

GE_GERICHTE JTAPI/273/2024 vom 16. Juni 2023

GE Cour de justice, 2023-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_273_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/273/2024 du 16 juin 2023

IT: GE_GERICHTE JTAPI/273/2024 del 16 giugno 2023

Erwägungen

E. 5

Par réplique du 18 octobre 2023, les recourants ont persisté dans leurs conclusions. Suite à leur recours, le département considérait qu'ils n'étaient plus tenus au remboursement du trop-perçu pour trente-six mois de loyer, mais que pour un seul mois. Il leur avait ainsi manifestement donné raison, à tout le moins en très grande partie sur ce point, admettant leur démonstration quant à la prescription décennale. Dans ces circonstances, il était malvenu de conclure à leur condamnation aux dépens de l'instance. La décision entreprise impliquait des questions juridiques relativement complexes concernant la prescription des créances en remboursement, d'autant plus pour des profanes tels qu'eux, et il avait été indispensable qu'ils soient assistés d'un avocat afin de faire valoir correctement leurs droits. L'intervention de leur conseil avait eu pour conséquence que le département avait considérablement revu sa position concernant le remboursement du trop-perçu. De plein dépens devaient leur être alloués.

- 4/8 - A/2412/2023

E. 6

En l'espèce, le tribunal partage l'analyse du département relative au respect du délai de prescription de trois ans, telle qu'exposé dans les observations du 25 septembre 2023 et non contestée par les recourants. Il partage également l'analyse relative au respect du délai de prescription de dix ans et sa conséquence, à savoir que seul un montant de CHF 1'365.25 doit être, à titre de trop-perçu de loyer, remboursé aux anciens locataires. Les recourants obtiennent ainsi presque l'entier de leurs conclusions sur ce point.

E. 7

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 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0).

- 6/8 - A/2412/2023 Parmi les mesures administratives à disposition de l'autorité compétente, figure l'ordre de remise en conformité (art. 129 let. e LCI). De jurisprudence constante, une mesure visant les loyers, notamment le remboursement du trop-perçu de loyer et l'établissement d'un nouveau bail conforme aux conditions de l'autorisation de construire accordée, constitue une forme de remise en état conforme au droit au sens de l'art. 129 let. e LCI (ATA/1333/2023 du 12 décembre 2023 consid. 11.1).

E. 8

Dès lors que l'art. 12 LDTR institue un contrôle des loyers après l'exécution des travaux de rénovation, l'obligation faite au propriétaire sous cet aspect inclut celle d'inscrire, dans le contrat de bail concerné, le montant du loyer fixé dans l'autorisation de rénover pendant le

contrôle et de rectifier un bail à loyer qui s'en écarterait (arrêt du Tribunal fédéral 1C_184/2013 du 8 janvier 2014 consid. 2.1). S'agissant des locataires ayant déjà quitté l'appartement incriminé et qui ont versé un loyer supérieur à celui bloqué après coup, il n'y a pas lieu d'imposer au propriétaire d'établir un nouveau bail corrigé (ATA/1333/2023 du 12 décembre 2023 consid. 11.3). S'il ne peut être ordonné au bailleur d'établir un nouveau contrat de bail corrigé pour des locataires ayant quitté le logement, la solution est en revanche autre s'agissant de la formule de fixation du loyer initial. Celle-ci est nécessaire lors de l'établissement de tout nouveau bail ou de toute modification du montant du loyer. Dès lors qu'elle résulte d'un acte unilatéral du bailleur, le départ des locataires concernés n'empêche aucunement celui-ci d'établir une nouvelle formule, document essentiel puisqu'à même de documenter l'augmentation du loyer de l'appartement en question. La notification, selon les règles du droit du bail, d'une nouvelle formule indiquant le loyer fixé pendant trois ans selon la décision litigieuse est une mesure nécessaire pour le rétablissement d'une situation conforme au droit au sens de l'art. 129 let. e LCI (ATA/1333/2023 du 12 décembre 2023 consid. 11.3 ; ATA/185/2021 du 23 février 2021 consid. 5g). Toujours d'après la jurisprudence, en matière d'établissement d'un avis de fixation du loyer une remise en état peut être ordonnée jusqu'à trente ans après l'exécution des travaux litigieux, sauf dans certains cas où l'administré est de bonne foi (ATF 132 II 21 consid. 6.3 ; ATA/531/2012 du 21 août 2012 consid. 15).

E. 9

En l'espèce, au vu de la jurisprudence susmentionnée, les recourants devront établir un nouvel avis de fixation de loyer initial (formule officielle) correspondant à la période de contrôle en question qui soit conforme à la seconde condition du préavis repris au chiffre 7 de l'autorisation de construire APA 1_____.

E. 10

En conclusion, le recours sera partiellement admis.

E. 11

Selon l'art. 87 al. 2 LPA, la juridiction administrative peut, sur requête, allouer à la partie ayant entièrement ou partiellement gain de cause, une indemnité pour les frais « indispensables » causés par le recours. L'art. 6 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), intitulé « indemnité », prévoit

- 7/8 - A/2412/2023 que la juridiction peut allouer à une partie, pour les frais indispensables occasionnés par la procédure, y compris les honoraires éventuels d'un mandataire, une indemnité de CHF 200.- à CHF 10'000.-.

E. 12

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les décisions des tribunaux en matière de frais et dépens n'ont pas à être motivées, l'autorité restant néanmoins liée par le principe général de l'interdiction de l'arbitraire (ATF 114 Ia 332 consid. 2b ; 111 Ia 1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_245/2011 du 7 juillet 2011 consid. 2.2 ; 5D_2010 du 28 février 2011 consid. 4). La juridiction saisie dispose d'un large pouvoir d'appréciation également quant à la quotité de l'indemnité allouée et, de jurisprudence constante, celle-ci ne constitue qu'une participation aux honoraires d'avocat (ATA/334/2018 du 10 avril 2018 ; ATA/1484/2017 du 14 novembre 2017 et les références citées), ce qui résulte aussi, implicitement, de l'art. 6

RFPA dès lors que ce dernier plafonne l'indemnité à CHF 10'000.-. Pour déterminer le montant de l'indemnité, il convient de prendre en compte les différents actes d'instruction, le nombre d'échanges d'écritures et d'audiences. Quant au montant retenu, il doit intégrer l'importance et la pertinence des écritures produites et de manière générale la complexité de l'affaire (ATA/1156/2017 du 2 août 2017). La fixation des dépens implique une appréciation consciencieuse des critères qui découlent de l'esprit et du but de la réglementation légale (arrêt du Tribunal fédéral 2D_35/2016 du 21 avril 2017 consid. 6.2 et les réf. citées).

E. 13

En l'espèce, les recourants, qui ne succombent que dans une faible mesure, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 600.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Le solde de l'avance de frais, soit CHF 300.-, leur sera dès lors restitué. Dans la mesure où la cause ne présentait pas un degré de complexité particulier, ne portant que sur la question de la prescription, une indemnité de CHF 900.- sera allouée aux recourants à la charge de l'État de Genève, soit pour lui du département du territoire.

- 8/8 - A/2412/2023

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