

GE_GERICHTE A/1566/2003 vom 10. Februar 2004

GE Cour de justice, 2004-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1566_2003

FR: GE_GERICHTE A/1566/2003 du 10 février 2004

IT: GE_GERICHTE A/1566/2003 del 10 febbraio 2004

Regeste

AMENDE; AFFECTATION ILLICITE; MODIFICATION DE DESTINATION; PRESCRIPTION; EGALITE DANS L'ILLEGALITE; ARCHITECTE; GALANDAGES; CONSTRUCTION DE PEU D'IMPORTANCE; DROIT INTERTEMPOREL; LEX MITIOR; PREVISIBILITE; DENSITE DE LA BASE LEGALE | Un architecte qui a dressé des plans et fait exécuter une construction, dont il sait l'affectation projetée par ses mandants illicite, contrevient à l'article 1 al. 1 let. b LCI. La sanction infligée pour ce motif est une sanction infligée pour " travaux entrepris sans autorisation " au sens de l'art. 150 LCI. En application de l'art. 71 let. b CP, la prescription de la poursuite prévue par l'art. 137 al. 6 LCI ne commence pas à courir à la date de la construction de chaque galandage non autorisé, mais à la date de la construction du dernier galandage, lorsque plusieurs galandages ont été construits et qu'il apparaît que ces constructions relèvent d'une décision unique de l'auteur (délict continué ou délict successif). Notion de délict continu (Dauerdelikt). Portée de l'art. 6 LCI. Portée de 127 al. 1 LCI. Rôle et devoirs de l'architecte envers ses mandants découlant de la LCI. Le fait que la sanction touche un mandataire professionnellement qualifié influence le degré d'exigence de prévisibilité de la norme. Nature pénale des amendes administratives. Appréciation de la faute au regard de l'art. 137 al. 3 LCI. | CST.8; CP.71; LCI.150; LCI.6; LCI.137 al.6; LCI.137 al.1; LCI.137 al.2; LCI.137 al.3; LCI.127; LCI.1 al.1 litt.b; LCI.1 al.2

Erwägungen

E. 1

Entre 1996 et 2001, M. C _____, architecte, a réalisé deux projets immobiliers situés sur un même périmètre, l'un au chemin _____, l'autre le long de la route de _____, sur les parcelles _____ et _____ à _____ de la commune de Bernex. Le premier projet, nommé "Les P _____", a consisté dans la construction d'un petit immeuble de 9 logements. Le deuxième, nommé "Les R _____" dans celle de quatre immeubles comportant chacun 7 logements. Dans les deux projets, M. C _____ est intervenu comme mandataire professionnellement qualifié. Dans le premier projet, il est également intervenu comme promoteur. La promotion du deuxième projet a été assurée par une SI dont M. C _____ ne faisait pas partie.

E. 2

Ce quartier, appelé le "B _____", est situé en zone 4B protégée.

E. 3

La procédure d'autorisation concernant ces deux projets s'est étendue d'avril 1995 à décembre 1999. Les travaux ont commencé en octobre 1998, pour s'achever en août 2002.

E. 4

Les immeubles visés par ces autorisations sont de conception identique. Il résulte des plans visés "ne varietur" que les logements du rez-de-chaussée comportent 4 à 5 pièces destinées à l'habitation. Le sous-sol des logements du rez-de-chaussée est accessible directement par un escalier intérieur donnant sur le séjour. Il s'y trouve un vaste espace éclairé par de grands sauts-de-loup. Cet espace est chauffé et largement aéré. Il dispose au surplus d'une hauteur de plafond de plus de 2,50 m, ainsi que d'une salle de bains. Ces sous-sols figurent dans les plans sous la mention "salle de jeux", seule affectation dûment autorisée.

E. 5

Avant leur achèvement, ces constructions ont été mises en vente appartement par appartement. Les acquisitions se sont échelonnées entre juin 1999 et début 2001. Les promettants-acquéreurs ont pu se déterminer sur le choix des finitions et des menus travaux d'aménagement souhaités, avant l'achèvement des travaux.

E. 6

Conformément aux vœux des promettants-acquéreurs, M. C _____ a dressé des plans d'exécution, puis fait exécuter des galandages dans plusieurs de ces sous-sols. Pour la pose de ces galandages, aucune autorisation n'a été demandée. Le souhait des promettants-acquéreurs était de maximiser l'espace de leur logement en multipliant les pièces destinées à l'habitation et, notamment, en augmentant le nombre de chambres à coucher.

E. 7

Il résulte des plans d'exécution qu'il a dressés de ces sous-sols, dont plusieurs comportent la mention "chambre à coucher", que M. C _____ connaissait l'usage projeté. Il ne conteste pas non plus avoir donné suite aux demandes des propriétaires sans les mettre en garde d'aucune manière sur l'éventuelle illicéité de leur projet d'affectation.

E. 8

Plusieurs de ces galandages n'étaient pas encore achevés en janvier 2002.

E. 9

Sur les actes de vente notariés, il est fait mention d'une partie appartement au rez-de-chaussée et d'une partie appartement au sous-sol. Mais le nombre de pièces vendues correspond à celles figurant dans l'autorisation et ne prend pas en compte les sous-sols.

E. 10

A l'achèvement des travaux, plusieurs échanges ont eu lieu entre le DAEL et M. C _____. En vue de la délivrance du permis d'occuper, les lieux ont été visités par le DAEL et un envoi définitif des plans, comportant les galandages posés aux sous-sols, lui ont été transmis. Le DAEL a prié M. C _____ de procéder à certains travaux complémentaires, mais n'a pas fait d'observations concernant les galandages du sous-sols.

E. 11

En mars 2001, pendant la procédure tendant à la délivrance du permis d'occuper, et alors que certains logements étaient habités et d'autres non encore achevés, des pluies importantes ont inondé, par le passage des sauts-de-loup, les sous-sols de quelques habitations du rez-de-chaussée. Plusieurs de ces sous-sols étaient utilisés en chambre à

coucher, ainsi que l'avaient projeté les propriétaires des habitations concernées.

E. 12

Les immeubles en construction ayant servi de bassin de rétention, cet incident n'a pas causé d'importants dégâts. Consécutivement à celui-ci, il a été procédé à la construction de quelques mesures de protection complémentaires par rapport à l'autorisation initiale (construction de murets autour des sauts-de-loup, etc.).

E. 13

A la suite de cette inondation, les habitants qui utilisaient leurs sous-sols en chambre à coucher n'ont pas été interpellés par le DAEL au sujet de l'affectation de leurs locaux.

E. 14

Les appartements des immeubles des P_____ et des R_____ étaient tous occupés en août 2002.

E. 15

Dans la nuit du 14 au 15 novembre 2002, suite à de très fortes précipitations, les cadres des sauts-de-loup ont brusquement cédé sous la pression de l'eau, inondant gravement plusieurs de ces habitations. Des enfants qui dormaient au sous-sol ont pu être évacués de justesse. Au total, 24 villas, 15 immeubles, un garage souterrain et deux immeubles en construction ont été sinistrés.

E. 16

Les graves dégâts subis et les dangers encourus ont invité le DAEL à ouvrir une enquête sur les causes du sinistre. Par courrier du 28 novembre 2002, M. C_____ a été interpellé. S'en est suivi un échange de correspondance dont le contenu se trouve résumé dans les écritures du présent recours.

E. 17

Les propriétaires des P_____ et des R_____ qui avaient affecté leurs sous-sols en chambre à coucher ont également été invités à s'exprimer. Lors de l'achat de leur appartement, la société immobilière qu'ils avaient contactée leur avait confirmé que les sous-sols se prêtaient particulièrement bien à des fins d'habitation. Plus tard, lorsqu'ils avaient été orientés vers M. C_____ pour faire les plans des galandages et surveiller les travaux, ce dernier les avait confortés dans l'option proposée d'aménager les sous-sols comme un niveau habitable, dans la mesure où ceux-là s'y prêtaient particulièrement bien. Ils avaient ainsi aménagé leurs sous-sols conformément aux plans d'exécution de M. C_____. A aucun moment, leur attention n'avait été attirée par les représentants des promoteurs, par M. C_____ ou par le notaire, sur le fait que ces sous-sols ne pouvaient être affectés à un usage normal d'habitation.

E. 18

Parallèlement à cette procédure, le Conseil d'Etat a décidé d'ouvrir une enquête administrative et a chargé, dans ce cadre, le Professeur Thierry Tanquerel d'établir un rapport mettant en lumière les circonstances, du point de vue administratif et légal, à l'origine de cet état de choses ainsi que les rôles des pouvoirs publics cantonaux et communaux, ainsi que ceux des acteurs privés.

E. 19

Ce rapport d'enquête a été établi le 4 février 2003. Il révèle des manquements dans tout le processus de l'aménagement du quartier du B_____.

E. 20

Au terme de la procédure, le DAEL a infligé à M. C_____ une amende de CHF 60'000.-, par décision du 24 juillet 2003. En construisant des galandages dans les sous-sols des habitations inondées, M. C_____ avait notamment violé les articles 1 et 127 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Dès lors qu'aucun avis d'extinction de son mandat n'était parvenu au département, il devait répondre de cette violation en vertu de l'article 6 LCI. Selon cette dernière disposition, le mandataire commis à la direction des travaux devait répondre de la conformité de la construction par rapport à l'autorisation accordée et prendre "toutes les mesures utiles pour que les autorisations soient respectées". Ces devoirs comportaient notamment l'obligation d'attirer l'attention des propriétaires sur le fait qu'à teneur de l'autorisation accordée, les surfaces en sous-sol dénommées "salles de jeux" ne pouvaient être affectées à l'habitation. En n'informant pas ses mandants de cette circonstance, M. C_____ avait gravement violé ses devoirs d'architecte. L'amende visait essentiellement à sanctionner l'infraction liée à l'affectation des locaux en sous-sol, l'édification des galandages non autorisés ne présentant qu'un caractère très secondaire.

E. 21

Le 26 août 2003, M. C_____ a recouru contre cette décision. Concernant "Les P_____", la construction des galandages qui lui était reprochée s'était achevée à une date difficile à déterminer, mais au plus tard au début de l'année 1999. La prescription était de trois ans selon l'article 137 alinéa 6 LCI. Conformément à l'article 71 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.O), ce délai avait commencé à courir à la fin de l'activité coupable, soit dans les premiers mois de l'année 1999. Le DAEL avait entrepris les premières démarches tendant au prononcé de sa décision le 28 novembre 2002. Plus de trois ans s'étant écoulés entre ces deux dates et aucun acte interruptif de prescription n'ayant par ailleurs eu lieu dans cette période, l'infraction reprochée était prescrite. S'agissant des "R_____" et, à titre subsidiaire, des "P_____", le DAEL reprochait au recourant d'avoir édifié des galandages sans autorisation alors qu'aucune autorisation n'était requise pour ces travaux. En effet, selon la pratique de la police des constructions, l'édification de galandages dans les sous-sols ne nécessitait pas d'autorisation. Si l'inondation et les dommages qu'elle avait causés n'avaient pas eu lieu, aucun reproche n'aurait été formulé à l'encontre du recourant, conformément à cette pratique. Quant au manquement à l'obligation qu'avait prétendument l'architecte d'informer ses mandants sur l'affectation de locaux dont il dressait et exécutait les plans, elle relevait éventuellement du droit civil, mais en tout cas pas du droit administratif. Le fait que le DAEL avait autorisé la construction de bâtiments dangereux, parce que se prêtant trop facilement à un usage d'habitation, ne pouvait lui être imputé à faute. Dans cette situation, il était faux de considérer que la pose de galandages ait pu induire une utilisation de locaux non conforme à la loi. Cette circonstance n'avait rien changé à la détermination des acquéreurs d'utiliser leurs sous-sols de la manière qui leur convenait. A cet égard, il suffisait de se référer au rapport de l'expert, selon lequel les inondations de mars 2001 n'avaient pas dissuadé les acquéreurs de continuer à utiliser leurs sous-sols comme chambre à coucher ou d'y déposer des objets de valeur. L'existence des galandages était par ailleurs parfaitement compatible avec un usage licite des sous-sols. Pour toutes ces raisons, on ne pouvait rendre l'architecte

responsable de l'utilisation qui était faite des bâtiments autorisés. Enfin, si le Tribunal devait déclarer la sanction bien fondée, celle-ci était largement disproportionnée. Le DAEL avait cherché un bouc émissaire dans une affaire qui avait eu un grand retentissement dans les médias et l'amende était hors de toute proportion avec la faute reprochée.

E. 22

Par ailleurs, il n'est pas contesté que le recourant n'a pas commis d'infraction auparavant et n'est donc pas récidiviste.

E. 23

Enfin, conformément à l'article 64 CP et à la jurisprudence du Tribunal fédéral, le temps écoulé entre l'infraction et la sanction doit être pris en compte dans la fixation de la peine (ATF 102 IV 198 , JT 1978 IV 30). En l'espèce, si les derniers galandages ont été achevés dans la première moitié de l'année 2002, une partie d'entre eux l'avaient été en 1999 déjà, soit plusieurs années auparavant.

E. 24

Selon des principes qui n'ont pas à être remis en cause par le Tribunal de céans, l'administration fait preuve, dans l'utilisation du large pouvoir d'appréciation que lui confère l'article 137 LCI, de sévérité afin d'assurer le respect de la loi. La juridiction de céans ne peut la censurer qu'en cas d'excès ou d'abus du pouvoir d'appréciation. Il y a abus, notamment, lorsque le principe de proportionnalité est violé.

E. 25

En l'espèce, il appert que l'amende infligée au recourant, qui constitue la mesure la plus sévère possible, ne tient pas compte des éléments précédemment exposés. Certes, il est justifié d'infliger une amende plus élevée au mandataire professionnellement qualifié qu'à celui qui requiert ses services (ATA M. du 25 août 1999), mais l'amende infligée doit tenir compte également des autres circonstances du cas d'espèce et, en particulier, de l'objectivité de la faute, de l'absence de récidive et de cupidité, ainsi que du temps écoulé. En application de ces principes, conformément à la jurisprudence du Tribunal de céans, l'amende sera ainsi ramenée à CHF 10'000.-- (ATA A. du 23 juillet 2002; ATA A. du 21 avril 1998).

E. 26

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge du recourant. Une indemnité de CHF 1'000.- lui sera allouée (art. 87 LPA).

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