9 juillet 2013, A_____ a recouru auprès de la chambre administrative contre ce jugement. g. Décision du 12 juillet 2013 ordonnant à A_____ de révoquer tous les avis de majoration de loyers notifiés à des locataires des trois immeubles concernés qui ne seraient pas conformes à l'autorisation 4_____ du 23 décembre 2011, et la sanctionnant d'une amende de CHF 20'000.-. Par jugement du 11 mars 2014, le TAPI a admis le recours de A_____ contre cette décision (cause A/2650/2013). Par acte déposé le 9 mai 2014, le département a recouru auprès de la chambre administrative contre ce jugement et demandé la confirmation de sa décision.

E. 3

Dans le cadre de la cause A/2650/2013, A_____ a formé auprès du TAPI une réclamation contre le jugement du TAPI du 11 mars 2014 qui ne lui avait pas alloué d'indemnité de procédure, puis a saisi le 18 juin 2014 la chambre administrative d'un recours contre le jugement de cette instance du 19 mai 2014 qui avait rejeté sa réclamation (cause A/1081/2014).!

E. 4

Dans une cause A/3583/2013 (à laquelle a été jointe une cause A/3652/2013) qui opposait les parties à propos de la nécessité pour A_____ de déposer une requête pour changer des fenêtres dans les appartements des immeubles, le département a été débouté par le TAPI et condamné à verser à A_____ une indemnité de procédure de CHF 700.-. Ce jugement n'a pas fait l'objet d'un recours devant la chambre administrative.!

E. 5

Après avoir ordonné des mesures d'instruction spécifiques dans les causes précitées dont la chambre administrative était saisie, le juge délégué a convoqué une audience de comparution personnelle commune à celles-ci, qui s'est déroulée le 30 juin 2014. Les parties ont sollicité le report de l'audience, annonçant engager des pourparlers en vue d'un règlement global du contentieux LDTR lié aux trois immeubles. L'audience a été reportée. Il en est allé de même des audiences ré-appointées les 26 janvier 2015, 23 mars 2015, 11 décembre 2015 et 22 février 2016.!

E. 6

Lors de l'audience du 23 mai 2016, les parties ont annoncé avoir trouvé un accord qu'elles entendaient déposer d'ici au 19 juin 2016, ce qu'elles ont fait, dans le délai annoncé, par le dépôt de conclusions d'accord portant sur le règlement des causes A/2237/2011, A/205/2012, A/1212/2012, A/596/2013, A/2650/2013, A/1081/2014. Ainsi qu'elles l'avaient mentionné lors de leur audition, les parties demandaient toutefois que la chambre administrative statue dans la cause A/3196/2012.!

Les éléments de ces conclusions d'accord sont repris dans le dispositif du présent arrêt. Ils font référence à un état locatif maximal par pièce/l'an, à appliquer pendant une période de contrôle de trois ans

dès le 1 er janvier 2016 qui peut être synthétisé ainsi : État locatif LDTR maximal autorisé pendant la période de contrôle D_____ appartement étage nombre de pièces locataire date d'entrée loyer annuel LDTR maximal autorisé (par pièce/l'an) en CHF pendant la période de contrôle 101 1 3 H_____ 01.12.1992 3'200.- 102 1 3 I_____ 01.11.2000 4'160.- 201 2 3 J_____ 01.11.2010 3'404.- 202 2 3 K_____ 01.01.1996 1'940.- 301 3 3 L_____ 01.12.1974 2'776.- 302 3 3 M_____ 01.02.2016 3'600.- 401 4 3 N_____ 01.12.1967 3'088.- 402 4 3 O_____ 01.10.2013 4'100.- 501 5 3 P_____ 01.10.2013 4'100.- 502 5 3 Q_____ 01.07.2014 6'680.- E_____ appartement étage nombre de pièces locataire date d'entrée loyer annuel LDTR maximal autorisé (par pièce/l'an) en CHF pendant la période de contrôle 103 1 4 G_____ 01.07.2005 disjoint 104 1 3 J_____ 01.03.2011 5'600.- 203 2 4 R_____ 01.02.1983 3'363.- 204 2 3 S_____ 16.07.2009 7'000.- 303 3 4 T_____ 01.10.1985 2'400.- 304 3 3 U_____ 01.11.1998 3'364.- 403 4 4 V_____ 08.04.2015 5'100.- 404 4 3 W_____ 01.10.2010 3'400.- 503 5 4 X_____ 01.12.2015 3'405.- 504 5 3 Y_____ 01.04.2013 3'404.- F_____ appartement étage nombre de pièces locataire date d'entrée loyer annuel LDTR maximal autorisé (par pièce/l'an) en CHF pendant la période de contrôle 105 1 3 Z_____ 01.10.2016 4'624.- 106 1 4 AA_____ 01.09.2005 5'397.- 205 2 3 AB_____ 01.11.2013 6'400.- 206 2 4 AC_____ 01.04.2010 5'100.- 305 3 3 AD_____ 01.07.2010 disjoint 306 3 4 AE_____ 01.11.2011 5'520.- 405 4 3 AF_____ 16.09.2011 6'080.- 406 4 4 AG_____ 16.08.2015 5850.- 505 5 3 AH_____ 01.09.1999 4'720.- 506 5 4 AI_____ 01.10.2005 4'170.-

E. 7

Une audience de comparution personnelle des parties s'est tenue le 17 juin 2016. Il en est ressorti que les travaux de façade, de toit et d'aménagement des combles étaient terminés depuis 2013 et qu'il n'y avait pas de travaux en cours de rénovation ou de transformation des logements. Les travaux qui avaient été effectués dans les appartements seraient régularisés par le dépôt d'une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée (ci-après : APA). Il s'agissait soit de travaux dont l'existence avait été constatée par le département ou qui avaient fait l'objet d'une dénonciation, voire qui avaient été effectués par A_____ qui les considérait comme des travaux d'entretien. Le montant des loyers retenus dans la colonne « loyers admis avant travaux » de l'annexe 1 à l'accord correspondait aux loyers 2011, à teneur de la documentation mise à disposition par A_____. Si certains loyers par pièce/l'an figurant dans les loyers devant être respectés pendant la période de contrôle, étaient supérieurs aux loyers maximums fixés par l'arrêté du Conseil d'État du 24 août 2011 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population (ArRLoyers - L 20.05), c'était parce que cette situation préexistait à la date du 1 er janvier 2016 retenue dans l'accord. Lesdits montants étant déjà ceux qui prévalaient en 2011. Certains de ces montants avaient été arrêtés par des baux, d'autres dans le cadre de jugements civils. ![/endif]>![if>

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.![endif]>![if> 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 1^{er} janvier 2016, date déterminée ex aequo et bono, d'une manière raisonnable et conforme au droit. Le fait que le loyer LDTR applicable au 1^{er} janvier 2016 n'ait pas été déterminé pour l'appartement constituant le lot 1.03 de l'immeuble E_____ ne pose pas de 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). * * * * *