

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.

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.

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.

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 ».

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.

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: [REDACTED]

Prénom: [REDACTED]

Professeur / Professeure

M. Tanquerel

Epreuve:

Droit administratif

Date:

02.03.13

6

## A. Droit applicable

La LDTR qui concerne les logements et notamment les transformations est applicable (art. 1 LDTR). La (S letc) → LPA s'applique aux décisions rendues par des autorités administratives genevoises et applicable (art. 1 F LPA). La LOJ est également applicable. La LALAT s'applique (art. 19 F LALAT via art. 2 F LDTR).

## B. Qualification juridique

L'autorisation du DU est clairement une décision.

## C. La validité formelle

Le DU est l'autorité compétente (art. 9 F LDTR). On partira du principe que la décision respecte les conditions de forme. Puisque la requête est initiée par l'administré, les règles de procédure et notamment le DEE ont été respectés.

## D. La validité formelle matérielle

1. Quid des conditions associées à l'autorisation ?

+ LO art 11  
LDTR.  
↓  
principe +  
mode calcul

Selon l'art. 9 I let. a LDTR, l'autorisation est accordée lorsque des raisons de sécurité et de salubrité l'exigent. L'art. 9 II et III LDTR précise que les logements transformés doivent répondre à certains critères et notamment une fourchette de prix de loyer précisée par un arrêté comprise entre 2536 F et 3405 F. On peut y déroger en cas de réduction de pertes énergétiques notamment au sens de l'art. 9 VI LDTR.

- En l'espèce, l'autorisation fut déposée pour des
- ✓ raisons de sécurité et des gains énergétiques justifient la dérogation à la fourchette. Aucune base légale pas plus que le pouvoir d'appréciation limité du DU ne
  - ✓ lui permette de demander d'exiger la fermeture de son café restaurant. Donc le DU commet un excès positif.

2. Quid de l'assurance du président de la commission?

- Le principe de la bonne foi peut obliger l'autorité à honorer une promesse. Il faut pour cela que l'autorité ait agi dans un cas concret à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait été compétente, que l'administré ne puisse pas s'être rendu compte de l'illégalité de la promesse. Ce dernier doit aussi avoir pris des mesures concrètes sur la base de l'assurance et la législation ne doit pas avoir été modifiée entre le moment de la promesse et l'invocation du principe.
- ✓

En l'espèce, il est clair que le président de la

✓ commission du Grand Conseil n'était pas, en vertu du principe de la séparation des pouvoirs, compétent pour assurer un montant de loyers. La bonne foi n'est pas violée.

### 3. Quid du contrôle à 5 ans ?

✓ Selon l'art. 12 LDTR, le contrôle des loyers peut être porté à 5 ans en cas de rénovations lourdes. Le DU n'a donc pas abusé de son pouvoir d'appréciation.

### 4. Quid des potentiels témoignages ?

✓ L'autorité publique est tenue de respecter les principes constitutionnels, notamment l'égalité de traitement et l'interdiction de l'arbitraire. Il est alors certain que les chances de succès seraient plus élevées s'il est clair que Zantafio est, sans motifs raisonnables, moins bien traité qu'autrui dans une même situation. Il ne s'agirait cependant pas d'un cas d'égalité dans l'illégalité, le DU disposant d'un pouvoir d'appréciation.

## E. Les voies de droit

### 5. Quelles instances faut-il saisir ?

✓ La LDTR ne prévoit pas de réclamation, mais un recours au TAPI dans un délai de 30 jours (art. 45 I LDTR). Le droit et les faits mais non l'opportunité pourront y être revus à l'instar de la CS au sens

ait. 61 I let. a+b et ait. 61 II LPA. Le recours sera ensuite ouvert à la CACJ (ait. 132 II LOJ cum ait. 61 a LPA) dans un délai de 30 jours (ait. 62 I a LPA). Zantafio dispose de la QA (ait. 60 I a+b LPA). Ses chances de succès sont grandes en raison de l'excès positif du DU.

(bonus) ✓ Le recours au TF lui sera ensuite ouvert (ait. 82 I let. 2 + ait. 86 I let. d + ait. 89 I LTF) mais il doit savoir que le TF ne contrôle pas le droit cantonal à l'exception de l'arbitraire (ait. 95 LTF a contrario) et que ses chances de succès en sont donc fortement réduites. Il contrôle l'inexactitude des faits (ait. 97 LTF).

## G. Quid de la réévaluation du dossier ?

+ autorisation par la force.

✓ Zantafio craint une reformatio in pejus, s'agissant d'opportunité, l'autorité d'origine, le DU, peut en effet reconsidérer sa décision pendant la procédure de recours jusqu'au dernier moment en vertu de l'ait. 67 II LPA. Le TARE, la CACJ et le TF ne le pourront pas et ne pourront d'ailleurs pas analyser "l'innoportunité politique" invoquée par Zantafio.

+ Les ordres sur des charges, allouées par de révo. → aucun risque de perdre l'autorisation en cas de recours contre charge/condition