

Contrôle continu du 2 mars 2013

*Veillez vous limiter à trois pages au maximum. L'énoncé comporte deux pages.
La durée de l'examen est de deux heures.*

Zantafio possède dans le quartier des Pâquis à Genève un immeuble de logements vétuste, aux loyers très bas. Il exploite en outre le « Joyeux Marsupilami », café-restaurant très prisé d'une clientèle jeune, situé de l'autre côté de la rue juste en face de son immeuble.

Se fondant sur la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996, Zantafio a demandé au département cantonal de l'urbanisme (DU) l'autorisation de rénover totalement son immeuble, pour des raisons de sécurité et de salubrité. Les pièces, relativement petites, des logements rénovés resteraient de la même taille qu'actuellement. La rénovation permettrait en outre une amélioration énergétique du bâtiment. LUTR

Il y a une semaine, le DU a octroyé à Zantafio l'autorisation demandée, en précisant que cette autorisation était accordée à condition, d'une part, que les loyers des appartements après travaux ne dépassent pas 3'725.— CHF la pièce par an pendant une période de cinq ans, vu qu'il s'agit d'une rénovation lourde, et, d'autre part, que Zantafio renonce à ouvrir la terrasse du Joyeux Marsupilami pendant la même période, afin de préserver la tranquillité des futurs locataires de l'immeuble rénové. Le DU a considéré que l'amélioration énergétique du bâtiment permettrait de baisser les charges énergétiques des locataires de 200.— CHF la pièce par an et que par ailleurs une contribution énergétique de 10.— CHF la pièce par mois, soit 120.— CHF la pièce par an, pouvait être exigée desdits locataires. Zios-

Zantafio est certes content d'avoir obtenu l'autorisation qu'il sollicitait. Mais il n'est pas d'accord avec les conditions qui l'accompagnent. Avant tout, il ne voit pas pourquoi on lui impose ces conditions, dès lors que son projet remplit toutes les exigences légales, ce que le DU a reconnu. En ce qui concerne la fixation du loyer maximal, il ne conteste pas les calculs du DU (considérant même que, au vu du dossier, le DU a été généreux avec lui en retenant une baisse des charges énergétiques des locataires de 200.— CHF la pièce par an), mais il estime néanmoins que le loyer aurait dû être fixé à 4'500.— CHF la pièce par an. En effet, le président de la commission du logement du Grand Conseil lui avait assuré qu'il n'aurait aucune peine à obtenir ce montant et c'est sur la base de cette assurance qu'il avait entrepris toutes les démarches et dépensé un montant important en frais d'études pour déposer son projet de rénovation. Enfin, il considère que le contrôle des loyers aurait dû être limité à trois ans. Il admet que la rénovation est lourde, mais estime politiquement inopportun d'utiliser la possibilité de porter le contrôle des loyers à cinq ans dans un tel cas. P. 100. 6. 73
part.
BF
opportunit

recours
impôts

Zantafio vous demande auprès de qui et avec quelles chances de succès, au vu de ses arguments, il peut contester les conditions en cause, « en allant, s'il le faut, le plus loin possible », mais « sans risquer de perdre son autorisation ».

égalité
dans l'impôt

Dans ce contexte, il vous demande si ses chances d'obtenir satisfaction augmenteraient s'il pouvait démontrer, par des témoignages, que le DU renonce, sauf circonstances très particulières, à prévoir une période de contrôle des loyers de cinq ans, même en cas de rénovation lourde et qu'il va continuer à agir ainsi.

Modif
pendant
recours

Il voudrait aussi savoir s'il y a un risque que, pendant la procédure de recours, le DU modifie sa décision et baisse le loyer autorisé, en considérant, après avoir réétudié le dossier, que la prise en compte des économies d'énergie a été trop généreusement calculée.

ARRÊTÉ relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population

Du 24 août 2011

LE CONSEIL D'ÉTAT,

vu les articles 6, alinéa 3, et 9, alinéa 3, de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996,

Arrête

Les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, fondés sur le revenu brut médian des contribuables personnes physiques 2007, sont compris entre 2536 F et 3405 F la pièce par année.

Certifié conforme,
La chancelière d'Etat:
Anja WYDEN GUELPA.

Nom: _____ Prénom: _____

Professeur / Professeure J. Tanquerel

Epreuve: Droit administratif Date: 2.3.13

Question juridique et droit applicable

M. Zantafio se pose toute une série de question au sujet de l'autorisation qui sont développés au moment opportun de l'analyse. Pour les transformations c'est la ✓ LDTR qui s'applique puisque son immeuble se trouve en ville et qu'il s'agit de "rénovations lourdes" (art 2 al 1 LDTR + 196 LAT; art 3 al 1 lit. d LDTR). La LCI s'applique via l'art 4 LDTR pour les demandes d'autorisation. La LPA et les LOJ ✓ servent quant à elle utile pour la procédure et les voies de recours.

Qualification juridique

L'autorisation de rénover accordée par le DU est une autorisation de police. Il s'agit d'une décision formative et finale au sens de l'art. 4 al 1 lit. a LPA. Elle a été rendue sur requête de M. Zantafio. Cette décision est assortie de charges (même si le DU utilise "conditions") puisque l'autorisation est accordée moyennant le respect de certains devoirs. M. Zantafio se demande si le DU peut imposer de tels charges. Pour ce qui est du prix qui est une des conditions de l'art 9 LDTR le DU justifie sur l'arrêté ^{qui précise} (l'art. 3 de l'arrêté) le prix la somme maximale de 3'405.- et la majeure des charges énergétiques et de la contribution pour un total de 320.-, ce qui rentre dans ce qui est prévu à l'art. 6 de l'art 9 LDTR ^{art 10 LDTR}. Cette charge qui concrétise la loi est toute à fait acceptable. Qu'en est-il de celle liée à la terrasse? Sans pouvoir d'appréciation il faut une base légale à une clause accessoire, ~~l'autor.~~ ce qui n'est pas le cas en l'espèce. L'autorité devant accorder l'autorisation si les conditions sont remplies (art 9 al 1 LDTR) elle n'a pas vraiment de marge et même si elle en avait cette clause n'a pas de lien pertinent avec la décision et n'est donc pas acceptable.

Validité formelle

Le DU est l'autorité compétente pour ce type de décision (art 4 LDTR). Par ce qui est des règles de procédure, M. Zantafio se plaint pas d'une violation. Le droit d'être entendu est rempli avec le dépôt de la demande et à tenir

où hier, avec cette information?

d'annoncé elle a été notifiée valablement de conseillers à Monsieur de vérifier la présence des détails et des voies de recours

Validité matérielle

On peut se demander si la décision repose sur une base légale correctement appliquée (M. Zantafio s'interrogeait surtout sur l'opportunité).

Comme déjà vu cette décision repose principalement sur l'art. 9 LDTR qui a été correctement appliqué quant à la charge liée au logement. Qu'en est-il de la fixation pour Sans? Elle est prévue par l'art. 12 LDTR qui pousse à Sans le contrôle, excès de transformation lourde. Le "peut" est quasiment un "doit", mais même si on est d'un autre avis on ne peut pas attaquer l'opportunité (cf. voies de droit).

quel du pouvoir d'appréciation du Pou? excès?

M. Zantafio se demande aussi si les principes d'égalité et de bonne foi ont été respectés. La pratique de donner qu'un délai de contrôle de Sans

peut paraître illégal si les circonstances montrent que c'est vraiment des circonstances lourdes. Il a le droit à l'égal de donner l'illégalité que si l'autorité a une pratique établie et qu'elle n'intend pas revenir à une pratique légale sauf si un intérêt prépondérant prévoit public nécessite que la loi soit appliquée strictement.

égalité dans l'illégalité

En l'espèce les témoignages semblent aller dans le sens d'une pratique établie qui ne va pas changer, mais il y a un intérêt public à la protection des locataires énoncé à l'art. 12 LDTR qui devrait pousser au respect de la loi et donc

Non.

du délai de Sans. Maintenant on peut se demander si M. Zantafio doit être protégé dans le cas des renseignements déformés. La bonne foi l'exige s'il s'agit d'une situation économe, de la bonne autorité, que l'erreur n'est pas apparente, que l'administrateur a pris des dispositions impossibles à réaliser sans préjudice et que la loi n'a pas changé entre temps la cause. M. Zantafio a pris des dispositions suite à une déclaration qui le concerne, mais ce n'était pas la bonne autorité puisque c'est en elle que la législation qui la renvoie donc pas un membre de l'administration. De plus, vu qu'il a fait se demander en consultant la LDTR, il devrait connaître la limite de l'art. 9 al. 3, l'erreur est donc apparente. Il ne sera pas protégé

très bien.

Voies de droit

M. Zantafiu se demande si le DU peut modifier sa décision pendant le recours. Le recours a effet devolutif mais l'autorité peut retirer ou reconsidérer sa décision [art 67a11 + a12 LPA]. Ses craintes sont donc fondées.

Qu'est-ce qu'il peut déposer son recours? La LUTR prévoit un recours au TAPI (art 45 LUTR, 116 LOJ) par clause d'attribution. Le TAPI peut revoir le droit et les faits et l'abus du pouvoir d'appréciation (art 67a11 LPA).

Mais par l'opportunité résultant de la loi spéciale (art 67a12 LPA). Est-ce que en l'espèce une réformation in pejus est possible? L'absence du contrôle d'opportunité limite cela, mais ça reste un tribunal de spécialiste qui peut revoir les faits et le droit. Donc si le dossier montre que légalement il n'a pas le droit à ce calcul il va reformer. Mais si c'est juste un peu gênant il ne risque rien. Il peut gagner sur la clause terrasse pas pour la route.

Contre la décision du TAPI il peut recourir à la CACJ (art 132 a12 LOJ) qui révoit le droit et les faits. Après cela il peut encore recourir en RMUP au TF (art 82 lta et 86 ltd LTF) puisqu'il ne tombe pas dans une des exceptions des art 83 à 85 LTF. Le TF ne va pas revoir le droit cantonal, mais il pourra se prononcer sur l'arbitraire (GCst.) et le droit fédéral. Le délai est à chaque fois de 30 jours (art 70a LTF, art 62 a11 lta LPA). Aujourd'hui il peut agir.

Il a la qualité pour agir puisqu'il est directement et plus que quiconque touché par la décision (art ~~60~~ a11 LPA, art 89a17 LTF).