

GE_GERICHTE JTAPI/1156/2021 vom 16. November 2021

GE Cour de justice, 2021-11-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1156_2021

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1156/2021 du 16 novembre 2021

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1156/2021 del 16 novembre 2021

Erwägungen

E. 4

Par courrier du 22 août 2019, concernant la procédure no I-31 _____, le département a accordé un délai supplémentaire à la propriétaire, représentée par un mandataire, pour déposer une demande d'autorisation de construire définitive visant à régulariser la totalité des travaux entrepris sans autorisation dans les appartements du 7ème étage. S'agissant de la procédure no I-3 _____, il lui rappelait qu'elle devait déposer une ou plusieurs APA pour les travaux réalisés sans autorisation dans les appartements nos 4 _____, 5 _____, 6 _____, 7 _____, 8 _____ et 9 _____, 10 _____, 11 _____, 12 _____, 13 _____, 14 _____, 15 _____, 16 _____, 17 _____ et 18 _____, 19 _____, 20 _____ et 21 _____.

E. 5

Par courrier du 26 août 2019, Mme A _____ a contesté avoir effectué des travaux dans l'appartement no 9 _____ et des travaux sans autorisation dans l'appartement no 5 _____ de l'immeuble situé 2 _____ rue C _____.

E. 6

Par décision du 23 octobre 2019, le département a ordonné à Mme A _____, dans le cadre de la procédure d'infraction no I-31 _____, de rembourser le trop-perçu

- 4/20 - A/2844/2020 des loyers aux locataires, soit des montants de CHF 20'378.- et CHF 23'256.75 et il lui a infligé une amende de CHF 8'700.-. Non contestée à teneur du dossier, cette décision est entrée en force.

E. 7

Par décision du 23 octobre 2019, dans le cadre de la procédure no I-3 _____, le département a modifié sa décision du 23 juillet 2019, l'annulant concernant les appartements nos 5 _____ et 9 _____. Un nouveau délai de trente jours était imparti à Mme A _____ pour régulariser les travaux concernant les appartements nos 4 _____, 6 _____, 7 _____ et 8 _____, au 2ème étage, 10 _____, 11 _____ et 12 _____, au 4ème étage, 13 _____, 14 _____ et 15 _____, au 5ème étage, 16 _____, 17 _____ et 18 _____ et au 6ème étage, 19 _____, 20 _____ et 21 _____.

E. 8

Par courrier du 22 novembre 2019, Mme A _____ a déposé une demande d'autorisation sous forme d'APA, pour régulariser les travaux dans les seize appartements encore visés par le courrier du 23 octobre 2019. Cette demande a été enregistrée sous APA 36 _____.

E. 9

Le 28 novembre 2019, elle a transmis au département les contrats de bail et les avenants relatifs aux appartements précités, et informé l'OCLPF du dépôt de l'APA.

E. 10

Dans le cadre de l'instruction de cette requête, l'OCLPF a émis un préavis favorable le 29 mai 2020, moyennant le respect des loyers fixés pour chacun des appartements concernés pour une durée de trois ans à compter de la fin des travaux. Selon ce document, les loyers fixés étaient les suivants : - « le loyer de l'appartement de 1.5 pièces situé au 1er étage (réf 4_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 10'452 Fr. par an, soit 6'968.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater au 15.10.2011 (art. 10 al. 1, art. 11 et art. 12 LDTR). - le loyer de l'appartement de 2 pièces situé au 1er étage (réf 6_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 7'560.- Fr. par an, soit 3'780.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater du 01.07.2011 (art. 10 al. 1, art. 11 et art.12 LDTR). - le loyer de l'appartement de 2 pièces situé au 1er étage (réf 7_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 11'880.- Fr. par an, soit 5'940.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater du 01.04.2011 (art. 10 al. 1, art. 11 et art.12 LDTR).

- 5/20 - A/2844/2020 - le loyer de l'appartement de 2 pièces situé au 1er étage (réf 8_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 10'500.- Fr. par an, soit 5'250.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à compter du 15.05.2011. - dans ce cas particulier, le département renonce à fixer le loyer après travaux de l'appartement de 1,5 pièces, sis au 2ème étage (réf 10_____), étant donné que le loyer dépasse d'ores et déjà d'au moins 2,5 fois les besoins prépondérants de la population (art.10 al. 2 LDTR). - le loyer de l'appartement de 2 pièces situé au 2ème étage (réf. 11_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 12'000.- Fr. par an, soit 6'000.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater du 01.09.2014 (art. 10 al. 1, art. 11 et art.12 LDTR). - le loyer de l'appartement de 3 pièces situé au 2ème étage (réf. 12_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 18'000.- Fr. par an, soit 6'000.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater du 01.07.2014 (art. 10 al. 1, art. 11 et art.12 LDTR). - le loyer de l'appartement de 2,5 pièces situé au 4ème étage (réf. 13_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 13'428.- Fr. par an, soit 5'371.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater du 15.05.2015 (art. 10 al. 1, art. 11 et art.12 LDTR). - le loyer de l'appartement de 2 pièces situé au 4ème étage (réf. 14_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 7'560.- Fr. par an, soit 3'780.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater du 01.01.2011 (art. 10 al. 1, art. 11 et art.12 LDTR). - le loyer de l'appartement de 3 pièces situé au 4ème étage (réf. 15_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 15'156.- Fr. par an, soit 5'052.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater du 01.01.2011 (art. 10 al. 1, art. 11 et art.12 LDTR). - le loyer de l'appartement de 2 pièces situé au 5ème étage (réf. 16_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 12'000.- Fr. par an, soit 6'000.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater du 15.01.2013 (art. 10 al. 1, art. 11 et art.12 LDTR). - le loyer de l'appartement de 2 pièces situé au 5ème étage (réf. 17_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 11'400.- Fr. par an, soit 5'700.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater du 15.11.2011 (art. 10 al. 1, art. 11 et art.12 LDTR).

- 6/20 - A/2844/2020 - le loyer de l'appartement de 1,5 pièces situé au 5ème étage (réf. 18_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 10'056.- Fr. par an, soit 6'704.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater du 01.05.2014 (art. 10 al. 1, art. 11 et art.12 LDTR). - le loyer de l'appartement de 4 pièces situé au 6ème étage (réf. 19_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 14'184.- Fr. par an, soit 3'546.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater du 01.04.2013 (art. 10 al. 1, art. 11 et art.12 LDTR). - le loyer de l'appartement de 1,5 pièces situé au 6ème étage (réf. 20_____) n'excédera pas après travaux son niveau actuel soit 11'760.- Fr. par an, soit 7'840.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater du 01.05.2012 (art. 10 al. 1, art. 11 et art.12 LDTR). - le loyer de l'appartement de 6 pièces situé au 6e étage (réf. 21_____) n'excédera pas après travaux 20'430.- Fr. par an.- Fr. par an, soit 3'405.- Fr. la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de trois ans à dater du 15.10.2012 (art. 10 al. 1, art. 11 et art.12 LDTR) ».

E. 11

Le 3 juin 2020, le département a délivré l'autorisation de construire APA 36_____, afin de régulariser les travaux effectués dans les seize appartements précités. Les conditions figurant dans le préavis de l'OCLPF du 29 mai 2020 devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation délivrée.

E. 12

Par décision du 10 juillet 2020, le département a ordonné à Mme A_____ d'établir les nouveaux contrats de bail en respectant l'APA 36_____, et de rembourser le trop-perçu aux locataires concernés, soit un montant de CHF 411'518.-, dans un délai de trente jours. Les nouveaux baux et la preuve des remboursements devaient lui parvenir dans un délai de trente jours. Une amende de CHF 150'000.- lui a en outre été infligée, en raison de l'infraction commise, de son ampleur, comprenant une quinzaine d'appartements, ainsi que des importantes sommes indûment perçues, et des circonstances aggravantes que représentaient l'appât du gain et la récidive, ce qui ressortait des quatre dossiers nos I-31_____, I-29_____, I-27_____ et I-22_____.

E. 13

Le 7 septembre 2020, sous la plume de son avocat, Mme A_____ a informé le département de diverses erreurs de calcul concernant le trop-perçu, joignant à cet effet un tableau récapitulatif. La somme totale du trop-perçu s'élevait selon ses calculs à CHF 212'501.50 et non à CHF 411'518.-.

- 7/20 - A/2844/2020

E. 14

Par acte du 14 septembre 2020, Mme A_____ a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), contre la décision précitée, concluant principalement à sa modification, soit à la réduction du montant du trop-perçu à CHF 212'501.50 et à la réduction du montant de l'amende infligée à CHF 15'000.- au maximum, sous suite de frais et dépens. Le trop-perçu ne s'élevait pas à CHF 411'518.- mais à CHF 212'501.50. La décision du département était erronée à cet égard. Elle avait interpellé ce dernier à ce sujet, en vain. Ce grief était dès lors susceptible de devenir sans objet et il convenait de réduire la quotité de l'amende pour ce motif. Le montant de l'amende

était disproportionné. Les critères utilisés par le département n'étaient pas fondés. S'agissant du périmètre retenu, soit les quinze appartements, les travaux effectués sans autorisation s'étaient pour la plupart terminés plus de sept ans auparavant. La décision infligeant l'amende était datée du 10 juillet 2020 et ne pouvait donc sanctionner que des actes s'étant produits après le 10 juillet 2013. Partant, seuls les travaux effectués dans les appartements nos 11_____, 12_____, 13_____ et 18_____ pouvaient être sanctionnés, les travaux réalisés dans les autres appartements étant des actes prescrits au sens de la LCI. La quotité de l'amende devait donc être réduite pour ce motif, dès lors que seuls quatre appartements sur quinze étaient concernés, en raison de la prescription. Contrairement aux allégations du département, elle n'avait pas agi par « appât du gain », dès lors qu'elle avait procédé à des donations entre 2010 et 2018, pour un montant total de CHF 274'224.15, en faveur de E_____, dont elle était fondatrice et présidente, et dont le but consistait, d'après ses statuts, à « l'amélioration des conditions de vie, notamment par la mise en place d'initiatives et de projets, en Suisse et à l'étranger, dans les secteurs de la défense de la dignité humaine, de l'éducation, de la formation, de la santé et de la médecine, de la protection de l'environnement et de la communication et sensibilisation (...) », ainsi qu'à d'autres entités poursuivant un but similaire. Les montants versés provenaient pour l'essentiel des loyers de ses immeubles. Il était « insoutenable » de retenir qu'elle avait agi par cupidité, ayant utilisé ces sommes dans un but humanitaire et caritatif et n'ayant aucunement bénéficié à titre personnel du trop-perçu. Les amendes infligées dans les dossiers nos I-29_____, I-27_____, I-25_____ et I-22_____ concernaient des travaux sans autorisation, sans que des problématiques concernant des loyers excessifs au sens de la LDTR ne soient soulevées. Seule la procédure no I-31_____, instruite en parallèle de la procédure no I-3_____, concernait aussi ce sujet, de sorte qu'il n'était pas possible de parler de récidive de ce point de vue. Les amendes dans les dossiers nos I-29_____ et I-27_____ avaient été infligées à ses architectes, et sanctionnaient leurs propres manquements, qui ne pouvaient - 8/20 - A/2844/2020 être mis à sa charge. Elles ne devaient donc être prises en considération dans le calcul du montant total de l'amende litigieuse. Enfin, même à considérer que tel serait le cas, les amendes précitées s'étaient élevées à CHF 3'000.- et CHF 10'000.-. Or, l'amende querellée, de CHF 150'000.- correspondait au maximum légal. Elle était hors de proportion par rapport aux amendes précédemment infligées. Les critères retenus par le département dans sa décision étaient infondés, partiellement ou totalement et l'amende devait donc être réduite, pour s'élever au maximum à CHF 15'000.-.

E. 15

Dans ses observations du 15 février 2021, le département a conclu à la modification de sa décision du 10 juillet 2020 s'agissant du trop-perçu. Ce montant devait être réduit à CHF 212'501.50, conformément à la conclusion de la recourante sur ce point, et pour le surplus, la décision querellée devait être confirmée, le recours rejeté, et la recourante condamnée aux frais de l'instance. Dès lors que la rectification ne mettait pas fin au litige, il n'y avait pas lieu de rendre une nouvelle décision, puisque le montant de l'amende n'était pas modifié. La décision pouvait donc être directement réformée sur ce point dans le cadre du jugement. S'agissant des infractions déjà constatées, l'interprétation de la recourante ne pouvait être suivie. En effet, seule la procédure no I-22_____, qui portait sur des travaux de transformation sans autorisation, découlait d'une mauvaise interprétation d'un courrier de sa part, raison pour laquelle il avait renoncé à la sanctionner et délivré l'APA 24_____. En revanche, les procédures d'infractions nos I-25_____ et I-27_____ concernaient pour la

première la rénovation sans autorisation d'un appartement au 4ème étage de l'immeuble situé 23_____, rue D_____, et pour la seconde la création de deux appartements dans les combles, pour lesquels deux amendes, respectivement de CHF 1'000.- et CHF 3'000.-, avaient été prononcées. La procédure d'infraction no I-29_____ portait sur la réalisation de travaux non- conformes à l'autorisation de construire (surélévation d'un immeuble), et une amende de CHF 10'000.- avait été infligée aux mandataires de la recourante. La procédure d'infraction no I-31_____ visait quant à elle des travaux non- conformes à l'autorisation complémentaire DD 30_____ et le département avait dans ce cadre ordonné à la recourante, par décision du 23 octobre 2019, de procéder au remboursement des trop-perçus aux locataires, pour des montants de CHF 20'378.05 et CHF 23'256.75, lui infligeant par la même occasion une amende de CHF 8'700.-.

- 9/20 - A/2844/2020 Contrairement à ce que la recourante soutenait, aucune des infractions litigieuses n'était prescrite au moment de la décision querellée, la fin des périodes de contrôle les plus anciennes datant du 31 décembre 2013, soit moins de sept ans auparavant. À ce jour, seuls les appartements nos 14_____ et 15_____ étaient concernés par la prescription de sept ans. Les montants du trop-perçu pour ces deux appartements étaient au demeurant modestes et n'avaient pas d'influence sur l'amende prononcée. Le premier grief devait donc être rejeté. La recourante était dans l'erreur quand elle considérait que ses actes ne méritaient pas une amende d'un tel montant. En effet, avant la présente procédure, elle avait procédé à de multiples reprises à des travaux dans des logements soumis à la LDTR, sans autorisation. Les amendes qui lui avaient été infligées (CHF 1'000.-, CHF 3'000.- et CHF 8'700.-), ainsi qu'à ses mandataires (CHF 10'000.-), n'avaient pas permis de modifier son comportement. Elle avait non seulement persisté dans cette attitude répréhensible mais l'avait même intensifiée, au regard du nombre d'appartements concernés. Les sommes indûment encaissées apparaissaient très élevées, malgré la réduction à CHF 212'501.50, après nouveau calcul. Cela démontrait un comportement systématique. Il en découlait une cupidité avérée. La recourante avançait avoir fait don de ses profits illégaux à des œuvres charitables. La pièce produite à ce sujet (tableau Excel) n'établissait pas la réalité des donations effectuées. Enfin, si elle avait considéré que le trop-perçu avait servi à des donations, il rappelait qu'en matière pénale, l'usage d'argent issu d'une infraction, aussi altruiste qu'il soit, n'avait pas pour effet de la légitimer. Enfin, c'est en fixant des loyers légaux, que la recourante aurait fait preuve de l'altruisme dont elle se prévalait. Au contraire, cette dernière avait profité de la pénurie de logements pour fixer des loyers contraires au droit, afin d'en tirer un rendement excessif, dans un but avéré de cupidité et de manière réitérée, pratique qu'il qualifiait de systématique. Les deux circonstances aggravantes de l'art. 137 al. 3 LCI, soit la cupidité et la récidive étaient réunies. Dans ces conditions, au vu des antécédents, de l'absence d'effet des précédentes sanctions, du montant élevé des trop-perçus, du nombre important de logements concernés, de l'absence de repentir et de la culpabilité de la recourante, le prononcé d'une amende correspondant au maximum légal était fondé, malgré la diminution du montant des trop-perçus admise en cours de procédure.

E. 16

Dans sa réplique du 11 mars 2021, la recourante a persisté dans les conclusions et explications de son recours du 14 septembre 2020.

- 10/20 - A/2844/2020 Elle prenait acte de la correction du montant des trop-perçus par le département, de CHF 411'518.- à CHF 212'501.50, ainsi que de la prescription pour deux

appartements. En maintenant le montant de l'amende au maximum légal, alors que la somme des loyers trop perçus était réduite de près de la moitié, le département contrevenait aux principes de la proportionnalité et de la bonne foi. En raison de la prescription, seuls quatre appartements étaient susceptibles de faire l'objet de la sanction du 10 juillet 2020, la prescription courant dès que les actes interdits par la loi étaient entièrement exécutés, soit dès la fin des travaux. Dans ces conditions, seuls les travaux exécutés après le 10 juillet 2013 (sept ans avant la décision du 10 juillet 2020) étaient concernés par la sanction. La circonstance aggravante de la récidive retenue par le département était erronée, car elle n'avait jamais été sanctionnée pour des motifs semblables, la procédure no I-31 _____ ayant été instruite simultanément à la procédure examinée et l'intensification ou la persistance de son comportement ne pouvait donc être invoquée. Il était injustifié de passer successivement d'une amende de CHF 10'000.- à une amende de CHF 150'000.-. Elle admettait avoir commis une infraction à la LDTR et était prête à s'acquitter d'une amende pour ces faits. Elle ne pouvait toutefois accepter que le principe de la proportionnalité ne soit pas respecté, à son détriment. Elle était « choquée et blessée » que son comportement soit qualifié de cupide par le département. Les infractions réalisées n'étaient pas volontaires et elle avait reversé à l'intégralité des sommes perçues à E_____, dont elle était fondatrice et présidente, ainsi qu'à d'autres associations poursuivant un but semblable.

E. 17

Dans sa duplique du 30 mars 2021, le département a persisté dans ses précédentes observations et conclusions, soulignant pour le surplus que les diverses infractions sanctionnées portaient à la fois sur la LCI et la LDTR, bien que les amendes infligées ne fassent référence qu'aux art. 129 ss LCI. Selon les pièces produites par la recourante, la somme de ses dons caritatifs était nettement inférieure à celle du trop-perçu. Le comportement de la recourante, contrairement à ses dénégations, était cupide, peu importait l'usage allégué de l'argent encaissé. Enfin, elle avait certainement obtenu en contrepartie de ses donations des déductions fiscales dont elle ne faisait pas mention, ce qui permettait de conclure qu'elle s'était effectivement enrichie.

E. 18

Il ressort des pièces du dossier, après calcul, que le montant total versé sous forme de dons à des organisations par la recourante s'élève, entre 2012 et 2018, à environ

- 11/20 - A/2844/2020 CHF 95'000.-, dont CHF 87'000.- ont été reversés à l'association dont elle est fondatrice et présidente (E_____).

- 12/20 - A/2844/2020 EN DROIT 1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la LDTR et de la LCI (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05, art. 143 et 145 al. 1 LCI ; art. 45 al. 1 LDTR). 2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). 3. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur

des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_763/2017 du 30 octobre 2018 consid. 4.2 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179). 4. Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. S'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA ; ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; ATA/117/2016 du 9 février 2016 consid. 2 ; ATA/723/2015 du 14 juillet 2015 consid. 4a). Aussi peut-il admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_540/2013 du 5 décembre 2013 consid. 3 ; 2C_349/2012 du 18 mars 2013 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal administratif fédéral F-1734/2019 du 23 mars 2020 consid. 2). 5. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (arrêts du Tribunal fédéral 2C_545/2014 du 9 janvier 2015 consid. 3.1 ; 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), de participer à

- 13/20 - A/2844/2020 l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 ; 138 V 125 consid. 2.1 ; 137 II 266 consid. 3.2). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3). Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (arrêt du Tribunal fédéral 1C_551/2015 du 22 mars 2016 consid. 2.2 ; aussi art. 41 2ème phr. LPA) ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1). 6. En l'occurrence, le dossier contient les pièces nécessaires à l'établissement des faits. L'offre de preuve par déclaration de parties de la recourante concerne des allégués non contestés ou sans influence sur l'issue du litige. De plus, elle ne se plaint pas d'une violation de son droit d'être entendue, ni ne conclut à son audition. Partant, il ne sera donc pas tenu d'audience de comparution personnelle des parties. 7. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions de la recourante ou du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'elle ou il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/1400/2019 du 17 septembre 2019 consid. 2b). 8. En l'espèce, la décision querellée comporte deux volets. Le premier, non contesté, concerne le rétablissement d'une situation conforme au droit, par la notification de nouveaux contrats de bail dans le respect de la condition no 3 du préavis LDTR, faisant partie intégrante de l'autorisation de construire, ainsi qu'au remboursement du trop-perçu aux locataires. Le second volet concerne l'amende administrative de CHF 150'000.- infligée à la recourante. Seule cette partie de la décision est contestée. À l'égard du trop-perçu, le département a admis des erreurs dans son calcul,

rectifiant celui-ci au montant calculé par la recourante, soit CHF 212'501.50. 9. Partant, le tribunal prend acte de ce qui précède et le recours sera partiellement admis de ce point de vue.

- 14/20 - A/2844/2020 10. Selon l'art. 11 al. 1 LDTR, le département fixe le montant des loyers ou des prix de vente maximaux, en prenant en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées, et en tenant compte : du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, calculé, en règle générale, sur les 70 % au maximum de leur coût et renté à un taux de 0,5 point au-dessus de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève ; le taux de rendement est fonction de l'incidence dégressive des amortissements (let. a) ; de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de dix-huit à vingt ans, soit de 5,55 % à 5 % (let. b) ; des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5 % des travaux pris en considération (let. c) ; des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 et suivants de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations) (CO - RS 220) (let. d). Les loyers et les prix de vente maximaux fixés sont soumis au contrôle de l'État pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles. La durée de contrôle des loyers est de trois ans pour les immeubles rénovés ou transformés. Elle peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR). 11. Selon l'art. 44 LDTR, celui qui contrevient aux dispositions de la LDTR est passible des mesures et sanctions administratives prévues par les art. 129 à 139 LCI, sous réserve des peines plus élevées prévues par le Code pénal suisse du

E. 21

En droit public, les autorités de recours examinent la question de la prescription d'office lorsqu'un particulier est débiteur de l'État (ATF 138 II 169 consid. 3.2 ; 133 II 366 consid. 3.3 ; ATA/879/2014 du 11 novembre 2014 ; ATA/57/2014 du 4 février 2014).

E. 22

Aux termes de l'art. 104 CP, les dispositions de la première partie du code s'appliquent aux contraventions, c'est-à-dire les infractions passibles d'une amende (art. 103 CP), y compris les art. 97 ss CP en matière de prescription, sous réserve des dispositions spécifiques comme l'art. 109 CP, qui prévoit que l'action pénale et la peine se prescrivent par trois ans.

E. 23

Selon l'art. 98 CP, la prescription court, alternativement, dès le jour où l'auteur a exercé son activité coupable (let. a), dès le jour du dernier acte si cette activité s'est exercée à plusieurs reprises (let. b), ou encore dès le jour où les agissements coupables ont cessé s'ils ont eu une certaine durée (let. c). Elle ne court plus si,

- 17/20 - A/2844/2020 avant son échéance, un jugement de première instance a été rendu (art. 97 al. 3 CP).

E. 24

En matière de LDTR, le délai de prescription de la poursuite administrative commence à courir au moment où l'infraction disparaît, c'est-à-dire à la date de sortie du contrôle, lorsque, pendant la durée du contrôle, le propriétaire demande à son locataire de payer un loyer supérieur à celui fixé par le département : le propriétaire est donc amendable pendant les sept ans suivant cette date pour cette infraction (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO

GAUDIN, La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements, 2014, p. 497 n. 4.1.5 et les références citées).

E. 25

En l'espèce, la sanction prononcée vise exclusivement l'infraction commise en lien avec la perception de loyers excédant les maxima prévus par l'OCLPF pendant la période de contrôle concernée. Partant, c'est la date de sortie de contrôle des appartements concernés qui est déterminante et non celle de réalisation des travaux.

E. 26

Il ressort des pièces du dossier, en particulier du préavis de l'OCLPF, que les périodes de contrôle les plus anciennes sont parvenues à leur terme le

E. 31

Il résulte de ce qui précède que le recours sera partiellement admis. La décision querellée sera partiellement annulée dans la mesure où elle inflige une amende de CHF 150'000.- et le montant de cette dernière sera réduit au montant précité, soit CHF 100'000.-.

E. 32

Au vu de ce qui précède, un émolument, en soi réduit, de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui n'obtient que partiellement gain de cause (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), lequel est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 900.-.

E. 33

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de l'autorité intimée, lui sera par ailleurs allouée (art. 87 al. 2 LPA et 6 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03).

- 20/20 - A/2844/2020

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