

# **GE\_GERICHTE ATA/1333/2015 vom 15. Dezember 2015**

GE Cour de justice, 2015-12-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_1333\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1333_2015)

FR: GE\_GERICHTE ATA/1333/2015 du 15 décembre 2015

IT: GE\_GERICHTE ATA/1333/2015 del 15 dicembre 2015

## **Regeste**

Résumé: Dans la mesure où la recourante est propriétaire du dépôt transformé par son locataire en quatre habitations sous-loués illégalement, c'est à juste titre que le département l'a qualifié de perturbateur par situation. Trois des quatre sous-locations ont débuté postérieurement à l'acquisition de l'immeuble par la recourante, de sorte qu'il est envisageable que les différents agencements effectués par son locataire aient été faits postérieurement à son acquisition. Au vu des pièces, il était quasi impossible de déduire de l'aspect extérieur du dépôt litigieux sa transformation en logement. Enfin et dès la connaissance des transformations et des sous-locations, la recourante a pris toutes les mesures utiles à la remise en état du dépôt. Aucune faute ne peut ainsi lui être reprochée. Recours admis en tant qu'il inflige une amende administrative à la recourante.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

### **E. 2**

Le litige porte sur la conformité au droit du jugement du TAPI confirmant la décision du département, laquelle considère la recourante comme étant un perturbateur par situation et lui inflige une amende administrative de CHF 50'000.-, réduite par la suite à CHF 5'000.-.

### **E. 3**

La recourante reproche au département de la considérer comme un perturbateur par situation.

a. À teneur de l'art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (al. 2 let. a).

b. Selon l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a), modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b).

Les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires (art. 19 al. 4 de la de la loi d'application de la loi fédérale sur

l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).

c. Selon l'art. 121 LCI, une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit remplir en tout temps les conditions de sécurité et de salubrité exigées par la LCI, son règlement d'application ou les autorisations délivrées en application de ces dispositions légales et réglementaires (al. 1). Les exigences imposées pour les constructions et les installations en matière de prévention des incendies sont régies par la norme de protection incendie et les directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (al. 2). Une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit être maintenue en tel état et utilisée de telle sorte que sa présence, son exploitation ou son utilisation ne puisse, à l'égard des usagers, du voisinage ou du public ni porter atteinte aux conditions exigibles de sécurité et de salubrité (al. 3 let. a ch. 1), ni être la cause d'inconvénients graves (al. 3 let. a ch. 2), ni offrir des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions) par

- 15/22 - A/1939/2014 le fait que la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (al. 3 let. a ch. 3), elle ne crée pas, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne pour la circulation (al. 3 let. b).

Les propriétaires sont responsables, dans l'application de la LCI et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations (art. 122 LCI).

d. Lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires, le DALE peut notamment ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses, la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e et 130 LCI).

Les propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le DALE en application des art. 129 et 130 LCI (art. 131 LCI). Le DALE notifie aux intéressés, par lettre recommandée, les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution, à moins qu'il n'invoque l'urgence (art. 132 al. 1 LCI).

e. De jurisprudence constante, pour être valable, un ordre de mise en conformité doit respecter cinq conditions, dont celle qui veut que l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur (ATF 114 Ib 44 consid. 2a p. 47 ss = JdT 1990 I 482 consid. 2a p. 484 ss ; ATF 107 Ia 19 consid. 2a p. 23 = JdT 1983 I 290 consid. 2a p. 293 ; ATA/824/2015 du 11 août 2015 consid. 6b).

f. Les mesures nécessaires à éliminer une situation contraire au droit doivent être dirigées contre le perturbateur. Selon la jurisprudence, le perturbateur est celui qui a occasionné un dommage ou un danger par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité (perturbateur par comportement), mais aussi celui qui exerce sur l'objet qui a provoqué une telle situation un pouvoir de fait ou de droit (perturbateur par situation ; ATF 139 II 185 consid. 14.3.2 p. 226 ss ; 136 I 1 consid. 4.4.3 p. 11 ; 122 II 65 consid. 6a p. 70 ; ATA/824/2015 précité consid. 8a ; ATA/83/2014 du 12 février 2014 consid. 9).

Le perturbateur par situation correspond avant tout au propriétaire, mais il peut également s'agir notamment du locataire, le critère déterminant étant le pouvoir de disposition, qui

permet à celui qui le détient de maintenir la chose dans un état conforme à la réglementation en vigueur (ATF 114 Ib 44 consid. 2c/aa p. 50 = JdT 1990 I 482 consid. 2c/a p. 485 ss ; ATA/824/2015 précité consid. 8b)

- 16/22 - A/1939/2014

Selon la jurisprudence, la responsabilité en raison du comportement et celle qui découle de la situation peuvent coexister et l'obligation d'éliminer la perturbation peut être imposée alternativement ou cumulativement à tout perturbateur, aussi bien de comportement que de situation. L'autorité compétente doit jouir d'une certaine marge d'appréciation dans le choix de la personne à laquelle incombera l'obligation d'éliminer la perturbation (ATF 107 Ia 19 consid. 2b p. 24 = JdT 1983 I 290 consid. 2b p. 295). Dans l'examen du choix du perturbateur, le Tribunal fédéral a relevé que si la perturbation ou le danger devaient être éliminés aussi rapidement que possible afin d'éviter de trop grands dommages - cas de pollution des eaux, de danger d'effondrement d'une maison -, le choix se porterait sur le perturbateur le plus proche du foyer du danger et techniquement apte à éliminer personnellement le danger. Si en revanche le rétablissement de l'état primitif n'était pas spécialement urgent et que de toute façon l'état contraire au droit avait déjà duré un temps relativement long - par exemple décharge non autorisée et qui ne met pas en danger l'eau souterraine -, on pouvait adopter pour l'élimination une autre réglementation, si possible plus affinée, qui ne se déterminerait pas - ou pas exclusivement - en fonction de la nécessité d'une action rapide et efficace. Par ailleurs, les perturbateurs par comportement devaient si possible entrer en considération avant les perturbateurs par situation (ATF 107 Ia 19 consid. 2b p. 25 = JdT 1983 I 290 consid. 2b p. 295 ss et les références citées ; ATA/824/2015 précité consid. 8c).

g. Selon la doctrine, on distingue le perturbateur par comportement, soit la personne dont les actes ou les omissions, ou ceux de tiers qui dépendent d'elle, ont provoqué l'atteinte, et le perturbateur par situation, soit la personne à qui il incombe de remettre une chose dans un état conforme à l'ordre public, en raison de ses liens avec cette chose, généralement parce qu'elle dispose ou en jouit comme propriétaire ou possesseur (ATF 122 65 p. 70 ; 119 Ib 492 p. 503 ; 118 Ib 407 p. 414-415 ; pour un exemple de perturbateur par situation en tant que bailleur : ATF 127 I 60 p. 70 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 191 n. 562).

Face à une pluralité de perturbateurs, l'autorité doit agir envers celui ou ceux qui sont le plus en mesure de rétablir une situation conforme au droit, lorsque la mesure de police vise ce but. Cela peut impliquer, suivant les circonstances, une prise en compte cumulative de tous les perturbateurs, une action prioritaire envers le perturbateur par comportement, ou une action envers le perturbateur par situation, s'il est plus en mesure de faire cesser le trouble de l'ordre public. L'autorité dispose d'une plus grande marge de manœuvre lorsque le rétablissement d'une situation conforme au droit peut prendre un certain temps que lorsqu'il est urgent, ce qui implique de s'adresser au perturbateur qui est le premier à même d'agir (ATF 107 Ia 19 p. 25 ; Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 192 n. 563).

- 17/22 - A/1939/2014

h. En l'espèce, la recourante est propriétaire du dépôt n° 7 \_\_\_\_\_ de 96 m<sup>2</sup>, situé au rez intérieur de l'immeuble sis 114C, rue D \_\_\_\_\_, Genève, depuis le 31 juillet 2012. Ce dépôt est situé en zone industrielle et artisanale.

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, le bail conclu le 16 juillet 2008 entre F \_\_\_\_\_ et M. B \_\_\_\_\_ portant sur cet objet est passé à la recourante avec la propriété de l'immeuble.

Il ressort du dossier que ce dépôt a fait l'objet d'aménagements, sans autorisations, afin de le transformer en quatre habitations sous-louées par M. B \_\_\_\_\_ à différents locataires.

Quand bien même ces aménagements sont le fait de M. B \_\_\_\_\_ et d'un ancien locataire dudit dépôt, la recourante, de par sa qualité de propriétaire et bailleresse de l'immeuble, exerce sur le dépôt un pouvoir de droit, qu'elle a d'ailleurs exercé en procédant à la résiliation extraordinaire du contrat de bail la liant à M. B \_\_\_\_\_.

Dès lors et conformément à la doctrine et jurisprudence précitées, c'est à juste titre que le département, puis le TAPI, ont qualifié la recourante, propriétaire de l'immeuble en cause et bailleresse, de perturbateur par situation.

Le département n'a ainsi pas abusé de son pouvoir d'appréciation en dirigeant l'ordre de remise en l'état d'origine également à la recourante.

En tout état de cause, ce grief peut être considéré comme étant sans objet, dans la mesure où la recourante a procédé à la remise en l'état du dépôt, comme cela ressort du constat effectué le 5 septembre 2014 par un huissier judiciaire.

Le grief de la recourante sera écarté.

#### **E. 4**

avril 2006 consid. 7b).

#### **E. 5**

Au vu de ce qui précède, le recours sera admis. Tant le jugement du TAPI du 20 février 2015 que la décision du département du 4 juin 2014 seront annulés, en tant qu'ils infligent une amende administrative à la recourante.

#### **E. 6**

Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de CHF 1'500.- sera allouée à la recourante, à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

- 21/22 - A/1939/2014

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