

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1413/2009-LDTR

ATA/788/2010

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 16 novembre 2010**

dans la cause

**A\_\_\_\_\_ S.A.**

représentée par Me Eric Stampfli, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION**

---

## EN FAIT

1. Sur la parcelle n° \_\_\_\_\_, feuille \_\_\_\_\_ de la commune de Genève-Plainpalais, a été érigé un immeuble à destination d'habitation, à l'adresse \_\_\_\_\_, soumis au régime de la propriété par étages.
2. En juin 2008, A\_\_\_\_\_ S.A., dont le but social est la construction, la rénovation, la gérance, la location de résidences et d'appartements meublés, ainsi que tous travaux d'installations sanitaires et de chauffage, était propriétaire d'un appartement de quatre pièces au quatrième étage de l'immeuble en question, désigné sous l'OPPE n° 7.01 (ci-après : appartement 7.01).
3. Le 18 juin 2008, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a écrit à la régie Z\_\_\_\_\_ (ci-après : la régie), mandataire d'A\_\_\_\_\_ S.A. Lors de contrôles effectués dès le 16 juin 2008, un inspecteur du service de l'inspection des chantiers, en présence d'un collaborateur du service de toxicologie industrielle et de protection contre les pollutions intérieures (ci-après : STIPI), avait constaté que des travaux étaient en cours dans deux appartements du quatrième étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, dont l'appartement 7.01, soit la démolition de diverses cloisons, des gaines, des revêtements de sol, des installations sanitaires et électriques, du local cuisine, de la salle de bains et des WC, ainsi que des travaux d'ouverture de la gaine au niveau de la chape et des murs pour le passage de l'installation électrique.

Ces travaux ne se déroulaient pas dans le respect des dispositions prévues par le règlement sur les chantiers du 30 juillet 1958 (RChant - L 5 05.03). La sécurité du public était menacée au motif que de l'amiante avait été détecté dans des résidus de poussière, qui s'étaient infiltrés dans l'appartement au sixième étage occupé par une locataire. La sécurité des ouvriers était également mise en péril car aucun tableau électrique provisoire n'avait été installé. Les travaux n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation de construire, alors qu'ils étaient manifestement soumis 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). L'arrêt immédiat des travaux était ordonné jusqu'à régularisation de la situation.

Le STIPI allait ordonner les mesures complémentaires à prendre en lien avec la présence d'amiante.

Un délai était accordé au propriétaire pour faire valoir ses observations dans un délai de vingt jours, étant précisé que le DCTI se réservait le droit de sanctionner les infractions commises. Un descriptif complet des travaux, accompagné de leur coût détaillé, devait lui être adressé, tout en précisant leur

éventuelle répercussion sur le montant des loyers. Le soin de transmettre le courrier en question était laissé à la régie.

4. Le 20 juin 2008, le DCTI a adressé à A\_\_\_\_\_ S.A. un courrier de même teneur que le courrier précité, visant plus spécifiquement l'appartement 7.01.
5. Le 8 juillet 2008, l'architecte Monsieur Me\_\_\_\_\_ (ci-après : l'architecte) a écrit au DCTI. Son bureau avait été contacté par « les propriétaires et locataires » afin de déposer une demande d'autorisation en procédure accélérée en rapport avec les travaux à effectuer dans l'appartement 7.01. Il s'agissait de changer le bloc cuisine, de peindre des murs, plafonds et boiseries des chambres et séjours, de changer le parquet sur toute la surface et d'effectuer une révision générale de l'électricité. La demande d'autorisation, datée du 9 juillet 2008, a été enregistrée au DCTI sous le numéro APA \_\_\_\_\_. Selon l'architecte, la demande était formulée par Madame M\_\_\_\_\_, la propriétaire de l'appartement étant A\_\_\_\_\_ S.A.
6. Le 11 juillet 2008, A\_\_\_\_\_ S.A. a écrit au DCTI. Elle était propriétaire de l'appartement 7.01, actuellement loué par Mme M\_\_\_\_\_. A l'initiative exclusive de cette locataire, des travaux de démolition avaient été entrepris. Le bureau de l'architecte avec reçu mandat de déposer sans délai une demande d'autorisation de construire, en tant que la situation l'exigeait. Le courrier en question abordait également les problèmes relatifs à la détection de poussières d'amiante dans le bâtiment, qui avaient fait l'objet durant toute cette période d'une abondante correspondance entre le DCTI et la propriétaire de l'appartement, mais qui n'étaient pas l'objet du présent litige.
7. Le 21 juillet 2008, le DCTI, dans le cadre de l'une des correspondances précitées, a demandé à A\_\_\_\_\_ S.A. de lui fournir l'adresse de Mme M\_\_\_\_\_.
8. Le 17 février 2009, le risque de présence d'amiante a été écarté. Le DCTI a écrit au conseil d'A\_\_\_\_\_ S.A. Il n'avait plus d'objections à ce que les travaux entrepris reprennent. Toutefois, pour l'appartement 7.01, l'arrêt du chantier était maintenu jusqu'à régularisation de la situation par la délivrance d'une autorisation de construire.
9. Le 17 mars 2009, le DCTI a délivré à A\_\_\_\_\_ S.A. l'autorisation de construire APA 30'115-5, régularisant l'infraction commise.

Au vu des travaux entrepris sans autorisation et en application des art. 44 LDTR et 137 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), le DCTI infligeait à A\_\_\_\_\_ S.A. une amende administrative de CHF 1'000.-. La voie de recours au Tribunal administratif était indiquée.

10. Le 20 avril 2009, A\_\_\_\_\_ S.A. a recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision précitée. Elle n'était pas l'auteur des travaux incriminés qui étaient le fait de Mme M\_\_\_\_\_. Aucune faute ne pouvait donc lui être reprochée et elle n'avait pas à faire l'objet d'une amende.
11. Le 29 juin 2009, le DCTI a répondu au recours. Il conclut à son rejet. La thèse d'A\_\_\_\_\_ S.A. selon laquelle elle n'avait pas été informée des travaux entrepris ne correspondait pas aux informations données par son architecte, qui avait précisé dans un courrier du 29 août 2008 qu'A\_\_\_\_\_ S.A. s'était engagée à effectuer des travaux de rénovation en vue de la vente de son bien à Mme M\_\_\_\_\_.
12. Le 6 septembre 2010, le juge délégué a convoqué les parties pour une audience de comparution personnelle. Les administrateurs d'A\_\_\_\_\_ S.A., Madame et Monsieur P\_\_\_\_\_, ne se sont pas présentés ni excusés.

Selon le représentant du DCTI, l'amende n'avait été infligée qu'en rapport avec les travaux effectués sans autorisation dans l'appartement 7.01, soumis à la LCI et à la LDTR. C'était A\_\_\_\_\_ S.A. qui avait mandaté l'architecte, M. Meylan, pour déposer la demande d'autorisation et cette société qui, tout au long de la procédure en constat d'infraction, était intervenue vis-à-vis du DCTI. En outre, dans un courrier du 29 août 2008, l'architecte avait indiqué qu'A\_\_\_\_\_ S.A. s'était engagée à faire des travaux de rénovation devisés à CHF 50'000.-.

13. Le 8 novembre 2010, une audience de comparution personnelle et d'enquêtes a été convoquée, pour l'audition des administrateurs d'A\_\_\_\_\_ S.A. et de M. Meylan. Les premiers ne se sont pas présentés, ne fournissant aucune autre excuse que d'indiquer par l'intermédiaire de leur conseil qu'ils étaient « à l'étranger » sans que ce dernier puisse donner plus de détails. Mme M\_\_\_\_\_, convoquée par le biais de M. Meylan, n'a pu être jointe par celui-ci.

Ce dernier avait été prié d'intervenir par la régie, qui lui avait expliqué qu'il y avait eu un problème avec des travaux commencés sans autorisation dans deux appartements de l'immeuble (appartements 7.01 et 8.01). Il devait régulariser la situation en déposant une demande d'autorisation. Il s'était rendu dans l'appartement 7.01 et avait constaté que des travaux de démolition avaient été entrepris, à savoir arrachage des parquets et démolition des gaines techniques dans les salles de bain. Il ne s'était jamais occupé de ces travaux auparavant. S'il avait déposé la demande d'autorisation au nom de Mme M\_\_\_\_\_, c'était parce qu'elle était intéressée à se porter acquéreuse de l'appartement et qu'elle allait prendre contact avec lui pour un rendez-vous. Ils avaient examiné ensemble ses desiderata pour les futurs travaux d'aménagement, mais n'étaient pas allés extrêmement loin dans ce sens dès lors qu'il lui avait proposé d'attendre d'avoir l'autorisation avant de faire des projets de décoration et de choisir des matériaux de manière plus précise. Selon lui, ce n'était pas Mme M\_\_\_\_\_ qui avait ordonné les travaux de

démolition, dès lors qu'elle n'était pas propriétaire des locaux. Il n'avait entrepris aucune démarche supplémentaire et n'avait plus été recontacté par celle-ci après l'octroi de l'autorisation. Selon les indications de la régie, le projet d'achat de l'appartement par Mme M\_\_\_\_\_ était resté en suspens, celle-ci n'étant plus certaine d'acquiescer ce bien.

A l'issue de l'audience, la cause a été gardée à juger.

14. Selon le registre de l'office cantonal de la population (Calvin), que le juge délégué a consulté le 8 novembre 2010, Mme M\_\_\_\_\_ n'a pas d'adresse à Genève.

### EN DROIT

1. Interjeté en temps utile, devant la juridiction alors compétente, l'art. 45 LDTR étant entré en vigueur le 23 juin 2009, postérieurement au recours, celui-ci 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. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). La loi prévoit notamment à cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Une autorisation est nécessaire pour toute démolition (art. 5 LDTR) ou pour toute transformation ou rénovation (art. 9 al. 1 LDTR), de tout ou partie d'une maison d'habitation.

La recourante ne conteste pas que l'appartement 7.01 soit assujéti à la LDTR, de même qu'elle ne discute pas, à juste titre, que les travaux interrompus par la décision du DCTI du 20 juin 2008 soient soumis à autorisation, s'agissant de procéder à une importante rénovation de l'appartement en question. Le présent litige ne concerne que l'amende infligée par le DCTI, dès lors que la recourante ne considère pas être l'auteur des travaux effectués.

3. Conformément à l'art. 137 al. 1 LCI, en relation avec l'art. 44 al. 1 LDTR, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.- tout contrevenant à la LCI et à la LDTR. Le montant maximum de l'amende s'élève à 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 de l'amende, du degré de gravité de l'infraction (art. 137 al. 3 LCI).

4. a. Les amendes administratives sont de nature pénale. Aucun critère ne permet en effet de les distinguer clairement des amendes ordinaires pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut, au demeurant, aussi exister (ATA/86/2006 du 14 février 2006 ; ATA/362/2005 du 24 mai 2005 ; P. MOOR, Droit administratif : les actes administratifs et leur contrôle, vol. 2, 2<sup>ème</sup> édition, Berne 2002, ch. 1.4.5.5, p. 139-141 ; P. NOLL / S. TRECHSEL, Schweizerisches Strafrecht : allgemeine Voraussetzungen der Strafbarkeit, AT I, 6<sup>ème</sup> édition, Zurich 2004, p. 37). 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'art. 1 al. 2 de la loi pénale genevoise du 20 septembre 1941 (LPG – E 4 05), il y a lieu de faire application des dispositions générales contenues dans le Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0), sous réserve des exceptions prévues par le législateur cantonal à l'art. 24 LPG.

b. Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fut-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 (ATA G. du 20 septembre 1994 ; A. GRISEL, Traité de droit administratif, vol. 2, Neuchâtel, 1984, p. 646-648). Elle bénéficie en particulier d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende et la juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès. Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (ATA/86/2006 du 14 février 2006 ; ATA/567/2005 du 16 août 2005). Il est ainsi tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction et de la situation du recourant, par application analogique de l'art. 63 CP.

En l'occurrence, l'instruction de la cause a mis en évidence que les travaux litigieux n'ont pas été effectués par la locataire à l'insu de la recourante. Ils ont été décidés dans le cadre d'une opération de vente d'un appartement en exécution d'un accord par lequel la recourante admettait devoir faire des transformations pour un montant de CHF 50'000.-. Des travaux similaires ont été effectués dans l'appartement voisin, propriété d'une proche des administrateurs d'A\_\_\_\_\_ S.A. C'est à juste titre que le département, dans ces circonstances, a retenu que la recourante avait commis une infraction à l'art. 44 al. 1 LDTR et, qu'en vertu de l'art. 137 al. 1 LCI, elle était passible d'une amende, dès lors que des travaux de démolition avaient été entrepris sans autorisation. En infligeant à la recourante une amende de CHF 1'000.-, le DCTI a respecté le principe de la proportionnalité, la quotité de celle-ci étant minime, surtout si l'on considère que la recourante, à lire son but social, agit de plus à titre professionnel dans le domaine de l'immobilier.

5. Le recours sera rejeté. Un émolument de procédure de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante. (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée.

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 20 avril 2009 par A\_\_\_\_\_ S.A. contre la décision du 17 mars 2009 du département des constructions et des technologies de l'information ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge de A\_\_\_\_\_ S.A. un émolument de procédure de CHF 1'500.- ;

dit qu'il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure ;

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 (la présente décision) peut être porté(e) 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 (la présente décision) et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Eric Stampfli, avocat de la recourante, ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

M. Tonossi

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :