

du 10 février 2004

dans la cause

Monsieur E

contre

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Par décision du 22 juillet 1998, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL) a délivré une autorisation définitive de construire, enregistrée sous le n° DD _____, portant sur la construction de cinq villas individuelles portant les nos A, B, C, D et E, à l'adresse _____ à Genthod. Cette parcelle est située en 5ème zone.

2. Le 16 mai 2000, un inspecteur de la police des constructions a procédé à une visite sur place en vue de la délivrance du permis d'habiter. A cette occasion, il a constaté que certains travaux avaient été réalisés de manière non conforme aux autorisations de construire précitées.

Ainsi, la villa A, sise sur la parcelle _____, propriété de Monsieur B _____, s'était vue assortie d'un escalier extérieur d'accès au sous-sol et la villa B, propriété de Monsieur et Madame T _____ (ci-après : les époux T _____), comportait la création d'un garage au sous-sol avec rampe d'accès et un muret.

3. Afin de régulariser la situation, M. B _____ et les époux T _____ (ci-après : les propriétaires) adressèrent, en date du 20 juin 2000, une requête complémentaire au DAEL portant sur la construction, pour la villa A, d'un dégagement devant le sous-sol et d'un escalier d'accès au sous-sol et, pour la villa B, d'une rampe d'accès au garage au sous-sol et d'un muret de soutènement au sud. Cette requête a été enregistrée sous le n° DD _____.

4. Par décision du 18 août 2000, le DAEL a refusé, en application de l'article 15 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), l'autorisation complémentaire de construire sollicitée.

5. Le même jour, le DAEL a donné l'ordre à Monsieur E _____, architecte de la promotion, de supprimer les travaux déjà exécutés et non autorisables dans un délai de 60 jours et lui a infligé une amende de CHF 10'000.-.

6. Sur recours des propriétaires, la commission cantonale de recours en matière de constructions

(ci-après : la commission de recours) a annulé la décision du département et ordonné la délivrance de l'autorisation sollicitée.

7. Le DAEL a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif. Par arrêt du 29 octobre 2002, le tribunal de céans a annulé la décision de la commission de recours en tant qu'elle concernait les époux T_____ et renvoyé la cause à l'autorité inférieure pour qu'elle statue sur la partie du projet relative à la villa B_____ (création d'un escalier extérieur d'accès au sous-sol) (cause A/1201/01).

L'arrêt du Tribunal administratif est entré en force en tant qu'il concerne les époux T_____.

8. Statuant le 14 avril 2003, la commission de recours a annulé la décision attaquée et invité le DAEL à délivrer l'autorisation sollicitée.

9. Par décision du 12 novembre 2003, le DAEL a délivré l'autorisation de construire portant sur le dégagement devant le sous-sol et l'escalier d'accès à la villa B_____ ainsi que le muret de soutènement de la villa T_____.

10. De son côté, par acte du 14 septembre 2000, M. E_____ a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision prononcée à son encontre le 18 août 2000.

Le montant de l'amende était trop élevé. Il souhaitait se voir infliger un avertissement ou un sursis. Depuis 15 ans, il avait exécuté plus de 200 autorisations de construire sans avoir eu de graves problèmes avec la police des constructions.

L'instruction de ce recours a été suspendue de facto jusqu'à droit jugé dans les procédures initiées par les propriétaires.

11. Le 24 novembre 2003, le DAEL a présenté ses observations sur le fond.

M. E_____ avait procédé à des travaux sans autorisation, dont certains n'étaient pas autorisables (rampe d'accès au garage de la villa T_____).

Dès lors, l'ordre de démolition était justifié

concernant ces travaux.

Quant à l'amende, elle était conforme au droit et son montant proportionné à l'ensemble des circonstances.

12. Le 4 décembre 2003, M. E_____ a précisé que dès l'obtention de l'autorisation de construire et suite à la division du terrain, le propriétaire avait vendu les parcelles libres de mandat. Chaque acquéreur avait signé un contrat d'entreprise générale avec la société BTECG S.A. et M. Gilbert Burtin en tant que mandataire. Ce changement n'avait pas été annoncé au DAEL.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. L'objet du recours est limité à la question de la quotité de l'amende administrative infligée au recourant.
3. a. Nul ne peut élever une construction sur le territoire du canton sans y avoir été autorisé (art. 1 al. 1 let. a LCI).
b. La loi désigne le demandeur, également appelé requérant, comme titulaire des droits découlant de l'autorisation, mais également des obligations liées à la procédure y relative (art. 2 al. 2 et 4; art. 3 al. 7 et 8; art. 4 al. 2 à 4 LCI).
4. a. Selon l'article 6 alinéa 1 LCI, la direction des travaux dont l'exécution est soumise à autorisation de construire doit être assurée par un mandataire inscrit au tableau des mandataires professionnellement qualifiés, dont les capacités professionnelles correspondent à la nature de l'ouvrage. Le mandataire commis à la direction des travaux en répond à l'égard de l'autorité jusqu'à réception de l'avis d'extinction de son mandat (art. 6 al. 2 LCI). A défaut de mandataire annoncé ou en cas de cessation de mandat, le département peut interdire l'ouverture du chantier ou ordonner la suspension des travaux (art. 6 al. 3 LCI).

b. En l'espèce, le recourant n'a pas informé le DAEL du changement de mandataire de sorte qu'il répond de l'exécution des travaux.

5. a. Le département est compétent pour infliger à tout contrevenant à la LCI ou à ses ordres une amende administrative pouvant s'élever de CHF 100.- à CHF 60'000.- (art. 137 al. 1 A et C; art. 138 al. 1 LCI).

b. Les amendes administratives sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des amendes ordinaires pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant aussi exister (ATA U. du 18 février 1997; P. MOOR, Droit administratif, les actes administratifs et leur contrôle, vol. 2, Berne 1991, ch. 1.4.5.5, pp. 95-96; P. NOLL et S. TRECHSEL, Schweizerisches Strafrecht, Allgemeine Voraussetzungen der Strafbarkeit, AT I. 5ème éd.; Zurich 1998, p. 40).

c. Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-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 (A. GRISEL, Traité de droit administratif, vol. 2, Neuchâtel, 1984, pp. 646-648; ATA D. du 3 février 2004 et les références citées) et jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende. La juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès. Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (ATA N. du 5 février 2002 et les références citées).

6. Dans le cas d'espèce, le DAEL a infligé au recourant une amende administrative de CHF 10'000.-.

Ce faisant, il a retenu que les travaux n'étaient pas autorisables. Or depuis lors, la majeure partie d'entre eux a été autorisée, à l'exception de la rampe d'accès au sous-sol de la villa T_____. Il en résulte que pour ces derniers le maximum de l'amende est bien de CHF 60'000.- alors que pour l'ensemble des autres travaux il est de CHF 20'000.-.

Les travaux réalisés sur les villas T_____ et B_____ l'ont été clairement sans autorisation.

Subjectivement, le Tribunal administratif retiendra qu'à l'époque des faits, le recourant n'était

plus en charge du chantier et il est regrettable qu'il n'en ait pas informé le DAEL. A la connaissance du tribunal, le recourant n'a pas d'antécédents en la matière.

7. En tenant compte de l'ensemble des éléments, le tribunal de céans réduira l'amende à CHF 7'500.-.
8. Le recours sera donc partiellement admis.

Vu l'issue du litige, un émolument réduit, de CHF 250.-, sera mis à la charge du recourant. Il ne lui sera pas alloué d'indemnité, celui-ci n'alléguant pas avoir exposé des frais pour sa défense (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 14 septembre 2000 par Monsieur E_____ contre la décision du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 18 août 2000;

au fond :

l'admet partiellement;

réduit le montant de l'amende administrative infligée par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement à Monsieur E_____ à CHF 7'500.-;

confirme la décision attaquée pour le surplus;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 250.-;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité;

communiqua le présent arrêt à Monsieur E_____ ainsi qu'au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Paychère, Schucani, Mmes Hurni, Bovy, juges.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste : le président :

C. Del Gaudio-Siegrist Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :

Mme M. Oranci