

GE_GERICHTE JTAPI/15/2024 vom 9. Januar 2024

GE Cour de justice, 2024-01-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_15_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/15/2024 du 9 janvier 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/15/2024 del 9 gennaio 2024

Erwägungen

E. 30

Il est enfin à rappeler que selon une jurisprudence bien établie, les autorités de recours observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'est pas écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA 581/2014 précité consid. 5 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 9a ; ATA/313/2012 du 22 mai 2012 consid. 10).

E. 31

En l'espèce, il n'apparaît pas, au vu de la jurisprudence restrictive rappelée ci-dessus, que les recourants puissent se prévaloir de circonstances particulières au sens de l'art. 9 al. 5 LDTR. Comme relevé au demeurant sous chiffre 23, il leur aurait été parfaitement possible de réaliser des travaux moins coûteux (total de CHF 150'707.- pour un appartement de deux pièces), preuve en est qu'ils avaient dans un premier temps renoncé à la majorité de ces derniers, ne les estimant vraisemblablement pas nécessaires à la mise en location de leur bien. Le procédé adopté par les recourants, consistant à limiter les travaux de rénovation pour qu'ils échappent à la LDTR puis, leur tentative ayant échoué, à requérir une autorisation complémentaire afin de procéder cette fois à de nombreux et coûteux travaux supplémentaires (plus de quatre fois le coût des premiers travaux) va ainsi manifestement à l'encontre de la jurisprudence et des buts visés par la LDTR et ne saurait dès lors aucunement constituer des circonstances particulières justifiant un dépassement du plafond LDTR au sens de l'art. 9 al. 5 LDTR. À toutes fins utiles, le tribunal relèvera encore que les conditions pour dépasser le dudit plafond sur la base des art. 9 al. 4 et 6 LDTR ne sont pas réunies dans le cas d'espèce. L'autorité intimée n'a ainsi pas excédé son pouvoir d'appréciation en refusant l'application des exceptions prévues aux art. 9 al. 4 à 6 LDTR.

E. 32

Les recourants se prévalent enfin d'une atteinte à leur droit à la propriété, ainsi qu'à leur liberté économique, dans la mesure où le loyer fixé par le département ne leur permettrait pas de couvrir le montant des factures liées à leur immeuble

E. 33

La garantie de la propriété est ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst. Elle n'est toutefois pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale (al. 1), être justifiée par un intérêt public (al. 2) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3). Ce principe exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude), que ceux-ci ne

puissent être atteints par une mesure moins contraignante (règle de la nécessité) et qu'il existe un rapport raisonnable entre le but visé et les intérêts publics ou privés compromis - 20/22 - A/607/2023 (règle de la proportionnalité au sens étroit) (ATF 141 I 20 consid. 6.2.1; 140 I 168 consid. 4.2.1; 135 I 233 consid. 3.1).

E. 34

Le but poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR), procède d'un intérêt public important et reconnu (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 ; 113 Ia 126 consid. 7a ; 111 Ia 23 consid. 3a et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_416/2016 du 27 mars 2017 consid. 2.3 ; 1C_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.3 ; 1C_143/2011 du 14 juillet 2011). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété. Pour qu'une telle restriction soit conforme à la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 Cst.), l'autorité administrative doit effectuer une pesée des intérêts en présence et évaluer l'importance du motif de refus au regard des intérêts privés en jeu (ATF 116 Ia 401 consid. 9 ; 113 Ia 126 consid. 7b/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3 ; 1C_141/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.2). La restriction à la liberté individuelle ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché (ATF 113 Ia 126 consid. 7b/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_417/2016 du 27 mars 2017).

E. 35

Dans une affaire vaudoise, s'agissant en particulier du principe de la fixation et contrôle du loyer durant cinq ans après transformation, le Tribunal fédéral a retenu, après avoir procédé à une analyse détaillée de toutes les conditions permettant une restriction aux droits fondamentaux que la fixation du loyer, et partant l'intérêt public à la préservation d'un parc locatif répondant aux besoins de la population était légitime et justifiait l'atteinte aux garanties constitutionnelles de la propriété et de la liberté économique des propriétaires (1C_110/2017 consid. 4.1.2 et 4.2). Cet intérêt public étant également poursuivi par la LDTR genevoise, les principes dégagés par cette jurisprudence ne sauraient être écartés. Pour le surplus, la chambre administrative a eu l'occasion de confirmer la compatibilité de la LDTR avec les dispositions concernant le droit à la propriété et la liberté économique (ATA/260/2014 du 15 avril 2014 consid. 6).

E. 36

Il ressort des jurisprudences précitées que l'atteinte à la garantie de la propriété des recourants se fonde sur une base légale suffisante et répond à un intérêt public prépondérant. Elle s'avère également proportionnée, dans la mesure où l'autorité intimée a effectué une pesée des intérêts en présence et évalué l'importance des motifs fondant les mesures prononcées, à savoir la préservation du parc locatif genevois, au regard des intérêts, notamment économiques, des recourants. Les intérêts publics défendus par la LDTR doivent ainsi l'emporter sur les intérêts privés, purement économiques, de ces derniers à pouvoir louer leur appartement avec le rendement qu'ils souhaitent. L'atteinte à la garantie de propriété des recourants n'apparaît également pas disproportionnée dans la mesure où le département a fixé le loyer à la limite maximale de la fourchette prévue par la loi.

- 21/22 - A/607/2023 Ces développements valent également pour la garantie de la liberté économique (art. 27 Cst.). Les griefs des recourants sont dès lors écartés.

E. 37

En application des 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), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'500.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

E. 38

Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 22/22 - A/607/2023

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