

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3061/2024-LCI

ATA/1337/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 2 décembre 2025

3^{ème} section

dans la cause

A _____

représenté par Me Pascal PÉTROZ, avocat

recourant

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

intimé

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
10 avril 2025 (JTAPI/385/2025)**

EN FAIT

A. a. A_____ est propriétaire de la parcelle n° 6'745 de la commune de B_____, sise en zone 4B protégée.

b. Plusieurs bâtiments, dont le bâtiment n° 1_____ (un ancien corps de ferme), y sont érigés.

c. Le 25 novembre 2016, A_____ a dénoncé au département du territoire (ci-après : DT) la surélévation d'un dépôt, la pose d'un « lift », la réparation et la peinture de voitures ainsi que le stockage de bidons d'huile et de peinture à l'air libre sur la parcelle n° 6'745.

Les dépôts étaient loués temporairement en attente d'un permis de construire. Une demande définitive en autorisation de construire des logements était en préparation.

d. Le 13 mars 2017, A_____ a conclu avec C_____ un nouveau contrat de bail (de durée déterminée), remplaçant celui conclu avec celui-ci le 8 juillet 2008, et portant sur la location d'une chambre dans le bâtiment n° 1_____. Le nouveau contrat prévoyait qu'il prendrait fin dès l'entrée en force d'une autorisation de construire ayant pour objet la réalisation de petits immeubles. Le loyer mensuel était fixé à CHF 920.-.

e. Par courrier du 21 août 2017, le DT a informé A_____ qu'à la suite de deux contrôles effectués sur place les 8 mars et 29 mai 2017, un inspecteur de l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) avait constaté que plusieurs constructions et installations avaient été érigées sans autorisation, à savoir des portails et diverses clôtures, deux hangars non cadastrés, une terrasse en gravier, des parkings occupés par plusieurs véhicules non immatriculés et une « baraque » destinée à la vente des véhicules.

Le bâtiment n° 1_____, cadastré en tant que dépôt et autorisé à être démolé par l'autorisation M 2_____ du 3 juillet 2012, servait de logement à plusieurs locataires. Du fait que ce bâtiment était fermé lors du contrôle, le nombre de locataires n'avait pas pu être déterminé.

Une procédure d'infraction (I-3_____) a été ouverte.

f. Par décision du 3 octobre 2019, le DT a ordonné à A_____, dans un délai de 90 jours, de :

- démolir un bâtiment/garage situé à l'ouest de la parcelle n° 6'745 ;
- évacuer tous les véhicules sans plaque d'immatriculation ;
- évacuer tous les déchets présents sur la parcelle ;
- évacuer et remettre en état le local sous-loué et utilisé comme garage ;

g. À la suite de cette décision, A_____ s'est vu notifier huit ordres de remise en état et six amendes en lien avec la procédure d'infraction.

h. Le 16 décembre 2020, le DT a procédé à un nouveau transport sur place, relevant que rien n'avait été entrepris pour mettre en œuvre la décision du 3 octobre 2019.

Le bâtiment n° 1_____ comptait treize chambres louées, dont certaines sans jour, ce qui n'était pas conforme à son affectation en tant que dépôt.

B. a. Par décision du 12 février 2021, le DT a fait interdiction à A_____ d'utiliser les logements construits sans autorisation dans le bâtiment n° 1_____, pour des raisons de sécurité et de salubrité. Cette décision n'a pas été contestée.

b. Par décision du 10 septembre 2021, le DT lui a infligé une amende de CHF 75'000.-. Malgré les nombreuses relances et sanctions déjà prononcées, il ne s'était pas conformé à ses ordres. Face à son refus manifeste de se soumettre à un ordre du DT, il lui était ordonné de se soumettre aux décisions des 31 mai 2019 et 5 juin 2020.

Le recours interjeté par A_____ contre cette décision a été partiellement admis par le TAPI par jugement du 12 octobre 2022, celui-ci ayant ramené le montant de l'amende à CHF 60'000.-.

c. Par arrêt du 14 mars 2023, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a rejeté le recours déposé contre le jugement du TAPI. Ledit arrêt n'a pas été contesté.

C. a. Le 29 juillet 2022, A_____ a déposé auprès du DT une requête, enregistrée sous la référence DD 4_____, en autorisation de construire deux immeubles villageois de vingt-quatre logements sur la parcelle n° 6'745.

b. Le même jour, il a déposé une demande d'autorisation de démolir un ensemble de constructions (habitation, dépôts et serres) sis notamment sur la parcelle précitée. La demande a été enregistrée sous la référence 5_____.

c. Le 9 décembre 2022, le DT a ordonné à A_____ de lui fournir copie de tous les baux en cours des locataires du bâtiment n° 1_____ et advenus au cours des dernières années ainsi qu'un plan explicatif indiquant quel locataire occupait quel bâtiment sur la parcelle, d'ici au 23 décembre 2022.

d. Le 23 décembre 2022, A_____ a transmis au DT les baux des locataires dudit bâtiment, indiquant que seules deux chambres étaient encore occupées, l'une par E_____ et la seconde par C_____.

e. Par décision du 17 janvier 2023, constatant que le plan explicatif de l'occupation des bâtiments ne lui avait pas été remis, le DT a infligé à A_____ une amende de CHF 1'000.-.

Un nouveau délai au 1^{er} février 2023 lui a été imparti pour produire ledit plan. Il lui était également demandé de fournir, dans le même délai, les preuves attestant des démarches entreprises visant à mettre en œuvre l'ordre du 12 février 2021 lui interdisant d'utiliser les logements dans le bâtiment n° 1_____.

f. Le recours interjeté par A_____ contre cette décision a été rejeté par le TAPI par jugement du 9 novembre 2023. Celui-ci n'a pas été contesté.

g. Le 1^{er} février 2023, A_____ a soumis au DT les plans du bâtiment existant et le tableau de l'état locatif du bâtiment à démolir (n° 1_____) déposés dans le cadre de la DD 4_____. Il sollicitait ainsi l'annulation de l'amende du 17 janvier 2023, dès lors qu'il avait agi rapidement malgré les vacances de fin d'année.

h. Le 14 février 2023, le DT a maintenu sa décision du 17 janvier 2023 et a, en sus, infligé une amende de CHF 5'000.- à A_____.

Seuls des plans du bâtiment n° 1_____ avaient été transmis, ce qui laissait supposer que les autres n'étaient pas occupés. Cependant, A_____ indiquait que tel n'était pas le cas, dans la mesure où ces bâtiments étaient destinés à être démolis dès l'évacuation de leurs occupants.

Compte tenu de la non-exécution de l'ordre du 9 décembre 2022, le DT ne pouvait que constater le manque de collaboration et devait sanctionner cette manière d'agir.

Un nouveau délai au 14 mars 2023 a été imparti au propriétaire pour fournir le plan explicatif indiquant quel locataire occupait quel bâtiment.

i. Par jugement du 9 novembre 2023, le TAPI a partiellement admis le recours dirigé contre la décision du 14 février 2023, ramenant le montant de l'amende à CHF 4'000.-.

j. Le 14 mars 2023, A_____ a fait parvenir au DT les documents requis dans l'ordre du 9 décembre 2022 et indiqué qu'un des deux locataires du bâtiment n° 1_____ quitterait les locaux lorsque l'autorisation de construire DD 4_____ serait entrée en force et que le second les quitterait rapidement.

Il lui paraissait plus opportun de trouver un accord avec celui-ci plutôt que de passer par la voie judiciaire.

Les deux dépôts érigés sur la parcelle seraient démolis dans les meilleurs délais, une fois les occupants « illicites » évacués. À cet égard, un jugement d'évacuation avait été rendu à l'encontre de D_____ le 26 janvier 2023.

k. Par décision du 5 mai 2023, constatant le non-respect de l'ordre du 12 février 2021 en tant qu'il portait sur l'interdiction d'habiter le bâtiment n° 1_____, le DT a infligé une amende de CHF 20'000.- à A_____.

Le recours interjeté contre cette décision a été rejeté par le TAPI par jugement du 20 décembre 2023. Celui-ci n'a pas été contesté.

l. Le 31 janvier 2024, le DT a refusé de délivrer les autorisations de démolir (5_____) et de construire (DD 4_____) sollicitées.

Par jugement du 13 novembre 2024, le TAPI a rejeté le recours déposé contre ces décisions. Ledit jugement a fait l'objet d'un recours devant la chambre administrative.

Par arrêt de ce jour, celle-ci a rejeté le recours.

- D. a.** Par courrier du 17 mai 2024, le DT a réitéré l'interdiction, déjà prononcée le 12 février 2021, d'utiliser les logements construits sans autorisation dans le bâtiment n° 1_____ avec effet immédiat, compte tenu de la décision de refus du 31 janvier 2024 de délivrer l'autorisation de construire DD 4_____.

Il a également invité A_____ à fournir les justificatifs permettant de démontrer le respect de l'ordre du 12 février 2021 dans un délai de dix jours.

- b.** Par décision du 12 juillet 2024, le DT lui a infligé une amende de CHF 35'000.-.

Le propriétaire n'avait pas donné suite à son courrier du 17 mai 2024. Cette manière d'agir ne pouvait être tolérée et devait être sanctionnée. Le montant de l'amende tenait compte de son attitude à ne pas se conformer à ses ordres.

Un délai au 16 août 2024 lui était imparti pour fournir un reportage photographique ou tout autre élément attestant de manière univoque la bonne exécution de son ordre.

- c.** Le 16 août 2024, A_____ a transmis au DT un reportage photographique montrant que les logements libres sur la parcelle concernée avaient été murés afin de prévenir toute occupation. Il avait adressé à C_____, qui occupait le dernier logement, un courrier lui demandant de confirmer la date de son départ. Il entreprenait toutes les démarches utiles afin d'obtenir son évacuation. Néanmoins, dans le cadre de rapports de droit civil, l'obtenir nécessitait du temps.

- d.** Par courrier du 6 septembre 2024, le DT lui a imparti un délai de dix jours pour lui faire parvenir les preuves attestant les propos contenus dans son précédent courrier, notamment la résiliation du bail en cours.

- e.** Par décision du 11 octobre 2024, constatant le non-respect de l'ordre du 12 février 2021, rappelé les 5 mai 2023 et 12 juillet 2024, s'agissant de l'interdiction d'habiter le bâtiment n° 1_____, le DT lui a infligé une amende de CHF 60'000.-.

- f.** Le dernier locataire a quitté son logement le 13 décembre 2024.

- E. a.** A_____ a recouru auprès du TAPI contre la décision du 12 juillet 2024.

- b.** Le DT a conclu au rejet du recours.

- c.** Après un nouvel échange d'écritures, le TAPI a rejeté le recours par jugement du 10 avril 2025.

- F. a.** Par acte remis à la poste le 26 mai 2025, A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre ce jugement, concluant à son annulation et à celle de la décision du 12 juillet 2024 du DT. Subsidiairement, l'amende devait être ramenée à CHF 1'000.-.

Il n'avait commis aucune faute. En ne contestant pas la décision du 21 février 2021, il avait reconnu sa validité, ce qui traduisait sa volonté de se conformer aux prescriptions de l'administration. Il avait entrepris toutes les démarches pour

procéder à l'évacuation des locataires dès que possible, comme en témoignait le départ du dernier occupant le 13 décembre 2024.

La décision exigeait l'évacuation du logement dans un délai de dix jours qu'il n'avait pas pu respecter en raison de l'impossibilité objective d'exécuter l'ordre dans ce laps de temps. Un bailleur ne pouvait pas expulser un locataire sans respecter les délais contractuels et légaux ni ne pouvait ignorer le processus de contestation prévu par la loi. Cette procédure conférait au locataire la possibilité de demander une prolongation du bail.

La sanction cumulée de CHF 303'500.- était disproportionnée. Il n'avait jamais contesté la décision d'interdiction d'habiter, avait pris des mesures pour évacuer les locataires et n'avait pas fait preuve de mauvaise foi. L'accumulation d'amendes successives traduisait une politique répressive excessivement rigide, sans prise en compte des contraintes juridiques imposées par le droit civil. Il n'avait pas agi par cupidité. Un modeste loyer de CHF 920.- ne permettait pas de tirer des bénéfices, eu égard au prix du terrain et aux coûts d'entretien usuels qui incombaient à un propriétaire.

b. Le DT a conclu au rejet du recours.

c. Dans sa réplique, le recourant a persisté dans son argumentation et ses conclusions et relevé que le délai d'exécution imparti dans la décision n'était pas réaliste.

d. Sur ce, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées.

EN DROIT

- 1.** Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2.** Le litige porte sur la conformité au droit de l'amende de CHF 35'000.- infligée au recourant par le DT, au motif que celui-là ne s'est pas conformé à l'interdiction prononcée par l'autorité d'utiliser les logements transformés sans autorisation dans le bâtiment n° 1_____.
- 3.** Le recourant conteste le principe de l'amende.
 - 3.1** Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (art. 1 al. 1 let. b de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).
 - 3.2** Lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des

autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires, le DT peut ordonner l'interdiction d'utiliser ou d'exploiter les installations (art. 129 let. d et 130 LCI). Les propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le DT en application des art. 129 et 130 LCI (art. 131 LCI). Le DT notifie aux intéressés, par lettre recommandée, les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution, à moins qu'il n'invoque l'urgence (art. 132 al. 1 LCI).

3.3 Selon l'art. 137 LCI, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant aux ordres donnés par le DT dans les limites de la LCI et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci (al. 1). Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction. Constituent notamment des circonstances aggravantes la violation des prescriptions susmentionnées par cupidité, les cas de récidive et l'établissement, par le mandataire professionnellement qualifié ou le requérant, d'une attestation, au sens de l'art. 7 LCI non conforme à la réalité (al. 3).

3.4 Les amendes administratives prévues par les législations cantonales sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des contraventions pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut exister. Par conséquent, la quotité de la sanction administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/1094/2025 du 7 octobre 2025 consid. 7.2 ; ATA/8/2025 du 7 janvier 2025 consid. 3.10.2).

3.5 En vertu de l'art. 1 let. a de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006 (LPG - E 4 05), les dispositions de la partie générale du code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0) s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif. Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence (ATA/1157/2025 du 21 octobre 2025 consid. 7.1).

3.6 L'art. 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) oblige les organes de l'État et les particuliers à agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Le principe de la bonne foi exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale (ATF 143 V 95 consid. 3.6.2 ; 137 II 182 consid. 3.6.2).

L'adage *nemo auditur suam (propriam) turpitudinem allegans* (nul ne peut se prévaloir de sa propre faute) concrétise le principe constitutionnel de la bonne foi et vaut également en matière de droit public (arrêt du Tribunal fédéral 2C_17/2008 du 16 mai 2008 consid. 6.2 ; ATA/920/2025 du 26 août 2025 consid. 8.14 ; ATA/1384/2024 du 26 novembre 2024 consid. 3.5 et les arrêts cités).

3.7 La chambre administrative a déjà eu l'occasion de préciser que le droit du bail était en principe un domaine exclu de la compétence des juridictions administratives (ATA/355/2024 du 12 mars 2024 consid. 3.6.3 ; ATA/1334/2023 du 12 décembre 2023 consid. 7.1.3 et les références citées ; ATA/870/2023 du 22 août 2023 consid. 6.3 et les arrêts cités).

3.8 En l'espèce, le DT a infligé au recourant une amende de CHF 35'000.-, celui-ci ne s'étant pas conformé à l'interdiction prononcée le 12 février 2021 – et réitérée le 17 mai 2024 – d'utiliser les logements construits sans autorisation dans le bâtiment n° 1_____.

Il n'est pas contesté qu'au moment du prononcé de l'amende le 12 juillet 2024, un locataire occupait encore lesdits logements, malgré l'interdiction de les utiliser rappelée au recourant le 17 mai 2024. Ainsi, objectivement, celui-ci ne s'est pas conformé à l'ordre du DT.

Sur le plan subjectif, le recourant a été avisé de son obligation de libérer les locaux, tant le 12 février 2021 que le 17 mai 2024. Depuis cette première date, il est parvenu à obtenir le départ de la plupart des locataires ; il fait toutefois valoir ne pas avoir pu, pour des raisons tant pratiques que juridiques, mettre fin au contrat le liant au dernier locataire, ce qui empêcherait de retenir une quelconque faute de sa part.

Selon ce contrat, celui-ci prenait fin dès l'entrée en force de l'autorisation de construire que le recourant souhaitait obtenir, mais qui ne lui a pas été délivrée. Dès lors, il n'est pas contestable qu'il existait un risque que le locataire conteste une éventuelle résiliation du contrat qui serait intervenue dès le 12 février 2021 ainsi qu'une éventualité que le contrat soit prolongé par les juridictions civiles, ce qui rendait toute résiliation délicate.

Néanmoins, il ne ressort pas du dossier que le recourant aurait entrepris dès le 5 mai 2023 (date du prononcé de l'amende de CHF 20'000.-) des démarches actives et concrètes pour trouver une solution à l'amiable avec C_____, en vue de se conformer aux ordres du DT. Il ne démontre en particulier pas avoir résilié le bail et tenté de négocier pour obtenir un départ anticipé du locataire dans les plus brefs délais. Il existait certes des risques de contestation d'une éventuelle résiliation du bail mais, en l'absence de démarches actives, il était certain que le locataire ne partirait pas. Aussi, comme le relève le DT, le recourant n'a fourni aucune explication sur la durée excessive que prenaient les démarches prétendument entreprises, alors que plus de trois ans se sont écoulés entre le prononcé de la première interdiction le 12 février 2021 et le départ du dernier locataire le 13 décembre 2024. Si des démarches ont été entreprises, elles ne l'ont ainsi été que trop tardivement.

En agissant de cette manière, soit en restant inactif malgré les ordres et rappels du DT, le recourant a ainsi commis une faute.

Le fait qu'il n'ait pas contesté la décision du 21 février 2021 n'y change rien, l'absence de recours contre une décision ne signifiant pas nécessairement que l'intéressé entendait s'y conformer et encore moins qu'il s'y conformerait. Le prononcé de l'amende est donc justifié dans son principe.

Le grief sera donc écarté.

4. Le recourant conteste le montant de l'amende, qu'il estime disproportionné.

4.1 De jurisprudence constante, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi et jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende. La juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès ou d'abus. Enfin, l'amende doit respecter le principe de proportionnalité (art. 36 al. 3 Cst. ; ATA/1210/2025 du 29 octobre 2025 consid. 6.8 ; ATA/8/2025 précité consid. 3.10.2 et l'arrêt cité), qui commande que la mesure étatique en cause soit nécessaire et apte à atteindre le but prévu et qu'elle soit dans un rapport raisonnable avec l'atteinte aux droits des particuliers qu'elle entraîne (ATF 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 140 II 194 consid. 5.8.2).

4.2 L'autorité ne viole le droit en fixant la peine que si elle sort du cadre légal, si elle se fonde sur des critères étrangers à l'art. 47 CP, si elle omet de prendre en considération des éléments d'appréciation prévus par cette disposition ou, enfin, si la peine qu'elle prononce est exagérément sévère ou clémente au point de constituer un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 IV 55 consid. 5.6 ; 135 IV 130 consid. 5.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_28/2016 du 10 octobre 2016 consid. 5.1 ; 6B_1276/2015 du 29 juin 2016 consid. 2.1). Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3).

4.3 L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit faire application des règles contenues aux art. 47 ss CP (principes applicables à la fixation de la peine). La culpabilité doit être évaluée en fonction de tous les éléments objectifs pertinents, qui ont trait à l'acte lui-même, à savoir notamment la gravité de la lésion, le caractère répréhensible de l'acte et son mode d'exécution. Du point de vue subjectif, sont pris en compte l'intensité de la volonté délictuelle, ainsi que les motivations et les buts de l'auteur. À ces composantes de la culpabilité, il faut ajouter les facteurs liés à l'auteur lui-même, à savoir les antécédents (judiciaires et non judiciaires), la réputation, la situation personnelle (notamment état de santé, âge, obligations familiales, situation professionnelle, risque de récidive), la vulnérabilité face à la peine, de même que le comportement après l'acte et au cours de la procédure (ATF 141 IV 61 consid. 6.1.1 ; 136 IV 55 ; 134 IV 17 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_28/2016 du 10 octobre 2016 consid. 5.1 ; 6B_1276/2015 du 29 juin 2016 consid. 2.1 ; ATA/559/2021 du 25 mai 2021 consid. 7e) et ses capacités financières (ATA/1042/2025 du 23 septembre 2025 consid. 2.1.3 ; ATA/719/2012 du 30 octobre 2012 consid. 20 et les références citées).

4.4 L'art. 137 al. 1 LCI érige la contravention aux ordres donnés par le DT (let. c) en infraction distincte de la contravention à la LCI et à ses règlements d'application (let. a et b). Par sa nature, cette infraction est très proche de celle visée par l'art. 292 CP (insoumission à une décision de l'autorité). À l'instar de cette disposition pénale,

la condamnation de l'auteur pour infraction à l'art. 137 al. 1 let. a LCI n'a pas pour effet de le libérer du devoir de se soumettre à la décision de l'autorité. S'il persiste dans son action ou son omission coupables, il peut être condamné plusieurs fois pour infraction à l'art. 137 al. 1 let. c LCI, sans pouvoir se prévaloir le principe *ne bis in idem*, dès lors que l'on réprime à chaque fois une autre période d'action ou d'omission coupables (Bernard CORBOZ, Les infractions en droit suisse, 3^e éd., 2010, vol. 2, n. 32 *ad* art. 292 CP p. 551). De plus, la sanction de l'insoumission peut être augmentée chaque fois qu'une menace de l'appliquer est restée sans effet (ATA/706/2022 du 5 juillet 2022 consid. 3d ; ATA/147/2014 du 11 mars 2014 consid. 11 et les références citées).

4.5 En l'espèce, le montant de l'amende prononcée à l'endroit du recourant s'élève à CHF 35'000.-.

Le DT dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour fixer le montant d'une amende. La décision querellée mentionne exclusivement, comme élément d'appréciation, l'attitude du recourant consistant à ne pas se conformer aux ordres du DT. Dans sa réponse au recours devant le TAPI, le DT a précisé avoir pris en compte la gravité de l'infraction, la volonté du recourant de ne pas se conformer à un ordre, le fait pour lui de ne pas avoir entrepris toute les démarches adéquates envers les locataires restants et le fait de persister à louer les logements qui ne présentaient pas les conditions de sécurité. À cela s'ajoutaient le long délai s'étant écoulé depuis le prononcé de l'ordre en février 2021 (trois ans et demi), la récidive, le recourant ayant fait l'objet de plusieurs amendes dans le cadre de l'infraction I-3_____, ainsi que la cupidité de l'intéressé, qui percevait des loyers d'C_____.

Les éléments pris en compte par le DT sont pertinents. En effet, le fait de continuer de loger, malgré une interdiction réitérée plusieurs fois, un locataire dans un appartement ne présentant pas toutes les conditions de sécurité requises et ayant fait l'objet d'un changement d'affectation non autorisé constitue une atteinte grave aux règles sur la police des constructions ainsi qu'à la protection de la santé publique. En outre, au moment du prononcé de la décision, le recourant n'a pas prouvé avoir entrepris les démarches nécessaires avec le dernier locataire en vue de se conformer à l'ordre du DT. L'infraction commise est objectivement grave.

D'un point de vue subjectif, le recourant a déjà été sanctionné d'une amende de CHF 20'000.- pour la même infraction le 5 mai 2023, et a de surcroît fait l'objet de plus de six amendes en lien avec la procédure d'infraction I-3_____, si bien que la circonstance aggravante de la récidive peut être retenue.

Le recourant a changé sans droit les locaux d'affectation dans le but de les louer et donc d'en tirer un revenu. Au moment du prononcé de la décision querellée, il percevait à tout le moins un loyer (CHF 920.- par mois), celui payé par le dernier locataire. Il s'agit de la conséquence inévitable de l'inaction qui lui est reprochée. Dès lors, la circonstance de la cupidité doit être retenue. Contrairement à ce que soutient le recourant, il n'est pas nécessaire que le loyer lui permette de retirer un « bénéfice » de la location.

Enfin, l'intéressé n'a pas démontré, ni même allégué, que l'amende infligée le placerait dans une situation financière difficile.

Doit en revanche être pris en compte, comme circonstance atténuante, le fait qu'il a entrepris des démarches pour faire évacuer la plupart des locataires et que le dernier a finalement quitté les lieux, certes après le prononcé de la décision querellée.

Au vu de ce qui précède, et dans la mesure où le DT doit veiller à détourner un propriétaire ayant déjà commis des infractions d'en commettre de nouvelles, le montant de l'amende apparaît apte à atteindre ce but et est nécessaire pour que le recourant se conforme dorénavant à la LCI et aux ordres prononcés par le DT. Au vu des éléments relevés *supra*, ce montant, qui se situe encore dans la fourchette basse de l'art. 137 al. 1 LCI, reste dans un rapport raisonnable avec l'atteinte qu'elle entraîne aux intérêts du recourant, d'ordre financier exclusivement.

Pour le surplus, le fait que le montant de l'amende soit supérieur à celui qui a été prononcé le 5 mai 2023 (CHF 20'000.-) n'apparaît pas contraire au droit puisque la sanction de l'insoumission peut être augmentée chaque fois qu'une menace de l'appliquer est restée, comme en l'espèce, sans effet. L'accumulation d'amendes successives n'est enfin que la conséquence légale des violations répétées du recourant à loi et on ne saurait y voir une « politique répressive excessivement rigide » du DT, celui-ci devant faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la LCI, dont il est l'autorité d'exécution.

Le DT n'a donc pas abusé de son pouvoir d'appréciation en prononçant à l'endroit du recourant une amende de CHF 35'000.-.

Le grief sera donc écarté, ce qui conduit au rejet du recours.

5. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 26 mai 2025 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 avril 2025 ;

au fond :

le rejette ;

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

dit qu'il n'est 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 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, av. du Tribunal fédéral 29, 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 Pascal PÉTROZ, avocat du recourant, au département du territoire-OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Patrick CHENAUX, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

le président siégeant :

D. WERFFELI BASTIANELLI

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :