

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1224/2009-PROF

ATA/101/2010

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 16 février 2010**

dans la cause

**Monsieur X** \_\_\_\_\_  
représenté par Me Gérard Brutsch, avocat

contre

**CHAMBRE DES ARCHITECTES ET DES INGÉNIEURS**

---

## EN FAIT

1. Monsieur X\_\_\_\_\_, est inscrit au tableau des mandataires professionnellement qualifiés (ci-après : MPQ) du canton de Genève en tant qu'architecte indépendant depuis 1987. Il est également inscrit au registre du commerce en raison individuelle depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006. La raison de commerce de son entreprise, dont le but est "architecte, achat et vente d'immeubles" est constituée par son patronyme, X\_\_\_\_\_, sans précision supplémentaire.
2. Durant l'année 1999, M. X\_\_\_\_\_ a fait l'objet d'une procédure disciplinaire menée par la Chambre des architectes et des ingénieurs (ci-après : la chambre), ayant abouti le 30 août 1999 à sa radiation provisoire du tableau précité pour une durée de six mois et au prononcé d'une amende de CHF 5'000.-. Par arrêt du 24 octobre 2000, devenu définitif et exécutoire, le Tribunal administratif a rejeté le recours de l'intéressé (ATA/644/2000 du 24 octobre 2000). Cette radiation a déployé ses effets du 8 novembre 2000 au 9 mai 2001.
3. Le 21 février 2008 le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le DCTI ou le département) a adressé à la chambre une dénonciation à l'encontre de M. X\_\_\_\_\_, en raison des faits suivants :

M. X\_\_\_\_\_ était propriétaire de quatre immeubles d'habitation situés au \_\_\_\_\_, rue du F\_\_\_\_\_, rue C\_\_\_\_\_, rue de la N\_\_\_\_\_, et il était copropriétaire avec Messieurs J\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_ de l'immeuble \_\_\_\_\_, rue des M\_\_\_\_\_.

Tous ces immeubles avaient fait l'objet de travaux assujettis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) à la suite desquels le DCTI avait fixé un montant maximum de loyer après travaux.

a. Dans le courant de l'année 2000, le DCTI avait été informé de ce que les loyers fixés pour les immeubles \_\_\_\_\_, rue C\_\_\_\_\_, rue de la N\_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_, rue du F\_\_\_\_\_ n'avaient pas été respectés. Par décision du 24 octobre 2001, le DCTI avait ordonné à M. X\_\_\_\_\_ de rétablir, dans un délai de 30 jours, une situation conforme au droit en ramenant le montant des loyers de tous les appartements concernés à ceux autorisés dans le cadre des autorisations de construire en force et de rembourser aux locataires concernés le trop-perçu de loyers. De plus, une amende de CHF 60'000.- avait été infligée à l'intéressé.

b. Pour l'immeuble \_\_\_\_\_, rue des M\_\_\_\_\_, des loyers plus élevés que ceux fixés par le département avaient également été encaissés, raison pour laquelle le

DCTI, par décision du 20 janvier 2003, avait ordonné aux copropriétaires précités de réadapter les loyers, conformément à l'autorisation de construire accordée et de restituer le trop-perçu aux locataires. Une amende de CHF 60'000.- avait été infligée à M. X\_\_\_\_\_ alors que les deux autres copropriétaires avaient été frappés d'une amende de CHF 20'000.- chacun pour avoir contrevenu aux termes de l'autorisation de construire.

c. Les deux amendes de CHF 60'000.- infligées à M. X\_\_\_\_\_ par décisions des 24 octobre 2001 et 20 janvier 2003 ont cependant été annulées par arrêt du Tribunal administratif du 5 avril 2005 (ATA/197/2005), le principe de celles-ci étant confirmé mais une peine d'ensemble de CHF 60'000.-, remplaçant les deux amendes de CHF 60'000.- chacune, ayant été prononcée.

Le recours interjeté par M. X\_\_\_\_\_ auprès du Tribunal fédéral contre cet arrêt a été rejeté par ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 1P.307/2005 du 1<sup>er</sup> novembre 2005).

d. Par courrier du 3 mars 2006, le DCTI a octroyé à M. X\_\_\_\_\_ un dernier délai de 30 jours pour se conformer aux mesures ordonnées et lui faire tenir les copies des nouveaux baux corrigés, celles des justificatifs de remboursement intervenus en faveur des locataires ainsi que tous les documents établis dans ce sens. Dans un courrier du 30 mai 2006, le DCTI a réitéré l'injonction en fournissant un tableau détaillé des quatre immeubles, appartement par appartement. Il a également invité l'intéressé à fournir l'état locatif complet et détaillé de chaque immeuble correspondant à la période de la fin de contrôle des loyers LDTR soit au 1<sup>er</sup> mai 2005 pour l'immeuble \_\_\_\_\_, rue C\_\_\_\_\_, au 1<sup>er</sup> juin 2004 pour l'immeuble \_\_\_\_\_, rue de la N\_\_\_\_\_, au 1<sup>er</sup> mai 2003 pour l'immeuble \_\_\_\_\_, rue du F\_\_\_\_\_ et au 1<sup>er</sup> mai 2006 pour l'immeuble \_\_\_\_\_, rue des M\_\_\_\_\_.

Suite à un échange de correspondance entre les parties, le DCTI a notifié à M. X\_\_\_\_\_, le 21 septembre 2006, une décision aux termes de laquelle celui-ci était tenu de s'exécuter, sous la menace des peines prévues par l'art. 292 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0). Le recours de M. X\_\_\_\_\_ à l'encontre de cette décision a été rejeté par la CCRA puis par le tribunal de céans par arrêt du 19 juin 2007 (ATA/323/2007), la décision du 21 septembre 2006 étant une décision d'exécution des décisions antérieures et n'étant de ce fait pas sujette à recours.

Par plis des 14 septembre et 23 octobre 2007, le DCTI a invité l'intéressé à démontrer, pièces à l'appui et appartement par appartement, que les montants dus avaient été remboursés, le priant de joindre d'éventuelles déclarations de compensation lorsque les locataires en avaient excipé.

- e. Le 21 février 2008, M. X\_\_\_\_\_ ne s'étant toujours pas exécuté, le DCTI a invité la chambre à prononcer toutes mesures et/ou sanctions utiles à son encontre.
4. Le 5 mai 2008 la chambre a requis du DCTI un certain nombre de documents complémentaires qui lui ont été adressées le 24 juin 2008.
5. Par courrier du 14 octobre 2008, la chambre a informé M. X\_\_\_\_\_ de l'ouverture d'une procédure disciplinaire à son encontre, suite à la dénonciation du DCTI du 21 février 2008.

A l'origine de l'ouverture de la procédure disciplinaire se trouvait également un arrêt rendu le 11 décembre 2007 par le Tribunal administratif (ATA/632/2007) relatif à l'immeuble 15, rue des P\_\_\_\_\_ à Genève, que cette dernière instance avait communiqué directement à la chambre. Cet arrêt avait confirmé une amende de CHF 10'000.-, infligée à l'intéressé parce qu'il n'avait pas obtempéré à un ordre d'arrêt de chantier du 12 juin 2007 concernant des travaux effectués dans l'appartement n° 12 de l'immeuble précité. Faute de recours, l'arrêt était devenu définitif et exécutoire.

En outre, l'attention de la chambre avait été attirée sur trois dossiers susceptibles de constituer des infractions au sens des art. 6 et 7 de la loi sur l'exercice des professions d'architecte et d'ingénieur du 17 décembre 1982 (LPAI - L 5 40) à savoir :

- une amende de CHF 20'000.- prononcée par le DCTI le 25 septembre 2007 et confirmée par arrêt du Tribunal administratif, définitif et exécutoire, (ATA/352/2008 du 24 juin 2008) concernant l'immeuble \_\_\_\_\_, rue C\_\_\_\_\_ dont M. X\_\_\_\_\_ était également propriétaire. Il était reproché au recourant de ne pas avoir respecté le montant des loyers fixés par l'autorisation de construire du 16 janvier 2004 ;

- une amende administrative prononcée par le DCTI le 2 août 2007 suite au non respect d'une décision d'arrêt de chantier du 21 octobre 2004, confirmée mais réduite à CHF 5'000.- par ATA/164/2008 du 8 avril 2008, devenu définitif et exécutoire, pour une villa sise \_\_\_\_\_, route de la G\_\_\_\_\_ ;

- une amende administrative de CHF 5'000.- prononcée par le DCTI le 25 janvier 2008, faisant l'objet d'un recours pendant devant le tribunal de céans concernant les travaux de l'appartement n° \_\_\_\_\_ de l'immeuble \_\_\_\_\_, rue des P\_\_\_\_\_ (procédure A/675/2008).

La composition de la commission, chargée de l'instruction de cette procédure, était portée à la connaissance de M. X\_\_\_\_\_. Elle comprenait M. François Chaix, président de la chambre, Mme Romaine de Kalbermatten, architecte, et Monsieur Pierre Steiner, ingénieur civil.

6. La chambre a tenu une audience de comparution personnelle le 17 novembre 2008.

a. M. X\_\_\_\_\_ exploitait un bureau d'architecte en son nom à l'adresse \_\_\_\_\_, rue de la T\_\_\_\_\_ à Carouge. Il avait deux collaborateurs, Monsieur B\_\_\_\_\_, lui-même MPQ, travaillant à 100% et Madame E\_\_\_\_\_, à 50 %.

M. X\_\_\_\_\_ n'était pas partie prenante dans la société A\_\_\_\_\_ Sàrl, domiciliée \_\_\_\_\_, rue de la T\_\_\_\_\_, mais M. B\_\_\_\_\_ en faisait partie.

L'intéressé exploitait également une agence immobilière à l'enseigne « X\_\_\_\_\_, Agence immobilière », qui n'était pas inscrite au registre du commerce.

b. Au sujet de l'immeuble \_\_\_\_\_, rue des P\_\_\_\_\_, M. X\_\_\_\_\_ avait toujours considéré que les travaux entrepris dans les appartements n<sup>os</sup> \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ n'étaient pas soumis à la LDTR. Il estimait être victime du délit de « sale gueule », certaines personnes du DCTI s'en prenant à lui.

c. Pour l'immeuble \_\_\_\_\_, rue C\_\_\_\_\_, M. X\_\_\_\_\_, au gré des départs des locataires, avait procédé à des travaux d'entretien, non soumis à autorisation. Le représentant du DCTI s'est référé à l'ATA/281/2006 du 23 mai 2006, définitif et exécutoire, le recours de droit public ayant été déclaré irrecevable (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.399/2006 du 27 novembre 2006).

d. S'agissant de l'immeuble situé \_\_\_\_\_, route de la G\_\_\_\_\_, M. X\_\_\_\_\_ considérait avoir eu gain de cause devant le Tribunal administratif. Le représentant du DCTI s'est référé également à l'arrêt rendu par le tribunal de céans (ATA/164/2008 du 8 avril 2008) puisque des travaux avaient été effectués alors que les autorisations n'avaient pas encore été délivrées.

e. Quant aux immeubles sis \_\_\_\_\_, rue du F\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, rue C\_\_\_\_\_, rue de la N\_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_, rue des M\_\_\_\_\_, M. X\_\_\_\_\_ a déclaré que tous les locataires qu'il devait rembourser l'avaient été, soit directement, soit par compensation. Le représentant du DCTI a indiqué ne pas disposer de tous les justificatifs. Le DCTI n'avait pas pour pratique de vérifier les loyers LDTR au début de la période de contrôle et il n'intervenait que si les locataires lui faisaient part de problèmes. Le DCTI n'opérait pas non plus de contrôle systématique à la fin de la période de contrôle.

f. M. X\_\_\_\_\_ avait toujours payé les amendes définitives. Par ailleurs, il était propriétaire unique des immeubles \_\_\_\_\_, rue du F\_\_\_\_\_, rue de la N\_\_\_\_\_, et \_\_\_\_\_, rue C\_\_\_\_\_ et il était copropriétaire de l'immeuble \_\_\_\_\_, rue des M\_\_\_\_\_ avec MM. J\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_. Pour ces immeubles, c'était toujours lui qui fonctionnait en tant qu'architecte lorsqu'il s'agissait d'effectuer des travaux.

Les parties n'ont pas requis d'autres actes d'instruction.

7. Par pli du 16 janvier 2009, M. X\_\_\_\_\_ a pris des conclusions en ce sens qu'aucune sanction ne devait être prononcée à son encontre car certains des faits étaient prescrits et d'autres n'étaient pas constitutifs d'une violation des art. 6 et 7 LPAl.

8. Le même jour, le DCTI a déposé ses observations.

Pour l'appartement n° \_\_\_\_\_ de l'immeuble \_\_\_\_\_, rue des P\_\_\_\_\_, M. X\_\_\_\_\_ avait reçu le 25 janvier 2008 un ordre de déposer une requête en autorisation de construire. Suite au recours de l'intéressé, la procédure avait été suspendue d'entente entre les parties devant la commission cantonale de recours en matière de constructions devenue, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA), M. X\_\_\_\_\_ ayant déclaré qu'il déposerait une requête en autorisation de construire pour les travaux réalisés. Cela n'avait pas encore été fait.

Pour l'appartement n° \_\_\_\_\_ de ce même immeuble ayant fait l'objet d'un arrêt du tribunal de céans transmis directement à la chambre (ATA/632/2007 du 11 décembre 2007), il avait été constaté qu'en l'absence de recours de l'intéressé, l'ordre d'arrêt de chantier était entré en force et l'amende avait été confirmée.

Enfin, toujours pour le même édifice, le recours initié par l'intéressé à l'encontre de l'arrêt de chantier du 17 octobre 2008 concernant les travaux de l'appartement n° 22 était pendant devant la CCRA.

En ce qui concernait les immeubles \_\_\_\_\_, rue du F\_\_\_\_\_, rue C\_\_\_\_\_, rue de la N\_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_, rue des M\_\_\_\_\_, le département n'avait pas reçu les pièces justificatives attestant du remboursement des loyers perçus en trop de la part des locataires des quatre immeubles précités.

Le DCTI ne harcelait nullement l'intéressé, celui-ci faisant preuve d'un mépris total à l'égard de la réglementation applicable. Les faits qui lui étaient reprochés paraissaient constituer une violation de ses devoirs d'architecte.

9. Par décision du 3 mars 2009, la chambre a prononcé la radiation provisoire de M. X\_\_\_\_\_ du tableau des MPQ pour une durée de deux ans. Elle lui a également infligé une amende de CHF 5'000.- en application de l'art. 13 al. 1 let. b et c LPAl.

M. X\_\_\_\_\_ avait violé les termes des autorisations LDTR s'agissant des montants des loyers des quatre immeubles ayant fait l'objet de la dénonciation du DCTI du 21 février 2008. Il avait continué à percevoir des loyers indus même après avoir été sanctionné par le DCTI. S'agissant d'un comportement continu, il ne s'était arrêté qu'au moment où le contrôle de l'Etat avait pris fin. En

conséquence seuls étaient prescrits les faits en relation avec les appartements de l'immeuble sis 21, rue du F\_\_\_\_\_. Concernant ces dossiers, l'intéressé s'était prévalu de sa qualité de mandataire professionnellement qualifié dans ses rapports avec le département. Il ne pouvait se retrancher derrière le fait qu'il avait agi comme propriétaire pour éviter une sanction disciplinaire.

En substance, l'intéressé n'avait pas donné suite à deux ordres d'arrêt immédiat de chantier (décisions du DCTI du 21 octobre 2004, confirmée par ATA/164/2008 du 8 avril 2008 concernant la villa sise route de la G\_\_\_\_\_, et du 12 juin 2007, confirmée par ATA/632/2007 du 11 décembre 2007 concernant l'appartement n° \_\_\_\_\_ de l'immeuble \_\_\_\_\_, rue des P\_\_\_\_\_), avait refusé de fournir les états locatifs d'un immeuble soumis à la LDTR (décision du DCTI du 25 septembre 2007, confirmée par ATA/352/2008 du 24 juin 2008 concernant l'immeuble \_\_\_\_\_, rue C\_\_\_\_\_) et avait encaissé plus de CHF 500'000.- de loyers indus dans quatre immeubles soumis à la LDTR (décisions du DCTI des 24 octobre 2001 et 20 janvier 2003, confirmées par ATA/197/2005 du 5 avril 2005).

En revanche, les travaux entrepris dans les appartements n<sup>os</sup> \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ de l'immeuble \_\_\_\_\_, rue des P\_\_\_\_\_ n'avaient pas été retenus à la charge de M. X\_\_\_\_\_, les causes les concernant étant toujours pendantes devant la CCRA.

Tant la sécurité publique que l'esthétique des bâtiments n'avaient certes pas été remises en cause par les travaux effectués. M. X\_\_\_\_\_ démontrait cependant un très grand mépris à l'égard des décisions administratives et judiciaires en matière de droit de la construction. Ses antécédents devaient également être pris en considération, M. X\_\_\_\_\_ ayant été l'objet de très nombreuses amendes administratives et d'une mesure disciplinaire en 1999, consistant en une radiation pour une durée de six mois et une amende de CHF 5'000.-. Il n'avait pas été harcelé par le DCTI, le nombre de sanctions prises à son encontre étant très faible par rapport à l'activité disciplinaire générale du département.

10. Par acte du 3 avril 2009, M. X\_\_\_\_\_ a recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision de la chambre, en concluant à son annulation.

Les infractions qui lui étaient reprochées en relation avec les loyers fixés suite aux travaux réalisés dans les immeubles sis \_\_\_\_\_, rue F\_\_\_\_\_, rue C\_\_\_\_\_, rue de la N\_\_\_\_\_ ainsi que \_\_\_\_\_, rue des M\_\_\_\_\_, étaient prescrites. Le raisonnement de la chambre, considérant qu'il avait continué à percevoir des loyers trop élevés postérieurement aux décisions du DCTI des 24 octobre 2001 et 20 janvier 2003, était insoutenable. Cette argumentation relevait de l'interprétation, aucun fait n'ayant été établi dans ce sens. La chambre aurait dû instruire ces faits et il n'appartenait pas à l'autorité de recours de le faire.

Il contestait également la compétence de la chambre dans le cadre de cette procédure. S'agissant du non-respect des loyers LDTR fixés par le département, il avait agi en tant que propriétaire, et non en tant qu'architecte. Du reste, MM. J\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_ s'étaient bien vu infliger l'amende du 20 janvier 2003 en leur qualité de copropriétaires de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, rue des M\_\_\_\_\_. La plupart des comportements qui lui étaient imputés ne tombaient pas sous le coup des art. 6 et 7 LPAI. Une sanction disciplinaire aussi grave que la suspension devait reposer sur une base légale précise. Dans le cas contraire, toute sanction disciplinaire relèverait de l'arbitraire.

11. Par pli du 25 juin 2009, la chambre a transmis le dossier au tribunal de céans sans formuler d'observations.
12. Le tribunal de céans a entendu M. X\_\_\_\_\_ le 4 septembre 2009 au cours d'une audience de comparution personnelle. Aucun représentant de la chambre n'était présent, celle-ci s'étant excusée par pli du 3 août 2009 en faisant référence aux considérants de la décision attaquée.

Le recourant a contesté le non-respect des ordres d'arrêt de chantier du 21 octobre 2004 pour les travaux effectués dans la maison sise \_\_\_\_\_, route de la G\_\_\_\_\_, et du 12 juin 2007, pour ceux entrepris dans l'appartement n° \_\_\_\_\_ de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, rue des P\_\_\_\_\_. Il ne pouvait en effet interrompre des travaux déjà terminés. Quant aux loyers encaissés indûment, ces infractions étaient prescrites dans la plupart des cas et le recourant avait déjà été sanctionné en qualité de propriétaire des immeubles concernés et non en tant qu'architecte. Enfin, si le Tribunal administratif confirmait la décision de la chambre, il devrait fermer son bureau et licencier son personnel.

13. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.
14. Concernant l'appartement n° \_\_\_\_\_ de l'immeuble \_\_\_\_\_, rue des P\_\_\_\_\_, la CCRA a confirmé par décision du 18 janvier 2010 (DCCR/43/2010) la décision du DCTI du 25 janvier 2008 ordonnant le dépôt d'une requête en autorisation de construire. Le recours déposé par M. X\_\_\_\_\_ à l'encontre de l'amende qui lui avait été infligée dans cette même affaire est toutefois pendant devant le tribunal de céans.

### **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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Le recourant expose qu'il ne peut être sanctionné disciplinairement parce qu'il a encaissé des loyers excessifs par rapport aux loyers fixés conformément à

la LDTR lors de l'octroi des diverses autorisations de construire. En effet, c'est en tant que propriétaire des immeubles visés qu'il avait encaissés ces montants et c'est à ce titre qu'il avait été amendé. Preuve en était le fait que pour l'immeuble sis \_\_\_\_\_, rue des M\_\_\_\_\_, les copropriétaires, avaient également été sanctionnés, bien qu'ils n'étaient pas architectes.

3. a. La LPAI a pour objet de réglementer l'exercice indépendant de la profession d'architecte ou d'ingénieur civil ou de professions apparentées sur le territoire du canton de Genève. L'exercice de cette profession est restreint, pour les travaux dont l'exécution est soumise à autorisation en vertu de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (ci-après : LCI - L 5 05), aux mandataires professionnellement qualifiés reconnus par l'Etat (art. 1 LPAI).
- b. Il ressort des débats ayant présidé à l'adoption de la LPAI que la ratio legis était d'atteindre, par des restrictions appropriées au libre exercice de cette activité économique, un ou plusieurs buts d'intérêt public prépondérant à l'intérêt privé - opposé - des particuliers.

Il peut s'agir d'assurer aux mandants, à l'instar des capacités professionnelles exigées des mandataires dans le domaine médical ou juridique, des prestations d'une certaine qualité nécessitée par la nature ou l'importance des intérêts du mandant. Il peut s'agir aussi de l'intérêt social de la communauté dans son ensemble, aux titres de la sécurité, de la santé, de l'esthétique et de la protection de l'environnement, à ce que les constructions ne comportent pas de risques pour le public, ni ne déparent l'aspect général des lieux. Il peut s'agir notamment de l'intérêt des autorités compétentes à ce que leurs interlocuteurs, lors de la présentation et de l'instruction de dossiers de demandes d'autorisations de construire, respectivement lors de l'exécution des travaux, soient des personnes qualifiées, contribuant ainsi, d'une manière générale, à une meilleure application de la loi (MGC 1982/IV p. 5204).

c. Les sanctions administratives prévues par la LCI visent à prévenir les violations de la législation sur les constructions que pourrait commettre tout maître d'œuvre ou entrepreneur quel que soit son statut personnel ou professionnel alors que la LPAI ne vise que les mandataires professionnellement qualifiés et ne permet que de sanctionner des manquements à leurs devoirs professionnels au sens strict. Les buts poursuivis et les biens protégés par ces deux textes sont donc différents ( ATA/364/1999 du 15 juin 1999 et les références citées).

d. Les mesures disciplinaires sont définies comme des sanctions dont l'autorité administrative dispose à l'égard des personnes qui commettent une faute et se trouvent dans un rapport de droit spécial avec l'Etat. Elles ne visent pas, au premier chef, à punir ceux qui en font l'objet, mais visent à les amener à adopter à l'avenir un comportement conforme aux exigences de la profession et à rétablir le fonctionnement correct de celle-ci. Toutefois, elles ont aussi pour fonction, à titre

secondaire, de réprimer les violations des devoirs professionnels (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.105/2005 du 7 décembre 2005, consid. 3 ; ATA/499/2009 octobre 2009 ; P. MOOR, Droit administratif, vol II, les actes administratifs et leur contrôle, 2ème éd. Berne 2002, p. 124).

e. En matière de droit disciplinaire des avocats, doctrine et jurisprudence ont eu l'occasion de préciser que les activités et comportements purement privés de l'avocat, de même que ses activités politiques et associatives, ainsi que les activités professionnelles qu'il n'exerce pas sous le titre d'avocat ne sont pas soumis aux règles professionnelles (ATA/130/2003 du 11 mars 2003 publié in RDAF 2003 I 726).

En l'occurrence, il est reproché à M. X\_\_\_\_\_ d'avoir perçu des loyers excédant les loyers LDTR fixés par les autorisations de construire concernant les immeubles sis \_\_\_\_\_, rue du F\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_, rue C\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, rue de la N\_\_\_\_\_, et \_\_\_\_\_, rue des M\_\_\_\_\_.

La perception de loyers n'est pas une tâche inhérente à la profession d'architecte. Si un architecte n'est pas propriétaire d'un bien immobilier, il n'a pas à encaisser les loyers fixés, conformément à la LDTR, par l'autorisation de construire. Cette tâche incombe au propriétaire de l'immeuble concerné. C'est la raison pour laquelle dans le cas de l'immeuble \_\_\_\_\_, rue des M\_\_\_\_\_, les copropriétaires du recourant ont également été sanctionnés pour violation de la LCI alors même que le recourant avait toujours agi en leur nom en qualité de représentant (ATA/197/2005 du 5 avril 2005).

Il s'ensuit que le fait de percevoir des loyers conformes à l'autorisation ne fait pas partie des devoirs professionnels d'un architecte. Privilégier la solution inverse reviendrait à dire qu'un architecte qui a sollicité et obtenu une autorisation de construire pourrait être sanctionné d'un point de vue disciplinaire si le propriétaire de l'immeuble ne respecte pas les loyers fixés par l'autorisation de construire.

Certes, le cas d'espèce est un cas limite dans lequel la personne de l'architecte et du propriétaire se confondent. En tant qu'architecte, le recourant pouvait d'autant moins ignorer qu'il devait respecter les loyers fixés par l'autorisation de construire. Sanctionné, il ne s'est pas soumis aux requêtes successives du DCTI lui intimant de fournir les documents permettant d'établir qu'il avait rectifié la situation conformément aux décisions judiciaires. Son attitude a manqué de la plus élémentaire des corrections et paraît inadmissible à bien des égards. Il n'en demeure pas moins que si l'encaissement de loyers excessifs constitue bien une violation de la LDTR et de la LCI, il ne constitue pas un manquement aux devoirs professionnels de l'architecte. Peu importe à cet égard que le recourant soit apparu comme architecte dans ses rapports avec le DCTI concernant lesdites autorisations de construire. Ce n'est pas la qualité dont il s'est

prévalu dans ses rapports avec le DCTI qui est déterminante. Le comportement qui lui est reproché à cet égard ne constitue pas une violation des devoirs professionnels de l'architecte.

Au vu de ce qui précède le recours est bien-fondé sur ce point et la décision de la chambre sera annulée dans la mesure où elle concerne la perception de loyers excessifs.

4. Conformément à sa jurisprudence (ATA/644/2000 du 24 octobre 2000), le tribunal de céans ne tiendra pas compte des procédures qui ne sont pas encore terminées, soit celles qui concernent les appartements n<sup>os</sup> \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ de l'immeuble \_\_\_\_\_, rue des P\_\_\_\_\_. La chambre n'en avait d'ailleurs pas tenu compte dans la décision entreprise.

5. Au vu de ce qui précède, les seules infractions objet de la présente procédure sont celles relatives à deux ordres d'arrêt de chantier auxquels le recourant n'a pas obtempéré et qui ont donné lieu à deux amendes soit :

- immeuble \_\_\_\_\_, route de la G\_\_\_\_\_, amende prononcée le 2 août 2007 suite au non respect d'une décision d'arrêt de chantier du 21 octobre 2004 confirmée mais réduite à CHF 5'000.- par arrêt du Tribunal administratif du 8 avril 2008 (ATA/164/2008) devenu définitif et exécutoire ;

- appartement n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_ dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_, rue des P\_\_\_\_\_, amende de CHF 10'000.- prononcée le 19 juillet 2007 suite au non respect d'un ordre d'arrêt de chantier du 12 juin 2007 confirmée par arrêt du Tribunal administratif du 11 décembre 2007 (ATA/632/2007) devenu définitif et exécutoire.

6. Le recourant a fait valoir que la plupart des infractions qui lui étaient reprochées étaient prescrites.

a. Selon l'art. 13 al. 5 LPAI, l'action disciplinaire se prescrit par cinq ans dès la commission des faits. L'art.13 al. 6 réserve expressément la législation pénale fédérale.

b. Les sanctions disciplinaires sont régies par les principes généraux du droit pénal (ATA/567/1998 du 15 septembre 1998 et les références citées). De jurisprudence constante, le tribunal de céans applique même d'office et par analogie les règles du CP pour les questions ayant trait aux divers aspects de la prescription en matière de sanctions disciplinaires (ATA/458/1998 du 28 juillet 1998).

c. Selon l'art. 97 al. 3 CP, la prescription ne court plus si, avant son échéance, un jugement de première instance a été rendu.

d. Entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2002 (art. 70 CP, devenu l'art. 97 CP depuis la modification législative du 13 décembre 2002 mais dont la teneur est restée identique - R. ROTH, L. MOREILLON, Commentaire romand, Code pénal I, Bâle, 2009, ad. art. 97, p. 926), les nouvelles dispositions sur la prescription ne prévoient plus de suspension, ni d'interruption des délais de prescription et suppriment ainsi la notion de prescription absolue. S'écartant de la jurisprudence rendue sous l'ancien droit, l'art. 97 al. 3 CP prévoit que la prescription ne court plus si, avant son échéance, un jugement de première instance a été rendu (Arrêt du Tribunal fédéral 6S.419/2003 du 8 janvier 2004 consid. 2.3 ; ATA/283/2007 du 5 juin 2007 consid. 8 in fine). Un tribunal statue en première instance notamment lorsqu'il n'existe aucune décision antérieure d'une autre autorité (R. ROTH, L. MOREILLON, op.cit., ad. art. 97, p. 933). La prescription cesse de courir sans conteste avec un jugement de condamnation (R. ROTH, L. MOREILLON, op.cit., ad. art. 97, p. 932).

In casu, il est reproché au recourant de ne pas avoir respecté deux ordres d'arrêt de chantier prononcés les 21 octobre 2004 et 12 juin 2007. La prescription n'est manifestement pas acquise pour l'arrêt de chantier du 12 juin 2007. Le non respect de l'arrêt de chantier du 21 octobre 2004 a fait l'objet du prononcé d'une sanction disciplinaire dans la décision de la chambre, rendue le 3 mars 2009. La prescription, qui n'était pas atteinte à cette date, a cessé de courir depuis lors.

Au vu de ce qui précède, ce grief doit être rejeté.

7. Au cours de l'audience de comparution personnelle, le recourant a contesté le non respect des ordres d'arrêt de chantier précités, au motif qu'il ne pouvait interrompre des travaux déjà terminés.

Ce faisant, le recourant perd de vue que ces deux arrêts de chantier ont fait l'objet de deux arrêts du tribunal de céans devenus définitifs et exécutoires, reconnaissant le bien-fondé des amendes qui lui ont été infligées par le DCTI pour violation des dispositions de la LDTR et de la LCI (ATA/632/2007 du 11 décembre 2007 et ATA/164/2008 du 8 avril 2008). Le bien-fondé des infractions commises n'étant plus discutable, seul reste litigieux le fait de savoir si elles constituent une violation de ses devoirs d'architecte et qu'elles peuvent entraîner le prononcé d'une sanction disciplinaire.

8. Aux termes de l'art. 11 al. 2 let. b LPAI, la chambre a pour mission notamment de sanctionner les violations de la LPAI, les manquements aux usages professionnels et les actes de concurrence déloyale.

a. En droit disciplinaire, le principe de la légalité ne s'applique pas aussi strictement qu'en droit pénal. Certes, l'autorité ne peut infliger d'autres sanctions que celles prévues par la loi (G. BOINAY, Le droit disciplinaire dans la fonction publique et dans les professions libérales, particulièrement en Suisse romande in

RJJ p. 18, § 33 et les références citées). Toutefois, le législateur ne peut décrire tous les manquements possibles aux devoirs de service ou aux règles d'une profession donnée. La loi peut donc se passer d'incriminations strictement définies (ATF 108 Ia 316 consid. 2b/aa p. 319 = JdT 1984 I 183 ; ATA/648/2004 du 24 août 2004 ; V. MONTANI, C. BARDE, La jurisprudence du Tribunal administratif relative au droit disciplinaire in RDAF 1996, p. 348 et les références jurisprudentielles et doctrinales citées).

b. Dans un arrêt sanctionnant déjà le recourant, le tribunal de céans a considéré qu'en ne respectant ni la législation pertinente en matière de constructions, ni les ordres qui lui avaient été donnés par l'autorité administrative chargée de l'application de ces normes, l'intéressé avait contrevenu aux devoirs liés à son activité professionnelle (ATA/644/2000 du 24 octobre 2000).

Au vu de ce qui précède, le fait de ne pas avoir obtempéré à deux ordres d'arrêt de chantier constitue une violation des devoirs professionnels d'architecte du recourant.

9. Dans sa décision du 3 mars 2009, la chambre a prononcé la radiation provisoire de M. X\_\_\_\_\_ du tableau des MPQ pour une durée de deux ans. Elle lui a également infligé une amende de CHF 5'000.-. Ce faisant elle a tenu compte de la perception de loyers excessifs en violation des autorisations délivrées au recourant. Or, le tribunal de céans ayant admis le recours de M. X\_\_\_\_\_ sur ce point, il conviendra de tenir compte uniquement du non respect des ordres d'arrêt de chantier pour la fixation de la sanction.

Les faits de la cause étant instruits, plutôt que de la renvoyer à l'autorité inférieure, le Tribunal administratif statuera lui-même, par économie de procédure.

a. Selon l'art. 13 LPAI, le pouvoir disciplinaire de la chambre comporte la faculté de prononcer un avertissement, d'infliger une amende d'un montant maximum de CHF 5'000.- ainsi que d'ordonner la radiation provisoire du tableau pour une durée maximum de 2 ans (al. 1). S'agissant d'une radiation provisoire pour une durée supérieure ou d'une radiation définitive, elle est de la compétence du Conseil d'État (al. 2). Les peines disciplinaires peuvent être cumulées (al. 4).

b. L'autorité qui inflige une sanction disciplinaire doit respecter le principe de la proportionnalité (V. MONTANI, C. BARDE, La jurisprudence du Tribunal administratif relative au droit disciplinaire in RDAF 1996, p. 347), une telle sanction n'étant pas destinée à punir la personne en cause pour la faute commise, mais à assurer, par une mesure de coercition administrative, le bon fonctionnement du corps social auquel elle appartient, c'est à cet objectif que doit être adaptée la sanction (G. BOINAY, Le droit disciplinaire dans la fonction publique et dans les professions libérales, particulièrement en Suisse romande in

RJJ p. 18, § 33 et les références citées). Le choix de la nature et de la quotité de la sanction doit être approprié au genre et à la gravité de la violation des devoirs professionnels et ne pas aller au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer les buts d'intérêt public recherchés. A cet égard, l'autorité doit tenir compte en premier lieu d'éléments objectifs, à savoir des conséquences que la faute a entraînées pour le bon fonctionnement de la profession en cause et de facteurs subjectifs, tels que la gravité de la faute, ainsi que les mobiles et les antécédents de l'intéressé (ATA/287/2006 du 23 mai 2006 ; ATA/140/2006 du 14 mars 2006 ; ATA/648/2004 du 24 août 2004 ; arrêt du Tribunal fédéral 2P.133/2003 du 28 juillet 2003 ; ATF 108 Ia 230 consid. 2b p. 232 ; ATF 106 Ia 100 consid. 13c p. 121 ; ATF 98 Ib 301 consid. 2b p. 306 ; ATF 97 I 831 consid. 2a p. 835 ; RDAF 2007 I 235 ; RDAF 2001 II 9 35 consid. 3c/bb ; SJ 1993 221 consid. 4 et les références doctrinales citées).

c. En matière de sanctions disciplinaires, l'autorité dispose d'un large pouvoir d'appréciation. Le pouvoir d'examen du tribunal de céans se limite à l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/395/2004 du 18 mai 2004 ; ATA/102/2002 du 19 février 2002). Alors même que l'autorité resterait dans le cadre de ses pouvoirs, quelques principes juridiques les restreignent, dont la violation constitue un abus de pouvoir : l'autorité doit exercer sa liberté conformément au droit. Elle doit respecter le but dans lequel un tel pouvoir lui a été conféré, procéder à un examen complet de toutes les circonstances pertinentes, user de critères transparents et objectifs, ne pas commettre d'inégalité de traitement et appliquer le principe de proportionnalité (P. MOOR, Droit administratif, Vol. I, 2<sup>ème</sup> édition, Berne, 1994, p. 376 ss. et les références citées).

d. Le tribunal de céans a confirmé la radiation d'une durée de six mois du tableau des mandataires professionnellement qualifiés à l'encontre d'un architecte qui avait gravement violé ses obligations de mandataire en érigeant diverses constructions non autorisées ou non-conformes et en ne respectant pas les ordres du département (ATA/364/1999 du 15 juin 1999). Il a également confirmé le prononcé d'une radiation de six mois ainsi qu'une amende de CHF 5'000.- à l'encontre du recourant pour diverses constructions érigées sans autorisation et le refus de se soumettre aux ordres du département (ATA/644/2000 du 24 octobre 2000).

Déjà à l'occasion du prononcé de la première sanction disciplinaire à l'encontre du recourant, le tribunal de céans avait relevé que les infractions étaient répétitives, que l'intéressé était un multirécidiviste et qu'il avait pris l'habitude de mettre l'autorité devant le fait accompli (ATA/644/2000 du 24 octobre 2000 consid. 5a). Force est de constater qu'au vu des multiples procédures engagées depuis lors, cette sanction n'a pas eu l'effet dissuasif escompté. Par ailleurs, compte tenu du nombre impressionnant d'amendes dont le recourant s'est acquitté dans ce laps de temps, il est permis de douter que le seul prononcé d'une peine

pécuniaire sera propre à lui faire respecter, à l'avenir, la législation sur les constructions ainsi que les injonctions du DCTI.

La réduction de la suspension de deux ans prononcée par la chambre à une durée de un an apparaît appropriée en l'espèce, tant au vu des infractions commises que des antécédents du recourant. L'amende de CHF 5'000.- sera maintenue, le cumul des peines disciplinaires étant prévu par l'art. 13 al. 4 LPAI et celle-ci ne violant pas le principe *ne bis in idem* (ATA/644/2000 du 24 octobre 2000 consid. 5b).

10. Le recours sera ainsi partiellement admis. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la chambre des architectes et des ingénieurs. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée au recourant, à charge de l'Etat de Genève (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 3 avril 2009 par Monsieur X\_\_\_\_\_ contre la décision de la chambre des architectes et des ingénieurs du 3 mars 2009 ;

**au fond :**

l'admet partiellement ;

réduit à un an la durée de la radiation provisoire du recourant du tableau des mandataires professionnellement qualifiés ;

confirme la décision attaquée pour le surplus ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'000.- ;

met à la charge de l'intimée un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue au recourant une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la charge de l'Etat de Genève ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours

qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Gérard Brutsch, avocat du recourant, à la chambre des architectes et des ingénieurs et, pour information, au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : M. Thélin président, Mmes Bovy, Hurni et Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la secrétaire-juriste :

le vice- président :

M. Vuataz Staquet

P. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :