

GE_GERICHTE A/4083/2023 vom 29. Oktober 2024

GE Cour de justice, 2024-10-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4083_2023

FR: GE_GERICHTE A/4083/2023 du 29 octobre 2024

IT: GE_GERICHTE A/4083/2023 del 29 ottobre 2024

Regeste

RÉNOVATION D'IMMEUBLE;LOYER CONTRÔLÉ;TRAVAUX DE CONSTRUCTION;ÉGALITÉ DE TRAITEMENT | LDTR.12; Cst

Erwägungen

E. 2

). Au vu de ce qui précède et compte tenu qu'il ne convient pas de minimiser le fait que la création et l'aménagement complets de la cuisine et des sanitaires sont des travaux d'une certaine ampleur, il apparaît que les travaux de rénovation de l'appartement concerné doivent être considérés comme des transformations lourdes. Dès lors, en se fondant notamment sur le préavis du service LDTR, le département n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation ni violé la loi en retenant que lesdits travaux devaient être considérés comme des transformations lourdes et, partant, entraîner une durée de contrôle du loyer de cinq ans selon l'art. 12 LDTR. 17. La recourante se prévaut d'une violation du principe d'égalité de traitement, eu égard au sort différent qui avait été réservé dans le cadre de l'APA 3_____ portant sur des travaux similaires dans l'appartement du premier étage de l'immeuble en cause. 18. Une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst., lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. L'inégalité de traitement apparaît ainsi comme une forme particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devrait l'être de manière semblable ou inversement. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. Les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (cf. ATF 146 II 56 consid. 9.1 ; 144 I 113 consid. 5.1.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.1.2 ; 1C_270/2021 du 1 er octobre 2021 consid. 3.1 ; 2C_538/2020 du 1 er décembre 2020 consid. 3.2 ; 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3 ; 8C_107/2019 du 4 juin 2019 consid. 4.2.1 ; 1C_564/2015 du 2 juin 2016 consid. 3.1). Il n'y a pas d'arbitraire du seul fait qu'une solution autre que celle choisie semble concevable, voire préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable ; il faut encore que cette décision soit arbitraire dans son résultat (ATF 144 I 318 consid. 5.4 et les références ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_523/2019 du 1er avril 2021 consid. 2 ; 2C_713/2020 du 8 décembre 2020 consid. 2.3 ; 1C_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1). 19. L'inapplication ou la fausse application de la loi dans un cas particulier n'attribue en

principe pas à l'administré le droit d'être traité par la suite illégalement. En effet, selon la jurisprudence, le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi, lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été fausement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas. Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi. Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_270/2021 du 1^{er} octobre 2021 consid. 3.1 et les arrêts cités ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3 et les arrêts cités ; 1C_231/2018 du 13 novembre 2018 consid. 4.1). C'est seulement lorsque toutes ces conditions sont remplies que le citoyen est en droit de prétendre, à titre exceptionnel, au bénéfice de l'égalité dans l'illégalité (arrêt du Tribunal fédéral 6B_921/2019 du 19 septembre 2019 consid. 1.1 ; 1C_231/2018 du 13 novembre 2018 consid. 4.1). 20. Valant pour l'ensemble de l'activité étatique, 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 toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_18/2015 du 22 mai 2015 consid. 3). Il protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2). 21. En l'espèce, le département admet, tout au moins implicitement, que des travaux similaires ont été effectués dans un appartement au premier étage de l'immeuble dans le cadre de l'APA 3_____, avec un loyer bloqué pendant trois ans. Il explique toutefois que cela résulte du changement de pratique intervenu en son sein et que l'APA 3_____ et le préavis de l'OCLPF y relatif ont été rendus dans le courant de ce changement et ne constituent qu'un cas isolé. Le tribunal ne peut suivre la position du département. En effet, l'APA 3_____ - qui concerne effectivement la situation de travaux similaires voire même identiques, la seule différence étant que les parquets ont été poncés et vitrifiés dans le cadre de l'APA 3_____ tandis qu'ils ont été posés neufs dans le cadre de l'APA 2_____ - n'a pas été délivrée avant que l'OCLPF n'opère son changement de pratique mais en août 2022, soit de nombreux mois plus tard. La justification invoquée par l'autorité intimée est dès lors incorrecte. La recourante peut ainsi valablement invoquer l'APA 3_____ pour en déduire une violation du principe de l'égalité de traitement, contrairement à la situation exposée dans le JTAPI/700/2023 du 20 juin 2023 où les APA invoquées avaient été délivrées avant que l'OCLPF n'opère son changement de pratique. Le tribunal tient également à souligner que cette égalité de traitement se justifie d'autant plus qu'il ne s'agit que de se départir d'une pratique de l'administration. Une violation du principe d'égalité de traitement est ainsi à déplorer dans le présent cas dans la mesure où la similitude des situations comparées est établie. 22. Le recours sera dès lors admis. 23. Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). L'avance de frais versée par la recourante lui sera restituée. En outre, une

indemnité de procédure, fixée à CHF 1'200.-, lui sera allouée, à la charge de l'État de Genève, soit pour lui le département (art. 87 al. 2 LPA).

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