

# **GE\_GERICHTE A/4526/2008 vom 20. April 2010**

GE Cour de justice, 2010-04-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_4526\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4526_2008)

FR: GE\_GERICHTE A/4526/2008 du 20 avril 2010

IT: GE\_GERICHTE A/4526/2008 del 20 aprile 2010

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Sur la parcelle n o \_\_\_\_\_, feuille \_\_\_\_\_ du cadastre de Genève-Cité, à l'adresse P \_\_\_\_\_, propriété de Monsieur C \_\_\_\_\_, est construit un immeuble de logements.

### **E. 2**

Le 29 octobre 2008, un inspecteur de la police des constructions a procédé à un contrôle. Des travaux de changement des sanitaires, ponçage des fenêtres ainsi que de peinture étaient en cours au premier, deuxième et troisième étages. Aucune autorisation de construire n'avait été délivrée pour les travaux du premier étage. Ceux du deuxième étage avaient fait l'objet d'une autorisation par procédure accélérée alors qu'une requête semblable était en cours d'instruction pour le troisième étage.

### **E. 3**

Un nouveau contrôle a été effectué le 3 novembre 2008 dans l'appartement de quatre pièces du premier étage. La cuisine et la salle de bains étaient en cours de rénovation complète, avec démolition des revêtements des sols et des parois, des installations sanitaires et électriques. Des travaux de peinture avaient lieu dans toutes les pièces.

### **E. 4**

Le 7 novembre 2008, le département des constructions et technologies de l'information (ci-après : le département) a ordonné l'arrêt immédiat des travaux en cours dans l'appartement de quatre pièces au troisième étage ainsi que dans celui de quatre pièces au premier étage. Une requête en autorisation de construire devait être déposée pour les travaux du premier étage et une amende administrative de CHF 1'500.- était infligée à M. C \_\_\_\_\_.

### **E. 5**

Lors d'un nouveau contrôle, le 14 novembre 2008, un inspecteur de la police des constructions a constaté qu'il n'y avait plus de travaux en cours dans le logement du troisième étage.

### **E. 6**

Le 10 décembre 2008, M. C \_\_\_\_\_ a recouru auprès du Tribunal administratif, concluant à ce que la décision du 7 novembre 2008 soit annulée. Une requête en autorisation de construire pour l'appartement du troisième étage avait été déposée. Les seuls travaux réalisés avaient consisté dans la pose d'une boîte de chantier électrique ainsi que le ponçage et vernissage des fenêtres. Dans l'appartement du premier étage, des travaux de peinture étaient en cours ou devaient être entrepris. Une inondation avait eu lieu à l'étage supérieur, entraînant des dommages au plafond et au mur, principalement du hall, de la cuisine et de la

salle de bains. La rénovation complète de la cuisine n'était pas envisagée, mais les meubles avaient été entreposés dans les toilettes pendant la durée des travaux. A la salle de bains, la baignoire, le lavabo, l'armoire à pharmacie et les carrelages avaient été déposés pour dégager les colonnes d'eau usées afin de les réparer. Des fils électriques avaient été entreposés pour permettre la remise en état des murs. La décision litigieuse se fondait sur une constatation inexacte des faits ; les travaux réalisés au premier étage étaient des travaux d'entretien.

#### **E. 7**

Le 28 janvier 2009, le département a conclu à la confirmation de la décision litigieuse en ce qu'elle concernait l'appartement du premier étage. L'amende était diminuée à CHF 1'000.-. Il n'y avait pas eu de travaux au troisième étage. Ceux entrepris au premier étage étaient ceux d'entretien différés dans le temps, visant à rénover complètement l'appartement et dès lors assujettis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). Le fait qu'ils aient été effectués suite à une inondation n'était pas pertinent.

#### **E. 8**

Le 13 mai 2009, le juge délégué a procédé à un transport sur place. Dans l'appartement du premier étage, les peintures, parois et plafonds du salon et de la cuisine étaient en cours de rénovation. Les anciens parquets devaient être remis en état, sans être renouvelés. Les vitres des fenêtres avaient été changées pour mettre des verres doubles et les boiseries de ces dernières nettoyées en vue d'être vernies. Certains tubes électriques avaient été retirés pour permettre de peindre les murs. La porte d'entrée du salon était en cours de réparation, montrant des fissures importantes. Les radiateurs n'avaient pas été déposés. Le hall d'entrée était aussi en cours de rénovation, les murs et le plafond ayant été réparés. Les poutres structurant les angles des parois avaient été attaquées par les inondations. Un panneau électrique provisoire était installé. Les plinthes étaient déposées, en cours de remise en état. Il n'y avait pas eu d'intervention dans les toilettes. La salle de bains avait été entièrement piquée au niveau du sol et des catelles et toutes les installations démontées. La descente des eaux usées était visible et des traces d'inondation subsistaient. Le sol de la cuisine avait été changé antérieurement et le propriétaire n'entendait pas y toucher. Les catelles d'origine avaient été remises à jour. Le propriétaire a précisé qu'il désirait modifier le meuble de la cuisine pour remplacer l'ancien évier en faïence. Dans la chambre à coucher, la seule intervention avait été la pose de double vitres. De très vieux fils électriques étaient encore apparents. Les parties ont aussi visité l'autre appartement situé au premier étage, dans lequel aucun travaux n'étaient en cours. Le plafond était cloqué par des inondations, les installations électriques très anciennes, le parquet gondolé et la baignoire à pied non encastrée. Au rez-de-chaussée de l'immeuble, il a été constaté que les dégâts d'eau avaient fait tomber de la peinture, fissuré les armoires et que des traces douteuses subsistaient le long des descentes d'eaux usées.

#### **E. 9**

Le 12 juin 2009, le département a indiqué ne pas avoir de remarques à faire au sujet du procès-verbal du transport sur place. Il a transmis les dossiers d'autorisation en procédure accélérée concernant les travaux entrepris dans les appartements des deuxième et troisième étages. Concernant ce dernier, l'autorisation de construire avait été délivrée le 16 mars 2009.

## **E. 10**

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, 2<sup>ème</sup> édition, Berne 2002, ch. 1.4.5.5, pp. 139-141 ; P. NOLL/S. TRECHSEL, Schweizerisches Strafrecht : allgemeine Voraussetzungen der Strafbarkeit, AT I, 6<sup>ème</sup> 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.a 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'article 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, pp. 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. 11**

a. En l'espèce, en effectuant les travaux litigieux sans autorisation, le recourant a contrevenu aux dispositions de la LCI et de la LDTR. Le principe d'une amende administrative à son encontre est en conséquence acquis. b. En exécutant les travaux litigieux sans se préoccuper de la nécessité de requérir une autorisation, alors que de telles requêtes avaient été déposées pour d'autres appartements de l'immeuble, et en mettant ainsi l'autorité devant le fait accompli, le recourant a commis une faute manifeste. En fixant à CHF 1'000.- le montant de l'amende, le département a fait une application des plus mesurées du principe de la proportionnalité. La décision sera également confirmée sur ce point.

## **E. 12**

En tous points mal fondé, le recours est rejeté. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 LPA). Aucune indemnité ne lui sera allouée. \* \* \* \* \*

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