

GE_GERICHTE A/2981/2023 vom 28. Januar 2025

GE Cour de justice, 2025-01-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2981_2023

FR: GE_GERICHTE A/2981/2023 du 28 janvier 2025

IT: GE_GERICHTE A/2981/2023 del 28 gennaio 2025

Erwägungen

E. 3

La recourante conteste l'amende de CHF 5'000.-.

E. 3.1

L'art. 122 LCI dispose que les propriétaires sont responsables, dans l'application de la LCI et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations. Selon l'art. 129 LCI, dans les limites des dispositions de l'art. 130, le département peut ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses les mesures suivantes : (a) la suspension des travaux ; (b) l'évacuation ; (c) le retrait du permis d'occupation ; (d) l'interdiction d'utiliser ou d'exploiter ; (e) la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition. L'art. 130 LCI prévoit que ces mesures peuvent être ordonnées par le département lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la présente loi, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires. Selon l'art 131 LCI, les propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le département en application des art. 129 et 130 LCI. L'art. 132 LCI prévoit que le département 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 (al. 1). Ces mesures sont dispensées de la procédure d'autorisation. Le département peut toutefois exiger la présentation des pièces prévues à l'art. 2 LCI.

E. 3.2

Selon l'art. 137 LCI, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant à la LCI, à ses règlements d'application, ainsi qu'aux ordres du département (al. 1). Le montant maximum de l'amende est de 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 (al. 2). Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction. Constituent notamment des circonstances aggravantes la violation des prescriptions susmentionnées par cupidité ou les cas de récidive (al. 3).

E. 3.3

Selon la jurisprudence constante, 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/870/2023 du 22 août 2023 consid. 9.2 ; ATA/174/2023 du 28 février 2023 consid. 2.1.3 et les références

citées).

E. 3.4

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 Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0) s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif. On doit cependant réserver celles qui concernent exclusivement le juge pénal (ATA/440/2019 du 16 avril 2019). Il est ainsi en particulier nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence (ATA/559/2021 du 25 mai 2021 consid. 7d ; ATA/13/2020 du 7 janvier 2020 consid. 7c).

E. 3.5

L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit faire application des règles contenues aux art. 47 ss CP (principes applicables à la fixation de la peine). La culpabilité doit être évaluée en fonction de tous les éléments objectifs pertinents, qui ont trait à l'acte lui-même, à savoir notamment la gravité de la lésion, le caractère répréhensible de l'acte et son mode d'exécution. Du point de vue subjectif, sont pris en compte l'intensité de la volonté délictuelle, ainsi que les motivations et les buts de l'auteur. À ces composantes de la culpabilité, il faut ajouter les facteurs liés à l'auteur lui-même, à savoir les antécédents (judiciaires et non judiciaires), la réputation, la situation personnelle (état de santé, âge, obligations familiales, situation professionnelle, risque de récidive, etc.), la vulnérabilité face à la peine, de même que le comportement après l'acte et au cours de la procédure (ATF 141 IV 61 consid. 6.1.1 ; 136 IV 55 ; 134 IV 17 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_28/2016 du 10 octobre 2016 consid. 5.1 ; 6B_1276/2015 du 29 juin 2016 consid. 2.1 ; ATA/559/2021 du 25 mai 2021 consid. 7e) et ses capacités financières (ATA/719/2012 du 30 octobre 2012 consid. 20 et les références citées).

E. 3.6

S'agissant de la quotité de l'amende, la jurisprudence de la chambre administrative précise que le département jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour en fixer le montant et n'est censuré 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 la proportionnalité (ATA/702/2023 du 27 juin 2023 consid. 6.1 ; ATA/19/2018 du 9 janvier 2018 consid. 9d confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_80/2018 du 23 mai 2019).

E. 3.7

En outre, l'administration doit faire preuve de sévérité, afin d'assurer le respect de la loi (ATA/559/2021 du 25 mai 2021 consid. 7d ; ATA/147/2021 du 9 février 2021 consid. 4d et e ; ATA/403/2019 du 9 avril 2019 consid. 7c). L'autorité ne viole le droit en fixant la peine que si elle sort du cadre légal, si elle se fonde sur des critères étrangers à l'art. 47 CP, si elle omet de prendre en considération des éléments d'appréciation prévus par cette disposition ou, enfin, si la peine qu'elle prononce est exagérément sévère ou clémente au point de constituer un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 IV 55 consid. 5.6 ; 135 IV 130 consid. 5.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_28/2016 du 10 octobre 2016 consid. 5.1 ; 6B_1276/2015 du 29 juin 2016 consid. 2.1).

E. 3.8

Doivent être notamment prises en compte au titre de circonstances aggravantes la qualité de mandataire professionnellement qualifié ainsi que celle de professionnel de l'immobilier

(arrêt du Tribunal fédéral 1C_209/2020 du 16 octobre 2020 consid. 2.3.2 ; ATA/706/2022 du 5 juillet 2022 consid. 5 et les références citées, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_468/2022 du 21 avril 2023), le fait de mettre l'autorité devant le fait accompli (ATA/174/2023 précité consid. 2.2.1 et les références citées), le fait d'avoir agi par cupidité, la récidive ainsi que le nombre élevé ou la proportion importante des appartements ou immeubles concernés par la violation. Au titre de circonstances atténuantes, doit être prise en compte notamment l'absence de volonté délictuelle. Il doit être tenu compte de la capacité financière de la personne sanctionnée (ATA/174/2023 précité consid. 2.1.9 et les références citées). Si les antécédents constituent une circonstance aggravante, l'absence d'antécédents est une circonstance neutre qui n'a pas l'effet de minorer la sanction (ATA/174/2023 précité consid. 2.2.2).

E. 3.9

En l'espèce, le constat dressé sur place par le département le 21 avril 2023 relève que les travaux au sous-sol sont toujours en cours, que les travaux concernant les paliers et la gaine technique ne sont pas terminés et que des étages sont encore encombrés. Il mentionne les deux sociétés propriétaires ainsi que la régie, avec pour chacune une personne de contact. Au titre des mesures, il prévoit d'ordonner de poursuivre et achever les travaux, de fixer un dernier contrôle sur place avec toutes les parties y compris F_____ et ajoute : « Passé ce délai : Contrôle in situ par JD / SI pas terminé, amende administrative (min 500 CHF) à chaque copropriétaire. » La décision du 5 mai 2023 a été notifiée à chacun des copropriétaires. Le constat dressé par le département lors de la visite du 14 juin 2023 mentionne à nouveau les deux sociétés propriétaires et indique qu'étaient présentes une personne pour la régie, une personne pour I_____ SA et une personne pour F_____. Il relève que les travaux mentionnés par la décision du 5 mai 2023 sont toujours en cours et ordonne « sur place 01 _Amende administrative aux propriétaires de CHF 5'000 pour non-exécution dans les délais des mesures demandées selon notre LTrecc du 5 mai 2023 ». Le 22 juin 2023, la régie a indiqué au département que A_____ contestait qu'une faute pût lui être reprochée. Elle avait sommé ses locataires ; aucun objet n'avait été constaté dans les parties communes ; elle faisait régulièrement contrôler l'immeuble par une entreprise privée ; les travaux de la gaine technique étaient en cours de réalisation, suivant l'échéancier du remplacement de la colonne de chute et les fermetures interviendraient à l'achèvement des travaux sanitaires ; enfin, elle n'était nullement liée s'agissant des sous-sols dès lors que cette partie était exploitée par la copropriétaire. L'amende du 4 juillet 2023 est adressée à A_____. Elle indique : « le département vous inflige [...] une amende [...] » de CHF 5'000.-. Elle n'indique pas que l'amende serait infligée à la copropriété, aux deux copropriétaires ou encore à chacun d'eux séparément. La copie de la décision produite par le département comporte au bas de sa deuxième page la mention « un courrier similaire est adressé à E_____ GmbH Zurich », laquelle a été rayée d'un trait à côté duquel une mention manuscrite indique « envoyé corrigé ». Enfin, la décision est accompagnée d'un bulletin de paiement de CHF 5'000.- adressé à A_____. La recourante fait valoir qu'elle a achevé l'évacuation des encombrants. Cet argument ne lui est d'aucun secours dès lors qu'au moment du contrôle du 14 juin 2023 le débarras des encombrants n'avait pas été achevé, un panneau de porte restant encore à enlever au 3 e étage. Le fait qu'une part du débarras avait été effectuée peut éventuellement être prise en compte pour arrêter la nature et la quotité de la sanction. La recourante explique que les travaux sur les gaines étaient en cours. Cet argument tombe à faux du moment que la décision du 5 mai 2023 ordonnait leur achèvement dans un délai strict qui n'a pas été respecté. La recourante se prévaut de

l'échéancier des travaux sanitaires nécessitant l'accès à la gaine technique. Cet argument ne peut être pris en compte. Les observations du département sur la gaine technique demeurée non obturée (au 3^e étage) remontent en tout cas au 20 décembre 2022. La recourante ne rend pas vraisemblable que les travaux sanitaires n'auraient pu être achevés à temps et surtout que durant leur accomplissement la gaine devrait rester constamment ouverte et ne pourrait pas être obturée. La recourante fait valoir que, s'agissant des parties communes, elle n'est que copropriétaire minoritaire et a besoin de l'accord d'E_____. Cette circonstance ne l'exonère toutefois pas de sa responsabilité. Le département, qui applique le droit public de la construction, n'a pas à prendre en compte les proportions des parts de propriété des copropriétaires et doit pouvoir exiger de chacun d'eux l'accomplissement de l'entier des travaux qu'il a ordonnés sur les parties communes. Les rapports entre copropriétaires sont régis pour le surplus par le droit privé. À cet égard, la recourante ne soutient pas avoir saisi le juge civil en vue de faire nommer un administrateur et de faire procéder à l'exécution des travaux ordonnés par le département – étant rappelé que celui-ci lui avait demandé le 17 juillet 2020 de produire un courrier d'accord au sujet de la gestion des parties communes adressé à E_____ et qu'elle lui avait répondu qu'un tel accord n'existait pas, et que par ailleurs les travaux avaient pour but de rendre conforme aux normes anti-incendie un immeuble abritant non seulement de nombreux locataires mais également un grand magasin fréquenté par une importante clientèle, et que l'adaptation à ces normes de sécurité avait un caractère urgent et avait d'ailleurs valu à F_____ la menace d'une interdiction d'exploiter. Enfin, la recourante soutient à propos des sous-sols qu'E_____ en avait la maîtrise exclusive, ce qui l'exonérerait de toute responsabilité au sujet des travaux devant y être effectués. Elle ne peut être suivie. Elle allègue certes qu'E_____ avait seule la maîtrise du sous-sol, mais elle ne l'établit pas juridiquement, et ne prétend pas notamment que celui-ci ne comporterait pas de parties communes. Or, faute de preuve du contraire, il doit être retenu qu'à tout le moins les installations de chauffage et de distribution d'eau et d'électricité de l'immeuble, la machinerie et la cage de l'ascenseur, le local à poubelles ainsi que leurs voies d'accès constituent des parties communes. Un contrôle du 13 septembre 2019 sur l'ascenseur avait d'ailleurs établi que les sous-sols comportaient des parties communes et le 13 septembre 2019, la recourante avait admis expressément que la sortie de secours au sous-sol était une partie commune. Enfin, la recourante a elle-même fait établir et a produit le 12 décembre 2019 un rapport de la société G_____ SA sur les mesures de sécurité en matière de risque incendie à prendre dans les locaux du sous-sol. Or, l'essentiel des mesures préconisées porte sur des locaux communs (chauffage, électricité, ascenseur) ou les portes donnant accès à des locaux depuis les voies d'accès ainsi que les gaines de transport des fluides. La recourante ne peut ainsi exciper de ses rapports de droit privé avec sa copropriétaire pour se soustraire à ses responsabilités. Elle se trouvait, pour tous les travaux en matière de sécurité incendie ordonnés par le département, dans une position de perturbatrice par comportement, répondant autant de son inaction que de celle de sa copropriétaire, comme l'a retenu à bon droit le TAPI. C'est également à juste titre que le TAPI a retenu que la recourante était perturbatrice par destination, en sa qualité de copropriétaire exposant constamment ses locataires à un risque d'incendie mal maîtrisé – étant précisé qu'un sinistre pouvait naître partout dans l'immeuble et en particulier dans les sous-sols. Or, ainsi qu'il a été vu au considérant précédent, l'autorité peut adresser l'ordre de rétablir un état conforme au droit aux perturbateurs par comportement et par situation, jouissant d'une certaine marge d'appréciation dans le choix de la personne à laquelle incombera l'obligation d'éliminer la

perturbation. L'omission de la recourante de se conformer entièrement à l'ordre de travaux prononcé en application de l'art. 129 let. e LCI par le département constitue une infraction à l'art. 137 LCI, passible d'une amende de CHF 100.- à CHF 150'000.-. La recourante ne conteste pas la quotité de la sanction. Le TAPI l'a jugée proportionnée et située dans la partie basse de la fourchette. Ce raisonnement doit être approuvé. Les travaux d'adaptation exigés portent sur la sécurité incendie. L'absence de mise aux normes peut accentuer de manière dramatique le danger pour les usagers en cas de sinistre. La recourante n'a pas agi tempestivement alors même que les travaux étaient urgents vu le risque à prévenir. Elle possède la qualité de professionnelle de l'immobilier et ne pouvait ignorer l'importance et l'urgence des travaux exigés. Sa collaboration n'a pas été bonne s'agissant des travaux en sous-sol et le fait qu'elle avait en partie débarrassé les paliers ne peut peser que de manière peu significative dans l'appréciation globale de sa faute. Le grief sera écarté. Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

E. 4

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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