

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3137/2007-DCTI

ATA/632/2007

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 11 décembre 2007

dans la cause

Monsieur A _____

représenté par Me Gérard Brutsch, avocat

contre

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

EN FAIT

1. Monsieur A_____ (ci-après : le propriétaire ou le recourant) est propriétaire de la parcelle n° _____, feuille n° _____ de la commune de Genève-Plainpalais, à l'adresse Y_____. Un immeuble d'habitation est édifié sur ladite parcelle.
2. Lors d'un contrôle effectué sur place le 6 juin 2006, un inspecteur de la police des constructions du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département) a constaté, puis consigné dans un rapport daté du même jour, que les travaux suivants avaient été entrepris sans autorisations dans l'appartement n° _____ de trois pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble susmentionné :
 - démolitions de cloisons et de menuiseries intérieures, de plafonds, du sol du local sanitaire, de revêtements de parois en céramique, d'installations sanitaires, électriques, d'aménagements de cuisine ;
 - installation d'un tableau de chantier ;
 - travaux de plâtrerie, cloisons en carreaux de plâtre, réparations de plafonds, dressages d'enduit sur parois.
3. Par courrier du 12 juin 2007, adressé à M. A_____, le département a signifié que les travaux entrepris étaient susceptibles d'être assujettis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). En conséquence, il ordonnait l'arrêt immédiat des travaux, et ce, jusqu'à régularisation de la situation.

Le département impartissait en outre au propriétaire un délai de quinze jours pour que celui-ci lui fasse part de ses observations, accompagnées de tous documents utiles relatifs, d'une part, à la nature et au coût de l'ensemble des travaux réalisés, ainsi qu'à la date à laquelle ils avaient été entrepris, et, d'autre part, relatifs au loyer avant travaux.

Toute décision, sanction ou mesure du département à cet égard était réservée.
4. M. A_____ n'a pas donné suite à l'injonction du département.

La décision précitée n'a, par ailleurs, fait l'objet d'aucun recours.
5. Lors d'un nouveau contrôle sur place, le 10 juillet 2007, le département a constaté que les travaux susmentionnés se poursuivaient.

6. Par décision du 19 juillet 2007, le département a infligé au propriétaire une amende administrative de CHF 10'000.-, pour ne pas avoir observé la décision du 12 juin 2007 portant sur l'arrêt immédiat des travaux.

Le montant de l'amende avait été fixé en tenant compte, notamment, du "mépris affiché" dont faisait preuve M. A_____ à l'égard des décisions du département, ainsi qu'à la législation applicable, laquelle, en sa qualité de mandataire professionnellement qualifié, lui était parfaitement connue.

Toute décision, sanction ou mesure du département à cet égard était également réservée à ce stade.

7. Par acte du 17 août 2007, M. A_____ a recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision précitée, dont il conclut à l'annulation.

Il avait entrepris des travaux d'entretien courants, lesquels n'étaient pas soumis à autorisation.

Le département avait méconnu le principe d'égalité de traitement. Se prévalant d'un cas similaire, dont le coût des travaux était équivalent à ceux entrepris dans l'appartement litigieux, M. A_____ relevait que le département avait alors admis le caractère courant des travaux d'entretien.

Il a en outre reproché au département de pratiquer à son égard une politique "à la tête du client", lui imposant des contraintes supérieures à celles qui prévalaient pour les autres propriétaires immobiliers.

8. Dans ses observations du 26 septembre 2007, le département conclut au rejet du recours.

La décision du 12 juin 2007, ordonnant l'arrêt immédiat des travaux dans les locaux susmentionnés, était en force. M. A_____ ne s'était pas conformé à ladite décision, partant, l'amende était fondée dans son principe.

Eu égard à la gravité subjective et objective de l'infraction, à sa qualité de mandataire professionnellement qualifié et au fait que l'intéressé cumulait les amendes administratives en la matière, le montant de l'amende, soit CHF 10'000.-, n'était pas arbitraire.

S'agissant de l'inégalité de traitement dont se prévalait M. A_____, ce dernier perdait de vue que l'amende lui avait été infligée en raison de son insoumission à un ordre d'arrêt de chantier en force, destiné à déterminer si lesdits travaux étaient ou non assujettis à la LDTR.

9. Il résulte du dossier que le 3 août 2007, le propriétaire a adressé à son conseil un descriptif des travaux entrepris dans l'appartement litigieux, travaux dont le coût total s'élevait à CHF 30'400.-.

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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. La LDTR prévoit des restrictions à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR).

Une autorisation est en particulier nécessaire pour toutes transformations ou rénovations, au sens de l'article 3 alinéa 1 LDTR, tendant à modifier la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 et 3 al. 1 let. a LDTR, 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. Conformément aux articles 129 lettre a et 130 LCI, le département peut ordonner la suspension des travaux lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou de tout autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, de ses règlements d'application ou des autorisations délivrées.

Selon la jurisprudence, lorsque un doute existe sur la soumission des travaux à autorisation, le département est fondé à en ordonner la suspension dans l'attente d'être complètement et régulièrement informé des aménagements projetés et de pouvoir se déterminer en conséquence (ATA/567/2005 du 16 août 2005).

4. En l'espèce, l'autorité intimée souhaitait obtenir des renseignements quant aux travaux entrepris afin de pouvoir se déterminer sur l'assujettissement de ceux-ci à la LDTR. Elle a, à cet effet, ordonné, par décision du 12 juin 2007, l'arrêt immédiat des travaux au sens des articles précités. Celle-ci était entrée en force, de sorte qu'elle ne peut plus être contestée.

5. Au vu de ce qui précède, la question litigieuse porte uniquement sur la sanction infligée par le département à M. A_____, à savoir une amende administrative de CHF 10'000.-, pour ne pas avoir interrompu lesdits travaux alors que l'autorité intimée le lui avait ordonné.

6. En vertu de l'article 137 alinéa 1 LCI, applicable par renvoi de l'article 44 LDTR, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.- toute personne qui contrevient à cette loi, aux règlements et arrêtés l'appliquant et

aux ordres donnés par le département dans leur cadre. Il est tenu compte dans la fixation du montant de l'amende du degré de gravité de l'infraction, la récidive étant considérée comme une circonstance aggravante (art. 137 al. 3 LCI).

7. En l'espèce, la poursuite des travaux par le recourant constitue une insoumission à une décision de l'autorité. Le principe de la sanction, sous la forme d'une amende administrative au sens de l'article 137 alinéa 1 LCI, est par conséquent fondé. L'autorité conserve en outre toute latitude pour revoir sa décision à l'avenir et ordonner l'une des mesures prévues à l'article 129 LCI.

Reste à examiner la quotité de l'amende.

8. Le recourant prétend avoir agi sans faute, les travaux entrepris n'étant pas soumis à la LDTR, et sollicite l'annulation de l'amende.

a. 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, 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/360/2006 du 27 juin 2006 ; ATA/813/2001 précité). En vertu de l'article 1 de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006 (LPG - E 4 05), il y a en effet lieu de faire application des dispositions générales contenues dans le Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0).

b. La punissabilité du contrevenant exige que celui-ci ait commis une faute (ATF 101 Ib 33 consid. 3 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.531/2002 du 27 mars 2003 ; ATA/168/2004 du 25 février 2004 ; P. MOOR, *op. cit.*, n. 1.4.5.), fût-ce sous la forme d'une simple négligence. La sanction doit respecter le principe de la proportionnalité (ATA/168/2004 déjà cité ; P. du 5 août 1997). Matériellement, malgré l'aspect de répression individuelle qu'une mesure peut prendre, l'administration doit non seulement veiller au respect du droit par ceux qui en tirent avantage, mais aussi particulièrement lorsque la violation est grave, manifester sa vigilance par la sévérité de la sanction qu'elle prononce (ATF 111 Ib 213 ; 103 Ib 126 ; 100 Ia 36 ; P. MOOR, *op. cit.*, p. 118 n. 1.4.3.1.). Quand bien même le principe de la proportionnalité doit être respecté et l'amende administrative doit être mesurée d'après les circonstances du cas, la sévérité s'impose pour détourner le contrevenant et stimuler le respect de la loi dans l'intérêt de la collectivité (ATF 100 Ia 36).

c. Selon la jurisprudence, l'autorité qui prononce une amende administrative dispose d'un large pouvoir d'appréciation; ce n'est qu'en cas d'excès que le

Tribunal administratif la censure (ATA/61/2005 du 1^{er} février 2005 et les références citées). Le département prend en considération la nature, la gravité et la fréquence des infractions commises dans le respect du principe de proportionnalité (Mémorial des séances du Grand Conseil, 1985 III p. 4275).

9. En l'espèce, le recourant s'est vu infliger, depuis 1998, de nombreuses amendes administratives, dont onze ont été confirmées par le tribunal de céans. Force est de constater que celui-ci fait preuve d'un manque total de déférence à l'égard des décisions de l'autorité intimée.

La faute de M. A_____ est manifeste, c'est en effet volontairement qu'il n'a pas tenu compte de l'ordre de suspension délivré par le département. Il apparaît ainsi que les travaux se sont poursuivis délibérément dans le but de les effectuer sans demande d'autorisation préalable, dans le cas où cela aurait été nécessaire.

Pour le surplus, il convient de relever que le recourant exerce la profession d'architecte, partant, il a la qualité de mandataire professionnellement qualifié. Il est par conséquent attendu de ce dernier qu'il fasse preuve d'une attention particulière lorsqu'il projette d'entreprendre des travaux, quels qu'ils soient.

Compte tenu de ce qui précède, le montant de l'amende, soit CHF 10'000.-, n'est pas critiquable et doit être confirmé, ce d'autant que le recourant n'allègue pas que le paiement de cette somme l'exposerait à une situation financière difficile. L'autorité intimée n'a par conséquent pas excédé son pouvoir d'appréciation et a respecté le principe de proportionnalité.

10. L'argument du recourant selon lequel le département aurait qualifié d'entretien courant des travaux effectués dans un autre appartement ne peut pas être suivi.

La décision du 19 juillet 2007 ne porte que sur l'amende infligée à M. A_____, pour ne pas avoir respecté une décision d'arrêt de chantier en force. Cet ordre ne visait ainsi pas à déterminer si lesdits travaux étaient ou non soumis à la LDTR.

Il convenait au recourant d'alléguer ce grief d'inégalité de traitement antérieurement soit, au cours d'un recours contre la décision du 12 juin 2007. Ce dernier avait laissé passer le délai de trente jours prévu à cet effet, de sorte que cette décision est entrée en force de chose décidée.

Par conséquent, ce grief ne saurait être retenu.

11. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant qui succombe (art. 87 LPA).

En raison des manquements répétés aux devoirs de la profession exercée par M. A_____, une copie du présent arrêt sera transmise à la Chambre des architectes et des ingénieurs.

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 17 août 2007 par Monsieur A_____ contre la décision du 19 juillet 2007 du département des constructions et des technologies de l'information ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'500.- ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants 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, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession de le recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Gérard Brutsch, avocat du recourant ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information et, pour information, à la Chambre des architectes et des ingénieurs.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, Mme Junod,
juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

le président :

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :