RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1024/2002-TPE **ATA/567/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 16 août 2005

Monsieur H.
représenté par Me Michel Bergmann, avocat

contre

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

et

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

EN FAIT

1. Monsieur H._____ est propriétaire de deux immeubles sis chemin _____, à Bernex, qui portent au cadastre les n° _____ et _____, parcelle _____, feuille _____ de ladite commune.

2. Ces immeubles ont été acquis par M. H._____ aux enchères privées, dans le cadre de la liquidation concordataire de la société M._____ S. A. (ci-après : entreprise M._____) le 30 juin 2002, au prix de CHF 1'700'000.-.

3. Le bâtiment _____, qui date de 1962 et se trouve au chemin _____, a abrité jusqu'en 2002 des travailleurs saisonniers employés de l'entreprise M._____. Cet immeuble de deux niveaux sur rez-de-chaussée comportait jusqu'à cette date, à chaque étage, 14 chambres, 1 réfectoire, 2 WC et 2 douches.

4. Dans le courant de l'année 2002, pendant la liquidation de la faillite de l'entreprise M._____, ce bâtiment a été partiellement habité et partiellement squatté. Il n'a plus été entretenu et a subi de fortes dégradations.

5. Le 10 septembre 2002, alors qu'il était devenu propriétaire des lieux, M. H._____ a résilié les quelques contrats de bail portant sur les chambres de ce bâtiment et s'est rendu au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) pour signaler des travaux d'entretien sur l'immeuble sus-décrit. Il a rempli un formulaire d'ouverture de chantier visant la « remise en état de logements détériorés par squattage » et signalé les travaux suivants :

   - peintures

   - changement de baignoires

   - revêtements de sols

   - réfection des boiseries et des portes

   - doublage des vitres

   - carrelage

6. Le 13 septembre 2002, M. R._____, voisin mitoyen de l'immeuble de M. H._____ a indiqué au DAEL que d'importants travaux étaient en cours dans l'immeuble sans qu'aucune autorisation n'ait été demandée.

7. Le DAEL a effectué un contrôle sur place le 4 octobre 2002.

L'immeuble était vide de tout occupant. Des travaux de transformations étaient en cours (présence de placo-plâtre et de sacs de plâtre). Trois ouvriers effectuaient des travaux de plâtrerie-peinture. Des électriciens étaient occupés à la préparation de devis. Des matériaux de construction étaient stockés dans le bâtiment et le garage. Une zone de déchargement et d'évacuation des déchets était installée sur le parking du bâtiment.

8. Par décision du 9 octobre 2002, le DAEL a ordonné l'arrêt du chantier.

Lors du contrôle sur place effectué le 4 octobre 2002, il avait été constaté que le bâtiment faisait l'objet de travaux de transformation soumis à autorisation.

M. H._____ était prié de déposer une demande d'autorisation de construire portant sur l'ensemble des travaux projetés dans le bâtiment, dans les trente jours dès réception de ladite décision. Celle-ci était exécutoire nonobstant recours et toute mesure ou sanction ultérieure était réservée.

9. M. R._____ lui ayant signalé que les nuisances persistaient, le DAEL s'est à nouveau rendu sur les lieux le 28 octobre 2002.

10. Les inspecteurs ont constaté que le chantier continuait.

11. A cette occasion, M. H._____ a expliqué n'avoir pas reçu l'ordre d'arrêt de chantier précité. Informé par le DAEL de l'existence de cette décision, il a indiqué ne pas vouloir s'y soumettre et a refusé de le réceptionner en mains propres.

12. Suite à cette visite, M. H._____ a constitué un avocat, qui a adressé un courrier au DAEL le 29 octobre 2002.

M. H._____ n'avait jamais été informé de l'ordre d'arrêt du chantier du 9 octobre 2002. Par ailleurs, il avait été clairement démontré et exposé au DAEL, avant les travaux, que ceux-ci se limitaient à des travaux d'entretien au sens que donnait la jurisprudence à cette notion. Partant, ces travaux n'étaient pas soumis à autorisation et pouvaient être poursuivis. Il convenait, en conséquence, de reconsidérer ladite décision.

13. N'ayant pas reçu de réponse du DAEL sur sa demande de reconsidération, M. H._____ a recouru auprès du Tribunal de céans contre l'ordre d'arrêt du chantier du 9 octobre 2002 (cause n°A/1024/2002) par acte du 11 novembre 2002. Il a sollicité l'effet suspensif et conclut à l'annulation de la décision et à ce que le Tribunal constate que les travaux entrepris n'étaient pas soumis à autorisation.

Il n'avait jamais été entendu avant que la décision ne soit prise, de sorte que son droit d'être entendu avait été violé.

L'immeuble ne faisait l'objet que de quelques travaux d'entretien.

Les sous-sols du bâtiment étaient loués pour un montant de CHF 1'500.- par mois depuis le 1er août 2002. Le garage était loué CHF 800.-. Les bureaux du rez-de-chaussée étaient loués CHF 4'000.- par mois depuis septembre 2002.

Le 1er étage était inoccupé et ne faisait l'objet d'aucuns travaux.

Le 2ème étage était en réfection mais ne faisait l'objet que de travaux d'entretien et non de transformation ou de rénovation.

Lorsqu'il avait rempli auprès du DAEL sa déclaration d'ouverture de chantier le 10 septembre 2002, soit avant de commencer les travaux, il avait exposé oralement ce qu'il entendait entreprendre. On lui avait clairement indiqué, à cette occasion, que ces travaux ne nécessitaient pas d'autorisation. La décision violait donc le principe de la bonne foi.

Conformément à ce qu'il avait signalé, il avait entrepris, avec l'aide de ses fils, les travaux suivants :

- évacuation du vieux mobilier, de la vieille moquette, des portes, volets et vitres cassées ;
- remplacement de ces derniers éléments par du neuf ;
- peinture des murs intérieurs ;
- désinfection des greniers et des sous-sols ;
- remplacement des cuvettes WC et des douches cassées ;
- débouchage des canalisations ;
- remise en état de l'installation électrique ;
- installation d'une antenne TV collective ;
- entretien de l'aération.

Lors de leur contrôle, les inspecteurs du DAEL avaient aperçu des plaques de plâtre. Ils en avaient déduit, sans toutefois avoir entendu M. H._____ à ce sujet, que celui-ci construisait des cloisons. Or, ces faits étaient intégralement contestés. Il avait certes utilisé des plaques de plâtre pour boucher les trous laissés dans des parois partiellement démolies, mais ces travaux s'étaient limités à une remise en état et non à une modification de la configuration interne du bâtiment. De tels travaux n'étaient soumis ni à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ni à la loi sur les démolitions,

transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20).

14. Le 12 novembre 2002, le DAEL a adressé un courrier à M. H._____.

Il ne disposerait pas d'éléments suffisants pour se déterminer sur l'assujettissement des travaux à la LCI et à la LDTR tant qu'il ne connaîtrait pas le projet de réfection dans sa globalité. Il ne pouvait, en conséquence, reconsidérer l'ordre d'arrêt du chantier du 9 octobre 2002.

15. Le 22 novembre 2002, M. H._____ a indiqué au DAEL qu'il n'entendait pas modifier la configuration interne du bâtiment. Il n'avait, en particulier, jamais eu l'intention de détruire ou de construire de nouvelles cloisons. En revanche, la destruction et la reconstruction de cloisons avaient été entamées par l'entreprise M._____, mais interrompues par la faillite. Il avait donc dû les terminer. Cette intervention était toutefois extrêmement superficielle et ne nécessitait pas d'autorisation.

Enfin, il était impossible que l'inspecteur ait vu des placo-plâtre destinés à la réfection ou à la construction de cloisons, car ce matériau n'avait pas été utilisé.

16. Par décision du 28 novembre 2002, le Tribunal administratif a rejeté la demande d'effet suspensif.

Il y avait lieu d'admettre, prima facie, que les travaux effectués devaient être autorisés avant d'être entrepris. La pesée des intérêts en présence, au vu notamment de la situation du marché locatif à Genève et des exigences de la LDTR à cet égard, commandait de suspendre les travaux jusqu'à droit jugé.

17. Le 8 janvier 2003, un inspecteur du DAEL a visité une nouvelle fois le chantier et a dressé un rapport d'où il découle les éléments suivants.

Un changement de disposition des pièces par rapport aux plans de 1962 dans les 1er et 2ème étages avait été constaté. Il se trouvait désormais, à chacun des étages, deux appartements de 5 pièces en lieu et place des 14 chambres, des 2 WC, des 2 douches et du réfectoire figurant sur lesdits plans. Le couloir central des étages avait été doublé pour assurer la distribution des pièces dans lesdits appartements et quatre cloisons avaient été supprimées pour faire une grande pièce (séjour) par appartement. Malgré l'ordre d'arrêt du chantier, des travaux de peinture, d'installation de salles de bains et de cuisines, ainsi qu'un changement global dans la typologie des locaux avaient été effectués.

18. Présent sur les lieux lors de cette visite, M. H._____ a déclaré que ces transformations avaient été exécutées avant qu'il ait acquis l'immeuble. Il avait lui-même poursuivi cette transformation en posant du carrelage sur les sols, en aménageant des cuisines et des salles de bains dans les chambres et en isolant les

cloisons. Il prenait note que ces travaux étaient soumis à autorisation et s'engageait à déposer une requête auprès du DAEL pour ceux-ci.

19. Le 17 janvier 2003, le DAEL a pris acte de l'intention de M. H._____ de déposer une demande d'autorisation pour les travaux en cours. Il l'a invité à arrêter le chantier et a attiré son attention sur le fait que les normes de la LDTR devraient être respectées en ce qui concernait le montant des loyers des appartements aménagés.

20. Le 17 février 2003, le DAEL a réitéré l'ordre d'arrêt du chantier du 9 octobre 2002 et infligé à M. H._____ une amende de CHF 15'000.- .

A l'occasion d'un nouveau contrôle sur place effectué le 7 février 2003, un inspecteur de la police des constructions avait constaté que les travaux continuaient, malgré le rejet, par le Tribunal administratif, de la demande d'effet suspensif formée contre l'arrêt du chantier litigieux. Ledit inspecteur avait rencontré un ouvrier de l'entreprise de M. H._____, qui allait chercher des catelles en faïence dans le dépôt accolé au bâtiment. Cet employé avait indiqué ne pas savoir que l'arrêt du chantier était encore en vigueur.

21. Il y a lieu de préciser qu'auparavant, M. H._____ avait cédé à ses enfants l'entreprise familiale H._____ et fils, spécialisée dans l'entretien et le vidage des fosses et canalisations. L'entreprise employait des ouvriers qui ont été affectés au chantier de réfection dudit bâtiment.

22. Le 14 mars 2003, M. H._____ a déposé, par l'intermédiaire d'un architecte mandaté, une demande d'autorisation de construire portant sur les travaux effectués aux 1er et 2ème étages de l'immeuble litigieux (DD 98'356-4) et une demande de mise en conformité des travaux effectués sans autorisation par son prédécesseur.

23. Le 18 mars 2003, un inspecteur du DAEL a procédé à une nouvelle visite sur place. M. H._____, averti de la présence de ce dernier par un de ses locataires, s'est rendu sur les lieux.

24. L'inspecteur a constaté que des travaux de revêtement des sols et des murs étaient en cours au rez-de-chaussée. Dans les deux étages de logement, les travaux étaient terminés, y compris les aménagements complets des cuisines et des salles de bain.

25. Par acte du 19 mars 2003, M. H._____ a recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision du 17 février 2003 (cause A/417/2003). Il conclut à son annulation.

L'immeuble avait subi des dégradations avant sa mise en vente et il avait entrepris - uniquement aux 1er et 2ème étages - de simples travaux d'entretien.

Depuis le 8 janvier 2003, il n'avait plus effectué aucun travaux dans le bâtiment. Il avait quitté Genève du 1er février au 1er mars 2003, après avoir pris soin de fermer à clé toutes les entrées de son bâtiment, de sorte qu'il était impossible que le DAEL ait pu constater quoi que ce soit pendant cette période. La décision, qui se fondait sur un contrôle sur place survenu le 7 février 2003, soit pendant cette absence d'un mois, apparaissait incompréhensible, aucun ouvrier n'ayant été chargé du moindre travail pendant cette période.

Le DAEL justifiait son amende de CHF 15'000.- en se fondant sur une prétendue rencontre avec un ouvrier, sans indiquer son nom, ce qui empêchait M. H._____ d'identifier cette personne et d'éclaircir les raisons de sa présence autour du bâtiment ce jour-là.

L'autorité avait pris sa décision sans établir les faits et sans l'entendre au préalable, le privant ainsi de tout moyen de se défendre, en violation grave de son droit d'être entendu.

L'amende litigieuse se fondait principalement sur le fait que des travaux avaient été entrepris sans autorisation. Or, ce fait était contesté depuis le début, ces travaux étant de simples travaux d'entretien. Selon la jurisprudence, le remplacement de sols vétustes constituait notamment un entretien non soumis à autorisation (SJ 1989 p. 252). Il en allait de même de la pose d'appareils sanitaires neufs ou de nouveaux carrelages (SJ 1993 p. 576).

Enfin, le DAEL ne pouvait imputer à M. H._____ les modifications illicites effectuées sans autorisation avant son acquisition par un ancien propriétaire.

26. Le 27 mars 2003, le DAEL a prié M. H._____ de lui fournir l'état locatif de l'immeuble avant et après travaux.

27. Par courrier du 7 avril 2003, après un nouveau contrôle sur place, le DAEL a mis ce dernier en demeure de respecter l'ordre d'arrêt du chantier du 9 octobre 2002.

Des travaux avaient été entrepris au rez-de-chaussée, dans les bureaux. Bien qu'ils fussent loués à une société dont ses fils étaient propriétaires, ces locaux restaient la propriété de M. H._____, qui devait répondre des travaux entrepris.

Toute sanction ultérieure pour ces travaux était par ailleurs réservée.

28. Par lettre du 25 avril 2003, M. H._____ a répondu que les travaux effectués par sa locataire s'étaient limités à de simples nettoyages, au remplacement des rideaux et de la moquette ; ces travaux n'étaient pas soumis à

autorisation. Il ne pouvait par ailleurs pas en être tenu pour responsable, dès lors qu'il ne les avait pas initiés.

29. Par décision du 29 avril 2003, le Tribunal de céans a joint les procédures A/1024/2002 et A/417/2003. Il a prononcé leur suspension, d'entente entre les parties, dans l'attente de la décision du DAEL sur la demande d'autorisation de construire déposée par M. H._____ le 14 mars 2003.

30. Au printemps 2003, M. H._____ a loué les quatre appartements litigieux, pour un loyer de CHF 2'300.-/mois, sans attendre l'autorisation du DAEL.

31. Le 13 mai 2003, il a donné suite à la demande du DAEL concernant l'état locatif du bâtiment avant travaux.

Il avait acquis l'immeuble aux enchères et aucune pièce comptable n'existait dans l'acte de vente sur l'état locatif antérieur. D'après les recherches qu'il avait effectuées auprès de différentes personnes, il semblait que cet état locatif était le suivant :

- CHF 300.- par chambre aux 1er et 2ème étages, lesquels contenaient 18 chambres par étages, toutes louées ;
- CHF 2'500.- pour les bureaux du rez-de-chaussée, occupés par l'entreprise M._____ ;
- CHF 2'500.- pour les sous-sols, occupés par la même entreprise.

Total de l'état locatif antérieur:

- chambres : CHF 10'800.- / mois, soit CHF 129'600.-/an ;
- bureaux : CHF 2'500.-/mois, soit CHF 30'000.-/an ;
- sous-sol : CHF 2'500.-/mois, soit CHF 30'000/an.

Il fallait finalement déduire de ce total quatre ou cinq ans de non-occupation.

Etat locatif prévisionnel:

- 1er étage : 2 appartements de 5 pièces à CHF 2'300.-/mois, soit CHF 27'600.-/an ;
- 2ème étage : 2 appartements de 5 pièces à CHF 2'300.-/mois, soit CHF 27'600.-/an ;
- bureaux : CHF 2'500.-/mois, soit CHF 30'000.-/an (inchangé) ;

- sous-sol : CHF 2'500.-/mois, soit CHF 30’000/an (inchangé).

Selon ce calcul, l’état locatif pour les quatre logements devait être de CHF 100'400.-/an, soit CHF 5'520.-/an par pièce.

32. Par courrier du 10 juin 2003, le DAEL a informé M. H._____ qu’il avait procédé à un autre calcul de l’état locatif qui l’amenait à abaisser le montant du loyer antérieur à CHF 4'383.-/pièce par an.

Selon les anciens plans du bâtiment, annexés à la demande d’autorisation de construire déposée par le recourant, le bâtiment comportait, avant travaux, 14 chambres par étage, ce qui faisait 28 chambres en tout, et non 36. Ces 28 chambres étaient louées CHF 300.- par mois, ce qui permettait de retenir un état locatif de CHF 100'800.-/an (CHF 300.- x 12 mois x 28 chambres). Toutefois, compte tenu de la surface inférieure à 9 m^2 de 14 de ces chambres, le DAEL considérait que celles-ci représentaient des demi-pièces, qui devaient compter comme 7 pièces entières au sens de la LDTR. Il y avait ainsi 23 pièces en tout soit 7 pièces de plus de 9 m^2 par étages (14 pièces), 14 demi-pièces réparties sur les deux étages (comptant comme 7 pièces), ainsi que 2 réfectoires (2 pièces).

D’après ce calcul, l’état locatif avant travaux représentait un prix à la pièce de CHF 4'383.- (soit CHF 100'800.- : 23 pièces).

La transformation ayant créé quatre appartements de 5 pièces, soit 20 pièces au total, l’état locatif admissible était de CHF 87'660.- (soit CHF 4'383 x 20 pièces). Ce calcul conduisait à un loyer maximum de CHF 21'915.- par appartement.

Enfin, si ce loyer apparaissait insuffisant pour permettre au propriétaire de supporter économiquement le coût des travaux, il appartenait à ce dernier d’en faire la démonstration par un calcul du rendement des fonds propres portant sur l’ensemble de l’immeuble en application de l’article 11 alinéa 3 LDTR et 5 alinéa 2 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01).

Le DAEL invitait M. H._____ à se déterminer sur cette question avant de prendre une décision formelle.

33. Le 24 juillet 2003, le DAEL a intimé à M. H._____ l’ordre de cesser tous les travaux en cours et de déposer une demande d’autorisation de construire portant sur les parties restaurées, dans les trente jours dès réception de ladite décision. Il lui a également infligé une amende de CHF 7'000.-.

Il résultait d’un contrôle effectué sur place le 28 mai 2003 que, malgré les précédents ordres d’arrêt du chantier et la mise en garde du 7 avril 2003, les travaux avaient continué. Le sous-sol de l’immeuble avait été intégralement refait

(parois, plafond et sol remis à neuf). Le rez-de-chaussée avait également été restauré à la hauteur de l'entrée de l'immeuble à gauche et semblait avoir été aménagé en bureaux. Enfin, les 1er et 2ème étages avaient été aménagés en quatre appartements de 5 pièces chacun et étaient tous loués et occupés, contrairement à la loi, aucun permis d'occuper n'ayant été délivré.

La décision était assortie de la menace de l'article 292 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.O).

34. Par courrier du 30 juillet 2003, M. H._____ a contesté les faits qui lui étaient reprochés.

Il n'avait effectué aucuns travaux au rez-de-chaussée et au sous-sol de son immeuble, à l'exception de travaux de peinture.

Il invitait le DAEL à procéder à un nouveau transport sur place en sa présence pour éviter une nouvelle procédure et demandait la reconsidération de la décision du 24 juillet 2003.

35. Par courrier du même jour, il s'est déterminé sur le calcul du DAEL relatif à l'état locatif antérieur de l'immeuble.

Il convenait de tenir compte, pour déterminer l'état locatif réel avant travaux, du fait que les chambres étaient toutes louées à des employés de l'entreprise M._____ et que le loyer, particulièrement bas, tenait compte de la prestation de travail fournie par l'employé.

Il fallait également tenir compte du coût des travaux effectués. A cet égard, M. H._____ et ses enfants avaient travaillé pendant trois mois pleins (d'août à octobre 2002).

36. Le DAEL a répondu à ce courrier le 13 août 2003.

Concernant l'état locatif avant travaux, il n'y avait pas de raison de s'écarter des CHF 300.-/chambre par mois.

Le nombre de pièces résultait quant à lui de la demande d'autorisation de construire et de régularisation, que M. H._____ avait lui-même déposée.

Quant au coût des travaux, le DAEL n'entendait pas se baser sur des estimations personnelles, mais sur des devis et factures. L'intérêt de ce point était toutefois relatif, car les loyers dépassaient déjà, sans ce calcul, le niveau de ceux répondant aux besoins de la population, de sorte que le loyer avant travaux devait être maintenu.

37. Par acte du 22 août 2003, M. H._____ a interjeté recours par devant le Tribunal de céans contre la décision du 24 juillet 2003 lui réitérant l'ordre de

cesser tous travaux et lui infligeant une amende de CHF 7'000.- (cause A/1545/2003).

Son droit d'être entendu avait été violé, car il n'avait pas été entendu par le DAEL avant la prise de cette décision.

Il a intégralement contesté les faits qui lui étaient reprochés. Ceux-ci n'avaient jamais été établis et se fondaient sur le rapport d'un inspecteur qui n'était pas entré dans les locaux, de même que sur les dires d'un prétendu employé de M. H._____ alors que ce dernier, à la retraite, n'avait plus d'employé depuis plusieurs années. Le nom de cet employé ne figurait pas dans le rapport, de sorte qu'il lui avait été impossible de collaborer à l'établissement des faits, de trouver cette personne et la raison pour laquelle elle était sur les lieux. Enfin, la décision se fondait sur l'irrespect de l'ordre d'arrêt d'un chantier qui n'avait jamais été soumis à autorisation, les travaux entrepris étant de simples travaux d'entretien.

38. Le DAEL a répondu à ce recours le 1er décembre 2003. Il conclut à son rejet.

Bien que l'inspecteur n'ait pas pu entrer dans les locaux, la visite du 28 mai 2003 avait établi à satisfaction de droit que les locaux du sous-sol avaient été entièrement rénovés, que le rez-de-chaussée avait été aménagé et que les travaux du 1er et du 2ème étages avaient permis de transformer les pièces en quatre appartements loués, sans autorisation.

Il était exact que M. H._____ n'avait pas été présent lors de cette visite et qu'il n'avait pas été interpellé avant la prise de la décision du 30 mai 2003, mais cette situation n'emportait pas de violation du droit d'être entendu, car M. H._____ avait précédemment indiqué – suite au constat du 18 mars 2003 – qu'il considérait ne pas être responsable des travaux entrepris dans les sous-sols. Il avait par ailleurs été informé, par courrier du 7 avril 2003, du risque qu'il encourait d'être sanctionné. Quoi qu'il en fût, si une violation du droit d'être entendu devait être constatée, elle avait été réparée, M. H._____ ayant pu faire valoir ses arguments dans la procédure de recours, ainsi que dans les autres procédures de recours pendantes devant la même juridiction.

S'agissant des travaux dans les étages (4 appartements de 5 pièces), une demande d'autorisation avait été déposée le 17 mars 2003, sur laquelle le DAEL n'avait pas encore statué.

M. H._____ avait achevé la transformation de tout un immeuble sans autorisation et poursuivi ces travaux malgré les ordres répétés d'arrêt du chantier postérieurs à février 2003 qui lui avaient été intimés ; sa faute était objectivement grave et justifiait l'amende contestée de CHF 7'000.- Quant à

l'amende de CHF 15'000.- du 17 février 2003, elle ne couvrait pas les mêmes faits, puisqu'elle visait à sanctionner l'irrespect des ordres d'arrêt de chantier antérieurs à février 2003. Subjectivement, M. H._____ avait volontairement fait fi des ordres du DAEL et affiché un mépris ouvert pour la loi en prétextant que ses travaux n'étaient pas soumis à autorisation.

39. Le 10 décembre 2003, le DAEL a délivré une autorisation de construire pour les travaux effectués aux 1er et 2ème étages de l'immeuble, fixé les loyers applicables à l'immeuble et infligé une nouvelle amende au recourant.

Le loyer annuel de la pièce par an était fixé, pour une période de 5 ans, à CHF 4'383.- à dater de la prise de location, conformément au calcul figurant dans son courrier du 10 juin 2003.

Un délai de trente jours était imparti à M. H._____ pour opérer les modifications nécessaires et restituer aux locataires le trop-perçu.

En outre, il lui était infligé une amende de CHF 5'000.- pour avoir violé tant la LCI que la LDTR.

Enfin, concernant le rez-de-chaussée et le sous-sol, le DAEL attendait pour prendre une décision l'issue du recours déposé au Tribunal administratif contre la décision du 24 juillet 2003 (ordre de cesser les travaux au rez-de-chaussée et au sous-sol, de déposer une demande d'autorisation pour ces travaux et amende de CHF 7'000.-).

40. M. H._____ a recouru contre cette dernière décision auprès du Tribunal administratif le 12 janvier 2004, lequel a transmis la cause à la commission cantonale de recours en matière de construction (ci-après : la commission) par arrêt du 27 janvier 2004, la décision attaquée ne visant pas des travaux entrepris sans autorisation, mais la fixation de loyers en application de la LDTR.

41. Par arrêt du 10 mai 2004, le Tribunal administratif a prononcé la reprise de la procédure concernant l'ordre d'arrêt du chantier du 9 octobre 2002.

42. Le 21 juin 2004, le DAEL a répondu au recours interjeté par M. H._____ contre l'ordre d'arrêt du chantier du 9 octobre 2002.

Concernant la violation alléguée du droit d'être entendu, la décision attaquée était intervenue suite à une visite sur place et devait être prise rapidement vu l'avancement des travaux. L'urgence avait également motivé le caractère exécutoire nonobstant recours de la décision. M. H._____ ayant pu faire valoir ses arguments dans sa requête en restitution de l'effet suspensif et exercer ainsi son droit d'être entendu, l'éventuelle violation de ce droit avait pu être

réparée par le Tribunal administratif, qui disposait d'un plein pouvoir d'examen en la matière.

S'agissant du principe de la bonne foi, les conditions de son application n'étaient pas remplies, aucune promesse n'ayant été faite à M. H._____ concernant les travaux entrepris.

Enfin, il n'appartenait pas à un propriétaire de qualifier lui-même les travaux envisagés sans soumettre au préalable son projet au DAEL pour que celui-ci se détermine à leur sujet (ATA du 5 mai 1991 en la cause M.). En l'espèce, les travaux en question étaient clairement soumis à la LDTR et à la LCI et M. H._____ avait contrevenu à la loi, de sorte qu'il était passible d'une telle décision selon l'article 44 LDTR.

43. Aux fins de déterminer l'état du bâtiment avant travaux et l'état locatif antérieur à l'achat de l'immeuble par M. H._____, le Tribunal de céans a entendu, le 1er novembre 2004, deux témoins ayant habité sur les lieux.

Témoin P._____ :

Il avait habité au chemin _____ de 1985 jusqu'à 2002. Il travaillait alors pour l'entreprise M._____, propriétaire, qui lui louait une chambre. Au rez-de-chaussée, il y avait les bureaux de l'entreprise M._____, qu'il n'avait jamais visités. Au sous-sol se trouvait un atelier de mécanique qui occupait également tous les locaux entourant la cour et qui faisait partie de l'entreprise M._____. Cet atelier était destiné à l'entretien des voitures de l'entreprise. Dans les étages, il y avait des petites chambres, une grande cuisine pour toutes les chambres de l'étage et une salle de bain commune par étage. Il y avait environ 12 chambres par étages. Pour sa chambre, il avait payé, la première année, CHF 150.- par mois. Ce loyer avait progressivement évolué pour arriver à CHF 300.- en 2002. Toutes les chambres se louaient au même prix. Lorsqu'il avait quitté les lieux, l'entreprise M._____ venait de faire faillite. Son garage avait fermé, mais elle avait laissé beaucoup de choses sur place.

Témoin S._____ :

Alors qu'il était employé de l'entreprise M._____ frères (du début des années nonante, jusqu'en 2002), il avait habité au chemin _____ (1er étage). Il y occupait une des 14 chambres se trouvant à l'étage. Il y avait une cuisine commune, deux toilettes et deux douches. Il avait toujours payé un loyer de CHF 300.- par mois.

Au rez-de-chaussée, il y avait les bureaux de l'entreprise M._____ qui occupaient tout l'étage (4 ou 5 pièces). Au sous-sol, l'entreprise faisait de la charpente. Il n'y était pas allé lui-même, mais le charpentier qui y travaillait était un ami. Au sous-sol, il y avait des machines.

Monsieur H._____ a été entendu en comparution personnelle à cette occasion.

Lorsque l'entreprise M._____ était partie, elle avait laissé le bâtiment dans un état épouvantable. Les sous-sols étaient un vaste dépotoir qu'il avait dû intégralement nettoyer.

44. M. H._____ a déposé des conclusions après enquêtes le 26 novembre 2004. Il a persisté dans le fait que les travaux entrepris au sous-sol s'étaient limités à de simples travaux de rafraîchissement.

45. Le DAEL a déposé ses conclusions après enquêtes le 17 décembre 2004.

En plus des violations de la LCI, M. H._____ avait également violé la LDTR. A ce titre déjà, la sanction était fondée. De plus, les enquêtes avaient démontré que le sous-sol, affecté auparavant à un atelier de mécanique et de charpente (bien que non autorisé), avait changé de destination, puisqu'il servait aujourd'hui à l'entreposage de matériel de boulangerie. Au lieu d'une activité industrielle, on y trouvait désormais une activité artisanale ; ce changement était soumis à autorisation, la sécurité et la salubrité des lieux, ainsi que l'état des émissions et des immissions devant faire l'objet d'un examen par les services concernés. Ce motif devait également être pris en compte pour justifier l'amende de CHF 7'000.-.

S'agissant du rez-de-chaussée, le DAEL a finalement admis que M. H._____ n'y avait pas entrepris de travaux soumis à autorisation.

46. Le 22 novembre 2004, M. H._____ a joint à son recours devant la commission une estimation de la valeur de son bien immobilier, faite par Monsieur Y._____, ingénieur. Cette expertise indique un état locatif annuel prévisionnel des deux bâtiments confondus de CHF 274'800.-/an pour un achat global de CHF 1'700'000.- et estime la valeur des travaux effectués à CHF 500'000.- par immeuble, soit CHF 1'000'000.- pour les deux bâtiments.

47. Le Tribunal de céans s'est transporté sur place à deux reprises, les 9 février et 1er mars 2005.

Les murs des bureaux du rez-de-chaussée avaient été repeints et les parquets refaits à neuf, alors que les sanitaires, fenêtres et radiateurs n'avaient pas été touchés.

Au sous-sol, se trouvait un local d'entreposage de matériel de boulangerie. Un contrat de bail existait avant l'acquisition de l'immeuble par M. H._____ ; seul le locataire avait changé.

Des peintures avaient été refaites dans ces sous-sols, qui comportaient également quatre caves louées. Les bouches d'aération semblaient neuves.

48. Par décision du 28 janvier 2005, la commission a rejeté le recours interjeté par M. H._____ contre la décision du DAEL du 10 décembre 2003 fixant le montant maximum des loyers, ordonnant la restitution du trop-perçu et lui infligeant une amende de CHF 5'000.-.

Le calcul des loyers fait par le DAEL était conforme à la loi et le propriétaire n'avait pas démontré que le loyer fixé ne lui permettait pas de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer.

Pour les mêmes motifs, la décision de restitution était également fondée.

Quant à l'amende, M. H._____ avait mis en location des appartements sans autorisation, sciemment et malgré les ordres d'arrêt de chantier qui lui avaient été intimés ; le montant retenu était proportionné à la gravité objective et subjective de la faute.

49. M. H._____ a recouru contre cette décision auprès du Tribunal de céans le 10 mars 2005 (cause A/561/2005). Il conclut à son annulation.

Le bâtiment avait été transformé avant sa mise en vente. En particulier, les cloisons existant en 1962 avaient été abattues, ainsi qu'il ressortait des plans du bâtiment datant d'une demande d'autorisation de construire de 1988.

L'immeuble était dans un état de dégradation, voire de dépravation telle qu'il avait fallu le vider de tous ses déchets.

Une fois le bâtiment vidé de ses innombrables détritus et matériaux de chantier de l'entreprise M._____, M. H._____ avait procédé à la remise en état du bâtiment.

Le coût d'installation des cuisines et salles de bains s'était monté à CHF 30'000.- par appartement, soit CHF 120'000.- au total.

L'alimentation en électricité avait coûté CHF 60'000.-.

A cela, il convenait d'ajouter :

- l'évacuation du vieux mobilier, de la vieille moquette, des portes, volets et vitres cassés et leur remplacement par du neuf ;
- la désinfection des greniers et des sous-sols ;
- l'installation d'une antenne TV collective ;

- la réparation d'éléments de chaufferie et des sanitaires ;
- l'isolation des plafonds ;
- la pose de faïences ;
- la peinture et la pose d'enduit sur les murs ;
- le revêtement des sols ;
- la peinture de l'enveloppe du bâtiment ;
- le contrôle extérieur des menuiseries ;
- le nettoyage des canalisations.

Les factures pour l'ensemble de ces travaux s'élevaient à CHF 238'614, 71, à quoi il fallait rajouter le travail effectué par le recourant et sa famille.

Une fois ces travaux achevés, M. H._____ avait mis ses appartements en location, en faisant une estimation de l'état locatif sur la base des informations dont il disposait et des frais qu'il avait engagés.

Dans sa décision, le DAEL n'avait pas pris en compte le fait que la location des chambres, avant l'achat du bâtiment, était faite par l'entreprise M._____ à ses propres employés. Ce loyer prenait en compte la prestation en nature de ces employés, le loyer particulièrement bas dont il bénéficiaient étant une forme de rémunération accessoire. On devait donc considérer que le loyer véritable était supérieur à ce montant.

Par ailleurs, le DAEL n'avait pas établi à satisfaction de droit le nombre de pièces avant travaux. Les déclarations des témoins entendus par le tribunal de céans avaient été contradictoires. Il était possible qu'il y ait eu 18 chambres par étage et non 14.

La commission avait également fait une mauvaise application de l'article 11 LDTR.

Enfin, l'amende de CHF 5'000.- n'était pas justifiée. Le DAEL reprochait au recourant d'avoir mis en location ses appartements sans respecter les exigences de la LDTR, alors qu'il avait mis lui-même près de neuf mois pour statuer sur sa demande d'autorisation de construire. Cette attitude démontrait qu'il avait eu raison de ne pas attendre l'autorisation, car il aurait alors perdu de nombreux mois de loyer.

50. Le 6 avril 2005, le DAEL a répondu au recours, concluant à la confirmation de la décision attaquée. Ses arguments seront repris, en tant que de besoin, dans la partie en droit ci-après.

EN DROIT

1. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 56A et suivants 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. Lorsque différentes affaires se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune, l'autorité peut d'office les joindre en une même procédure (art. 70 al. 1 LPA). Tel est le cas de l'ordre d'arrêt du chantier du 9 octobre 2002 des trois amendes qui ont suivi son irrespect, ainsi que de la fixation des loyers des quatre appartements pour lesquels par l'ordre d'arrêt du chantier a été ordonné (causes n° A/1024/2002, A/417/2003, A/1545/2003, A/561/2005). En conséquence, ces causes seront jointes sous le n° A/1024/2002.

I. Validité de l'ordre d'arrêt du chantier du 9 octobre 2002 :

3. En rapport avec cette décision, le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, l'autorité intimée ne l'ayant pas invité à s'exprimer avant de prendre sa décision.

Tel que garanti par l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst - RS 101), le droit d'être entendu comprend pour l'intéressé le droit d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATA/879/2003 du 2 décembre 2003).

Toutefois, l'autorité n'est pas tenue d'entendre les parties lorsqu'il y a péril en la demeure (art. 43 let. d LPA).

En l'espèce, le recourant a ouvert un chantier visant la réfection complète d'un bâtiment d'habitation. Après avoir visité les lieux, le DAEL est arrivé à la conviction qu'un danger sérieux existait que des travaux nécessitant une autorisation aient été engagés. Dès lors qu'un doute existait sur la qualification de ces travaux, l'avis du recourant sur la question n'était pas de nature à influencer la décision à prendre qui avait pour seule fonction d'empêcher, avant qu'il ne soit trop tard, que des travaux contraires à la loi ne soient achevés. Le seul moyen propre à lever les doutes du DAEL sur la question était d'exiger du propriétaire

qu'il dépose une demande d'autorisation de construire. Ce moyen avait pour corollaire naturel d'exiger immédiatement, dans l'attente des informations requises, l'arrêt du chantier. En ce sens, l'ordre d'arrêt du chantier avait un caractère d'urgence qui permettait à l'autorité intimée de ne pas entendre le recourant avant de prendre sa décision.

Le grief de la violation du droit d'être entendu doit donc être écarté.

4. Selon l'article 129 lettre a LCI – applicable en vertu de l'article 44 alinéa 1 LDTR - le DAEL peut ordonner la suspension des travaux soumis à autorisation lorsqu'aucune autorisation n'a été délivrée, que cette mesure répond à un intérêt public et qu'elle apparaît conforme au principe de la proportionnalité.

En l'espèce, la question de savoir si les travaux étaient ou non soumis à autorisation était litigieuse. Cette situation ne saurait pour autant paralyser l'application de cette disposition. En effet, lorsqu'un doute existe sur la soumission des travaux à autorisation, le DAEL est fondé à en ordonner la suspension dans l'attente d'être complètement et régulièrement informé des aménagements projetés et de pouvoir se déterminer en conséquence. Vu la situation extrêmement tendue du marché du logement, il se justifiait, du point de vue de l'intérêt public, que le DAEL ordonne l'arrêt du chantier dans l'attente du dépôt de la requête d'autorisation, qui seule lui permettait de connaître les réels projets du recourant et d'apprécier leur portée concrète sur les intérêts publics protégés par la LDTR. Le recourant ne peut faire grief au DAEL d'avoir retardé abruptement, par cette mesure, la réfection de son bâtiment alors qu'il a volontairement minimisé, auprès de ce dernier, l'importance de la réfection envisagée (voir la liste des travaux déposée au DAEL en septembre 2002 et la liste des travaux entrepris qui figure dans son recours du 10 mars 2005). L'ordre d'arrêt du chantier était la seule mesure propre à préserver les intérêts publics en cause, de sorte que le principe de proportionnalité n'a pas été violé.

En conclusion, l'ordre d'arrêt du chantier du 9 octobre 2002 était en tous points conforme à la loi.

II. Exigence d'une autorisation pour les travaux effectués :

5. Le recourant conteste, dans ses différents recours, que les travaux entrepris étaient soumis à autorisation. Il considère n'avoir effectué que des travaux d'entretien pour lesquels aucune autorisation n'était nécessaire.

6. La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR – L 5 20) a pour but de préserver l'habitat (art. 1 LDTR). Elle s'applique notamment aux bâtiments comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art. 2 al. 1 let. b LDTR).

Le bâtiment dans lequel les travaux ont été effectués comporte, aux 1er et 2ème étages, quatre appartements de 5 pièces destinés à l'habitation.

Il est donc bien soumis à la LDTR, comme le soutient le DAEL.

7. La LDTR prévoit des restrictions à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 lettre a LDTR).

Une autorisation est en particulier nécessaire pour toutes transformations ou rénovations tendant à modifier la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 et art. 3 al. 1 let. a LDTR, art. 1 al. 1 let. b LCI).

8. Selon l'article 3 alinéa 1 lettre d et alinéa 2 LDTR, sont qualifiés de transformation les travaux qui ont pour objet la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de travaux d'entretien. Ces derniers, non assujettis à la LDTR, sont les travaux courants faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant (ATA/522/2004 du 8 juin 2004).

Il ressort des travaux législatifs ayant précédé la modification de cette disposition légale, adoptée en 1999, que le Grand Conseil désirait, pour tracer une limite précise entre travaux soumis et non soumis à la loi, que soient pris en compte le coût de ces derniers et leur incidence sur les loyers, comme prévu par la jurisprudence (Mémorial du Grand Conseil 1999 9/11 1076). La minorité du Grand Conseil avait proposé une autre teneur pour l'article 3 alinéa 2 LDTR, précisant que les travaux d'entretien qui ne devaient intervenir qu'à une échéance lointaine, tels notamment la remise à neuf d'un appartement au changement de locataire, n'étaient pas assujettis à la LDTR (Mémorial 1999 9/11 page 1166). Lors du deuxième débat concernant ce projet de modification de la LDTR, de très nombreux amendements ont été soumis au Grand Conseil par la minorité, notamment celui de préciser, à l'article 3, alinéa 1 lettre d LDTR, que devaient être considérés comme travaux de rénovation ceux dont le coût total engendrait une augmentation de loyer de plus de 20% (Mémorial 1999 9/1 1211). Cet amendement a été refusé, tout comme celui visant à préciser que la remise à neuf d'un appartement au changement de locataire n'était pas assujettie à la loi (Mémorial 1999 10/11 page 1415 ; ATA/522/2004 du 8 juin 2004).

9. De jurisprudence constante (ATA/659/2004 du 24 août 2004 et références citées), il est admis, s'agissant de la distinction entre travaux d'entretien et de rénovation (ou de transformation) consacrée à l'article 3 LDTR, de tenir un raisonnement en deux temps, à savoir :

- D'abord en examinant si, de par leur nature les travaux en cause relèvent de l'entretien ou, au contraire, consistent en des travaux de rénovation. En prolongement de cette distinction, la jurisprudence a admis que des travaux d'entretien sont susceptibles d'aboutir à une rénovation ou à une transformation soumises à la LDTR, lorsque n'ayant pas été exécutés périodiquement ou par rotation tout au long de l'existence de l'immeuble, ou encore parce qu'ils n'ont pas été exécutés du tout pendant de nombreuses années, leur accumulation, même en tenant compte d'une exécution rationnelle commandant un regroupement, leur confère une incidence propre à engendrer un changement de standing de l'immeuble (A. MAUNOIR, la nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, in RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée) ;

- Ensuite, en s'attachant à l'ampleur et, partant, au coût desdits travaux et à leur répercussion sur le montant du loyer, dès lors qu'il pourrait en résulter un changement d'affectation qualitatif sur les logements, ces derniers ne répondant plus aux besoins prépondérants la population (ATA/365/2001 du 29 mai 2001 ; ATA/261/2001 du 24 avril 2001 et les références citées).

10. En application de ces principes, le Tribunal administratif a notamment considéré comme relevant de l'entretien l'installation de nouveaux sanitaires, l'agencement des cuisines, la mise en conformité de l'installation électrique, la pose de nouveaux revêtements des sols et des parois, ainsi que des travaux de peinture et de serrurerie (ATA/162/2003 du 25 mai 2003 ; ATA/365/2001 et ATA/261/2001 et références citées). Il précisait toutefois dans un arrêt antérieur, qu'il convenait de tenir compte également des circonstances dans lesquelles les travaux étaient accomplis et notamment de leur accumulation en raison d'un défaut d'entretien courant des bâtiments concernés (ATA/688/2002 du 12 novembre 2002 ; ATA/34/1998 du 27 janvier 1998).

11. Comme vu ci-dessus, l'examen de la nature des travaux ne saurait être toutefois le seul critère à prendre en considération pour déterminer si les interventions concernées échappent à la loi. Celles-ci peuvent atteindre une ampleur telle qu'elles sont susceptibles d'aboutir à un changement qualitatif de l'immeuble. De même, l'augmentation du loyer consécutive à des travaux peut avoir pour effet d'entraîner un changement d'affectation qualitatif des logements (ATA/802/2001 du 4 décembre 2001).

12. Dans la mesure où la loi vise principalement à maintenir un habitat correspondant, notamment sous l'angle économique, aux besoins prépondérants de la population, il faut éviter que des travaux non soumis à la loi ne conduisent à la longue à une érosion dudit habitat. En d'autres termes la loi cherche à soumettre au contrôle de l'Etat certaines catégories de travaux davantage en fonction des risques qu'ils font peser sur le caractère abordable des loyers qu'en fonction du type de travaux eux-mêmes (O. BINDSCHEDLER, F. PAYCHÈRE, "La jurisprudence récente du Tribunal administratif du Canton de Genève en matière

d'entretien des immeubles" in RDAF 1998 p. 368). Qu'il s'agisse de soumettre au régime des transformations certains travaux d'entretien ou, malgré l'absence de régularité, de ne pas assimiler ces travaux à des transformations, le critère décisif est donc leur coût et ses conséquences sur le caractère abordable des loyers (O. BINDSCHEDLER, F. PAYCHERE, op. cit., p. 369).

Dans le cas d'espèce, les travaux effectués aux 1er et 2ème étages de l'immeuble litigieux ne peuvent être considérés comme de simples travaux d'entretien. Même si l'important changement dans la distribution des pièces avait été commencé par son prédécesseur (destruction et reconstruction partielle des cloisons), le recourant a effectué l'essentiel de ces travaux. Dès lors qu'ils ont conduit à la transformation de 28 chambres en 4 appartements de 5 pièces, avec l'installation de quatre cuisines, de quatre salles de bain, la réfection complète des installations électriques, le doublage des plafonds, la pose de carrelage et de faïences et la peinture de toutes les pièces et de l'enveloppe du bâtiment, il n'est pas discutable que ceux-ci sont des travaux de rénovation au sens de la loi. Par ailleurs, la valeur estimée par M. H._____ pour leur exécution (CHF 500'000.-) est révélatrice de l'importance de ces travaux même si, pris chacun individuellement, certains d'entre eux n'auraient pas nécessité d'autorisation selon la jurisprudence précitée. Il n'est pas douteux non plus que les travaux entrepris ne visaient pas simplement à entretenir le bâtiment mais à le transformer radicalement, en améliorant grandement le confort existant et en le destinant à la location sous une forme jusqu'alors inexistante.

En outre, le recourant a reconnu qu'aucun travail de rafraîchissement n'avait été effectué depuis de nombreuses années. Il a même indiqué que l'immeuble se trouvait gravement dégradé. C'est dire que les travaux d'entretien avaient été pendant longtemps différés.

Il découle de ce qui précède que les travaux litigieux doivent être considérés comme des travaux de transformation soumis à autorisation selon les article 9 LDTR et 1 alinéa 1 lettre b LCI.

13. Concernant les travaux effectués au rez-de-chaussée et au sous-sol, il découle des deux transports sur place effectués par le Tribunal de céans qu'ils ont consisté en de simples travaux d'entretien (murs repeints, parquets refaits à neuf et bouches d'aération neuves, alors que les sanitaires, fenêtres et radiateurs n'ont pas été touchés).

Dans ses écritures après enquêtes, le DAEL a admis que ces travaux ne nécessitaient pas d'autorisation, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

14. En revanche, le DAEL estime que les enquêtes ont révélé, concernant le sous-sol, qu'un changement de destination nécessitant une autorisation avait été

entrepris, car l'utilisation était passée d'un garage et d'un atelier de charpente à l'entreposage de matériel de boulangerie et la location de quatre caves.

Cette affirmation n'est pas suffisamment étayée pour être retenue, les témoignages recueillis et les documents qui ont pu être obtenus par les parties, l'architecte, la commission et le Tribunal de céans sur l'utilisation antérieure de ce sous-sol ne permettent pas d'établir clairement si un changement de destination a réellement eu lieu.

15. En conclusion, seuls les travaux entrepris aux 1er et 2ème étages de l'immeuble nécessitaient une autorisation et peuvent être retenus pour fonder une infraction.

16. Le recourant se prévaut encore du principe de la bonne foi ; ayant signalé au DAEL les travaux qu'il allait engager avant de les entreprendre, ce dernier lui aurait laissé entendre qu'aucune autorisation n'était nécessaire pour ceux-ci.

Dans sa déclaration d'ouverture de chantier du 10 septembre 2002, le recourant n'a rien dit au DAEL des modifications importantes qu'entraîneraient ces travaux sur les logements existants. En particulier, il n'a pas indiqué vouloir transformer deux étages de chambres destinées à la location en quatre appartements de 5 pièces chacun. Il a laissé apparaître qu'il se bornait à « remettre l'immeuble au propre », sans modifier l'usage qui en avait été fait jusqu'alors. De plus, il n'a énuméré qu'une partie des travaux entrepris, minimisant l'ampleur de la rénovation.

Dans ces circonstances, le recourant ne peut se prévaloir du principe de la bonne foi, qui ne trouve pas application en l'espèce.

III. Fixation des loyers par le DAEL :

17. Sous cet aspect, le litige se circonscrit à la fixation par le DAEL des loyers des quatre appartements loués qui se trouvent aux 1er et 2ème étage de l'immeuble. Les loyers des autres parties du bâtiment (sous-sol, rez-de-chaussée, dans lesquels ne se trouvent pas de bâtiment à usage d'habitation) échappent au contrôle imposé par la LDTR, ainsi que l'admettent les parties au litige.

Selon l'article 10 LDTR, le DAEL fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux. La durée du contrôle est de trois ans pour les immeubles transformés ou rénovés. Elle peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR). Ce contrôle ne s'opère toutefois que sur les appartements qui correspondent à un besoin prépondérant de la population.

Ce besoin touche les catégories d'appartement où sévit la pénurie (art. 25 à 39 LDTR). La détermination des catégories d'appartement touchés par ces

restrictions fait l'objet chaque année d'un arrêté pris par le Conseil d'Etat. En l'espèce, selon l'arrêté déterminant au moment des faits comme selon celui actuellement en vigueur du 29 novembre 2004 (L 5 20.03), il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements destinés à être loués et cela pour les appartements de 1 à 7 pièces inclusivement.

En l'espèce, l'état locatif avant travaux retenu par le DAEL est de CHF 100'800.-. Il représente la location de 14 chambres par étages, soit 28 pièces au total, à CHF 300.- la chambre par mois (total par an : CHF 300.- x 12 mois = CHF 3'600.-/ an par chambre louée ; 28 chambres x CHF 3'600.- = CHF 100'800).

Cependant, 14 des 28 chambres louées disposant d'une surface inférieure à 9 m^2, ces pièces ont été calculées par le DAEL comme des demi-pièces. Le nombre total des pièces a ainsi été ramené à 23, soit :

- 7 pièces de plus de 9 m^2 par étage : 14 pièces ;
- 7 pièces de moins de 9 m^2 réparties sur les deux étages : 14 demi-pièces = 7 pièces ;
- 2 réfectoires : 2 pièces.

Se fondant sur ce calcul, le DAEL a porté le loyer annuel de chaque appartement à CHF 21'915.-, soit CHF 4'383.-/pièce par an (CHF 100'800.- : 23 pièces = CHF 4'383.-/pièce par an ; 4'383.-/pièce x 5 pièces/appartement = CHF 21'915.-).

18. Le recourant conteste ce calcul. Il considère d'abord que l'état locatif avant travaux retenu par le DAEL n'a pas été établi ; des incertitudes demeureraient sur le nombre de chambres existant par étage avant la vente de l'immeuble, qui seraient de nature à modifier le montant des loyers retenus.

Pour évaluer l'état locatif avant travaux, le DAEL s'est fondé sur des plans datant de 1988, joints par l'architecte du recourant à sa demande d'autorisation de construire du 14 mars 2003. Ces plans font état de 14 chambres, d'un réfectoire, de deux douches et de deux WC par étage. Les témoins à la procédure, tous deux locataires d'une chambre jusqu'en 2002 – année de la vente de l'immeuble et des travaux entrepris – ont confirmé cette disposition des lieux. Même si l'un d'eux ne savait plus exactement quel nombre de pièces se trouvait par étage, la représentation des lieux qu'il a faite correspond en tous points à ces plans, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que ceux-ci retracent la disposition des locaux telle qu'elle se trouvait avant les travaux.

Le DAEL n'avait aucune raison de s'écarter de ces plans, dont la pertinence a été confirmée par lesdits témoignages.

19. Il n'a par ailleurs jamais été litigieux que le montant du loyer de ces chambres se montait à CHF 300.- par mois.

20. Le recourant soulève cependant que ce loyer ne donne pas une image fidèle de l'état locatif avant travaux, le loyer des chambres ayant été supérieur à CHF 300.- par mois si les locataires n'avaient pas été des employés de l'entreprise propriétaire du bâtiment. Il n'est pas impossible, en effet, que dans la politique menée par l'entreprise, le montant des loyers tenait compte de la prestation de travail et qu'un loyer exagérément bas ait été fixé, constituant une forme de rémunération complémentaire au salaire versé.

Cette hypothèse doit cependant être écartée. En effet, rien ne laisse penser, en l'espèce, que ce loyer était excessivement bas. Les chambres étaient toutes extrêmement petites (8 à 11 m^2). Elles ne disposaient d'aucun WC et d'aucune douche indépendants. Le réfectoire commun était à peine plus grand que les chambres (env. 13 m^2) et il n'y avait que deux douches et deux WC communs par étages pour 14 locataires.

Le loyer fixé pour ces chambres était ainsi conforme aux prix pratiqués sur le marché locatif à Genève en 2002.

21. Le recourant conteste encore que, dans le calcul de l'état locatif avant travaux, 14 pièces (réparties sur les deux étages) aient été comptées pour des demi-pièces.

Pour calculer le nombre de pièces avant travaux, au sens de la LDTR, le DAEL s'est fondé sur l'article 1 alinéa 5 lettre a RLGL, selon lequel toute chambre d'une surface inférieure à 9 m^2 compte pour une demi-pièce. Cette disposition s'applique au calcul du nombre de pièces des logements soumis à la LGL, soit aux logements d'utilité publique (art. 16 LGL). Les buts poursuivis par la LDTR et la LGL relèvent du même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève. On peut donc parfaitement appliquer, par analogie, au calcul du nombre de pièce selon la LDTR, l'article 1 alinéa 5 lettre a RLGL.

Ainsi que le relève la commission de recours, ce calcul est favorable au recourant ; il augmente la valeur des pièces au lieu de l'abaisser (si l'on devait retenir 28 pièces au lieu de 23, ceci amènerait à un loyer par pièce de CHF 3'600.- au lieu de CHF 4'383.- , soit CHF 100'800 [état locatif antérieur] : 28 pièces au lieu de 23).

En conclusion, tant le nombre de pièces que le montant des loyers antérieurs retenus par le DAEL doivent être confirmés. Conformément à la LDTR, il convient donc d'arrêter un loyer à la pièce de CHF 4'383.-/pièce par an, ainsi que l'a fait l'autorité intimée.

22. Lorsque les logements répondent aux besoins prépondérants de la population, le loyer après transformation doit être compris entre CHF 2'400.- et CHF 3'225.- la pièce par année (art. 9 al. 3 et 11 al. 2 LDTR). Si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, il est maintenu par le département au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permet économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer (art. 11 al. 3 LDTR).

En l'espèce, le loyer à la pièce étant de CHF 4'383.- par an, l'article 11 alinéa 3 LDTR trouve à s'appliquer.

Le Tribunal fédéral a eu l'occasion d'examiner l'article 11 alinéa 3 LDTR dans un recours contre la loi (RDAF 2002 I p. 38). L'interprétation conforme à la constitution de cette disposition implique que son application soit limitée aux cas des logements qui, sans être des logements de luxe, sont loués à un prix qui apparaît, avant les travaux, comme abusivement élevé et qui correspond déjà à ce qui serait admissible après transformation. Cette interprétation ne va pas au-delà de la protection contre les loyers procurant un rendement abusif (art. 269 CO) et la réserve selon laquelle le blocage des loyers doit être économiquement supportable permet à l'autorité de respecter le principe de la proportionnalité lors de l'application de cette disposition.

S'appuyant sur cette jurisprudence, le recourant soutient que l'article 11 alinéa 3 LDTR ne lui est pas applicable, car les logements de son immeuble n'étaient pas loués à un prix qui apparaissait abusif avant les travaux.

Le raisonnement du recourant ne peut être suivi. En effet, contrairement à ce qu'il soutient, un prix à la pièce de CHF 4'383.-/an constitue un « loyer abusivement élevé » au sens de la LDTR, lorsqu'il dépasse le montant des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population fixés à l'article 9 alinéa 3 LDTR et que le blocage des loyers est économiquement supportable pour l'auteur des travaux, comme c'est le cas en l'espèce (voir point 23 ci-dessous). De ce fait, l'article 11 alinéa 3 LDTR lui est applicable.

23. Selon le Tribunal fédéral, le blocage des loyers doit être économiquement supportable pour respecter le principe de la proportionnalité et permettre l'application de l'article 11 alinéa 3 LDTR.

Le règlement sur les démolitions, transformations et rénovations du 29 avril 1996 (RDTR – L 5 20.01) prévoit qu'il appartient au requérant de démontrer, par toutes pièces utiles, qu'il n'est pas en mesure de supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer. Par pièces utiles, le département fait prioritairement référence à un calcul de rendement de l'immeuble. Subsidiairement, il peut être recouru à une étude comparative entre les loyers de l'immeuble et ceux résultant des statistiques publiées chaque année par le canton,

étant précisé qu'à année de construction égale, la limite au-delà de laquelle le propriétaire est présumé pouvoir supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer est fixée, sauf exception, au 3e quartile. Le département tient compte, dans son appréciation, des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération au sens des articles 269 et suivants du code des obligations (art. 5 al. 2 RDTR).

En l'espèce, le DAEL a expressément invité le recourant à faire cette démonstration avant de prendre sa décision (courrier du DAEL du 10 juin 2003). Le recourant n'y a pas donné suite. Il a nié l'application à son cas de l'article 11 LDTR, sans jamais prétendre ne pouvoir supporter économiquement lesdits travaux. La procédure a établi que le recourant loue actuellement les quatre appartements litigieux pour un loyer de CHF 2'300.-/mois par appartement, soit 110'400.-/an pour les quatre appartement au lieu des CHF 100'800 fixés par le DAEL. La décision réduit donc de CHF 9'600.-/an le montant perçu, mais elle accorde un loyer qui dépasse de CHF 1'158.-/pièce par an le loyer maximum répondant au besoin prépondérant de la population. Le recourant n'a jamais dit en quoi cette somme serait insuffisante pour supporter le coût des travaux. L'expertise de l'immeuble du 22 novembre 2004 qu'il a déposée tardivement devant la commission se borne à considérer que l'augmentation des loyers « est plutôt modeste au regard des sommes investies », mais elle ne dit rien sur l'insuffisance des loyers fixés par le DAEL en relation avec les travaux entrepris.

Le recourant n'ayant pas apporté la démonstration visée l'article 5 alinéa 2 RDTR alors qu'il en a été expressément requis, il doit être considéré que le montant des loyers fixé par le DAEL lui permet de supporter économiquement le coût des travaux.

24. Enfin, s'il avait déposé, conformément à la loi, une requête en autorisation de construire et signalé ainsi la construction des quatre appartements en lieu et place des 28 chambres, le DAEL aurait pu procéder lui-même, avant travaux, à un calcul de rendement de l'immeuble et déterminer, le cas échéant, si parmi les travaux envisagés, certains ne répondaient pas aux besoins prépondérants de la population et ne devaient pas être engagés. Le recourant ne peut s'en prendre qu'à lui-même si cette situation n'a pu être analysée et que le calcul correspondant n'a pas pu être fait.

Le loyer de CHF 4'383.-/pièce par an devra ainsi être confirmé.

25. Aux termes de l'article 12 LDTR, les loyers et les prix de vente maximaux sont soumis au contrôle de l'Etat, pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de trois ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde.

Le DAEL a fixé le contrôle des loyers à 5 ans. Il a donc fait application de la dernière hypothèse visée par cette disposition et considéré que le recourant avait effectué des transformations lourdes.

Cette interprétation est admissible, les travaux entrepris ayant conduit à la transformation de 28 chambres indépendantes en 4 appartements de 5 pièces.

La durée du contrôle sera ainsi confirmée.

IV. Décision de restitution du trop-perçu des loyers

26. Le recourant conteste devoir restituer la différence entre les loyers perçus et ceux fixés par l'autorité intimée.

Le tribunal de céans a déjà jugé qu'une mesure visant la restitution des loyers trop-perçus est une forme de remise en état au sens de l'article 129 lettre e LCI (ATA/195/2005 du 5 avril 2005 ; ATA/774/1999 du 21 décembre 1999 confirmé par un arrêt du Tribunal fédéral 1A.37/2000 du 13 avril 2000). Une mesure visant rétroactivement les loyers pratiqués constitue une mesure de rétablissement d'une situation conforme au droit ; l'ordre de restituer le trop-perçu des loyers répond à un intérêt public et respecte le principe de la proportionnalité (ATA/774/1999 précité et références citées; RDAF 1994 p. 107).

En l'espèce, l'état locatif litigieux étant confirmé, l'ordre de restitution des loyers ne peut qu'être confirmé également.

Par conséquent, le recours sera rejeté sur ce point.

V. Amendes

CHF 15'000.- (décision du 17 février 2003)
CHF 7'000.- (décision du 24 juillet 2003)
CHF 5'000.- (décision du 10 décembre 2003) :

27. Est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.- tout contrevenant à la LCI et à la LDTR (art. 137 al. 1 LCI en relation avec l'art. 44 al. 1 LDTR). 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 (art. 137 al. 2 LCI). Il est tenu compte dans la fixation du montant de l'amende du degré de gravité de l'infraction, la récidive étant considérée comme une circonstance aggravante (art. 137 al. 3 LCI).

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/362/2005 du 24 mai 2005 ; ATA/813/2001 du 4 décembre 2001; P. MOOR, Droit administratif: Les actes et leur contrôle, tome 2, Berne 2002, ch. 1.4.5.5 pp. 139-141; P. NOLL et S. TRECHSEL, Schweizerisches Strafrecht: allgemeine Voraussetzungen der Strafbarkeit, AT I, 5ème édition, Zurich 1998, p. 40). 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'article 1 alinéa 2 de la loi pénale genevoise du 20 septembre 1981 (LPG – E 3 1), il y a lieu de faire application des dispositions générales contenues dans le Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.O), sous réserve des exceptions prévues par le législateur cantonal à l'article 24 LPG.

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 G. du 20 septembre 1994) et jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende (ATA/245/1999 du 27 avril 1999 ; G. du 20 septembre 1994 ; Régie C. du 8 septembre 1992). La juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès (ATA/131/1997 du 18 février 1997). Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (ATA/443/1997 du 5 août 1997).

28. L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit faire application des règles contenues à l'article 68 CP lorsque par un ou plusieurs actes, le même administré encourt plusieurs sanctions (ATF 122 II 182-184; 121 II 25 et 120 Ib 57-58; RDAF 1997 pp. 100-103; ATA/245/1999 du 27 avril 1999; ATA/171/1998 du 24 mars 1998). Selon cette disposition, si l'auteur encourt plusieurs amendes, le juge prononce une peine pécuniaire unique, et dont le montant doit être proportionné à la culpabilité (art. 68 al. 1 CP). De plus, lorsqu'une personne est sanctionnée pour des faits commis avant d'avoir été condamnée pour une autre infraction, le juge doit fixer la sanction de manière à ce que le contrevenant ne soit pas puni plus sévèrement que si un seul jugement avait été prononcé (art. 68 al. 2 CP). Si l'auteur encourt plusieurs amendes, l'article 68 CP n'élargit pas le cadre de la peine applicable (art. 68 ch. 1 al. 2 CP) et le juge n'en tient compte que lors de la fixation de l'amende en vertu des articles 63 et 48 chiffre 2 alinéa 1 CP (M. KILLIAS, Précis de droit pénal général, 2ème éd., Berne 2001, p. 176, n° 1126).

En effectuant les travaux litigieux et en concluant des contrats de bail à des conditions de loyer supérieures à la limite maximale autorisée par la loi et fixée dans l'autorisation de construire, le recourant a contrevenu aux dispositions de la LCI et de la LDTR. Il s'ensuit que le principe d'une amende administrative à son encontre est acquis.

29. Conformément aux dispositions précitées, le maximum de l'amende est de CHF 20'000.- lorsque les travaux litigieux sont conformes aux prescriptions

légales. L'autorité est liée par ce maximum et ne peut s'en écarter sans excéder son pouvoir d'appréciation.

En l'espèce, les travaux litigieux ont finalement été autorisés. Le total des amendes fixées par le DAEL pour le chantier litigieux s'élève à CHF 27'000.-. En tant qu'elle dépasse le montant maximum imposé par la loi, l'amende viole donc le principe de la légalité et doit être réduite.

30. Reste à déterminer quel montant est conforme aux principes rappelés ci-dessus.

En l'espèce, il y a lieu d'effectuer une appréciation d'ensemble des fautes commises par le recourant.

Objectivement, du point de vue du droit de la construction, le recourant n'a touché ni à l'enveloppe du bâtiment, ni n'a augmenté ou diminué sa surface habitable. En revanche, il a redistribué les pièces et engagé une rénovation globale des étages litigieux. En faisant quatre appartements en lieu et place des 28 chambres existantes, il a modifié radicalement la situation locative du bâtiment. Enfin, il a perçu des loyers supérieurs à ceux autorisés par la loi, pour un montant total de CHF 9'600.-/an. Sa faute doit donc être qualifiée objectivement de moyennement grave.

Sur le plan subjectif, le recourant a violé ses obligations de manière intentionnelle. Il n'a cessé d'afficher un mépris ouvert pour la loi. Il n'a tenu compte d'aucune des décisions prises par le DAEL. Malgré les ordres réitérés d'arrêter le chantier, il a continué ses travaux jusqu'à les terminer, sans autorisation. Il a fixé unilatéralement ses loyers, sans attendre la détermination du DAEL et après que ce dernier eut attiré son attention sur la nécessité d'obtenir une décision avant de mettre en location lesdits appartements. Enfin, il n'a pas cessé de tenir des propos confus et contradictoires sur les travaux entrepris, l'état locatif ou la situation de l'immeuble, compliquant ainsi la procédure de fixation des loyers. Sa faute est donc subjectivement grave, mais le recourant, qui semble n'avoir jamais été condamné auparavant, n'est pas récidiviste.

Au vu de ce qui précède, les amendes litigieuses seront annulées et une amende unique de CHF 15'000.- sera fixée, qui tient compte de la culpabilité du recourant et de son attitude particulièrement irrespectueuse des décisions prises par un département institué par la loi pour mettre en œuvre les objectifs d'intérêt publics qu'elle poursuit.

31. Enfin, le grief de violation du droit d'être entendu ne saurait être retenu, le recourant ayant été régulièrement informé par l'autorité que des sanctions allaient être prises contre lui. Maintes fois entendu dans le cadre des différentes procédures qui étaient engagées contre lui, il n'a cessé de nier sa culpabilité. Il

s'est exprimé à de très nombreuses reprises sur tous les chefs d'accusation qui étaient retenus contre lui (infractions à la LDTR et à la LCI).

32. Les recours seront ainsi partiellement admis. Cependant, compte tenu des motifs d'admission des recours, un émolument de CHF 2'000.-, sera mis à la charge du recourant. Pour les mêmes motifs, il n'y a pas lieu de lui accorder une indemnité de procédure. Enfin, les frais de procédure, en CHF 250.-, seront également mis à sa charge.

33. Bien qu'il succombe, le DAEL ne sera pas condamné au paiement d'un émolument, l'illégalité constatée ayant été provoquée par le cumul de plusieurs décisions qui se sont succédées dans le temps.

34. Le Tribunal de céans rappellera enfin au DAEL que, selon une jurisprudence constante, le dénonciateur ne peut être partie à la procédure et n'a pas à être informé de l'issue de celle-ci (ATA/911/2004 du 23 novembre 2004 ; ATA/796/2003 du 17 juin 2003).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés les 11 novembre 2002, 19 mars 2003, 22 août 2003 et 10 mars 2005 par Monsieur H._____ contre les décisions du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement des 9 octobre 2002, 17 février 2003 et 24 juillet 2003 et de la commission cantonale de recours en matière de construction du 28 janvier 2005 ;

préalablement :

prononce la jonction des causes n° A/1024/2002, A/417/2003, A/1545/2003, A/561/2005 sous n° de cause A/1024/2002 ;

au fond :

admet partiellement les recours ;

confirme la décision du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 9 octobre 2002 ;

annule les décisions du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement des 17 février 2003 et 24 juillet 2003, ainsi que celle de la commission cantonale de recours en matière de construction du 28 janvier 2005 en tant qu'elles infligent

respectivement à Monsieur H._____ une amende de CHF 15'000.-, de CHF 7'000.- et de CHF 5'000.- ;

inflige à Monsieur H._____ une amende d'un montant total de CHF 15'000.-;

rejette les recours pour le surplus;

met à la charge de Monsieur H._____ un émolument de CHF 2'000.-;

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

met les frais de la procédure, en CHF 250.-, à la charge de Monsieur H._____ ;

communique le présent arrêt à Me Michel Bergmann, avocat du recourant, ainsi qu'au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et à la commission cantonale de recours en matière de constructions.

Siégeants : M. Paychère, président, M. Thélin, Mme Junod, juges, MM. Torello et Bellanger, juges suppléants.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :	le président :
C. Del Gaudio-Siegrist	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :