

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/310/2005-TPE

ATA/399/2005

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 31 mai 2005

dans la cause

RÉGIE X_____ S.A.

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE
CONSTRUCTIONS**

et

**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 13'346 à la régie X_____ S.A. (ci-après : la régie) portant sur la rénovation - déjà entreprise depuis le printemps 1997 - d'un immeuble sis 10, place de la Navigation, 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 pendant trois ans dès le 1^{er} janvier 1998.

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 1^{er} janvier 1998 et ce en contradiction avec les termes de l'autorisation de construire APA 13'346.

3. Le 16 septembre 2003, après avoir invité la régie à 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 de maisons d'habitation 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.

5. Par arrêt du 27 janvier 2004, le tribunal de céans a déclaré le recours de la régie irrecevable et transmis le dossier à la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission).

6. Par décision du 31 janvier 2005, la commission a réduit l'amende administrative infligée à la régie à CHF 500.- pour tenir compte des circonstances du cas d'espèce, en particulier du montant peu important de la différence de loyer

et de ce qu'il n'était pas exclu qu'une erreur ait figuré sur un document fourni au département lors de la procédure d'octroi de l'autorisation du 21 juin 1999. Pour le surplus, elle a rejeté le recours, écartant notamment l'argument selon lequel tant les mesures ordonnées que l'amende auraient dû être notifiées au propriétaire de l'immeuble.

7. Par acte du 4 février 2005, la régie a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif, concluant à son annulation.

La régie n'était pas propriétaire de l'immeuble en cause. L'éventuel trop-perçu de loyer – formellement contesté – avait été encaissé par les propriétaires. Il ne lui appartenait pas de le rembourser. L'amende aurait dû être infligée aux propriétaires. Enfin, elle ne gérait plus l'appartement en cause et n'était donc pas en mesure d'exécuter la condamnation du département ni rétablir le loyer dudit appartement.

8. Le 10 mars 2005, le département s'est opposé au recours. La régie exerçait un pouvoir de fait sur l'immeuble concerné et devait être considérée comme perturbateur « persistant ». C'était donc à juste titre que le département l'avait tenue pour responsable de l'infraction constatée. La décision querellée était fondée et l'amende ramenée par la commission à CHF 500.- était proportionnée à l'ensemble des circonstances.

9. Le 22 mars 2005, répondant à un courrier du juge délégué du 14 mars 2005, la régie a indiqué qu'elle ne gérait plus l'appartement en cause depuis le 30 novembre 2003. Jusqu'alors, les loyers étaient encaissés sur son compte bancaire.

10. Le 23 mars 2005, le tribunal de céans a transmis cette réponse au département et informé les parties que la cause était 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. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. La seule question litigieuse est de savoir si la recourante est à bon droit destinataire de la décision du département du 16 septembre 2003.

3. a. Selon l'article 129 lettre e LCI, le département peut ordonner la remise en état, la répartition, la modification, la suppression ou la démolition d'une construction, installation ou d'une autre chose, lorsque celle-ci n'est pas conforme aux prescriptions légales et réglementaires applicables ou aux autorisations

délivrées en application de celles-ci (art. 130 LCI). Les propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le département en application des dispositions précitées (art. 131 LCI).

b. Selon une jurisprudence constante, les différentes mesures et sanctions prises en vertu de la LCI doivent être dirigées en principe contre le perturbateur. Le perturbateur est celui qui a occasionné un dommage ou un danger par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité (perturbateur par comportement), mais aussi celui qui exerce sur l'objet qui a provoqué une telle situation un pouvoir de fait ou de droit (perturbateur par situation; ATA/195/2005 du 5 avril 2005 ; ATA/751/2002 du 3 décembre 2002 ; ATA/719/2000 du 21 novembre 2000 et les arrêts cités).

En l'espèce, la recourante apparaît avoir été l'interlocutrice du département durant la procédure d'octroi de l'autorisation de construire du 21 juin 1999. C'est également elle qui a géré l'appartement en cause jusqu'au 30 novembre 2003 et, à cet effet, a notamment notifié, en qualité de représentante du bailleur, l'avis de majoration de loyer du 10 septembre 1997 qui s'est avéré ne pas correspondre aux documents qu'elle a fournis au département dans le cadre de la procédure d'octroi d'autorisation précitée. Elle a enfin été l'interlocutrice du département lorsque ce dernier l'a interpellée sur les faits à l'origine de la présente cause.

Par ailleurs, le loyer de l'appartement en cause a été perçu sur le compte bancaire de la recourante jusqu'au 30 novembre 2003.

Force est donc d'admettre qu'elle avait un pouvoir de gestion et de représentation sur l'immeuble concerné et notamment l'appartement en cause, cela – s'agissant en tout cas de ce dernier – jusqu'au 30 novembre 2003, soit postérieurement à la date de la décision du département.

C'est ainsi à bon droit que le département l'a considérée comme perturbatrice et, comme telle, lui a adressé la décision du 16 septembre 2003.

Mal fondé, le recours sera rejeté.

4. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 7 février 2005 par la Régie X_____ S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 31 janvier 2005 ;

au fond :

le rejette ;

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

communique le présent arrêt à la Régie X_____ S.A. ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

M. Tonossi

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :