

GE_GERICHTE ATA/147/2021 vom 9. Februar 2021

GE Cour de justice, 2021-02-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_147_2021

FR: GE_GERICHTE ATA/147/2021 du 9 février 2021

IT: GE_GERICHTE ATA/147/2021 del 9 febbraio 2021

Regeste

Résumé: Est passible d'une amende administrative tout contrevenant à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Un mandataire professionnellement qualifié (MPQ) qui ne procède pas à la remise en conformité exigée, ni n'informe l'autorité dans le délai imparti sur la raison l'ayant empêché d'exécuter l'ordre reçu, voire ne dépose une requête en autorisation de construire complémentaire à cette fin, fait tout au moins preuve de négligence. Il s'expose ainsi à des sanctions.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2) a. 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 (LDTR - L 5 20) a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). Elle prévoit notamment à cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Plus spécifiquement, la LDTR vise à éviter la disparition de logements à usage locatif (arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.3 ; ATA/373/2016 du 3 mai 2016 ; ATA/281/2016 du 5 avril 2016).

b. Est soumis à la LDTR tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévues par l'art. 19 de la loi du 4 juin 1987 d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 [Loi sur l'aménagement

- 9/15 - A/193/2020 du territoire - LAT - RS 700] (LaLAT - L 1 30), ou construit au bénéfice des normes de l'une des quatre premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement (art. 2 al. 1 let. a LDTR), et comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (let. b).

c. En l'espèce, l'immeuble d'habitation en cause, situé en deuxième zone de construction, est soumis à la LDTR. Le présent litige sera dès lors tranché sur la base de cette loi. 3)

Le TAPI a dénié à A_____ la qualité pour recourir.

a. Aux termes de l'art. 60 al. 1 LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure ayant abouti à la décision attaquée (let. a), ainsi que toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. b). Les let. a et b de cette disposition doivent se lire en parallèle. Ainsi, le

particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/1186/2017 du 22 août 2017 ; ATA/610/2017 du 30 mai 2017).

b. Le recourant doit être touché dans une mesure et une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué, qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé mais qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2 ; 137 II 40 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_837/2013 du 11 avril 2014 consid. 1.1). Il faut donc que le recourant ait un intérêt pratique à l'admission du recours, c'est-à-dire que cette admission soit propre à lui procurer un avantage de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2 ; 137 II 30 consid. 2). Un intérêt seulement indirect à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée n'est pas suffisant (ATF 138 V 292 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_665/2013 du 24 mars 2014 consid. 3.1).

c. Lorsqu'une infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société de personnes dépourvues de la personnalité juridique ou d'une entreprise à raison individuelle, les sanctions sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en son nom (art. 44 al. 2 LDTR). La personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise individuelle répondent solidairement de l'amende et des frais (al. 3).

d. En l'espèce, l'intimé, administrateur unique de A_____, a agi comme MPQ de la propriétaire de l'immeuble concerné. A_____ pouvant répondre solidairement de l'amende prononcée contre ce dernier, elle a un intérêt digne de

- 10/15 - A/193/2020 protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée. La qualité pour recourir lui sera dès lors reconnue. 4)

Les intimés contestent le principe et subsidiairement le montant de l'amende infligée par le département.

a. Les art. 2 à 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du

E. 14

avril 1988 (LCI - L 5 05) sont applicables par analogie aux demandes d'autorisation découlant de la LDTR (art. 40 al. 1 LDTR). Lorsqu'une demande est assujettie aux dispositions de l'une ou l'autre de ces lois, elle ne donne lieu qu'à l'ouverture d'une seule procédure en autorisation (al. 2). Lorsque plusieurs requêtes d'autorisation sont formées successivement à propos d'un même immeuble, le département les considère comme un tout et révisé, si nécessaire, ses décisions précédentes, déjà entrées en force, lorsque l'ensemble des travaux était prévisible, à l'origine (al. 3).

b. Celui qui contrevient aux dispositions de la LDTR est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les art. 129 à 139 LCI, et des peines plus élevées prévues par le code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0 ; art. 44 al. 1 LDTR).

Conformément à l'art. 137 al. 1 LCI, en relation avec l'art. 44 al. 1 LDTR, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant à la LCI et à la LDTR. Le montant maximum de l'amende s'élève à CHF 20'000.- lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation, mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales (art. 137 al. 2 LCI). Il est tenu

compte, dans la fixation de l'amende, du degré de gravité de l'infraction (art. 137 al. 3 LCI).

c. Les amendes administratives prévues par les législations cantonales sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des contraventions pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant aussi exister. C'est dire que la quotité de la sanction administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/440/2019 du 16 avril 2019 ; ATA/19/2018 du 9 janvier 2018).

d. En vertu de l'art. 1 let. a de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006 (LPG - E 4 05), les dispositions de la partie générale du CP s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif. On doit cependant réserver celles qui concernent exclusivement le juge pénal (ATA/440/2019 précité ; ATA/19/2018 précité). Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence. Selon la jurisprudence constante, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi (ATA/19/2018 précité).

- 11/15 - A/193/2020

L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit également faire application des règles contenues aux art. 47 ss CP (principes applicables à la fixation de la peine), soit tenir compte de la culpabilité de l'auteur et prendre en considération, notamment, les antécédents et la situation personnelle de ce dernier (art. 47 al. 1 CP). La culpabilité est déterminée par la gravité de la lésion ou de la mise en danger du bien juridique concerné, par le caractère répréhensible de l'acte, par les motivations et les buts de l'auteur et par la mesure dans laquelle celui-ci aurait pu éviter la mise en danger ou la lésion, compte tenu de sa situation personnelle et des circonstances extérieures (art. 47 al. 2 CP ; ATA/19/2018 précité).

e. Le département jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour fixer la quotité de l'amende. La chambre de céans ne le censure qu'en cas d'excès. Sont pris en considération la nature, la gravité et la fréquence des infractions commises dans le respect du principe de proportionnalité (art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101 ; ATA/440/2019 précité ; ATA/945/2018 du 18 septembre 2018 ; ATA/19/2018 précité).

Doivent être notamment prises en compte au titre de circonstances aggravantes, le fait d'avoir agi par cupidité, la récidive, la profession de l'auteur de l'infraction ainsi que le nombre élevé ou la proportion importante des appartements ou immeubles concernés par la violation de la LDTR. Au titre de circonstances atténuantes, doivent être prises en compte notamment l'absence de volonté délictuelle, une violation de la LDTR sur un appartement ou un immeuble isolé seulement, le fait qu'une réaffectation en logement soit aisée (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logement et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, p. 490-491 et les jurisprudences citées). 5) a. En l'espèce, le TAPI a retenu que l'intimé a exécuté la décision lui ordonnant la mise en conformité des 5ème et 6ème étages et qu'une autorisation d'habiter a été octroyée. Il a également retenu qu'aucun manquement ne pouvait être reproché à l'intimé concernant les travaux relatifs aux parties communes de l'immeuble ou celles appartenant à D_____. L'amende infligée à l'intéressé ne reposait dès lors sur aucun fondement.

La décision du département du 22 novembre 2019 reproche à l'intimé de ne pas avoir respecté l'intégralité de la décision du 18 juin 2019 qui ordonnait la mise en conformité des 5ème et 6ème étages de l'immeuble et sa toiture conformément à l'autorisation DD 2_____/4, du sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages-types restants, conformément aux conditions et plans visés ne varietur de l'autorisation initiale DD 2_____. Pour le département, l'intimé n'avait pas exécuté les travaux demandés et ne lui avait pas indiqué avant la fin du délai

- 12/15 - A/193/2020 impartit ne pas être en mesure de procéder à l'ensemble de la remise en conformité exigée.

Il ressort du dossier que l'autorisation initiale DD 2_____ accordée portait sur la rénovation et la transformation des combles de l'immeuble d'habitation précité en logements, l'installation d'un ascenseur, la transformation de la toiture, le rafraîchissement de la façade et de la cage d'escaliers. Des travaux non compris dans cette autorisation ayant été réalisés, le département a délivré une autorisation de construire complémentaire DD 2_____/4 visant à régulariser des travaux non conformes se rapportant à la modification de la typologie des pièces dans les combles avec la suppression/modification des conduits de cheminées et courettes et la pose d'un nouveau garde-corps en toiture. Par la suite, le 28 mars 2018, le département a ordonné à la propriétaire de respecter l'arrêt de chantier décidé depuis janvier 2016 et de déposer une requête complémentaire en autorisation de construire concernant toutes les modifications effectuées sur l'immeuble ne figurant pas dans les autorisations DD 2_____/1 à 4. Il lui a en outre interdit d'occuper ou d'habiter les 5ème et 6ème étages. L'intimé a, le 21 novembre 2017, informé le DT avoir été mandaté par la propriétaire afin de déposer une autorisation de construire complémentaire permettant la mise en conformité du dossier DD 2_____.

Contrairement à l'appréciation du TAPI et à l'affirmation de l'intimé, la mise en conformité ne concernait pas uniquement les 5ème et 6ème étages et la toiture de l'immeuble, mais aussi les travaux effectués dans les parties communes visant à installer l'ascenseur, le grillage de la cage d'escaliers, les courettes techniques et les conduits de cheminées existants. Au demeurant, selon le département, l'attestation de conformité transmise était partielle et concernait uniquement les 5ème et 6ème étages et faisait suite à la DD 2_____/4. Elle ne permettait pas de constater que les travaux effectués dans ces étages-là n'avaient pas d'impact sur les parties communes.

L'intimé ne peut pas être suivi non plus lorsqu'il soutient que le déroulement et l'ensemble des éléments liés au dossier antérieurs à la date de la constitution de son mandat ne pouvaient pas être pris sous la responsabilité de A_____ ou sa propre responsabilité dans la mesure où son mandat comme MPQ consistait en le dépôt d'une demande d'autorisation de construire complémentaire destinée à la mise en conformité du dossier DD 2_____.

Il avait l'ordre comme MPQ de remettre en conformité des travaux clairement identifiés dans les décisions des 22 août 2017, 28 mars et 18 juin 2018. N'ayant pas procédé à la remise en conformité exigée notamment du sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages-types restants conformément aux conditions et aux plans visés ne varietur de l'autorisation initiale, ni informé le département dans le délai impartit de la raison l'ayant empêché d'exécuter l'ordre reçu, voire de déposer une requête en autorisation de construire complémentaire à cette fin,

- 13/15 - A/193/2020 l'intimé a tout au moins fait preuve de négligence. Il s'est ainsi exposé à des sanctions en vertu de l'art. 137 LCI, de sorte que l'amende est fondée dans son principe.

Pour le surplus, il convient de relever qu'C _____ a été condamnée le 2 juin 2020 par le TPI à remettre en état les parties communes de l'immeuble, notamment la cage d'escalier, les courettes techniques, les canaux de cheminée et les toitures, soit la plupart des parties dont la mise en conformité a été exigée par le département dans les décisions précitées.

b. Le montant de l'amende de CHF 2'000.- apparaît au surplus proportionné au regard de la violation de la loi précitée, se situant largement en-deçà du montant maximal d'amende possible de CHF 150'000.- (art. 137 al. 1 LCI), ou CHF 20'000.-, en fonction du caractère conforme ou non de l'activité en cause (art. 137 al. 2 LCI). L'autorité intimée n'a dès lors pas excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation.

Au vu de ce qui précède, le jugement du TAPI n'est pas conforme à la LDTR. Il sera annulé et la décision du département rétablie.

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. 6)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 900.- sera mis à la charge des intimés, pris solidairement (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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