

du 18 septembre 2001

dans la cause

Monsieur S

_____ contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

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

A/470/2000-TPE
A/132/1999-TPE

EN FAIT

1. Le _____ 1996, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL) a accordé à Monsieur S_____ une autorisation de construire des maisons villageoises avec parking à l'adresse _____, sur la parcelle _____, feuille _____ de la commune de Plan-les-Ouates, située en zone 4B protégée. M. S_____ était l'architecte de la propriétaire de cette parcelle. Son bureau se trouvait au _____ Carouge.

Il s'est vu infliger successivement plusieurs amendes administratives pour des travaux effectués sans autorisation. En juin 1997, la chambre des architectes l'a radié du tableau des mandataires professionnellement qualifiés pour une durée de six mois, décision confirmée par arrêt du tribunal de céans du 15 juin 1999.

2. Le 4 juillet 1997, suite à une nouvelle requête complémentaire 94'334/2 concernant la modification des plans et façades, le DAEL a délivré à M. S_____ une nouvelle autorisation de construire. Les plans enregistrés au DAEL indiquaient la présence d'un couvert à voitures accolé à la façade Nord-ouest du bâtiment. En revanche, ils ne mentionnaient pas la présence d'autres constructions.
3. Le 28 avril 1998, M. S_____ a déposé une nouvelle requête 94'334/3 auprès du DAEL sollicitant l'autorisation de construire deux couverts à voitures et un mur de soutènement. Selon les plans annexés, ce mur, de 15,45 mètres de long et de 1,50 mètre de hauteur, se trouvait en limite de propriété avec la parcelle voisine _____. La surface de terrain comprise entre le mur et la villa - voisine directe de la parcelle _____ - devait être remblayée, afin d'y aménager une terrasse.
4. M. S_____ a commencé les travaux susvisés avant d'avoir obtenu l'autorisation sollicitée. Un mur d'une hauteur de 1,1 mètre a été réalisé en limite la propriété. La distance entre celui-ci et la construction édifiée sur la parcelle voisine 2350 était inférieure à 12 mètres (la distance la plus importante entre la construction et la limite de parcelle était de 9 mètres).

5. Par décision du 4 décembre 1998, le DAEL a refusé l'autorisation sollicitée. Le mur et le remblai de la terrasse créaient un fonds dominant sur la parcelle 2350. Il a également infligé à M. S_____ une amende administrative de CHF 5'000.-.

6. A plusieurs reprises, M. S_____ a écrit au Conseiller d'Etat en charge du DAEL.

Le 9 février 1999, M. S_____ a écrit une nouvelle fois au Conseiller d'Etat chargé du DAEL l'informant qu'il "formait opposition" à sa décision du 4 décembre 1998. Le DAEL a transmis cette lettre d'une part à la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission), et d'autre part au Tribunal administratif.

7. Le 18 mai 1999, la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) a rejeté le recours interjeté le 9 février 1999 par M. S_____ contre le refus d'autorisation de construire du 4 décembre 1998. Le recours avait été déclaré tardif et par conséquent irrecevable.

Par arrêt du 5 août 1999 (cause A/786/1999), le Tribunal administratif a d'une part cassé la décision de la commission et renvoyé le dossier à celle-ci pour instruction, et d'autre part a considéré que M. S_____ avait valablement recouru auprès du Tribunal administratif dans sa lettre du 10 décembre 1998 au Conseiller d'Etat chargé du DAEL.

8. Le 14 décembre 1999, la commission a procédé à une audience de comparution personnelle. M. S_____ a reconnu qu'il avait commencé les travaux relatifs à la requête 94'334/3 sans avoir obtenu l'autorisation sollicitée, et qu'il s'était fondé sur les plans déposés dans la cadre de la requête 94'334/2 en 1997. Concernant le mur, il a expliqué avoir interprété les mêmes plans pour en déduire qu'un mur était possible à cet endroit. Il a ajouté qu'il faisait l'objet d'une décision de radiation du tableau des mandataires professionnellement qualifiés, valable du 1er novembre 1999 au 30 avril 2000.

9. Le 4 avril 2000, la commission a rejeté le recours de M. S_____. Le mur n'avait pas été mentionné dans les plans déposés dans le cadre de la requête 94'334/2 et aucune interprétation de ces plans ne permettait une

construction de ce mur.

10. Le 28 avril 2000, M. S_____ a recouru auprès du Tribunal administratif contre ladite décision (cause A/470/2000).

Par pli du 3 août 2000, il a sollicité un entretien afin de pouvoir s'exprimer oralement. Une audience de comparution personnelle a été fixée au 3 novembre 2000.

11. Lors de cette audience, M. S_____ a reconnu qu'il avait construit le mur sans avoir attendu l'autorisation du DAEL. Le représentant de celui-ci a proposé de demander à ses services quelle serait leur position au cas où une servitude de vue droite serait convenue entre les propriétaires concernés.

12. Par courrier du 18 mai 2001, le DAEL, à la suite de la demande du tribunal du 27 avril 2001, a indiqué que la situation n'avait pas évolué depuis l'audience.

Le 29 mai 2001, le tribunal de céans a transmis le courrier précité à M. S_____ à son adresse professionnelle, _____ à Carouge, en l'invitant à se déterminer le 15 juin 2001 au plus tard.

13. Le 11 juin 2001, une société nommée ADAS S.A. (ci-après : ADAS), dont l'adresse est la même que celle de M. S_____, a informé le tribunal que ce dernier avait quitté le territoire suisse le 31 décembre 2000, et qu'elle ne répondrait pas "des créances pour le bureau d'architecture S_____ radié au 31 décembre 2000".

14. Après vérification faite auprès de l'office cantonal de la population, M. S_____ a quitté son domicile en Suisse pour Abidjan le 20 août 2000.

15. 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. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Les recours A/132/1999 et A/470/2000 opposant les mêmes parties reposent sur le même état de faits. Le tribunal en prononcera préalablement la jonction et statuera en un seul arrêt (art. 70 al. 1 LPA).
3. Sur tout le territoire du canton, nul ne peut sans y avoir été autorisé élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un mur, une clôture ou un portail (art. 1er al. 1 let. a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988, LCI - L 5 05).

En 4e zone, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 mètres (art. 34 al. 2 LCI). Les distances entre deux constructions ne peuvent être inférieures à la somme des distances qui seraient exigibles entre chacune de ces constructions et une limite de propriété passant entre elles (art. 45 al. 1 LCI).

En l'espèce, le mur réalisé n'a été mentionné ni dans les plans de la requête initiale de 1994, ni dans ceux de la requête complémentaire 94'334/2 de 1997. Aucune interprétation de ces plans ne permet sa construction. De plus, la distance entre le mur et la limite de la propriété voisine, ainsi que celle entre le mur et la construction sur la parcelle voisine, ne sont pas respectées.

Le mur n'est donc pas autorisable et le recours A/470/2000 doit être rejeté.

4. Est passible d'une amende administrative de CHF 100.-- à CHF 60'000.-- tout contrevenant à la LCI, ainsi que tout contrevenant aux ordres donnés par le département (art. 137 al. 1 LCI). Le montant de l'amende est de CHF 60'000.-- au plus si les travaux n'étaient pas autorisables comme en l'espèce.

La récidive constitue une circonstance aggravante (art. 137 al. 3 LCI).

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 du 18 février 1997 en la cause U.; P.

MOOR, Droit administratif, les actes administratifs et leur contrôle, vol. 2, Berne 1991, ch. 1.4.5.5, pp. 95-96; P. NOLL et S. TRECHSEL, Schweizerisches Strafrecht, Allgemeine Voraussetzungen der Strafbarkeit, AT I. 5ème éd.; Zurich 1998, p. 40).

Enfin, l'administration doit faire preuve de sévérité afin de "détourner le contrevenant et stimuler le respect de la loi dans l'intérêt de la collectivité" (A. GRISEL, op. cité, p. 339; J. GAUTHIER, Droit administratif et droit pénal, Rapport à la société suisse des juristes, 1971, p. 348; RDAF 1975 p.267; RDAF 1979 p. 336, 337; ATA du 30 avril 1980 en la cause C; RDAF 1987 p. 214; ATA du 5 avril 1989 en la cause M. et C.; du 9 novembre 1988 en la cause S.T. S.A.; du 12 octobre 1988 en la cause A. et S.I. C.F. S.A. et du 28 septembre 1988 en la cause S.I. L. B., H. et S.; ATA du 10 janvier 1990 en la cause MARTIGNOLI c/ DTP; ATA du 24 janvier 1990 en la cause DUGERDIL C/ DTP; ATA du 23 octobre 1991 en la cause Steimer et SI carrefour de Rive; ATA du 27 novembre 1991 en la cause Harder).

Vu les mauvais antécédents du recourant, circonstance aggravante, l'intimé n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en fixant l'amende de CHF 5'000.-, loin s'en faut.

Au vu de ce qui procède, le recours A/132/1999 doit être aussi rejeté.

5. Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevables le recours interjeté le 10 décembre 1998 par Monsieur S_____ contre la décision du 4 décembre 1998 prise par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, et le recours interjeté le 27 avril 2000 contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 4 avril 2000;

préalablement :

ordonne la jonction des causes

A/132/1999 et A/470/2000;

au fond :

les rejette;

met à la charge du recourant un
émolument de CHF 2'000.-;

communiqué le présent arrêt à
Monsieur S_____, à la commission cantonale de
recours en matière de constructions, ainsi qu'au
département de l'aménagement, de l'équipement et du
logement.

Siégeants : M. Paychère, président, M. Schucani,
Mmes Bonnefemme-Hurni et Bovy, juges,
M. Torello, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste adj. : le vice-président
:

C. Goette

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux
parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci