

GE_GERICHTE JTAPI/99/2024 vom 6. Februar 2024

GE Cour de justice, 2024-02-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_99_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/99/2024 du 6 février 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/99/2024 del 6 febbraio 2024

Erwägungen

E. 14

Le 1er octobre 2021, le département a relancé les propriétaires afin d'obtenir le formulaire D12 rempli conformément à l'art. 11 LDTR.

E. 15

Le 7 octobre 2021, les intéressés ont produit les documents sollicités.

E. 16

Le 24 mars 2023, le département a ordonné aux propriétaires de requérir une autorisation de construire afin de régulariser les travaux effectués dans l'appartement.

E. 17

Le 19 avril 2023, les intéressés ont déposé une requête en autorisation de construire pour la régularisation de l'infraction I 2_____. Cette demande a été enregistrée sous APA 7_____.

E. 18

Le 12 juin 2023, le département a délivré l'autorisation sollicitée. Elle était notamment assortie de la condition du respect du préavis de l'OCLPF du 9 juin 2023, fixant le loyer à CHF 14'799.- par an, soit CHF 2'960.- la pièce pour une durée de trois ans à partir de la remise en location après la fin des travaux, soit à partir du 1er juillet 2018.

E. 19

Par décision du 30 juin 2023, le département, faisant suite à l'octroi de l'APA 7_____, a ordonné aux propriétaires d'établir un nouveau contrat de bail et un nouvel avis de fixation du loyer initial, conformément au préavis de l'OCLPF du 9 juin 2023 et de rembourser le total de CHF 49'203.-, représentant le trop-perçu du loyer au locataire concerné. Il leur a par ailleurs infligé une amende de CHF 9'800.- au vu de l'infraction commise et compte tenu de sa gravité tant objective que subjective.

E. 20

Le 12 juillet 2023, les propriétaires ont recouru auprès du tribunal contre l'autorisation de construire du 12 juin 2023 et contre la décision du 30 juin 2023. Ils ont conclu à l'annulation de la première décision en ce qu'elle qualifiait les travaux effectués de travaux de rénovation ; à l'annulation de la seconde décision, imposant l'établissement d'un nouveau contrat de bail, ordonnant le remboursement du trop-perçu à la locataire concernée et les condamnant à une amende de CHF 9'800.- ; le tout sous suite de frais et dépens. Les travaux en question ne pouvaient pas être qualifiés de travaux de transformation et c'était à tort que le DT imposait un contrôle des loyers. La décision litigieuse violait le droit fédéral, en particulier le droit du bail. Aucun investissement excédant les coûts du maintien de la chose

louée n'avait été

- 6/23 - A/2374/2023 effectué, de sorte que le département ne pouvait retenir une part de plus-value. Les raisons ayant justifié l'augmentation du loyer reposaient uniquement sur les critères du marché ce que mentionnait expressément l'avis de fixation du loyer initial et non en raison des travaux d'entretien effectués. À cet égard, ils avaient exposé que les loyers avaient augmenté de presque 2 % par année de 1994 à 2018 et que le loyer nouvellement fixé correspondait au loyer pour un cinq pièces d'un logement à loyer libre loué à des nouveaux locataires. Si le tribunal devait considérer que la notion d'entretien relevait uniquement ou principalement du droit public cantonal et de la jurisprudence y relative, le DT avait de toute manière violé les art. 9 al. 1 et 3 al. 1 et 2 LDTR. L'ensemble des travaux tombait dans la liste exemplative des travaux d'entretien établie par la jurisprudence et la doctrine. Ils avaient uniquement entrepris des travaux visant à maintenir à l'identique l'appartement, sans apport de confort supplémentaire et sans modification de sa substance, de sa nature ou de ses caractéristiques. Sur le plan financier, le montant total de CHF 39'598.- avait permis de rafraîchir l'ensemble de l'appartement de cinq pièces ce qui représentait un montant de CHF 7'919,60 par pièce. Ainsi, le département devait considérer que de tels travaux faisaient partie des frais d'exploitation ordinaires de l'appartement. L'amende administrative était injustifiée. Dès lors que les travaux en question devaient être considérés comme des travaux d'entretien, ils n'étaient pas soumis à autorisation, de sorte qu'ils n'avaient commis aucune faute. Plus encore, ils n'avaient jamais caché lesdits travaux. Partant, si une infraction avait été commise, elle ne l'avait pas été intentionnellement. Au contraire, conformément à leur devoir d'entretien au sens de l'art. 256 CO, ils entendaient faire de simples travaux de rafraîchissement auxquels ils étaient tenus de procéder au sens du droit civil. De surcroît, rien ne leur permettait de penser que les travaux qu'ils entendaient réaliser seraient assujettis à autorisation. Aussi, il était impossible de leur reprocher de n'avoir pas respecté leur devoir de prudence et considérer qu'ils avaient commis une faute. En tout état, une amende de CHF 9'800.- était disproportionnée, à plus forte raison du fait qu'ils étaient déjà sanctionnés par le remboursement rétroactif du loyer.

E. 21

En date du 18 septembre 2023, le département a transmis son dossier au tribunal accompagné de ses observations. Il a conclu au rejet du recours, à la confirmation des décisions querellées et à la condamnation des recourants au dépens. S'agissant de l'allégation des recourants relative au non-respect du droit fédéral, la Haute Cour avait retenu que l'application de la LDTR était compatible avec le droit fédéral (arrêt 1C_624/2013 du 13 février 2014 consid. 2.5). L'arrêt 1C_405/2015 du 6 avril 2016 précisait que les travaux de remise en état auquel le bailleur devait s'astreindre au sens des art. 256, 259a et 259b CO, ne procurait en général pas de confort supplémentaire dès lors qu'ils consistaient en la suppression de défauts. Or, le fait qu'une importante augmentation de loyer ait été mise en

- 7/23 - A/2374/2023 œuvre après les travaux tendait à démontrer que, de l'avis des recourants, les prestations supplémentaires apportées justifiaient une répercussion sur les coûts. Il n'entendait ainsi pas procéder à l'analyse du respect des dispositions relevant du droit du bail, dont la violation présumée n'était même pas discutée et il se limiterait à se déterminer sous l'angle de l'application de la LDTR. Il ne faisait aucun doute que les travaux réalisés étaient d'une certaine ampleur puisqu'ils avaient concerné l'entier de l'appartement. Les éléments du dossier, soit spécifiquement les photos avant et après

travaux, illustraient bien la rénovation complète de la cuisine ainsi que de la salle de bains. S'agissant de la cuisine, il était possible de constater le remplacement des appareils électroménagers, des meubles de cuisine, de la faïence et du carrelage. Dans la salle de bains, les propriétaires avaient remplacé l'évier, le meuble sous l'évier, le miroir, la robinetterie, le carrelage et la faïence. En outre, l'appartement avait été repeint dans son intégralité et le système électrique mis en conformité. La rénovation complète tant de la cuisine que de la salle de bains n'apparaissait pas justifiée pour de simples raisons d'entretien, les meubles et appareils électroménagers qui avaient été remplacés ne nécessitant apparemment de l'être que pour des raisons de confort, liés probablement à une justification de l'augmentation des loyers. À ce propos, il fallait constater que cette augmentation était plus que considérable puisqu'en fonction des périodes prises en considération, elle atteignait, respectivement, 135.85 %, 145.30 % et 154.70 %. Concernant l'argument selon lequel le prix par pièce des travaux était inférieur à CHF 10'000.-, il y avait lieu de relever que dans une affaire récente où le coût des travaux s'élevait à CHF 6'835. 25 par pièce, la chambre administrative avait qualifié les travaux de rénovation, en tenant compte du fait que le loyer après travaux avait subi une augmentation de 75 % (ATA/263/2021 du 2 mars 2021). Selon la jurisprudence, l'autorité intimée pouvait recourir au critère du coût par pièce des travaux, mais devait le relativiser. En réalité, pour déterminer la qualification des travaux entrepris, il convenait de prendre en compte la situation dans son ensemble et d'appliquer à celle-ci les différents critères établis par la jurisprudence (ATA/651/2022 du 23 juin 2022, consid. 8f). Par ailleurs, la chambre administrative avait considéré qu'il ne lui appartenait pas de dicter au département de ne pas requérir de demande d'autorisation de construire pour les travaux de moins de CHF 10'000.- par pièce (ATA/694/2016 du 23 août 2016 consid. 6d et références). Ainsi, même si les travaux réalisés devaient être considérés comme étant, par leur nature, des travaux d'entretien différés, ce que le département contestait, il n'en demeurerait pas moins que ceux-ci devraient, conformément à la jurisprudence, être requalifiés de travaux de rénovation, en tenant compte de l'ensemble des éléments en présence, et plus particulièrement leur répercussion sur le montant des loyers.

- 8/23 - A/2374/2023 Concernant l'amende, les travaux mis en œuvre étaient soumis à autorisation ce qui permettait au département de sanctionner les recourants dès lors que la procédure prévue par la loi n'avait pas été respectée. Quant à son montant, il avait notamment été pris en considération le fait que les travaux avaient été exécutés avant qu'une demande d'autorisation de construire aient été déposée, que les recourants n'avaient pas daigné collaborer lorsque l'autorité leur avait demandé de produire des pièces complémentaires lors de l'instruction de leur requête et que les travaux exécutés avaient eu une répercussion non négligeable sur le montant des loyers fixés. L'amende était proportionnée, étant précisé que l'argument selon lequel les recourants auraient déjà été sanctionnés par le remboursement rétroactif du loyer n'était pas pertinent, ce remboursement ne constituant pas une sanction. Enfin, ils n'alléguaient pas ne pas pouvoir supporter financièrement l'amende.

E. 22

Le 11 octobre 2023, les recourants ont répliqué, persistant dans leur argumentation.

E. 23

En revanche, la chambre administrative a considéré que n'étaient pas soumis à la LDTR des travaux d'entretien différés ou non dans le temps, dont le coût par pièce était inférieur à CHF 10'000.- (ATA/642/2013 du 1er octobre 2013 ; ATA/40/2010 du 26 janvier 2010; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 193 ss.). Elle a toutefois précisé qu'il ne lui appartenait pas de dicter au département de ne pas requérir de demande d'autorisation de construire pour des travaux de moins de CHF 10'000.- par pièce (ATA/694/2016 précité consid. 6d ; ATA/574/2014 du 29 juillet 2014 ; ATA/334/2014 précité consid. 14).

E. 24

Le département peut ainsi recourir au critère du coût par pièce des travaux, mais doit le relativiser. En réalité, pour déterminer la qualification de travaux entrepris dans des logements situés dans des bâtiments visés à l'art. 2 LDTR et, partant, la nécessité de demander une autorisation, il convient de prendre en compte la situation dans son ensemble et d'appliquer à celle-ci les différents critères précités, à savoir la nature des travaux, leur ampleur dans leur ensemble, le moment auquel ils interviennent, leur répercussion sur le loyer précédent ou futur et sa conformité aux besoins prépondérants de la population, sans que les travaux entrepris conduisent à un changement d'affectation qualitatif du logement, ainsi que leur rapport avec la valeur de l'immeuble de manière proportionnelle, tout en évaluant dans quelle mesure les travaux effectués permettent raisonnablement et de manière ordinaire de conserver la chose en bon état (ATA/651/2022 précité consid. 8f ; ATA/694/2016 précité consid. 6d).

- 15/23 - A/2374/2023

E. 25

Le Tribunal fédéral a ainsi tenu pour non arbitraire le fait de soumettre à la LDTR des travaux d'entretien différés dans le temps, de grande ampleur et qui avaient été suivis d'importantes hausses de loyer (arrêts du Tribunal fédéral 1C_405/2015 du 6 avril 2016 consid. 4.3 ; 1C_323/2014 du 10 octobre 2014 consid. 7.2 ; 1C_624/2013 précité consid. 2.6).

E. 26

En l'espèce, il est admis que tant l'immeuble que l'appartement concernés sont destinés à de l'habitation et qu'ils sont soumis à la LDTR (art. 2 al. 1 LDTR). Les recourants contestent cependant l'assujettissement à la LDTR des travaux réalisés en 2018. Il ressort du dossier que ces derniers ont concerné tout l'appartement, à savoir : peinture des murs, des plafonds et des boiseries (y compris : lessivage, masticage et peinture des corniches, des encadrements, des plinthes et des portes), mise en conformité du système électrique ; dans la cuisine : remplacement du carrelage et des faïences, des meubles et des appareils électroménagers, pose d'un mitigeur ; dans la salle de bains : remplacement du carrelage et des faïences, des meubles, pose de nouveaux lavabos et ré-émaillage de la baignoire, pose de mitigeurs, le tout pour un coût de CHF 39'598.- (soit de CHF 7'919.- par pièce). Les recourants soutiennent que les travaux précités seraient par nature de l'entretien, dans la mesure où ils n'auraient apporté aucune amélioration du confort existant de l'appartement. Ils perdent toutefois de vue, à ce stade de l'analyse, que même si, au vu de la jurisprudence précitée, le critère de l'amélioration du confort existant est pertinent, il n'est pas à lui seul décisif pour qualifier les travaux de rénovation ou d'entretien. Quand bien même les travaux litigieux, pris indépendamment les uns des autres, relèveraient de l'entretien courant, ils ont

été exécutés de manière regroupée, à l'occasion d'un changement de locataire, et doivent donc être considérés comme de l'entretien différé, les recourants relevant à ce sujet qu'aucun travaux n'a été entrepris dans l'appartement depuis 1991.

Les recourants considèrent que le coût de travaux, de CHF 7'919.- par pièce (CHF 39'598.- / 5 pièces), les soustrairait à l'obligation d'autorisation découlant de la LDTR. Cette position ne peut être suivie. Le critère du coût par pièce n'est en effet qu'un des éléments que le département doit prendre en compte, mais celui-ci peut être relativisé. Partant, en l'espèce, le seul coût des travaux inférieur à CHF 10'000.- la pièce, au demeurant assez proche de ce montant, n'empêchait pas le département de soumettre ces travaux à une autorisation. Il ressort également de la jurisprudence que des travaux ont déjà été qualifiés de transformation pour un coût de CHF 6'835.25.-/ la pièce (arrêt du Tribunal fédéral 1C_195/2021 précité).

En ce qui concerne la répercussion des travaux sur le loyer, ni la loi ni la jurisprudence n'ont défini de seuil à partir duquel l'augmentation de loyer

- 16/23 - A/2374/2023 consécutive à des travaux devrait être considérée comme importante. Le département dispose ainsi d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'évaluation de ce critère.

En l'occurrence, le montant du loyer annuel a été porté à CHF 30'000.- pour la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019, soit une augmentation de 135.85% du loyer annuel avant travaux fixé à CHF 12'720.-, puis à CHF 31'200.- pour la période du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020, soit une hausse de 145,30% et à CHF 32'400.- pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021, correspondant à une hausse de 154,70%. Cette augmentation du loyer a été considérée par le département comme plus que considérable. Dans la mesure où ce pourcentage constitue, en chiffres absolus, une augmentation de plus du double, le raisonnement de l'autorité intimée ne prête pas le flanc à la critique. De plus, ledit pourcentage est bien supérieur au 20% qu'une minorité du Grand Conseil avait proposé comme seuil à partir duquel une augmentation de loyer devait être considérée comme importante (MGC 1999 9/1 1211). Quand bien même cette proposition a été – de peu – refusée, elle donne un bon indice sur la façon d'évaluer la répercussion des travaux sur le loyer. Les recourants estiment également que les travaux litigieux ne seraient pas « extraordinaires », et que la part d'investissement à plus-value serait nulle, de sorte que l'art. 14 OBLF, relatif aux prestations supplémentaires du bailleur, serait inapplicable. Or, il ressort de la jurisprudence précitée que ce n'est pas parce que des travaux ne tombent pas sous le coup de l'art. 14 OBLF qu'ils ne peuvent pas être soumis à autorisation. Le critère de l'amélioration du confort existant n'est en effet à lui seul pas décisif pour déterminer si les travaux tombent sous le coup de l'art. 3 al. 1 let. d LDTR. De plus, le législateur genevois a expressément renoncé à définir les travaux de transformation – soumis à autorisation, par opposition aux travaux d'entretien – comme ceux constituant par leur nature des prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 14 OBLF (MGC 1999 11/II 1567). L'argument tiré de cette disposition n'est donc d'aucun secours aux recourants. Enfin, les recourants soutiennent que la hausse du loyer reposerait uniquement sur les critères du marché et non en raison des travaux réalisés. Ils font valoir à ce sujet que les loyers auraient augmenté de presque 2 % par année de 1994 à 2018 et que le loyer nouvellement fixé correspondrait à celui d'un logement de 5 pièces à loyer libre loué à de nouveaux locataires.

Cette argumentation n'est pas de nature à remettre en cause l'analyse qui a été effectuée ci-avant. En effet, selon la jurisprudence de la chambre administrative, les comparaisons établies dans le cadre de procédure de recours avec les loyers d'autres logements similaires dans un quartier échappent à la compétence des juridictions administratives, dans la mesure où elles ressortissent au droit du bail

- 17/23 - A/2374/2023 (art. 269a let. a CO ; ATA/646/2010 précité consid. 9 ; ATA/502/2008 du

E. 30

Selon l'art. 137 LCI, en relation avec l'art. 44 al. 1 LDTR, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant à la LCI et LDTR (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, d'une attestation, au sens de l'art. 7 LCI, non conforme à la réalité (al. 3). Si l'infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société en commandite, d'une société en nom collectif ou d'une entreprise à raison individuelle, les sanctions sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en son nom, la personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise individuelle répondant solidairement des amendes. Les sanctions sont applicables directement aux sociétés ou entreprises précitées lorsqu'il n'apparaît pas de prime abord quelles sont les personnes responsables (al. 4). La poursuite et la sanction administrative se prescrivent par sept ans (al. 5).

- 18/23 - A/2374/2023

E. 31

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. La quotité de la sanction administrative doit ainsi être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/174/2023 du 28 février 2023 consid. 2.1.3 et les arrêts cités).

E. 32

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 ; ATA/19/2018 du 9 janvier 2018). Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence (cf. not. ATA/559/2021 précité consid. 7d ; ATA/206 2020 du 25 février 2020 consid. 4b ; ATA/13/2020 du 7 janvier 2020 consid. 7c et les références citées). Selon la jurisprudence constante, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi (ATA/174/2023 précité consid. 2.1.4 et les arrêts cités).

E. 33

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/174/2023 précité consid. 2.1.5 et les arrêts cités).

E. 34

Selon l'art. 13 CP, quiconque agit sous l'influence d'une appréciation erronée des faits est jugé d'après cette appréciation si elle lui est favorable (al. 1). Quiconque pouvait éviter l'erreur en usant des précautions voulues est punissable pour négligence si la loi réprime son acte comme infraction par négligence (al. 2). Agit sous l'emprise d'une erreur sur les faits celui qui n'a pas connaissance ou qui se base sur une appréciation erronée d'un élément constitutif d'une infraction pénale (ATF 129 IV 238 consid. 3.1 p. 240). L'erreur ne peut conduire à un acquittement que si elle est excusable (Michel DUPUIS/Bernard GELLER/Gilles MONNIER/ Laurent MOREILLON/Christophe PIGUET/Christian BETTEX/Daniel STOLL [éds], Code pénal - Petit commentaire, 2e éd., n. 18 ad art. 13).

E. 35

Selon l'art. 21 CP, intitulé « erreur sur l'illicéité », quiconque ne sait ni ne peut savoir au moment d'agir que son comportement est illicite n'agit pas de manière coupable. Le juge atténue la peine si l'erreur était évitable. Cette disposition implique que l'auteur ait cru à tort que son comportement était licite parce qu'il

- 19/23 - A/2374/2023 ignorait que l'acte qu'il commettait était interdit ou punissable et, en outre, qu'il avait eu des raisons suffisantes de se croire en droit d'agir. La réglementation de l'erreur sur l'illicéité est stricte. Elle repose sur l'idée que le sujet de droit doit faire l'effort d'acquiescer la connaissance des lois et que son ignorance ne l'absout que dans des circonstances particulières (ATF 129 IV 238 consid. 3.1). Selon la jurisprudence, cette erreur est admise à la double condition que l'auteur a agi en se croyant être en droit de le faire et qu'il avait des « raisons suffisantes » de se tromper. Pour exclure l'erreur, il suffit que l'auteur ait eu le sentiment de faire quelque chose de contraire à ce qui se doit (ATF 104 IV 217 consid. 2) ou qu'il eût dû avoir ce sentiment. Il en va de même s'il a été expressément informé de la situation juridique par l'autorité compétente ou qu'il en a éludé les prescriptions. Lorsque le doute est permis quant à la légalité du comportement, l'auteur doit, dans la règle, s'informer de manière plus précise auprès de l'autorité compétente (ATF 129 IV 6 consid. 4.1 et les références citées ; arrêt du Tribunal fédéral 6A.54/2006 du 13 février 2007).

E. 36

Le département jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour fixer la quotité de l'amende. L'instance de recours ne le censure qu'en cas d'excès ou d'abus. Sont pris en considération la nature, la gravité et la fréquence des infractions commises dans le respect du principe de proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst. ; ATA/174/2023 du précité consid. 2.1.8 et les arrêts cités).

E. 37

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 des recourants (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), le fait de mettre l'autorité devant le fait accompli (ATA/174/2023 du 28 février 2023 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 de la LDTR. Au titre de circonstances atténuantes, doivent être prises en compte notamment l'absence de volonté délictuelle, une violation de la LDTR sur un appartement ou un immeuble isolé seulement et le fait qu'une réaffectation en logement soit aisée. 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. 38

En l'espèce, les recourants ont exécuté les travaux en cause sans être au bénéfice d'une autorisation, alors que ceux-ci étaient assujettis à la LCI et à la LDTR. Un tel comportement, contraire aux art. 1 al. 1 let. b LCI et 9 LDTR, constitue une

- 20/23 - A/2374/2023 infraction réprimée par les art. 137 al. 1 let. a LCI et 44 al. 1 LDTR et peut donc donner lieu au prononcé d'une amende. Les recourants ne sauraient raisonnablement se prévaloir du fait qu'ils pouvaient, sans demander une autorisation, exécuter les travaux en cause, dans la mesure où, selon leur propre appréciation, il s'agissait de simples travaux d'entretien non soumis à la LDTR. En usant des précautions voulues, soit en se renseignant simplement auprès du département, ils auraient pu éviter de commettre les infractions reprochées. Dès lors, leur erreur était manifestement évitable, même à considérer qu'ils étaient persuadés que les travaux n'étaient pas soumis à autorisation. Au vu de ce qui précède, les recourants ont, à tout le moins, agi par négligence et ont ainsi commis une faute. On ne saurait retenir qu'ils ont agi en fonction d'une appréciation erronée des faits. Une erreur sur l'illicéité est tout autant exclue. L'amende, qui inclut l'infraction à la LCI et à la LDTR, est en conséquence fondée dans son principe.

E. 39

En ce qui concerne son montant, le département l'a arrêté à CHF 9'800.-. Il convient d'admettre que la décision querellée ne mentionne pas les éléments qui ont été pris en compte dans la fixation du montant dans l'amende, ni a fortiori comment ils ont été pondérés, ce qui est regrettable, une motivation permettant d'apprécier au mieux le raisonnement du département. Concernant sa quotité, il convient de relever que les travaux ont été entrepris sans autorisation et que les recourants ont en outre fixé et perçu des loyers contraires à la LDTR. Objectivement, l'infraction est grave. En agissant comme ils l'ont fait, les recourants se sont purement et simplement affranchis de leurs obligations légales relevant de la LCI et de la LDTR, mettant ainsi l'autorité devant le fait accompli, étant en particulier rappelé que la politique mise en œuvre par la LDTR, notamment par la procédure d'autorisation commandée par ses art. 3 et 9, procède d'un intérêt public important. Toutefois, on ne comprend pas pourquoi le département s'est écarté du montant de l'amende qu'il avait liminairement fixé à CHF 4'800.- par décision du 14 novembre 2019, pour les mêmes faits. Pour la fixation du montant de cette amende, le DT avait en effet exposé, dans

ses observations au recours dirigé contre ladite amende, avoir pris en considération le fait que les travaux avaient été exécutés avant qu'une demande d'autorisation de construire n'ait été déposée, le fait les recourants n'avaient pas collaboré lorsqu'il leur avait été demandé de produire des pièces complémentaires et que les travaux exécutés avaient eu une répercussion non-négligeable sur le montant des loyers fixés.

- 21/23 - A/2374/2023 Cette amende n'a été annulée par le tribunal de céans qu'en raison du fait qu'elle était prématurée dès lors que la qualification des travaux réalisés n'avait pas encore été effectuée et que partant, il n'était pas acquis que les recourants avaient effectivement contrevenu aux dispositions de la LDTR. En augmentant le montant de l'amende querellée à près du double de la première, sans aucune justification, en particulier sans que de nouvelles infractions ne soient reprochées, le département a excédé son pouvoir d'appréciation. Il convient dès lors de ramener le montant de l'amende querellée à CHF 4'800.- plus conforme au principe de proportionnalité, en considérant en particulier le fait que la violation de la LDTR n'a porté que sur un appartement et que les travaux réalisés avaient été annoncés au département. Au surplus, aucun élément au dossier ne laisse à penser que le paiement de l'amende occasionnerait aux recourants, des difficultés financières particulières (ATA/440/2019 précité ; ATA/886/2014 du 11 novembre 2014), ce qu'ils n'allèguent au demeurant pas.

E. 40

En conclusion, le recours interjeté à l'encontre de l'APA 7 _____ du 12 juin 2023 sera rejeté et celui à l'encontre de la décision du 30 juin 2023 partiellement admis en ce sens que cette dernière décision sera annulée dans la mesure où elle inflige une amende de CHF 9'800.- aux recourants. Le montant de l'amende sera fixé à CHF 4'800.-, la décision du 30 juin 2023 étant confirmée pour le surplus.

E. 41

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), les recourants, qui succombent dans une large mesure, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'400.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

E. 42

Vue l'issue du litige, une indemnité de CHF 500.- sera allouée aux recourants à la charge du département du territoire, soit pour lui l'État de Genève.

- 22/23 - A/2374/2023

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