

GE_GERICHTE A/601/1999 vom 21. Dezember 1999

GE Cour de justice, 1999-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_601_1999

FR: GE_GERICHTE A/601/1999 du 21 décembre 1999

IT: GE_GERICHTE A/601/1999 del 21 dicembre 1999

Regeste

CONSTRUCTION ET INSTALLATION; DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS; REMISE EN L'ETAT; LOYER; AMENDE; ENRICHISSEMENT ILLEGITIME; TPE | La validité d'un ordre de rétablir une situation conforme au droit ne dépend ni d'une base légale, ni d'une faute. La restitution de loyers perçus en trop par rapport à un maximum LDTR est une mesure administrative au sens de l'article 129 litt. e LCI. Problème de la prescription. La régie représentant le propriétaire est responsable de la même manière que celui-ci. Prescription de l'amende. | LCI.129 litt.e

Erwägungen

E. 1

a. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 44 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20); art. 8 ch. 105 de la loi sur le Tribunal administratif et le Tribunal des conflits du 29 mai 1970 - LTA - E 5 05; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10; ATA SI M. D. du 7 décembre 1993; S. du 10 juillet 1991). b. Les recours faisant l'objet des causes A/584/1999 et A/601/1999 se rapportant à une situation identique, ils seront joints (art. 70 LPA).

E. 2

Les faits de la présente cause ayant eu lieu antérieurement au 23 mars 1996, date d'entrée en vigueur de la LDTR du 25 janvier 1996, ils sont entièrement régis par l'aLDTR.

E. 3

a. Lorsque le sort d'une procédure administrative dépend de la solution d'une question de nature civile, pénale ou administrative relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendante devant ladite autorité, la suspension de la procédure administrative peut, le cas échéant, être prononcée jusqu'à droit connu sur ces questions (art. 14 al. 1 et 76 LPA). b. En l'espèce, la commission de conciliation en matière de baux et loyers a été saisie par les époux S_____ d'une contestation relative aux loyers de l'appartement et des parkings et à la résiliation du bail de l'appartement. Cette procédure ne concerne toutefois pas le contrôle des loyers instauré par le droit public au travers de l'aLDTR. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs eu l'occasion de le confirmer en déclarant que l'aLDTR n'entre pas du tout en ligne de compte dans le cadre d'une contestation fondée sur les articles 269ss CO (SJ 1997, p. 495). c. En conséquence, il n'y a pas lieu de suspendre la présente procédure dans l'attente du jugement de la commission de conciliation ou du tribunal des baux et loyers.

E. 4

a. Les mesures administratives prévues par la LCI (art 129 ss) sont applicables par renvoi de l'article 14 aLDTR. b. L'article 137 alinéa 6 LCI est intégré dans le chapitre I du Titre VI - intitulé sanctions administratives (art. 137 à 142 LCI) - et prévoit que la poursuite des contraventions mentionnées à l'alinéa 1 se prescrit par 3 ans. Les articles 71 et 72 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.O) sont applicables par analogie, la prescription absolue étant de 5 ans. c. Selon l'article 137 alinéa 1 LCI, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.- tout contrevenant : a) à la présente loi b) aux règlements et arrêtés édictés en vertu de la présente loi c) aux ordres donnés par le département dans les limites de la présente loi et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci. d. La prescription est interrompue par tout acte d'instruction d'une autorité chargée de la poursuite ou par toute décision du juge dirigée contre l'auteur, en particulier par les citations et interrogatoires, les mandats d'arrêt ou de visite domiciliaire, par l'ordonnance d'expertise, ainsi que par tout recours contre une décision. A chaque interruption, un nouveau délai de prescription commencera à courir. Néanmoins, l'action pénale sera en tout cas prescrite lorsque le délai ordinaire sera dépassé de moitié, ou, pour les infractions contre l'honneur et pour les contraventions, à l'expiration d'un délai du double de la durée normale (art. 72 ch. 2 CP).

E. 5

a. En l'espèce, l'amende prononcée par le département le 17 mai 1999 est soumise au délai de prescription précité (art. 137 al. 1 LCI). Celui-ci a commencé à courir dès la sortie de l'appartement du contrôle des loyers. Il convient donc de déterminer cette date. b. Le dispositif de la décision de la commission de recours du 30 mars 1990 ne mentionne pas la date à partir de laquelle le délai de 5 ans - pendant lequel l'appartement est soumis au contrôle des loyers - débute. Le Tribunal de céans a toutefois déjà jugé que, s'agissant d'une société propriétaire d'un immeuble ayant entrepris des travaux sans autorisation - lesquels ont été autorisés par le département a posteriori - la date de prise d'effet du contrôle des loyers s'exerçait dès l'entrée en force de l'autorisation et non pas dès la fin des travaux, comme le requérait la société propriétaire. Il a confirmé en cela l'appréciation faite en première instance par la commission de recours selon laquelle il serait choquant de faire partir ce contrôle du jour de la terminaison des travaux, ce qui aurait pour effet que le propriétaire serait tenté, sans risques financiers, de procéder à des travaux au mépris de l'aLDTR (ATA SI M. D. du 7 décembre 1993). c. Il doit en être de même dans le cas d'espèce. La date de prise d'effet du contrôle des loyers doit ainsi être arrêtée au 20 mai 1990, soit au jour où la décision de la commission de recours est devenue définitive (30 jours après le 20 avril 1990, date de sa réception par les parties). d. L'appartement est ainsi soumis au contrôle des loyers jusqu'au 20 mai 1995 et la prescription absolue de l'amende sera atteinte le 20 mai 2000. L'amende en cause, notifiée le 17 mai 1999, n'est donc pas atteinte par la prescription absolue. Elle l'est cependant par la prescription relative de trois ans, atteinte le 20 mai 1998, dès lors que, pendant ce laps de temps, elle n'a pas été interrompue valablement par le département. e. En conséquence, l'amende de CHF 20'000.- est prescrite et devra être purement et simplement annulée.

E. 6

a. Au vu de la jurisprudence et de l'article 67 CO précités, il convient également dans le cas d'espèce, de fixer la prescription de l'ordre de restituer aux locataires le trop perçu de loyers, à un an - dès la connaissance par le département de son droit d'exiger la restitution du trop perçu - et à dix ans dès la naissance de ce droit. b. Le délai de prescription d'une année a été

respecté en l'espèce, le département ayant prononcé sa décision le 17 mai 1999, soit moins d'une année après avoir pris connaissance du courrier du 11 mars 1999 du mandataire des époux S_____ l'informant que les recourantes avaient pratiqué des loyers supérieurs à ceux fixés par la décision de la commission de recours du 30 mars 1990. c. Quant au délai de prescription de 10 ans, seules les créances du 1er juin 1989 au 21 décembre 1989, soit la période de 10 ans antérieure au présent arrêt, sont prescrites. Toutefois, comme il a été relevé ci-dessus, la période de contrôle des loyers s'étend jusqu'au 20 mai 1995, ce qui a pour conséquence que le trop perçu des loyers peut effectivement être réclamé pour une période de 5 ans s'étendant du 20 mai 1990 au 20 mai 1995, sans que la prescription absolue de 10 ans ne soit atteinte. d. Le tribunal de céans est lié, d'une part, par les conclusions des parties et, d'autre part, par l'interdiction de la reformatio in pejus. En revanche, il peut opérer une substitution de motifs (art. 69 al. 1 LPA). En l'espèce, le tribunal de céans est donc lié par le montant de CHF 53'900.- réclamé par le département aux recourantes mais non pas par la période mentionnée dans la décision attaquée, soit celle du 1er juin 1989 au 31 mai 1994, comme fondement de l'ordre de restituer le trop perçu. Le trop perçu du loyer pour la période du 20 mai 1990 au 20 mai 1995 n'est donc pas prescrit et correspond en tous les cas au montant de CHF 53'900.-. En effet, le trop perçu de loyer du 1er juin 1994 au 20 mai 1995 - soit durant la période postérieure à celle prise en compte par le département - est au moins égal à celui du 1er juin 1989 au 20 mai 1990, soit la période pour laquelle la créance en trop perçu de loyer est prescrite. Le montant de CHF 53'900.- peut ainsi être confirmé.

E. 7

a. Le Tribunal administratif a déjà jugé qu'une mesure visant les loyers est une forme de remise en état au sens de l'article 129 lettre e LCI. (ATA SI S.B. du 25 mai 1993). Au surplus, la validité d'un ordre de rétablir une situation conforme au droit ne dépend ni d'une base légale, ni d'une faute. La loi qui interdit certains actes ne sortit ses effets que si l'état de choses créé contrairement à la défense édictée est supprimé. Elle sert de base non seulement à l'interdiction elle-même, mais également aux décisions qui, visant à faire respecter, ordonnent le rétablissement d'une situation conforme au droit (A. GRISEL, *Traité de droit administratif*, 1984, pp. 649-650; SJ 1994 p. 531). Lorsqu'une mesure de l'autorité prend la place d'une obligation due, pour arriver autant que possible au même résultat, il suffit que l'obligation inexécutée ait une base légale. Exiger que la loi prévoie non seulement l'obligation, mais le moyen d'exécution forcée qui s'y substitue serait une garantie de luxe, par rapport aux administrés qui prennent sur eux d'agir d'eux-mêmes. Des mesures visant rétroactivement les loyers pratiqués constituent des mesures de rétablissement d'une situation conforme au droit (ATA SI B. du 5 octobre 1988; ATA SI M.D. du 7 décembre 1993 publié in RDAF 1994 p. 107). L'ordre de restituer le trop perçu des loyers répond à un intérêt public et respecte le principe de la proportionnalité (RDAF 1994 p. 107). b. Il convient en l'espèce de confirmer cette jurisprudence, et, partant, l'ordre de restituer le montant de CHF 53'900.- aux locataires, avec intérêts à 5% dès la prise d'effet des différents loyers. c. Enfin, en tant que représentante de la SI C_____, la G_____ a encaissé pour le compte de celle-ci le trop perçu des loyers. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la juridiction de céans, les mesures nécessaires à l'élimination d'une situation contraire au droit doivent être dirigées contre le perturbateur; il en est de même d'une éventuelle sanction. Le perturbateur est celui qui a occasionné un dommage ou un danger par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité (perturbateur par comportement), mais aussi celui qui exerce sur l'objet qui a provoqué une telle situation un

pouvoir de fait ou de droit (perturbateur par situation; ATF n.p. A. du 1er juin 1993 et les arrêts cités; ATA C. du 24 juin 1997 et les arrêts cités). L'autorité peut donc adresser l'ordre de rétablir l'état conforme au droit et, le cas échéant, infliger une sanction administrative au perturbateur par comportement et par situation. Le Tribunal administratif a ainsi déjà confirmé une amende - fondée sur l'article 137 LCI pour violation de cette même loi - infligée à une société au bénéfice d'un contrat de gérance sur l'immeuble en cause (ATA Régie G. du 27 janvier 1998). Le département n'a donc pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en reconnaissant la G_____ comme responsable solidaire et conjointe du remboursement du trop perçu aux locataires intéressés.

E. 8

a. En conséquence, les recours seront partiellement admis; les décisions attaquées seront annulées dans la mesure où elles prononcent une amende de CHF 20'000.- et confirmées pour le surplus. b. Les recourantes, prises conjointement et solidairement, seront condamnées à un émolument de CHF 4'000.- (art. 87 LPA).

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