

# **GE\_GERICHTE ATA/14/2011 vom 11. Januar 2011**

GE Cour de justice, 2011-01-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_14\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_14_2011)

FR: GE\_GERICHTE ATA/14/2011 du 11 janvier 2011

IT: GE\_GERICHTE ATA/14/2011 del 11 gennaio 2011

## **Regeste**

Résumé: Confirmation d'un ordre de travaux et d'une amende concernant des appartements dans lesquels il existent des moisissures importantes. L'ordre donné au propriétaire par le département d'assainir les appartements est confirmé car justifié. Il n'appartient pas au département mais au propriétaire en application de la LCI de faire expertiser l'immeuble afin de découvrir les causes de l'état d'insalubrité et de déterminer les travaux à entreprendre pour y remédier.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Depuis le 1er janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif ont échu à la chambre administrative de la Cour de justice, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1er janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

Interjeté en temps utile devant la juridiction alors compétente, le recours est recevable (art. 56A de l'ancienne loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 ; art. 63 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 une amende de CHF 2'000.-, infligée le 29 juillet 2008 par le DCTI au recourant, dont ce dernier conteste le bien-fondé. Le recours porte également sur l'ordre d'assainissement et les mesures ordonnées, dont le recourant conteste le bien-fondé.

### **E. 3**

Le dossier est en état d'être jugé. En particulier, il est inutile de procéder à d'autres mesures d'instruction telles que requises par le recourant. Les parties ont été entendues en audience et se sont exprimées dans leurs écritures. A cet égard, le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas cependant le juge de procéder à une appréciation anticipée de celles offertes, s'il a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 120 Ib 224 consid. 2b p. 229 et les arrêts cités). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui lui paraissent pertinents (Arrêts du Tribunal fédéral 1P.32/2004 du 12 février 2004 consid. 6 ; 1P.24/2001 du 30 janvier 2001 consid. 3a et les arrêts cités ; ATA/292/2004 du 6 avril 2004).

#### **E. 4**

a. Une construction 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 (art. 121 LCI).

b. 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, le DCTI peut ordonner des mesures, dont notamment la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e et 130 LCI). Le DCTI 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. Ces mesures sont dispensées de la procédure d'autorisation (art. 132 LCI).

c. Les propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le DCTI (art. 131 LCI).

#### **E. 5**

a. Est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.- tout contrevenant aux ordres donnés par le DCTI, dans les limites de la LCI et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci (art. 137 LCI).

b. Les amendes administratives sont de nature pénale. Aucun critère ne permet en effet de les distinguer clairement des amendes ordinaires pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut, au demeurant, aussi exister (ATA/86/2006 du 14 février 2006 ; ATA/362/2005 du 24 mai 2005 ; P. MOOR, Droit administratif : Les actes administratifs et leur contrôle, vol. 2, 2ème éd., Berne 2002, ch. 1.4.5.5, p. 139-141 ; P. NOLL / S. TRECHSEL, Schweizerisches Strafrecht : Allgemeine Voraussetzungen der Strafbarkeit, AT I, 6ème éd., Zürich 2004, p. 37). C'est dire que la quotité de la peine administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal. En vertu de l'art. 1 al. 2 de la loi pénale genevoise du 20 septembre 1941 (LPG – E 4 05), il y a lieu de faire application des dispositions générales contenues dans le Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0), sous réserve des exceptions prévues par le législateur cantonal à l'art. 24 LPG.

c. Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence. Selon des principes qui n'ont pas été remis en cause, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi (A. GRISEL, Traité de droit administratif, vol. 2, Neuchâtel, 1984, p. 646- 648). Elle bénéficie en particulier d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende et la juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès. Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (ATA/86/2006 du 14 février 2006 ; ATA/567/2005 du 16 août 2005). Il est ainsi tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction et de la situation du recourant, par application analogique de l'art. 63 CP.

#### **E. 6**

Les moisissures ont des effets néfastes sur la santé et provoquent notamment des irritations de la peau, des yeux et des voies respiratoires. Ces dernières peuvent, avec le temps, devenir

chroniques. Les moisissures créent également des nuisances olfactives et sont causes de refroidissements fréquents.

L'office fédéral de la santé publique (ci-après : OFSP) considère que la situation est inacceptable, au sens de la prévention sanitaire, lorsqu'un logement contient des proliférations de moisissures denses, étendues sur une surface supérieure à 10 x 10 centimètres, ou à plusieurs endroits dans une même pièce ou encore dans différentes pièces. Dans ces cas, l'OFSP recommande que les pièces touchées restent fermées à titre préventif et ne soient pas utilisées. Une attention particulière est recommandée pour les chambres à coucher ou les chambres d'enfant.

Selon les directives de l'OFSP, une expertise de l'étendue des dégâts et de leurs causes doit être commandée immédiatement par le bailleur à un spécialiste en physique du bâtiment ou par l'entreprise qui sera chargée de procéder à l'assainissement. Celle-ci ne doit en aucun cas être faite par le locataire ou le propriétaire, mais uniquement par des professionnels qui devront respecter les prescriptions légales en vigueur et les principes de la Suva sur les mesures de protection. En effet, lors d'un assainissement, l'exposition aux composantes des champignons peut être 1'000 à 10'000 fois plus importante (Moisissures dans les habitations publié par l'OFSP, 26 août 2010 ; Attention moisissures, OFSP,

#### **E. 10**

novembre 2009 ; Elimination des moisissures au sein de bâtiments, Suvapro).

Pour que l'assainissement soit satisfaisant du point de vue sanitaire, il faut que les causes de l'apparition des moisissures soient identifiées et supprimées. Selon l'OFSP, les causes principales sont celles relevées dans le rapport du STEB, soit l'existence de ponts de froid, l'humidité excessive dans les logements, l'aération insuffisante pouvant s'expliquer par des installations d'évacuation d'air défectueuses ou non-conformes, ou encore des hottes de ventilation sales ou des infiltrations d'eau.

En l'espèce, de nombreuses moisissures sur des surfaces étendues ont été constatées par le représentant du DCTI puis par le STEB, dans plusieurs pièces de quatre appartements.

Le 13 avril 2007, le DCTI a ordonné au recourant de prendre des mesures pour remédier à l'insalubrité constatée. En l'absence de réaction, le DCTI a ordonné formellement au recourant de procéder à des travaux d'assainissement, le 18 mai 2007. Le recourant n'a pas recouru contre cette décision.

Après la visite du STEB le 13 juillet 2007, le DCTI est à nouveau intervenu le 13 octobre 2007 pour réitérer sa décision, en fixant un délai de trente jours pour que le recourant se conforme aux exigences mais ce n'est que le 12 novembre

- 15/17 - A/4416/2008 2007 que M. S\_\_\_\_\_ a indiqué que le représentant de son assurance allait procéder à une expertise.

Le 22 février 2008, le DCTI a encore accordé un ultime délai au recourant pour remettre un planning des travaux d'assainissement. En réponse, le propriétaire constatait qu'il n'y avait plus que deux appartements qui posaient problèmes et qu'il allait refaire l'un d'eux en été et attendait une réponse des locataires pour résoudre les problèmes de l'autre.

Lorsque finalement le DCTI, réitérant son ordre, a infligé l'amende pour non-respect des ordres d'exécution de travaux d'assainissement le 29 juillet 2008, il a, auparavant, constaté sur place que les travaux n'avaient pas été exécutés et qu'aucun planning n'avait été remis.

En conséquence, tant la décision ordonnant au propriétaire de faire expertiser les logements afin de découvrir les causes de l'état d'insalubrité, puis de procéder à l'assainissement de ceux-ci, que la décision constatant l'inexécution de l'ordre d'assainissement donné plus de quinze mois après, sont parfaitement motivées et fondées. Elles sont entièrement justifiées, même si, entre-temps, certains logements ont été repeints ou désinfectés suite au départ des locataires. Quant aux autres travaux d'assainissement réalisés après que la décision ait été rendue, telle que la pose de ventilations supplémentaires, ils ne peuvent être pris en compte dans l'examen de la décision objet du recours.

Contrairement à ce que soutient le recourant, l'ordre d'assainissement donné et l'obligation faite de faire expertiser l'immeuble, ainsi que celle de transmettre un planning des différents travaux envisagés, étaient parfaitement clairs. Il n'appartenait pas au DCTI de réaliser lui-même les expertises nécessaires afin de déterminer les travaux à entreprendre pour remédier à l'état d'insalubrité des logements.

En outre, ces mesures étaient justifiées au vu de l'état des logements et cela même si le comportement des locataires pouvait à la rigueur constituer l'une des causes du problème. Le recourant n'est pas spécialiste en la matière, il n'est pas qualifié pour se prononcer de façon définitive sur les causes des moisissures et il se justifiait de lui ordonner de faire procéder à une expertise professionnelle. Le problème était suffisamment grave du point de vue sanitaire et, se répétant dans plusieurs appartements, il était également tout à fait justifié d'ordonner un assainissement des logements.

En conséquence, en ne se conformant pas aux mesures ordonnées, le recourant a violé ses obligations, au sens de l'art. 131 LCI.

- 16/17 - A/4416/2008 7.

La faute du recourant est avérée, puisqu'il n'a pas exécuté les ordres donnés par le DCTI dans les délais fixés, et le principe du prononcé d'une amende ne peut qu'être confirmé.

En arrêtant l'amende à CHF 2'000.- le DCTI a fait preuve de retenue à l'égard du recourant, compte tenu notamment du danger sanitaire que représente l'insalubrité des logements pour leurs locataires. Enfin, le recourant ne fait pas état de difficultés patrimoniales qui l'empêcheraient de s'acquitter de l'amende querellée.

En conséquence, le montant de l'amende sera confirmé. 8.

Mal fondé, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*

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