

du 27 janvier 2004

dans la cause

RÉGIE X. S.A.

\_\_\_\_\_contre

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

**EN FAIT**

1. Le 21 juin 1999, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) a délivré une autorisation de construire APA ... à la régie X. S.A. (ci-après : la régie) portant sur la rénovation d'un immeuble sis ..., dont celle-ci assurait la gérance.

Par les conditions nos 6 et 7 de l'autorisation, le département a limité le montant des loyers après travaux pour une durée de trois ans dès leur entrée en vigueur et a interdit au propriétaire de se prévaloir du coût des travaux pour justifier toute augmentation ultérieure des loyers.

2. Par courrier du 20 août 2003, l'association genevoise de défense des locataires (Asloca), agissant au nom d'une locataire de l'immeuble en cause, a indiqué au département que celle-ci avait reçu un avis de majoration daté du 10 septembre 1997 selon lequel le loyer annuel de l'appartement était augmenté de CHF 10'320.- à CHF 10'680.-, charges non comprises, dès le 1er janvier 1998 et ce en contradiction avec les termes de l'autorisation de construire.

3. Le 16 septembre 2003, après avoir invité la régie a se déterminer, le département a rendu une décision ordonnant à la régie d'une part de rétablir une situation conforme au droit en réadaptant le loyer du logement concerné et d'autre part de restituer le trop-perçu à la locataire. Ces mesures étaient fondées sur les articles 44 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) et 129 et ss de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

Par la même décision, le département a prononcé à l'encontre de la régie une amende de CHF 1'000.-, fondée sur les articles 44 LDTR et 137 LCI pour avoir augmenté le loyer en violation des conditions de l'autorisation de construire.

4. Conformément à la voie de droit qui y était indiquée, la régie a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif par acte du 16 octobre 2003 en concluant à son annulation.

**EN DROIT**

1. a. Selon l'article 56A alinéa 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (LPA - E 2 05), le recours au Tribunal administratif est ouvert contre les décisions des autorités et juridictions administratives, au sens des articles 4, 5, 6, alinéa 1, lettre c et 57, de la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, sauf exception prévue par la loi.

L'article 145 alinéa 1 LCI, qui réserve l'article 150 de la même loi, prévoit que toute décision prise par le département en application de la LCI ou de ses règlements d'exécution prévus à l'article 151 LCI peut faire l'objet d'un recours auprès de la commission de recours en matière de constructions instituée par l'article 143 LCI (ci-après : la commission de recours).

Selon la jurisprudence du tribunal de céans (ATA A. du 26 août 2003), l'article 149 alinéa 1er LCI ouvre la voie du recours au Tribunal administratif contre les décisions rendues par la commission de recours, mais l'article 150 LCI prévoit que lorsque des travaux sont entrepris sans autorisation, le recours contre la mesure ou la sanction doit être formé au Tribunal administratif, ce qui constitue une exception à la voie de droit ordinaire.

L'article 45 alinéas 1 et 2 LDTR prévoit une règle générale et une exception identiques à celles des dispositions susmentionnées.

- b. Dans le cas d'espèce, la décision litigieuse constitue certes une sanction au sens des articles 137 LCI et 44 LDTR, et un ordre de rétablir des loyers conformes à l'autorisation et de restituer le trop-perçu, mais les éventuelles violations de la loi que l'intimé a cherché à sanctionner et à corriger par sa décision ne sont pas des travaux entrepris sans autorisation.

Cette décision ne répond donc pas aux conditions fixées par les articles 150 LCI et 45 alinéa 2 LDTR, dont la lettre est claire, et le recours dirigé contre elle aurait dû être adressé à la commission de recours selon les articles 145 alinéa 1 LCI et 45 alinéa 1 LDTR. Il convient de préciser que l'indication erronée donnée par

la décision ne saurait créer une voie de droit contraire à la loi (A. GRISEL, Traité de droit administratif, vol. II, Neuchâtel 1984, p. 831; ATA V. du 5 novembre 2002; ATA G. du 31 août 1999).

2. a. Vu ce qui précède, le recours sera déclaré irrecevable et la cause transmise à la commission de recours (art. 11 et 64 al. 2 LPA) sans que le tribunal de céans ne statue sur l'identité du destinataire de la décision entreprise.
- b. Il n'y a pas lieu d'octroyer de dépens à la recourante, le caractère onéreux de ses prestations n'étant pas établi.
- c. Aucun émolument ne sera perçu.

**PAR CES MOTIFS**

**le Tribunal administratif :**

déclare irrecevable le recours interjeté par la régie X. S.A. contre la décision du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 16 septembre 2003;

dit qu'il n'est perçu aucun émolument;

transmet le dossier à la commission cantonale de recours en matière de constructions;

communique le présent arrêt, en copie, à la régie X. S.A. et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Thélin, président, M. Paychère, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges, M. Grant, juge suppléant

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste : le président :

C. Del Gaudio-Siegrist Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux

parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci