

GE_GERICHTE JTAPI/851/2025 vom 8. August 2025

GE Cour de justice, 2025-08-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_851_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/851/2025 du 8 août 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/851/2025 del 8 agosto 2025

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la LCI (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

E. 2

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

E. 3

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179). En revanche, commet un excès positif de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui exerce son appréciation alors que la loi l'exclut, ou qui, au lieu de choisir entre les deux solutions possibles, en adopte une troisième. Il y a également excès du pouvoir d'appréciation dans le cas où l'excès de pouvoir est négatif, soit lorsque l'autorité considère être liée, alors que la loi l'autorise à statuer selon son appréciation, ou qu'elle renonce d'emblée, en tout ou partie, à exercer son pouvoir d'appréciation (ATF 137 V 71 consid. 5.1 ; ATA/1587/2019 du 29 octobre 2019 consid. 9a)

E. 4

Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les

- 17/27 - A/458/2025 motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/84/2022 du 1er février 2022 consid. 3).

E. 4.3

; ATA/1205/2024 du 15 octobre 2024 consid. 2.1 ; ATA/956/2024 du 20 août 2024 consid. 3.4). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer (arrêt du Tribunal fédéral 8C_736/2023 du 2 octobre 2024 consid. 2.1). L'objet d'une procédure administrative ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances, mais peut tout au plus se réduire dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés (ATA/956/2024 du 20 août 2024 consid. 3.4, ATA/957/2024 du 20 août 2024 consid. 3.4).

E. 5

Lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires, le département peut notamment en ordonner la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e et 130 LCI).

E. 6

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 (art. 131 LCI). 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 (art. 132 al. 1 LCI).

E. 6.2

; arrêts du Tribunal fédéral 1C_626/2019 du 8 octobre 2020 consid. 3.1 ; 2C_136/2018 du 24 septembre 2018 consid. 3.2).

E. 7

De jurisprudence constante (ATA/1134/2022 du 8 novembre 2022 consid. 11b; ATA/463/2021 du 27 avril 2021 consid. 5b ; ATA/349/2021 du 23 mars 2021 consid. 7), pour être valable, un ordre de mise en conformité doit respecter cinq conditions. Premièrement, il doit être dirigé contre le perturbateur, à savoir celui qui a occasionné un dommage ou un danger par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité (perturbateur par comportement), mais aussi celui qui exerce sur l'objet qui a provoqué une telle situation un pouvoir de fait ou de droit (perturbateur par situation ; ATF 122 II 65 consid. 6a et les références cités). Le perturbateur par situation correspond avant tout au propriétaire, mais il peut également s'agir du locataire, le critère déterminant étant le pouvoir de disposition, qui permet à celui qui le détient de maintenir la chose dans un état conforme à la réglementation en vigueur (ATF 114 Ib 44 consid. 2c/aa ; ATA/1299/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7e). Les installations en cause ne doivent ensuite pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation. Un délai de plus de 30 ans ne doit par ailleurs pas s'être écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux ; les constructions illégales hors de la zone à bâtir ne bénéficient cependant pas de ce délai de péremption (ATF 147 II 309 consid. 5.7). L'autorité ne doit en outre pas avoir créé chez l'administré concerné, par des promesses, des informations, des assurances ou un

comportement, des conditions telles qu'elle serait liée par la bonne foi. En particulier, les installations litigieuses ne doivent pas avoir été tolérées par l'autorité d'une façon qui serait constitutive d'une autorisation tacite ou d'une renonciation à faire respecter les dispositions transgressées. Finalement, l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé de l'intéressé au maintien des installations litigieuses (ATA/701/2023 du 27 juin 2023 consid. 3.3 ; ATA/225/2023 du 7 mars 2023 consid. 3b ; ATA/1134/2022 du 8 novembre 2022 consid. 11b).

E. 8

S'agissant de la dernière des cinq conditions auxquelles est soumis un ordre de remise en état, soit l'application du principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999

- 18/27 - A/458/2025 (Cst. - RS 101) , traditionnellement, ledit principe se compose de trois critères : l'aptitude – qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé –, la nécessité – qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés – et la proportionnalité au sens étroit – qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 147 IV 145 consid. 2.4.1 ; ATF 146 I 70 consid. 6.4 ; ATF 143 I 403 consid. 5.6.3 ; ATF 142 I 76 consid. 3.5.1 ; ATF 136 IV 97 consid. 5.2.2 ; ATA/111/2024 du 30 janvier 2024 consid. 4.1.3). La proportionnalité au sens étroit implique une pesée des intérêts. C'est à ce titre que le département peut renoncer à ordonner la remise en conformité si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, sachant que son intérêt purement économique ne saurait avoir le pas sur l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C_149/2022 du 28 octobre 2022 consid. 5.2 ; ATA/1112/2023 du 10 octobre 2023 consid. 5.5.1), si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 132 II 21 consid. 6 ; 123 II 248 consid. 3a/bb ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_60/2021 du 27 juillet 2021 consid. 3.1 ; ATA/1399/2019 du 17 septembre 2019 consid. 3c), si les frais de démolition et de remise en état des lieux engendreraient des charges excessives que l'intéressé ne serait pas en mesure de prendre en charge (arrêts du Tribunal fédéral 1C_370/2015 du 16 février 2016 consid. 4.4 ; 1C_537/2011 du 26 avril 2012). Néanmoins, un intérêt purement économique ne saurait avoir le pas sur l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit, les règles relatives à la séparation entre les zones bâties et non bâties répondant à une préoccupation centrale de l'aménagement du territoire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_149/2022 du 28 octobre 2022 consid. 5.2). Donner de l'importance aux frais dans la pesée des intérêts impliquerait de protéger davantage les graves violations et mènerait à une forte et inadmissible relativisation du droit de la construction. C'est pourquoi il n'est habituellement pas accordé de poids particulier à l'aspect financier de la remise en état (Vincent JOBIN, Construire sans autorisation - Analyse des arrêts du Tribunal fédéral de 2010 à 2016, VLP-ASPAN, Février 1/2018, p. 16 et les références citées).

E. 9

L'art. 129 let. e LCI reconnaît une certaine marge d'appréciation à l'autorité dans le choix de la mesure adéquate pour rétablir une situation conforme au droit, dont elle doit faire

usage dans le respect des principes de proportionnalité, de l'égalité de traitement et de la bonne foi, et en tenant compte des divers intérêts publics et privés en présence (ATA/1399/2019 du 17 septembre 2019 consid. 3c et l'arrêt cité ; ATA/336/2011 du 24 mai 2011 consid. 3b).

E. 10

Valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 Cst., exige que l'administration et les administrés se comportent

- 19/27 - A/458/2025 réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_341/2019 du 24 août 2020 consid. 7.1). À certaines conditions, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 143 V 95 consid. 3.6.2 ; ATF 141 V 530 consid.

E. 11

S'il peut certes être tenu compte de situations exceptionnelles par le biais de solutions spécifiques, notamment par la fixation d'un délai de remise en état plus long, une utilisation illégale ne doit pas se poursuivre indéfiniment sur la base du simple écoulement du temps (ATF 147 II 309 consid. 5.5 et 5.6 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_60/2021 du 27 juillet 2021 consid. 3.2.1).

E. 12

Même si la bonne foi du constructeur peut être reconnue, elle ne saurait le prémunir contre l'intervention de l'autorité de surveillance destinée à rétablir une situation conforme au droit, lorsque cette intervention respecte le principe de la proportionnalité (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_162/2014 du 20 juin 2014 consid. 6.2 ; 1C_250/2009 du 13 juillet 2009 consid. 4.2 ; 1C_197/2021 du 12 novembre 2021 consid. 2.1.3).

E. 13

Aux termes de l'art. 137 LCI, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant à la LCI, aux règlements et aux arrêtés édictés en vertu de ladite loi, ainsi qu'aux ordres donnés par le département dans les limites de la LCI et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci (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, les cas de récidive et l'établissement, par le mandataire professionnellement qualifié ou le requérant, d'une attestation, au sens de l'art. 7 LCI, non conforme à la réalité (al. 3). La poursuite et la sanction administrative se prescrivent par 7 ans (al. 5).

E. 14

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/159/2021 du 9 février 2021 consid. 7b).

E. 15

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

- 20/27 - A/458/2025 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 consid. 5c et les références citées). Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence.

Selon la jurisprudence constante, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi et jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende. La juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès ou d'abus. Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 Cst. ; ATA/440/2019 précité consid. 5c et les références citées).

E. 16

L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit également faire application des règles contenues aux art. 47 ss CP (principes applicables à la fixation de la peine), soit tenir compte de la culpabilité de l'auteur et prendre en considération, notamment, les antécédents et la situation personnelle de ce dernier (art. 47 al. 1 CP). La culpabilité est déterminée par la gravité de la lésion ou de la mise en danger du bien juridique concerné, par le caractère répréhensible de l'acte, par les motivations et les buts de l'auteur et par la mesure dans laquelle celui-ci aurait pu éviter la mise en danger ou la lésion, compte tenu de sa situation personnelle et des circonstances extérieures (art. 47 al. 2 CP ; ATA/440/2019 précité consid. 5c et les références citées).

E. 17

L'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi et, selon l'art. 47 CP, jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende (ATA/313/2017 du 21 mars 2017 ; ATA/124/2016 du 9 février 2016 ; ATA/824/2015 du 11 août 2015 ; ATA/569/2015 du 2 juin 2015 ; ATA/886/2014 du 11 novembre 2014), le juge ne la censurant qu'en cas d'excès (ATA/313/2017 du 21 mars 2017 ; ATA/124/2016 du 9 février 2016 ; ATA/824/2015 du 11 août 2015 ; ATA/147/2014 du 11 mars 2014).

E. 18

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 (cf. ATF 136 IV 55 consid. 5.6 ; 135 IV 130 consid. 5.3.1 ; 134 IV 17 consid. 2.1 ; 129 IV 6 consid. 6.1 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_28/2016 du 10 octobre 2016 consid. 5.1 ; 6B_1276/2015 du 29 juin 2016 consid. 2.1). Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité garanti par l'art. 5 al. 2 Cst. ; cf. ATA/313/2017 du 21 mars 2017 ; ATA/871/2015 du 25 août 2015 ; ATA/824/2015 du 11 août 2015), lequel commande que la mesure étatique soit nécessaire et apte à atteindre le but prévu et qu'elle soit raisonnable pour la personne concernée (cf. ATF 140 I 257 consid.

6.3.1 ; 140 II 194 consid. 5.8.2 ; 139 I 218 consid. 4.3).

- 21/27 - A/458/2025

E. 19

L'objet du litige est défini principalement par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_686/2017 du 31 août 2018 consid.

E. 20

Le droit d'être entendu implique l'obligation, pour l'autorité, de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et afin que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 148 III 30 consid. 3.1 ; 143 III 65 consid. 5.2). L'autorité doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties mais peut se limiter aux questions décisives pour l'issue du litige (ATF 148 III 30 consid. 3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_278/2023 du 10 janvier 2024 consid. 5.1 ; ATA/828/2024 du 8 juillet 2024 consid.4.1).

E. 21

La motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_586/2021 du 20 avril 2022 consid. 2.1 ; ATA/258/2024 du 27 février 2024, consid. 3.1). Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée (arrêts du Tribunal fédéral 6B_762/2020 du 17 mars 2021 consid. 2.1 et les références citées ; 1C_415/2019 du 27 mars 2020 consid. 2.1 ; ATA/447/2021 du 27 avril 2021 consid. 6b). Une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel lorsqu'elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_564/2020 du 24 février 2022 consid. 2.1 ; ATA/258/2024 du 27 février 2024, consid. 3.1).

E. 22

En l'espèce, la décision attaquée porte sur deux volets distincts. D'une part, elle inflige au recourant, sur la base de l'art. 137 LCI, une amende administrative de CHF 5'000.- qui a pour but de sanctionner le comportement – antérieur à son prononcé – de ce dernier, faute pour lui d'avoir procédé à la remise en état d'une

- 22/27 - A/458/2025 situation conforme à la LCI, dans les délais successifs impartis par le DT les 16 mai 2024, 17 juillet 2024 puis 3 septembre 2024. D'autre part, cette décision ordonne, en application des art. 129 ss LCI, la production de plusieurs documents dans un délai fixé au 7 février 2025, en vue de démontrer la mise en conformité avec la loi des locaux T6, T10, T21, T22 et T24 appartenant au recourant. Il sera tout d'abord constaté que l'ordre de remise en état a été adressé au recourant, qui est propriétaire de la parcelle et des locaux concernés, et donc, à tout le moins, perturbateur par situation. Le département était

ainsi fondé à s'adresser à lui en vue de solliciter le rétablissement d'une situation conforme au droit, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté. En outre, le changement d'affectation non autorisé des appartements T6, T10, T21, T22 et T24 en résidence meublée retenu par le DT dans sa décision du _____ 2020 a été confirmé par le tribunal, la chambre administrative puis le Tribunal fédéral. Dès lors, la violation du droit applicable, qui repose sur un jugement de la dernière instance fédérale suisse désormais en force, est avérée. La question de la prescription trentenaire ne trouve pas application ici. Il en va de même d'une éventuelle problématique en lien avec la bonne foi du recourant, celui-ci ne se prévalant d'ailleurs pas, à juste titre, d'éventuelles assurances qu'il aurait reçu des autorités compétentes s'agissant de la légalité de la situation, le contraire ressortant des décisions judiciaires successives précitées. Il ne peut davantage être retenu que lesdites autorités seraient demeurées sans réaction durant de nombreuses années. Il apparaît au contraire que le département a initié sans tarder la procédure d'infraction I 6 _____, dès qu'il a eu connaissance du changement d'affectation reproché. S'agissant de la cinquième condition à laquelle est soumis un ordre de remise en état, à savoir le fait que ce dernier vise des intérêts publics qui l'emportent sur les intérêts opposés au maintien de la situation, l'on distingue mal quel pourrait être l'intérêt privé du recourant au maintien d'une situation dont il a été jugé, par un arrêt en force, qu'elle était contraire au droit. Le recourant ne démontre au demeurant pas, ni même n'allègue, qu'il tirerait un quelconque bénéfice à pouvoir continuer à exploiter des locaux de manière illicite. A contrario, il existe un intérêt public certain au rétablissement d'une situation conforme au droit. Pour le surplus, l'on ne voit pas quelle mesure moins incisive permettrait de protéger les intérêts publics compromis, étant rappelé que celui qui place l'autorité devant le fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATA/213/2018 précité consid. 11 ; ATA/738/2017 précité consid. 8 ; ATA/829/2016 du 4 octobre 2016). Le recourant allègue que l'autorité intimée aurait procédé à une constatation inexacte des faits et violé son droit d'être entendu, en ne prenant pas en compte les modifications opérées par ses soins suite à l'arrêt du Tribunal fédéral du _____ 2024, desquelles il découlerait, selon lui, que la situation serait désormais conforme à la loi.

- 23/27 - A/458/2025 Or, le recourant, qui supporte le fardeau de la preuve dès lors qu'il entend se prévaloir de cet argument pour obtenir l'annulation de la décision attaquée (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_280/2022 du 15 mars 2024 consid. 3.2), n'a pas démontré qu'il aurait, antérieurement au prononcé de la décision attaquée du _____ 2024, rétabli une situation conforme au droit et respecté les ordres du département. Il ressort au contraire du dossier qu'il savait, depuis l'ouverture de la procédure d'infraction I 6 _____ dont il a été informé par le DT en février 2020, soit il y a plus de cinq ans, que la situation des appartements concernés était potentiellement problématique. L'absence de conformité a été établie par décision du département du _____ 2020, puis confirmée par le tribunal en septembre 2022, par la chambre administrative en avril 2023 puis enfin par le Tribunal fédéral en mars 2024. Par la suite, par mesure d'exécution du 16 mai 2024, le DT a imparti au recourant un nouveau délai de trente jours pour rétablir une situation conforme au droit, soit notamment pour remettre en location ordinaire les appartements concernés et produire les justificatifs y relatifs ainsi que les nouveaux contrats de bail et avis de fixation de loyer. Dans le délai imparti, le recourant a certes transmis au DT les contrats de bail et avis de fixation de loyer pour les appartements T10, T21, T22 et T25, les logements T6 et T24 étant quant à eux vacants. Toutefois, le département a relevé, à juste titre, le 17 juillet

2024, la présence, tant quant à leur forme que quant à leur contenu, d'irrégularités dans les documents transmis, notamment eu égard à l'absence de signature des locataires sur les contrats de bail pour trois des appartements et au fait que le prix de location annoncé ne distinguait pas le montant dû au titre de loyer de celui afférent aux frais accessoires qui, outre l'eau chaude et le chauffage, comprenait ici l'électricité ainsi que l'accès internet. Ainsi, un nouveau délai au 30 août 2024 a été imparti au recourant pour produire plusieurs documents, notamment les dossiers de candidature des locataires en place et les attestations des assurances RC conclues par ces derniers, toujours en lien avec la preuve à fournir s'agissant de la mise en conformité de la situation. Il n'est pas contesté que ces documents n'ont pas été produits dans le délai imparti. Le 3 septembre 2024, le DT, constatant que ses ordres n'avaient toujours pas été intégralement respectés, a infligé au recourant une amende de CHF 500.-, laquelle n'a pas été contestée, et a donné une suite positive à sa demande du 28 août 2024 de prolongation de délai pour produire les documents requis jusqu'au 30 septembre 2024. À cette date, le recourant a cependant répondu au DT ne pas être en mesure de produire de dossiers de candidature, les potentiels locataires trouvant ses appartements par le biais d'internet ou du « bouche à oreilles ». Il en allait de même des attestations RC, hormis pour un seul des locataires, les autres locataires ne lui ayant pas transmis de telles attestations, nonobstant des relances régulières. Ainsi, il ressort de ce qui précède que, malgré les requêtes successives de l'autorité intimée, le recourant n'a pas produit l'ensemble des documents requis dans les différents délais impartis. Il ne saurait valablement justifier cette absence de

- 24/27 - A/458/2025 transmission par la non coopération de ses locataires, la responsabilité des obligations légales et des contrats de bail conclus lui incombant, en sa qualité de propriétaire, vis-à-vis des autorités. En outre, vu le prononcé de l'amende du 3 septembre 2024, qu'il n'a pas contesté, il ne pouvait, au plus tard à ce moment- là, ignorer que l'absence de production des documents requis dans le délai imparti par le DT conduirait vraisemblablement au prononcé d'une nouvelle amende administrative à son encontre. Chacune des décisions et mesures d'exécution du DT adressées au précité précise d'ailleurs explicitement qu'un non-respect dans le délai imparti des ordres concernés pourrait impliquer de nouvelles mesures et/ou sanctions. À la suite des mesures, décisions et échanges précités, a été rendue, le _____ 2024, la décision attaquée. Or, à cette date, force est de constater que l'intégralité des documents requis n'étaient toujours pas en possession du DT. Partant, le recourant, qui supporte le fardeau de la preuve, n'a pas été démontré qu'une situation conforme au droit avait bel et bien été rétablie lors du prononcé de la décision attaquée. Le fait que les documents requis aient finalement été transmis le 7 février 2025 n'y change rien. Leur production aura, tout au plus, pour conséquence d'éviter au recourant de se voir infliger ultérieurement une nouvelle amende pour non-respect de la décision attaquée, si ces documents devaient remplir les conditions posées par le DT. Conformément au principe de l'objet du litige, le tribunal ne saurait se déterminer plus en avant à ce propos, sauf à contrevenir au principe précité et au droit à un double degré de juridiction du recourant s'agissant des documents produits le 7 février 2025, à propos desquels le DT ne s'est pas déterminé à ce stade. En outre, il sera constaté que le recourant ne conteste pas, en tant que tel, le bien- fondé de la production des documents requis dans la décision attaquée, soit les contrats de bail ordinaires dument datés et signés, les dossiers de candidatures pour toute nouvelle location, les attestations RC de tous les locataires en place et les déclarations manuscrites de ces derniers attestant qu'ils payent exclusivement le montant du loyer stipulé dans leurs contrats de bail respectifs et ne bénéficient d'aucun

autre service que ceux spécifiés dans lesdits contrats, se prévalant lui-même désormais de les avoir produits. Enfin, quant à son argument selon lequel les documents requis avaient, « en substance », été produits et qu'il aurait été loisible au DT de lui signaler directement les quelques anomalies reprochées et les éventuelles informations manquantes pour qu'il y remédie en amont de la décision querellée, il ne saurait être suivi. Il incombait en effet au recourant, qui plus est assisté d'un mandataire, de produire les documents répondant aux requêtes formulées à son égard, à plusieurs reprises, au besoin en se renseignant auprès du département si les consignes ne lui semblaient pas claires.

- 25/27 - A/458/2025 Partant, il n'apparaît pas que l'autorité intimée aurait procédé à une constatation inexacte des faits, ni violé le droit d'être entendu du recourant ou encore abusé de son pouvoir d'appréciation en prononçant la décision attaquée.

E. 23

Le recourant conteste le bien-fondé de l'amende prononcée dans le cadre de la décision querellée. En l'occurrence, si certes, le recourant a entrepris de produire les documents requis par la décision attaquée, dans le délai imparti par cette dernière, comme vu supra, lors de son prononcé et malgré plusieurs relances, la situation restait non conforme à la décision du département du _____ 2020, en force. Le recourant ne conteste d'ailleurs pas ne pas avoir mis totalement en œuvre les précédentes demandes de production de documents du DT. Quant aux arguments invoqués à l'appui de cette production incomplète des moyens de preuve requis aux fins de démontrer la mise en conformité au droit des appartements concernés, à savoir l'absence de collaboration des locataires ou le changement de conseil, ils ne sauraient emporter conviction ni être considérés comme de justes motifs pour ne pas produire les documents requis dans le délai fixé. Quant à l'argument selon lequel de nombreuses modifications avaient été effectuées dans le cadre de la gestion des appartements concernés suite à l'arrêt du Tribunal fédéral, afin de tenir compte des remarques des autorités et de se conformer à la LCI et à la LDTR, à nouveau, il ne permet pas de retenir que l'entier des démarches requises a été effectué dans le délai imparti. Partant, il ne saurait être retenu que le recourant s'est intégralement conformé aux ordres du DT. À ce titre, la chambre administrative a d'ailleurs déjà eu l'occasion de retenir que l'absence de mise en œuvre complète, dans le délai imparti, d'un ordre du département, permettait de considérer comme fondé le principe de l'amende (ATA/702/2023 du 27 juin 2023 consid. 5.8 ; ATA/260/2023 du 14 mars 2023 consid. 3). L'amende est en conséquence fondée dans son principe.

E. 24

Enfin, le recourant ne conteste pas la quotité de cette amende. En tout état, le tribunal constate que son montant, de CHF 5'000.-, se situe dans le bas de la fourchette autorisée par la loi, plafonnée dans le cas présent à CHF 150'000.-. La faute du recourant n'est pas négligeable. En effet, il ne pouvait ignorer les dispositions applicables ni la problématique en lien avec l'exploitation des appartements concernés, eu égard aux précédentes décisions de l'autorité intimée, au jugement du tribunal, aux arrêts de la chambre administrative et du Tribunal fédéral puis aux mesures d'exécution et décisions qui lui ont été adressées. Il s'agit en outre de la seconde amende adressée au recourant en lien avec la même problématique.

- 26/27 - A/458/2025 Partant, compte tenu de la gravité des infractions reprochées et de la situation de récidive dans laquelle se trouve le recourant, l'amende administrative litigieuse apparaît adéquate et conforme au principe de proportionnalité. Pour le surplus, que le

recourant ne démontre pas, ni même n'allègue, que le paiement de cette amende l'exposerait à une situation financière difficile. Partant, le département n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en fixant le montant de l'amende à CHF 5'000.-.

E. 25

Eu égard au développement qui précède, c'est à bon droit et sans abuser de son pouvoir d'appréciation que l'autorité intimée a rendu la décision querellée.

E. 26

Le prononcé du présent jugement rendu sans objet la conclusion subsidiaire du recourant tendant à la suspension de la procédure de recours et à la fixation d'un délai au DT pour analyser les documents, pour la production desquels un délai au 7 février 2025 avait été imparti, puis reconsidérer la décision attaquée à l'aune de ces documents. En tout état, cette dernière est infondée. Il sera renvoyé à cet égard au considérant 22 supra.

E. 27

En conclusion, entièrement mal fondé, le recours sera rejeté et la décision litigieuse confirmée.

E. 28

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), le recourant, qui succombe, est condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais du même montant versée à la suite du dépôt du recours.

E. 29

Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 27/27 - A/458/2025

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