RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2925/2005-TPE **ATA/814/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 29 novembre 2005

dans la cause

Monsieur A_____
Monsieur J_____
Monsieur V_____
représentés par Me Gérard Brutsch, avocat

contre

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

et

Madame B_____
Madame C_____
Madame K_____
appelées en cause

EN FAIT

1. Monsieur A_____, Monsieur J_____ et Monsieur V_____ (ci-après : les copropriétaires) sont copropriétaires d'un immeuble d'habitation sis _____, à Genève.

2. Par requête datée du 26 avril 2000 enregistrée sous DD ____, les copropriétaires ont sollicité auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) la délivrance d'une autorisation définitive de construire portant sur l'aménagement des combles, la pose de lucarnes, la réfection de l'enveloppe et l'assainissement des installations techniques de l'immeuble précité.

3. Le 19 octobre 2000, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée (DD _____ 1), laquelle n'a fait l'objet d'aucun recours. Elle est aujourd'hui en force.

   Les travaux ont débuté dans le courant du mois de janvier 2001.

4. Souhaitant notamment transformer les trois appartements de trois pièces se trouvant aux 1er et 3ème étages de l'immeuble en deux appartements de cinq pièces chacun, les copropriétaires ont déposé, le 6 février 2001, une demande complémentaire d'autorisation de construire, enregistrée sous DD _____ 2.

   Par décision du 7 juin 2001, le département a refusé d'accorder cette autorisation. Celle-ci n'a fait l'objet d'aucun recours et est entrée en force.

5. En date du 10 septembre 2001, les copropriétaires ont déposé une nouvelle demande complémentaire d'autorisation de construire référencée sous DD _____ 3, laquelle portait sur le même objet que la précédente, à savoir notamment la réunion de plusieurs appartements, aux 1er et 3ème étages.

   Le 4 décembre 2001, le département a refusé l'autorisation complémentaire sollicitée. Cette décision est également en force aujourd'hui.

6. Lors d'une visite de l'immeuble en date du 11 juin 2002, le département a constaté que les travaux en cours n'étaient pas conformes aux termes et conditions de l'autorisation initiale. Il a alors invité les copropriétaires, par pli du 21 juin 2002, à déposer une requête en autorisation complémentaire portant tant sur les modifications de la distribution des étages que sur celles apportées dans les sous-sols.

7. Les copropriétaires se sont exécutés le 9 octobre 2002, en déposant une requête d'autorisation de construire complémentaire référencée sous DD _____-4.

8. Par décision du 20 janvier 2003, le département a ordonné aux copropriétaires de rétablir une situation conforme au droit s'agissant des loyers qui étaient perçus dans l'immeuble. Ils devaient également restituer le trop perçu.

Cette décision a donné lieu à une procédure devant le Tribunal de céans (A/895/2004) qui s'est terminée par un arrêt du Tribunal fédéral rendu le 1er novembre 2005, lequel a défnitivement confirmé la condamnation de M. A_____ à une amende de CHF 60'000.-, et de MM. J_____ et V_____ à CHF 20'000.-.

9. Le département a informé les copropriétaires par pli du 31 mars 2003 qu'il était prêt, nonobstant les préavis négatifs de la commission des monuments, de la nature et des sites et de la Ville de Genève, à leur délivrer l'autorisation, à la condition notamment qu'ils s'engagent par écrit à renoncer à la réunion des appartements dans les 1er et 3ème étages, ainsi qu'à l'installation d'un ascenseur à l'intérieur de l'immeuble.

10. En réponse à ce courrier, les copropriétaires se sont notamment engagés, le 20 mai 2003, à renoncer à la réunion des appartements situés aux 1er et 4ème (recte : 3ème) étages de l'immeuble.

11. Suite à cet engagement, l'autorisation complémentaire a été accordée par le département le 12 juin 2003.

Successivement contestée devant la commission de recours en matière de constructions et le Tribunal de céans, ce dernier l'a confirmée pour tous les locaux de l'immeuble, à l'exception de l'appartement sis au rez-de-chaussée (ATA/525/2004 du 8 juin 2004).

12. Le 18 janvier 2005, une locataire de l'immeuble en cause a informé par écrit le département que deux appartements avaient été rénovés et réunis au 1er étage de l'immeuble pour n'en former plus qu'un de six pièces. Tel était également le cas au 3ème étage.

13. Le département a imparti aux copropriétaires, par courrier du 10 février 2005, un délai de 15 jours pour qu'ils lui fassent part de leurs observations à ce sujet.

14. Le 3 mars 2005, le courrier précité étant resté sans réponse, le département a accordé un ultime délai de 10 jours aux copropriétaires.

15. Le 11 mars 2005, Madame C_____-P_____, agissant au nom et pour le compte de sa mère, Madame K_____, et de sa sœur, Madame C_____ – toutes deux locataires d'un appartement au 1ère étage –, a pris l'initiative d'intervenir directement auprès du département afin de lui faire part des raisons qui avaient justifié la réunion de ces deux appartements en une seule unité de logement.

Cherchant depuis fort longtemps pour sa mère et sa sœur des logements situés dans le même immeuble, si possible sur le même étage, elle avait trouvé au-delà de toute espérance ces deux appartements contigus. Elle avait donc pu les rendre directement accessibles entre eux. Sa mère étant âgée, il était impossible de concevoir qu'elle puisse habiter seule. Elle avait pris exemple sur le 3ème étage, où des locataires avaient déjà réuni deux appartements. Sa mère et sa sœur disposaient toutefois les deux d'un contrat de bail distinct, et toutes deux s'engageaient, au terme de ce dernier, à remettre en état les lieux.

16. Réagissant à ce courrier en date du 30 mars 2005, le département a informé les copropriétaires qu'il avait pris note que des réunions d'appartement avaient été réalisées, sans autorisation, aux 1er et 3ème étages de l'immeuble. Il les a également prévenus qu'il visiterait prochainement les lieux.

17. a. Le département a procédé à une première visite des lieux le 15 avril 2005. A cette occasion, il a pu constater, s'agissant du 3ème étage, que des travaux y avaient été réalisés en vue de la réunion de deux appartements de trois pièces (ci-après : A1 et A3).

b. Ainsi avait-on procédé aux modifications suivantes, qui s'écartaient des plans visés *ne varietur* le 12 juin 2003 dans l'autorisation de construire complémentaire DD _____-4 :

- Une ouverture avait été créée entre le local « repas/cuisine » (A1) et le local « chambre 1 » (A3) ;

- La salle de bains (A3) avait été complètement supprimée pour agrandir le nouveau séjour (chambre 1 A3) ;

- La cuisine initialement projetée avait été remplacée par la création d'une chambre supplémentaire (A3) ;

- L'accès depuis le hall d'entrée à la cuisine projetée avait été supprimé (A3) ;

- Une nouvelle liaison entre la cuisine projetée (en réalité chambre) au séjour projeté (en réalité également chambre) (A3) ;

- Enfin, les wc (A3) avaient été agrandis.

Il en résultait un nouvel appartement de six pièces comportant un local « repas/cuisine », un séjour, quatre chambres, une salle de bains et un wc séparé.

c. Interrogée à l'occasion de cette visite, Madame B_____, qui louait cet appartement de six pièces, a déclaré aux inspecteurs du département qu'elle avait pris en location depuis juillet 2002 un appartement de trois pièces, et dès décembre 2002, la totalité de l'appartement de six pièces (soit A1 + A3). Les travaux avaient été réalisés avant ces dates.

18. Le 8 juillet 2005, le département a visité le 1ère étage de l'immeuble en cause. A cette occasion, il a pu constater que des travaux analogues à ceux du 3ème étage y avaient été effectués dans l'optique de réunir deux appartements de trois pièces. Il en résultait un nouvel appartement de six pièces comportant un local « repas/cuisine », un séjour, quatre chambres, une salle de bains et un wc séparé.

19. Par décision du 18 juillet 2005, le département a ordonné aux copropriétaires le rétablissement de la configuration des appartements autorisée. En outre, il a prononcé à l'encontre des copropriétaires, en application des articles 137 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05) et 44 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR – L 5 20) une amende administrative de CHF 60'000.- prise conjointement et solidairement. Ce montant tenait compte de la gravité objective et subjective de l'infraction constatée, ainsi que du mépris affiché dont ils faisaient preuve vis-à-vis de la législation applicable.

20. Par acte posté le 18 août 2005, les copropriétaires ont saisi le Tribunal administratif d'un recours contre ladite décision. Ils concluent, sous suite de frais et dépens, à son annulation.

La décision attaquée faisait fi de toute réalité, en particulier juridique, et notamment des rapports existant entre bailleurs et locataires. Ils ne disposaient d'aucun pouvoir pour contraindre les locataires à accepter l'exécution de travaux dans leur appartement. Or, la décision attaquée n'était pas opposable aux locataires concernés. Ces derniers étaient au demeurant chacun titulaire d'un contrat de bail distinct pour chacun des appartements de trois pièces, et non d'un seul contrat de bail pour un appartement de six pièces. S'agissant du montant de l'amende, le département avait échoué à démontrer qu'ils étaient à l'origine des travaux litigieux. En outre, le département avait procédé à une appréciation insoutenable de la gravité objective et subjective de l'infraction en cause. Pour toutes ces raisons, la décision attaquée devait être annulée.

21. Le 3 octobre 2005, le département s'est opposé au recours.

Dans la mesure où il était établi que les copropriétaires avaient réalisé des travaux sans autorisation aux 1er et 3ème étages de leur immeubles, l'ordre de mise en conformité était fondé dans son principe. En outre, des appartements de trois pièces correspondaient aux besoins prépondérants de la population au sens de la jurisprudence du Tribunal de céans, de sorte que les travaux entrepris ne seraient nullement autorisables. L'intérêt public au respect de la loi et des objectifs poursuivis par la LDTR devait manifestement l'emporter sur les intérêts privés invoqués par les copropriétaires, qui relevaient de la pure convenance personnelle. Il s'ensuivait que l'ordre de remise en état était également conforme au principe de la proportionnalité. Enfin, l'amende de CHF 60'000.- se justifiait par le caractère intentionnel de l'infraction, et par le fait que les coauteurs de celle-ci étaient des multirécidivistes. A ce titre, elle était fondée en droit.

22. Par trois décisions du 5 octobre 2005, le Tribunal de céans a ordonné, en application de l'article 71 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), l'appel en cause de Mmes B_____, C_____ et K_____.

23. Mme B_____ a fait part de ses observations le 15 novembre 2005.

Désespérément à la recherche d'un appartement pour sa fille et pour elle-même en 2002, elle avait eu la possibilité de conclure un bail pour un appartement de trois pièces, au 3ème étage de l'immeuble litigieux, avec la promesse de pouvoir louer un deuxième appartement, quelques mois plus tard, sur le même palier.

Si l'ordre de remise en état devait être maintenu, elle se retrouverait dans un appartement partagé par un mur, sa fille d'un côté et elle de l'autre, l'un des appartements n'étant pas équipé de cuisine et de salle de bains (sauf un WC – lavabo – douche).

Elle conclut à ce que la procédure trouve une issue « lui permettant de garder son logement ».

24. Mmes K_____ et C_____ se sont déterminées quant à la procédure le 16 novembre 2005.

Elles avaient visité deux appartement communicants au 3ème étage de l'immeuble. Cette solution leur ayant plu, elle avaient pris une option sur les appartements du 1er étage, lesquels étaient également communicants. Elles en étaient très contentes, et les avaient loués « en toute bonne foi, sans pouvoir penser un seul instant qu'il puisse y avoir un vice de forme ».

25. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

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. 45 al. 2 LDTR ; art. 150 LCI ; art. 63 al. 1 let. a LPA).

2. La LDTR 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).

Tel est manifestement le cas en l'espèce, étant précisé que l'immeuble litigieux se trouve en 2ème zone (art. 2 al. 2 LDTR a contrario ; art. 19 al. 1 let. b de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 – LaLAT – L 1 30). Le Tribunal fédéral l'a d'ailleurs expressément confirmé dans un précédent arrêt concernant cet immeuble (ATF 1P.307/2005 du 1er novembre 2005, consid. 2.3.2).

3. Les recourants contestent le bien-fondé de l'ordre de remise en état, qu'ils tiennent pour disproportionné.

Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment modifier même partiellement le volume, l'architecture et la distribution d'une construction et démolir, supprimer ou rétablir une construction (art. 1 LCI). A teneur des articles 9 alinéa 1 et 3 alinéa 1 LDTR, une autorisation est notamment nécessaire pour modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination et la distribution intérieure de toute ou partie d'une maison d'habitation (lettre a), ainsi que pour rénover tout ou partie d'une maison d'habitation (lettre d).

En l'espèce, il ressort clairement du dossier que deux appartements de trois pièces chacun ont été réunis, aux 1er et 3ème étages de l'immeuble litigieux, pour former un seul appartement de six pièces, et ce sans autorisation de l'autorité compétente. Des salles de bains et des cuisines ont ainsi été supprimées au profit de chambres supplémentaires. En outre, il est manifeste que cette réunion n'était pas autorisable, dans la mesure où elle vise précisément à soustraire du marché deux logements répondant aux besoins prépondérants de la population (ATA/72/2004 du 20 janvier 2004 ; ATA/791/2002 du 10 décembre 2002 ; cf. également l'arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 35 à 39 de la LDTR du 29 novembre 2004 – L 5 20.03). C'est donc en violation absolue de la LDTR que les réunions d'appartements ont été réalisées.

4. a. L'article 44 LDTR dispose que celui qui contrevient aux dispositions de la présente loi est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les articles 129 à 139 LCI et des peines plus élevées prévues par le Code pénal

suisse du 21 décembre 1937 (CPS - RS 311.O). L'article 129 LCI prévoit que dans les limites des dispositions de l'article 130, le département peut ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses notamment la remise en état, la réparation et la modification, la suppression ou la démolition. Selon l'article 130, ces mesures peuvent être ordonnées par le département lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la présente loi, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires. Les mesures prévues à l'article 129 LCI constituent des possibilités que le département peut mettre en œuvre. Il ne s'agit nullement d'une obligation. Dans la mesure où, il les applique, le département doit respecter le principe de la proportionnalité.

b. Le principe de la proportionnalité suppose que la mesure litigieuse soit apte à produire les résultats attendus et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par des mesures moins restrictives. En outre, il interdit toute limitation au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics et privés compromis (ATF 122 I 236 consid. 4e/bb p. 246 ; 119 Ia 41 consid. 4a p. 43 ; 348 consid. 2a p. 353 ; 374 consid. 3c p. 377). Le principe de la proportionnalité comporte traditionnellement trois aspects : d'abord, le moyen choisi doit être propre à atteindre le but fixé (règle d'aptitude) ; deuxièmement, entre plusieurs moyens adaptés on doit choisir celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés (règle de la nécessité) ; enfin, on doit mettre en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré avec le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (proportionnalité au sens étroit du terme ; cf. ATF 123 I 112 consid. 4 e p.121 et les arrêts cités).

In casu, l'ordre de remise en état des appartements, qui implique le comblement de l'ouverture pratiquée entre les deux appartements aux 1er et 3ème étages, mais également la création d'une cuisine et d'une salle de bains, est apte à atteindre le but visé, soit le strict respect des exigences et intérêts publics de la LDTR. En outre, l'on peine à voir quelle mesure moins incisive serait envisageable afin de rétablir deux appartements distincts de trois pièces. Enfin, s'il peut effectivement s'avérer pratique pour les locataires concernées – qui sont, dans les deux cas, de la même famille – d'avoir une liaison directe entre leur appartement respectif, le Tribunal de céans estime que cet intérêt privé, de pure convenance personnelle, doit céder le pas devant l'intérêt public au respect de la loi. S'il s'était uniquement agi de permettre aux locataires de pouvoir passer d'un appartement à l'autre sans devoir passer par le palier, la cuisine et la salle de bains de l'appartement A3 n'auraient pas été remplacées par des chambres. Les plans présentés par les recourants dans le cadre des deux demandes complémentaires d'autorisations de construire DD _____-2 et DD _____-3 prévoyaient du reste exactement la réunion des deux appartements. Or, ces deux demandes ont été à juste titre (cf. consid. 3 supra) refusées par le département. Les recourants ont

toutefois décidé de procéder à l'exécution desdits travaux en toute connaissance de cause. Dans ces circonstances, l'argumentation développée par les recourants selon laquelle seules les locataires seraient à la base de ces réunions d'appartements illicites est absolument dénuée de toute pertinence, et partant téméraire.

Il s'ensuit que l'ordre de mise en conformité est tout à fait justifié, et conforme au principe de la proportionnalité. Il sera donc confirmé.

5. Les recourants contestent ensuite l'amende de CHF 60'000.- qui leur a également été infligée par le département. Ce dernier n'aurait pas démontré qu'ils étaient à la base des travaux illicitement réalisés, et, de surcroît, son appréciation objective et subjective de l'infraction serait insoutenable.

a. En vertu de l'article 137 LCI, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.- tout contrevenant à la LCI. Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction, la violation des prescriptions susmentionnées par cupidité et les cas de récidive constituant notamment des circonstances aggravantes (al. 3).

b. Les amendes administratives sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des amendes ordinaires pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant aussi exister (ATA/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, 6ème 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 (ATA/813/2001 du 4 décembre 2001). 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 CPS, sous réserve des exceptions prévues par le législateur cantonal à l'article 24 LPG.

c. Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence. Selon des principes qui n'ont pas été remis en cause, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi (A. GRISEL, Traité de droit administratif, vol. 2, Neuchâtel, 1984, pp.646-648; ATA 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).

En l'espèce, les recourants ont procédé à la réunion illicite de deux appartements de trois pièces pour n'en former plus qu'un de six pièces, et cela aux

1er et 3ème étages de l'immeuble dont ils sont les propriétaires. Il ressort en effet des déterminations des locataires intimées que les appartements étaient communicants à leur arrivée, et qu'ils leur ont été présentés comme tels par les recourants au moment de la conclusion des contrats de bail. Ces derniers ne sauraient donc reporter la responsabilité de leurs agissements sur les locataires (cf. consid. 4b supra). Ils savaient en outre pertinemment qu'en agissant ainsi, ils violaient la LDTR et la LCI, vu que les deux demandes complémentaires d'autorisation de construire qu'ils avaient déposées auprès du département avaient été successivement refusées. Ils s'étaient par ailleurs engagés par écrit à ne pas procéder à de tels travaux. Enfin, il convient également de relever le fait qu'ils sont multirécidivistes (ATA/195/2005 du 5 avril 2005, confirmé par ATF 1P.307/2005 et 1P.309/2005 du 1er novembre 2005 ; ATA/645/2004 du 24 août 2004 ; ATA/661/2004 du 5 août 2004 et ATA/616/2003 du 26 août 2003), et affichent un mépris de la loi inadmissible.

6. Cela étant, la question d'un éventuel concours rétrospectif se pose, dans la mesure où les recourants ont déjà été sanctionnés d'une amende dans le cadre de l'immeuble litigieux, à propos du contrôle des loyers (ATA/195/2005 du 5 avril 2005, confirmé par ATF 1P.307/2005 et 1P.309/2005 du 1er novembre 2005).

a. L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit faire application des règles contenues à l'article 68 CPS 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 CPS). 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 ch. 2 CPS). 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 CPS) et le juge n'en tient compte que lors de la fixation de l'amende en vertu de l'article 63 CPS (M. KILLIAS, Précis de droit pénal général, Berne 1998, p. 170).

b. La règle prévaut selon laquelle l'article 68 chiffre 2 CPS n'est pas applicable lorsque quelqu'un commet des infractions après avoir été condamné en première instance à une peine privative de liberté pour d'autres infractions (le moment déterminant est le prononcé du jugement). Les nouvelles infractions doivent donc être sanctionnées par une peine indépendante. Pour appliquer l'article 68 chiffre 2 CPS, il faut déterminer en premier lieu si les infractions concernées ont été commises – entièrement ou partiellement – avant ou après une première condamnation. Dans le premier cas, il faut encore examiner si un

jugement déjà entré en force a clos la première procédure. Dans l'affirmative, il faut alors prononcer une peine complémentaire (JdT 2005 IV 51).

En l'espèce, les recourants ont été condamnés, par décision du département du 30 janvier 2003, à une amende de CHF 60'000.- pour M. A_____, et de CHF 20'000.- chacun pour MM. J_____ et V_____. Il s'agit donc de déterminer si les travaux illicitement réalisés en l'espèce l'ont été avant ou après cette date, afin de savoir si une peine indépendante ou complémentaire doit être prononcée.

c. A ce propos, il convient de différencier les deux étages où une réunion illégale d'appartements a été réalisée.

S'agissant du 1er étage, il ressort du dossier, et en particulier du courrier d'une locataire de l'immeuble adressé le 18 janvier 2005 au département, que les travaux ont été effectués fin 2004, et à tous le moins postérieurement au 30 janvier 2003. Une peine indépendante doit donc être prononcée pour cet étage.

Concernant le 3ème étage, le Tribunal administratif relève que le département a effectué une visite des lieux le 11 juin 2002 sans y constater de réunion d'appartements. Toutefois, la locataire de ces deux appartements a déclaré aux inspecteurs du département, lors de leur visite du 15 avril 2005, que les travaux avaient été à tous le moins réalisés avant décembre 2002. Cette déclaration n'est du reste pas contestée par le département. Le Tribunal de céans retiendra par conséquent que les travaux ont été effectués entre juin et décembre 2002. Réalisée antérieurement au 30 janvier 2003, cette infraction justifie le prononcé de peines complémentaires à celles confirmées de manière définitive par le Tribunal fédéral dans ses arrêts cités supra du 1er novembre 2005 (cf. art. 38 de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 – OJ – RS 173.110).

d. S'agissant du 3ème étage, M. A_____ ayant déjà été condamné à une amende atteignant le maximum légal prévu à l'article 137 LCI, le prononcé d'une peine complémentaire à son endroit est impossible. Cela étant, MM. J_____ et V_____ ont quant à eux chacun été condamnés à une amende de CHF 20'000.-, de sorte qu'il se justifie, compte tenu de ce qui a été dit ci-dessus (cf. consid. 5c) et vu l'interdiction de la reformatio in pejus (cf. art. 69 al. 2 LPA), de compléter la peine à concurrence de CHF 7'500.- chacun, soit CHF 15'000.- en tout.

Enfin, concernant le 1er étage, une peine indépendante peut être prononcée à l'encontre des recourants. Compte tenu des explications précitées (cf. consid. 5c) et des principes jurisprudentiels cités, l'infraction en cause est particulièrement grave. Les recourants se trouvent aussi en état de récidive par rapport à la réunion illicite du 3ème étage intervenue plus d'une année auparavant. Vu l'interdiction de la reformatio in pejus, le Tribunal administratif prononcera une amende de CHF

45'000.- à charge des recourants, conjointement et solidairement (cf. art. 137 al. 5 LCI).

7. En définitive, le recours doit être partiellement admis, en ce sens que l'amende de CHF 60'000.- prononcée à charge conjointe et solidaire des recourants par le département est annulée. Une amende complémentaire de CHF 7'500.- sera prononcée à l'encontre de MM. J_____ et V_____ chacun pour la réunion des appartements au 3ème étage. Pour le 1er étage, une amende indépendante de CHF 45'000.- sera infligée aux trois recourants, pris conjointement et solidairement (cf. consid. 6d). L'ordre de remise en état dans un délai de trois mois sera quant à lui confirmé (cf. consid. 4).

8. Au vu des motifs ayant conduit à l'admission partielle du recours, un émolument de CHF 4'500.-, pris conjointement et solidairement, sera mis à la charge des recourants. Pour les mêmes raisons, il n'y a pas lieu de leur accorder d'indemnité de procédure (art. 87 LPA). Il en sera de même pour les locataires intimées, faute de conclusion dans ce sens et agissant en personne.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 18 août 2005 par Messieurs A_____, J_____ et V_____ contre la décision du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 15 juillet 2005 ;

au fond :

l'admet partiellement ;

annule la décision du 18 juillet 2005 du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, en tant qu'elle inflige conjointement et solidairement aux recourants une amende de CHF 60'000.- ;

confirme la décision en tant qu'elle ordonne la remise en état des appartements illicitement réunis dans un délai de trois mois ;

inflige à Messieurs J_____ et V_____ une amende de CHF 7'500.- chacun pour la réunion illicite d'appartements au 3ème étage ;

constate qu'aucun peine complémentaire ne peut être infligée à Monsieur A_____ pour la réunion illicite d'appartements au 3ème étage ;

inflige à Messieurs A_____, J_____ et V_____, pris conjointement et solidairement, une amende de CHF 45'000.-, pour la réunion illicite d'appartements au 1er étage ;

met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 4'500.- ;

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

communique le présent arrêt à Me Gérard Brutsch, avocat des recourants, ainsi qu'au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et à Mesdames B_____, C_____ et K_____, appelées en cause.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :