du 21 décembre 1999

dans la cause

SI C_____
représentée par Me Christian Buonomo, avocat

et

LA G_____
représentée par Me Philippe Houman, avocat

contre

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

**EN FAIT**

1. a. Par décision du 30 mars 1990, la commission de recours instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses (ci-après : la commission de recours) a autorisé la SI C_____ (ci-après : la SI C_____) à effectuer des travaux de transformation d'un logement de 165 m2 au 4ème étage de l'immeuble 11 rue M_____ (ci-après : l'appartement) dont elle est propriétaire, aux conditions suivantes :

- Les dispositions de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 22 juin 1989 (aLDTR) seront respectées.

- Le logement transformé sera soumis à la location pour une durée de 5 ans, pendant laquelle le loyer annuel dudit logement n'excédera pas CHF 18'000.-, soit CHF 1'500.- par mois.

Il s'agissait de la réfection complète des sols et des murs, du changement des installations électriques et du chauffage, du remplacement des appareils sanitaires et des meubles de cuisine.

b. En réalité, cette décision autorisait après coup les travaux précités de rénovation qui avaient déjà été exécutés par la SI C_____ ; cette décision était rendue à la suite du recours de la SI C_____ contre le refus du 10 janvier 1990 du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département), d'autoriser les travaux effectivement entrepris, au motif que le loyer arrêté par la SI C_____ ne correspondait pas à un besoin prépondérant de la population. Le département avait par ailleurs déjà refusé en date du 13 septembre 1989 un projet plus ambitieux de travaux de rénovation de cet appartement, estimant que le loyer futur était excessif.

2. L'appartement était géré par la SSGI K_____, devenue en 1997 la G_____ S.A. (ci-après : la G_____).

3. Monsieur et Madame S_____ sont locataires de l'appartement depuis le 16 mai 1989. Le bail, notifié après l'entrée en jouissance de l'appartement, soit le 13 juillet 1989, était de durée déterminée, fixée au 31 mai

1992. Le loyer mensuel sans les charges était échelonné de la manière suivante :

CHF 2'600.- dès le 16 mai 1989,
CHF 2'750.- dès le 1er juin 1990
CHF 2'850.- dès le 1er juin 1991.

Le 13 juillet 1989, la G_____ a notifié, en même temps que le bail, un avis de majoration du loyer dont les montants correspondaient à ceux précités.

4. Le 20 novembre 1989, la SI C_____ a notifié aux époux S_____ un avis de majoration de loyer valant avenant au bail, avec effet rétroactif au 1er juin 1989. Elle leur a également fait signer deux baux ayant chacun pour objet un parking extérieur fictif. Un avis de majoration de loyer était annexé pour chacun des baux relatifs aux parkings. Ces trois baux leur ont été communiqués le 22 février 1990 :

1. Le bail pour le logement prévoyait les loyers mensuels suivants:

Du 1er juin 1989 au 31 mai 1990 : CHF 1'900.-
Du 1er juin 1990 au 31 mai 1991 : CHF 2'000.-
Du 1er juin 1991 au 31 mai 1992 : CHF 2'050.-

2. Les baux pour les parkings fictifs prévoyaient les loyers suivants :

Du 1er juin 1989 au 31 mai 1990 : CHF 350.-
Du 1er juin 1990 au 31 mai 1991 : CHF 375.-
Du 1er juin 1991 au 31 mai 1992 : CHF 400.-.

5. Le 3 décembre 1990, les époux S_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une double place de parking existante, en sous-sol, pour CHF 250.- mensuels.

6. Le 10 février 1992, la G_____ a notifié aux époux S_____ un avis de majoration du loyer de l'appartement qui passait de CHF 2'050.- à CHF 2'423,50. Les époux S_____ se sont opposés à cette majoration. Le 17 mars 1992, la G_____ a informé les époux S_____ que la hausse de loyer ne prendrait effet que le 1er juin 1993.

7. Entre le 30 août 1993 et le 28 mars 1994, l'immeuble 11 rue M_____ a été placé en gérance légale.

8. Le 29 novembre 1993, les époux S_____ ont résilié

les contrats de bail des parkings fictifs.

9. Le 17 avril 1998, la G_____ a requis des époux S_____ le versement d'un arriéré de loyer de CHF 52'958,90.

10. Le 2 février 1999, la G_____ a avisé les époux S_____ qu'elle résiliait le bail de l'appartement pour non paiement du loyer pour le 31 mars 1999. L'arriéré s'élevait à CHF 30'594,50. Le 5 février 1999, elle a résilié le contrat de bail portant sur le parking double en sous-sol.

11. Le 18 février 1999, les époux S_____, représentés par l'Asloca, ont demandé à la G_____ si des autorisations fondées sur l'aLDTR avaient été délivrées concernant leur appartement. Parallèlement, ils ont saisi la commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en constatation de la nullité des baux portant sur les deux parkings fictifs, en constatation de l'inefficacité du congé du 2 février 1999 et en restitution du loyer payé en trop pour la période du 1er juin 1989 au 16 mai 1999.

12. Le 11 mars 1999, l'Asloca a sollicité du département la prise de sanctions et la restitution du trop perçu de loyer à l'encontre de la SI C_____ "en raison d'une violation crasse" des règles de l'aLDTR.

13. Le 18 mars 1999, le département a écrit à la G_____, avec copie à l'Asloca, en lui rappelant la décision de la commission de recours du 30 mars 1990 et en lui demandant de se déterminer sur le courrier de l'Asloca du 11 mars 1999.

14. Le mandat confié à la G_____ a été résilié avec effet au 31 mars 1999.

15. Le 17 mai 1999, le département a ordonné à la SI C_____ et à la G_____, prises conjointement et solidairement, de restituer aux époux S_____ le trop perçu pour le loyer versé du 1er juin 1989 au 31 mai 1994, soit CHF 53'900.- plus intérêts à 5 % dès la prise d'effet des différents loyers, dans un délai de 30 jours. Il leur a en outre infligé, conjointement et solidairement, une amende administrative de CHF 20'000.-.

Il constatait que les intéressées n'avaient pas donné suite à son courrier du 18 mars 1999.

Le bail des époux S_____ prévoyait un loyer supérieur à celui fixé par la décision de la commission de recours du 30 mars 1990. De plus, des contrats de bail pour des parkings extérieurs fictifs avaient été conclus, ce qui augmentait encore le niveau des loyers après travaux des appartements.

Le montant de l'amende tenait compte de la gravité objective des faits reprochés ainsi que du comportement visant à éluder les conditions de l'autorisation dans un dessein de lucre et à mettre l'administration devant le fait accompli.

16. Le 28 mai 1999, la G_____ a informé le département qu'elle ne pouvait lui transmettre les états locatifs de l'immeuble en cause dès lors qu'elle ne le gérait plus depuis le 1er avril 1999.

17. Le 16 juin 1999, la G_____ a recouru au Tribunal administratif à l'encontre de la décision précitée du 17 mai 1999 en concluant à son annulation (cause A/584/1999 - TPE).

Le bail des époux S_____ prévoyait des loyers échelonnés sur trois ans qui avaient ensuite été revus à la baisse, le 20 novembre 1989, avec effet rétroactif au 1er juin 1989. Parallèlement et sans que cette démarche puisse être expliquée, les époux S_____ avaient conclu un contrat de bail portant sur un parking extérieur, semblait-il inexistant, pour un loyer initial échelonné de trois ans. Aucun des dirigeants actuels de la G_____ n'avaient eu une connaissance directe des circonstances de la signature du bail du 29 novembre 1989. M. B_____, propriétaire des actions de la SI C_____, était intervenu directement auprès des locataires.

Il n'y avait pas de base légale à l'ordre de restituer le trop perçu. Une restitution était de la seule compétence du Tribunal des baux et loyers. La G_____ n'était de toute façon pas enrichie au sens de l'article 62 du Code des obligations du 30 mars 1911 (CO - RS 220), ayant agi comme représentante de la SI C_____. Il fallait aussi tenir compte, dans le montant réclamé, de la gérance légale de 7 mois. Enfin, l'amende était prescrite.

18. Le 18 juin 1999, la SI C_____ a recouru au Tribunal administratif à l'encontre de la décision

précitée (cause A/601/1999 - TPE) en concluant à la nullité de celle-ci et à la suspension de la cause dans l'attente du jugement de la commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Les faits étaient entièrement contestés et remontaient à plus de cinq ans; l'amende prononcée était donc prescrite. L'ordre de restituer le trop perçu du loyer était illégal car ni l'aLDTR ni la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ne prévoyaient que le département pouvait ordonner au contrevenant la restitution aux locataires lésés du trop perçu de loyer durant la période de contrôle. Il s'agissait de toute évidence d'une prétention relevant du droit civil fédéral qui était pendante devant la commission de conciliation.

Par ailleurs, il n'était pas opportun, sous l'angle d'une saine administration de la justice, que le Tribunal administratif ordonne en l'état l'ouverture d'une instruction alors que la commission de conciliation était saisie du même objet. Il fallait notamment éviter que deux décisions contradictoires soient rendues.

19. Le 30 juillet 1999, le département s'est opposé aux recours.

Il avait été informé par l'Asloca le 11 mars 1999 que l'appartement avait été loué avec un loyer non autorisé. La suspension de la procédure n'était pas justifiée car il s'agissait en l'espèce d'un litige de nature purement administrative.

L'article 130 LCI lui permettait d'ordonner la réparation ou la suppression de la non conformité aux autorisations de construire. Par ailleurs, l'interdiction servait de base légale à l'ordre de rétablir une situation conforme au droit. Le délai de prescription avait commencé à courir le 1er juin 1994, puis avait été interrompu le 18 mars 1999. Au 17 mai 1999, la prescription n'était pas acquise. A cet égard, la G_____ avait dûment représenté la SI C_____ dans l'établissement des baux et avait géré l'immeuble durant toute la période de contrôle des loyers. Elle devait donc être solidairement responsable des mesure et sanction découlant de l'aLDTR. S'agissant de la prescription de l'amende administrative, le département s'en rapportait à l'appréciation du Tribunal administratif.

20. Le 2 septembre 1999, les parties ont été entendues en audience de comparution personnelle.

M. H_____, directeur de la G_____, a déclaré que celle-ci avait succédé à la régie SSGI K_____ et qu'aucune personne employée au moment des faits l'était encore actuellement. Une restitution de loyer était contestée par la G_____ car celle-ci ne faisait qu'encaisser les loyers pour le compte de la SI C_____ et cette compétence incombait uniquement au Tribunal des baux et loyers. La G_____ n'avait jamais reçu le pli non recommandé envoyé par le département le 18 mars 1999. La prescription n'avait donc pas été interrompue. Enfin, il s'en rapportait à justice sur la question de la suspension de la procédure.

Mme M_____, administratrice de la SI C_____, a déclaré qu'elle occupait cette fonction depuis 1994 et était chargée de la procédure pendante au baux et loyers. La SI C_____ ne pouvait être condamnée deux fois à restituer et il appartenait à la juridiction civile de trancher cette question à titre préjudiciel. La SI C_____ n'avait pas reçu la lettre du département du 18 mars 1999. Les locataires étaient actuellement en train de recourir contre la résiliation de leur bail, mais des pourparlers étaient en cours pour qu'ils puissent rester dans l'appartement.

Le département a déclaré qu'il s'étonnait que le courrier du 18 mars 1999 ne fût pas parvenu aux recourants car l'Asloca l'avait reçu en copie. Un accord entre la SI C_____ et les locataires ne modifierait pas la décision attaquée.

21. Par courrier du 9 décembre, reçu le 13 décembre 1999, les époux S_____ ont informé le Tribunal administratif qu'ils souhaitaient témoigner dans le cadre des recours de la SI C_____ et de la G_____.

**EN DROIT**

1. a. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 44 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20); art. 8 ch. 105 de la loi sur le Tribunal administratif et le Tribunal des conflits du 29 mai 1970 - LTA - E 5 05; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la

procédure administrative du 12 septembre 1985 – LPA – E 5 10; ATA SI M. D. du 7 décembre 1993; S. du 10 juillet 1991).

b. Les recours faisant l'objet des causes A/584/1999 et A/601/1999 se rapportant à une situation identique, ils seront joints (art. 70 LPA).

2. Les faits de la présente cause ayant eu lieu antérieurement au 23 mars 1996, date d'entrée en vigueur de la LDTR du 25 janvier 1996, ils sont entièrement régis par l'aLDTR.

3. a. Lorsque le sort d'une procédure administrative dépend de la solution d'une question de nature civile, pénale ou administrative relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendante devant ladite autorité, la suspension de la procédure administrative peut, le cas échéant, être prononcée jusqu'à droit connu sur ces questions (art. 14 al. 1 et 76 LPA).

b. En l'espèce, la commission de conciliation en matière de baux et loyers a été saisie par les époux S_____ d'une contestation relative aux loyers de l'appartement et des parkings et à la résiliation du bail de l'appartement. Cette procédure ne concerne toutefois pas le contrôle des loyers instauré par le droit public au travers de l'aLDTR. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs eu l'occasion de le confirmer en déclarant que l'aLDTR n'entre pas du tout en ligne de compte dans le cadre d'une contestation fondée sur les articles 269ss CO (SJ 1997, p. 495).

c. En conséquence, il n'y a pas lieu de suspendre la présente procédure dans l'attente du jugement de la commission de conciliation ou du tribunal des baux et loyers.

4. a. Les mesures administratives prévues par la LCI (art 129 ss) sont applicables par renvoi de l'article 14 aLDTR.

b. L'article 137 alinéa 6 LCI est intégré dans le chapitre I du Titre VI – intitulé sanctions administratives (art. 137 à 142 LCI) – et prévoit que la poursuite des contraventions mentionnées à l'alinéa 1 se prescrit par 3 ans. Les articles 71 et 72 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP – RS 311.0) sont

applicables par analogie, la prescription absolue étant de 5 ans.

c. Selon l'article 137 alinéa 1 LCI, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.- tout contrevenant : a) à la présente loi b) aux règlements et arrêtés édictés en vertu de la présente loi c) aux ordres donnés par le département dans les limites de la présente loi et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci.

d. La prescription est interrompue par tout acte d'instruction d'une autorité chargée de la poursuite ou par toute décision du juge dirigée contre l'auteur, en particulier par les citations et interrogatoires, les mandats d'arrêt ou de visite domiciliaire, par l'ordonnance d'expertise, ainsi que par tout recours contre une décision. A chaque interruption, un nouveau délai de prescription commencera à courir. Néanmoins, l'action pénale sera en tout cas prescrite lorsque le délai ordinaire sera dépassé de moitié, ou, pour les infractions contre l'honneur et pour les contraventions, à l'expiration d'un délai du double de la durée normale (art. 72 ch. 2 CP).

5. a. En l'espèce, l'amende prononcée par le département le 17 mai 1999 est soumise au délai de prescription précité (art. 137 al. 1 LCI). Celui-ci a commencé à courir dès la sortie de l'appartement du contrôle des loyers. Il convient donc de déterminer cette date.

b. Le dispositif de la décision de la commission de recours du 30 mars 1990 ne mentionne pas la date à partir de laquelle le délai de 5 ans – pendant lequel l'appartement est soumis au contrôle des loyers – débute.

Le Tribunal de céans a toutefois déjà jugé que, s'agissant d'une société propriétaire d'un immeuble ayant entrepris des travaux sans autorisation – lesquels ont été autorisés par le département a posteriori – la date de prise d'effet du contrôle des loyers s'exerçait dès l'entrée en force de l'autorisation et non pas dès la fin des travaux, comme le requérait la société propriétaire. Il a confirmé en cela l'appréciation faite en première instance par la commission de recours selon laquelle il serait choquant de faire partir ce contrôle du jour de la terminaison des travaux, ce qui aurait pour effet que le propriétaire serait tenté, sans risques financiers, de procéder à des travaux au mépris de l'aLDTR (ATA SI M. D.

du 7 décembre 1993).

c. Il doit en être de même dans le cas d'espèce. La date de prise d'effet du contrôle des loyers doit ainsi être arrêtée au 20 mai 1990, soit au jour où la décision de la commission de recours est devenue définitive (30 jours après le 20 avril 1990, date de sa réception par les parties).

d. L'appartement est ainsi soumis au contrôle des loyers jusqu'au 20 mai 1995 et la prescription absolue de l'amende sera atteinte le 20 mai 2000. L'amende en cause, notifiée le 17 mai 1999, n'est donc pas atteinte par la prescription absolue. Elle l'est cependant par la prescription relative de trois ans, atteinte le 20 mai 1998, dès lors que, pendant ce laps de temps, elle n'a pas été interrompue valablement par le département.

e. En conséquence, l'amende de CHF 20'000.- est prescrite et devra être purement et simplement annulée.

6. a. En revanche, le délai de prescription de l'article 137 alinéa 6 LCI n'est pas applicable aux mesures administratives prévues au titre V de la LCI.

b. La prescription est une institution générale du droit applicable même à défaut de normes légales, sauf en ce qui concerne les obligations de police des administrés, imprescriptibles (P. MOOR, Droit administratif, Berne, 1988, volume II p.220). Le point le plus important à régler en l'absence d'une norme explicite est celui de la durée du délai. La protection des intérêts du créancier implique une certaine longueur et la sécurité du droit n'exige pas nécessairement qu'il doive agir le plus rapidement possible; il faut aussi qu'il ait le temps d'évaluer l'étendue du droit. Les intérêts du débiteur sont inverses; et les preuves sont de plus en plus difficiles à rapporter au fur et à mesure que les faits s'éloignent dans le temps. Le juge examine en premier lieu quelles sont les réglementations que le législateur a prévues dans des matières analogues. Ce n'est qu'à défaut de telles analogies qu'il y aura lieu de se référer au droit privé; et encore le juge est-il libre de s'en écarter si la transposition ne paraît pas souhaitable (P. MOOR, op. cit. p. 53).

c. En droit privé, l'action pour cause d'enrichissement illégitime, qui se rapproche du présent ordre de restitution du trop perçu, se prescrit par un an

à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans, dès la naissance de ce droit (art. 67 al. 1 CO).

d. Le Tribunal fédéral des assurances a jugé que les cotisations versées indûment par des personnes qui ne sont pas tenues de cotiser doivent être restituées à celui qui les a payées et le délai de prescription absolue est de dix ans, par analogie avec la solution du droit civil (ATF 101 V P. 180 Consid. 1b P. 182). Le Tribunal fédéral a fixé à 10 ans la prescription des créances en restitution des subventions fédérales destinées à encourager la construction de maisons d'habitation en relevant que ce délai est prévu dans de nombreux textes de droit public et qu'il est usuel en droit privé. Ce délai de 10 ans est doublé d'un délai de prescription relative d'un an à partir de la date à laquelle le créancier a eu connaissance de son droit de répétition, délais correspondant à ceux prévus par l'article 67 CO s'agissant de l'action pour cause d'enrichissement illégitime (JdT 1984 I p. 274). Enfin, le Tribunal fédéral a également jugé que la prétention d'une commune de prélever la taxe de raccordement aux réseaux de distribution d'eau et d'évacuation des eaux usées se prescrivait par 10 ans, par analogie avec les disposition cantonales relatives à la taxation pour les impôts ordinaires (JdT 1988 I p. 426).

6. a. Au vu de la jurisprudence et de l'article 67 CO précités, il convient également dans le cas d'espèce, de fixer la prescription de l'ordre de restituer aux locataires le trop perçu de loyers, à un an – dès la connaissance par le département de son droit d'exiger la restitution du trop perçu – et à dix ans dès la naissance de ce droit.

b. Le délai de prescription d'une année a été respecté en l'espèce, le département ayant prononcé sa décision le 17 mai 1999, soit moins d'une année après avoir pris connaissance du courrier du 11 mars 1999 du mandataire des époux S_____ l'informant que les recourantes avaient pratiqué des loyers supérieurs à ceux fixés par la décision de la commission de recours du 30 mars 1990.

c. Quant au délai de prescription de 10 ans, seules les créances du 1er juin 1989 au 21 décembre 1989, soit la période de 10 ans antérieure au présent arrêt, sont prescrites.

Toutefois, comme il a été relevé ci-dessus, la période de contrôle des loyers s'étend jusqu'au 20 mai 1995, ce qui a pour conséquence que le trop perçu des loyers peut effectivement être réclamé pour une période de 5 ans s'étendant du 20 mai 1990 au 20 mai 1995, sans que la prescription absolue de 10 ans ne soit atteinte.

d. Le tribunal de céans est lié, d'une part, par les conclusions des parties et, d'autre part, par l'interdiction de la reformatio in pejus. En revanche, il peut opérer une substitution de motifs (art. 69 al. 1 LPA). En l'espèce, le tribunal de céans est donc lié par le montant de CHF 53'900.- réclamé par le département aux recourantes mais non pas par la période mentionnée dans la décision attaquée, soit celle du 1er juin 1989 au 31 mai 1994, comme fondement de l'ordre de restituer le trop perçu.

Le trop perçu du loyer pour la période du 20 mai 1990 au 20 mai 1995 n'est donc pas prescrit et correspond en tous les cas au montant de CHF 53'900.-. En effet, le trop perçu de loyer du 1er juin 1994 au 20 mai 1995 - soit durant la période postérieure à celle prise en compte par le département - est au moins égal à celui du 1er juin 1989 au 20 mai 1990, soit la période pour laquelle la créance en trop perçu de loyer est prescrite. Le montant de CHF 53'900.- peut ainsi être confirmé.

7. a. Le Tribunal administratif a déjà jugé qu'une mesure visant les loyers est une forme de remise en état au sens de l'article 129 lettre e LCI. (ATA SI S.B. du 25 mai 1993). Au surplus, la validité d'un ordre de rétablir une situation conforme au droit ne dépend ni d'une base légale, ni d'une faute. La loi qui interdit certains actes ne sortit ses effets que si l'état de choses créé contrairement à la défense édictée est supprimé. Elle sert de base non seulement à l'interdiction elle-même, mais également aux décisions qui, visant à faire respecter, ordonnent le rétablissement d'une situation conforme au droit (A. GRISEL, Traité de droit administratif, 1984, pp. 649-650; SJ 1994 p. 531). Lorsqu'une mesure de l'autorité prend la place d'une obligation due, pour arriver autant que possible au même résultat, il suffit que l'obligation inexécutée ait une base légale. Exiger que la loi prévoie non seulement l'obligation, mais le moyen d'exécution forcée qui s'y substitue serait une garantie de luxe, par rapport aux administrés qui prennent sur eux d'agir d'eux-mêmes. Des

mesures visant rétroactivement les loyers pratiqués constituent des mesures de rétablissement d'une situation conforme au droit (ATA SI B. du 5 octobre 1988; ATA SI M.D. du 7 décembre 1993 publié in RDAF 1994 p. 107). L'ordre de restituer le trop perçu des loyers répond à un intérêt public et respecte le principe de la proportionnalité (RDAF 1994 p. 107).

b. Il convient en l'espèce de confirmer cette jurisprudence, et, partant, l'ordre de restituer le montant de CHF 53'900.- aux locataires, avec intérêts à 5% dès la prise d'effet des différents loyers.

c. Enfin, en tant que représentante de la SI C_____, la G_____ a encaissé pour le compte de celle-ci le trop perçu des loyers. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la juridiction de céans, les mesures nécessaires à l'élimination d'une situation contraire au droit doivent être dirigées contre le perturbateur; il en est de même d'une éventuelle sanction. 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; ATF n.p. A. du 1er juin 1993 et les arrêts cités; ATA C. du 24 juin 1997 et les arrêts cités). L'autorité peut donc adresser l'ordre de rétablir l'état conforme au droit et, le cas échéant, infliger une sanction administrative au perturbateur par comportement et par situation. Le Tribunal administratif a ainsi déjà confirmé une amende - fondée sur l'article 137 LCI pour violation de cette même loi - infligée à une société au bénéfice d'un contrat de gérance sur l'immeuble en cause (ATA Régie G. du 27 janvier 1998). Le département n'a donc pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en reconnaissant la G_____ comme responsable solidaire et conjointe du remboursement du trop perçu aux locataires intéressés.

8. a. En conséquence, les recours seront partiellement admis; les décisions attaquées seront annulées dans la mesure où elles prononcent une amende de CHF 20'000.- et confirmées pour le surplus.

b. Les recourantes, prises conjointement et solidairement, seront condamnées à un émolument de CHF 4'000.- (art. 87 LPA).

**PAR CES MOTIFS**
**le Tribunal administratif**
**à la forme** :

déclare recevables les recours interjetés le 16 juin 1999 par la G_____ et le 18 juin 1999 par la SI C_____ contre les décisions du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 17 mai 1999;

**préalablement** :

ordonne la jonction des causes A/601/1999 et A/584/1999;

**au fond** :

les admet partiellement;

annule les décisions du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 17 mai 1999 en tant qu'elles infligent à la SI C_____ et à la G_____ S.A, prises conjointement et solidairement, une amende de CHF 20'000.-;

les confirme pour le surplus;

met à la charge des recourantes, prises conjointement et solidairement un émolument de CHF 4'000.-;

communique le présent arrêt à Me Christian Buonomo, avocat de la SI C_____, à Me Philippe Houman, avocat de la G_____ ainsi qu'à la commission de recours instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Schucani, président, M. Thélin, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, M. Paychère, juges

Au nom du Tribunal administratif :

le secrétaire-juriste : le président :

O. Bindschedler D. Schucani

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci