

## **GE\_GERICHTE ATA/878/2003 vom 2. Dezember 2003**

GE Cour de justice, 2003-12-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_878\\_2003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_878_2003)

FR: GE\_GERICHTE ATA/878/2003 du 2 décembre 2003

IT: GE\_GERICHTE ATA/878/2003 del 2 dicembre 2003

### **Regeste**

Résumé: Diminution de l'amende prononcée par le DAEL à CHF 7'500.- contre le recourant qui a exécuté des travaux soumis à la LDTR sans autorisation en raison de ses bons antécédents et des circonstances.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

#### **E. 2**

a. Selon l'article 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), nul ne peut, sur le territoire du canton, sans y

- 7 -

avoir été autorisé, modifier, même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la destination ou la distribution d'une construction, démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation.

b. La LDTR prévoit qu'une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation, ces dernières consistant en la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements.

L'article 43 LDTR fait obligation au propriétaire d'informer préalablement et par écrit les locataires et de les consulter s'il a l'intention d'exécuter des travaux soumis à ladite loi.

#### **E. 3**

a. Est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.- tout contrevenant à la loi (art. 137 al. 1 lettre a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05, applicable par renvoi à l'article 44 alinéa 1 LDTR) ou aux ordres donnés par le DAEL dans les limites de la loi. Toutefois, le montant de l'amende maximum est de CHF 20'000.- lorsque les travaux, exécutés sans autorisation, étaient autorisables.

b. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature pénale des amendes administratives est admise, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des amendes ordinaires pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant exister (ATA S. du 10 décembre 2002, et les références citées; P. MOOR, Droit administratif, les actes administratifs et leurs contrôles, vol. 2, 2ème édition, Berne, 2002, ch. 1.4.5.5, pages 139-141).

En droit genevois, les amendes administratives demeurent régies par les principes généraux du droit pénal et singulièrement par les articles 1 à 110 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0; C.-A. JUNOD, Infractions administratives et amendes d'ordres - SJ 1979, page 184). Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, au moins sous la forme d'une négligence.

L'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi et jouit d'un large

- 8 -

pouvoir d'appréciation pour infliger une amende (ATA Y. du 7 mai 2002 et les références citées). La jurisprudence du Tribunal administratif ne censure l'administration qu'en cas d'excès. Enfin, il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction (art. 137 al. 3 LCI).

#### **E. 4**

Il est dès lors nécessaire de déterminer si des travaux ont été effectués sans autorisation de construire.

a. Pour la période antérieure au 20 mars 2000, M. P. avait reçu ordre de la juridiction compétente en matière de baux et loyers d'effectuer un certain nombre de travaux d'entretien.

Il ressort du constat effectué le 9 mars 2000 que des travaux dépassant ceux ordonnés par la commission étaient en cours. Ainsi, une nouvelle plonge était en cours de pose dans l'appartement de trois pièces du 4ème étage, et des travaux préparatoires étaient effectués dans l'appartement du premier étage, inoccupé.

A cette époque, toutefois, la différence entre les travaux réellement entrepris et ceux visés par la décision de la commission est dérisoire. De plus, certains travaux, tels que le remplacement des cuvettes de W.-C. ou d'une plonge peuvent être rendus nécessaires par le changement ou la réparation des colonnes sanitaires.

b. Pour la période postérieure au 20 mars 2000, la situation est fondamentalement différente. En effet, M. P. avait reçu de la police des constructions un ordre d'arrêt de chantier. Cette décision, qui mentionnait les voies de recours, était déclarée exécutoire nonobstant recours, n'a pas été contestée. Or, des travaux ont malgré tout été exécutés, ce que le recourant admet lui-même. Il suffit à cet égard de citer le trou fait dans la cloison séparant la cuisine du salon d'un locataire.

c. Ainsi, globalement, le Tribunal administratif admettra que des travaux dépassant ceux mentionnés par la commission ont été réalisés sans autorisation.

#### **E. 5**

Monsieur P. soutient avoir rempli ses obligations en matière d'information aux locataires. Toutefois, la lecture du courrier adressé par la régie aux locataires,

- 9 -

de même que l'avis affiché sur les boîtes aux lettres par l'entreprise mandatée, aux mois de novembre et décembre 1999, ne répondent manifestement pas aux exigences de l'article 43 LDTR. De ce point de vue aussi, la loi a été objectivement violée.

## **E. 6**

S'agissant de la gravité des infractions, le Tribunal administratif retiendra, à charge du recourant, que le département a dû intervenir à plusieurs reprises avant qu'il n'accepte de se soumettre aux ordres qui lui avaient été donnés. Cela dit, force est de constater que sa situation n'avait rien de confortable, pris qu'il était entre le marteau de la commission selon laquelle il devait procéder à des travaux d'entretien sans désenclaver et l'enclume du département, qui lui ordonnait d'arrêter les travaux sur-le-champ. A cela s'ajoutait encore la très forte pression des locataires, qui oeuvraient dans le même sens que la commission. Coincé au milieu du gué, il n'est pas étonnant que M. P. ait été éclaboussé (ATA DIAE c/B. et autres du 4 novembre 2003).

Au surplus, il ne ressort pas du dossier qu'avant cette affaire, le recourant ait eu des antécédents dans ce domaine.

## **E. 7**

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le Tribunal administratif considère que de frapper le recourant d'une amende fixée au montant maximum autorisé est trop sévère. La gravité tant objective que subjective des infractions, bien que loin d'être bénigne, doit être relativisée. Dès lors, le recours sera partiellement admis et le montant de l'amende fixée à CHF 7'500.-.

## **E. 8**

Le recourant obtenant partiellement gain de cause, une indemnité en CHF 1'500.-, à la charge de l'Etat de Genève lui sera allouée et un émolument de CHF 1'500.- sera perçu.

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