

GE_GERICHTE ATA/788/2010 vom 16. November 2010

GE Cour de justice, 2010-11-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_788_2010

FR: GE_GERICHTE ATA/788/2010 du 16 novembre 2010

IT: GE_GERICHTE ATA/788/2010 del 16 novembre 2010

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile, devant la juridiction alors compétente, l'art. 45 LDTR étant entré en vigueur le 23 juin 2009, postérieurement au recours, celui-ci est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

La LDTR 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). La loi 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). Une autorisation est nécessaire pour toute démolition (art. 5 LDTR) ou pour toute transformation ou rénovation (art. 9 al. 1 LDTR), de tout ou partie d'une maison d'habitation.

La recourante ne conteste pas que l'appartement 7.01 soit assujéti à la LDTR, de même qu'elle ne discute pas, à juste titre, que les travaux interrompus par la décision du DCTI du 20 juin 2008 soient soumis à autorisation, s'agissant de procéder à une importante rénovation de l'appartement en question. Le présent litige ne concerne que l'amende infligée par le DCTI, dès lors que la recourante ne considère pas être l'auteur des travaux effectués.

E. 3

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 60'000.- 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).

- 6/8 - A/1413/2009

E. 4

a. 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 édition, Berne 2002, ch. 1.4.5.5, p. 139-141 ; P. NOLL / S. TRECHSEL, Schweizerisches Strafrecht : allgemeine Voraussetzungen der Strafbarkeit, AT I, 6ème édition, Zurich 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.

b. Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fut-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 (ATA G. du 20 septembre 1994 ; 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.

En l'occurrence, l'instruction de la cause a mis en évidence que les travaux litigieux n'ont pas été effectués par la locataire à l'insu de la recourante. Ils ont été décidés dans le cadre d'une opération de vente d'un appartement en exécution d'un accord par lequel la recourante admettait devoir faire des transformations pour un montant de CHF 50'000.-. Des travaux similaires ont été effectués dans l'appartement voisin, propriété d'une proche des administrateurs d'A_____ S.A. C'est à juste titre que le département, dans ces circonstances, a retenu que la recourante avait commis une infraction à l'art. 44 al. 1 LDTR et, qu'en vertu de l'art. 137 al. 1 LCI, elle était passible d'une amende, dès lors que des travaux de démolition avaient été entrepris sans autorisation. En infligeant à la recourante une amende de CHF 1'000.-, le DCTI a respecté le principe de la proportionnalité, la quotité de celle-ci étant minime, surtout si l'on considère que la recourante, à lire son but social, agit de plus à titre professionnel dans le domaine de l'immobilier.

E. 5

Le recours sera rejeté. Un émolument de procédure de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante. (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée.

- 7/8 - A/1413/2009 * * * * *

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