RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/895/2004-TPE **ATA/195/2005**
A/896/2004-TPE **ATA/196/2005**
A/897/2004-TPE **ATA/197/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 5 avril 2005

dans la cause

Monsieur A._____
représenté par Me Gérard Brutsch, avocat
et
Monsieur J._____
Monsieur V._____
représentés par Me Yvan Jeanneret, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Le présent arrêt traite de plusieurs recours formés contre des décisions rendues par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département).

Par souci de clarté, les faits seront exposés ci-après sous des chapitres séparés.

De la décision du département du 24 octobre 2001

2. Monsieur A._____ est propriétaire d'un immeuble d'habitation sis rue du _____, érigé sur la parcelle _____, feuille _____ de la commune de Genève, section _____, d'un autre immeuble sis rue_____, sur la parcelle _____, feuille _____ de la commune de Genève, section _____ et d'un troisième immeuble sis rue_____, parcelle_____, feuille _____ de la commune de Genève, section _____.

3. Le 12 février 1998, l'immeuble sis rue du _____ a fait l'objet d'une autorisation de construire complémentaire (DD_____) délivrée par le DAEL et portant sur la transformation du bâtiment, sur l'aménagement des combles en logements, sur l'installation d'un ascenseur, sur la réfection des façades et la remise en état des canalisations, ainsi que sur la modification de la typologie intérieure.

L'immeuble sis rue_____ a fait l'objet d'une autorisation de construire (DD_____) délivrée par le DAEL le 15 juin 1998 et portant sur la transformation et la rénovation du bâtiment ainsi que sur l'aménagement des combles en logements.

Enfin, l'immeuble sis rue_____ a fait l'objet d'une autorisation de construire complémentaire (DD_____) délivrée par le DAEL le 26 juillet _____ et portant sur la transformation et la réhabilitation du bâtiment ainsi que sur l'aménagement des combles.

4. Au nombre des conditions posées par chacune de ces trois autorisations figurait le montant maximal des loyers, calculé par pièce et par an des appartements après travaux, soit :

- dans le cadre de l'autorisation DD_____, le loyer des appartements transformés (17 appartements, soit 67 pièces) était limité à CHF 3'250.- par pièce et par an, pour une durée de 5 ans dès la première mise en location ;

- dans le cadre de l'autorisation DD_____, le loyer des logements existants et transformés (10 appartements, soit 34 pièces) était limité à CHF 3'225.- par pièce et par année, pour une durée de 5 ans dès la première mise en location.

Les loyers des logements créés dans les combles (2 appartements, soit 6 pièces) étaient pour leur part limités à CHF 6'000.- la pièce l'an pendant la même durée.

- dans le cadre de l'autorisation DD_____, les loyers des logements existants (8 appartements, soit 29 pièces) ne devraient pas excéder après travaux CHF 3'225.- la pièce l'an, pour une durée de 5 ans dès la première mise en location.

De même le loyer du logement de 5 pièces créé dans les combles ne devrait pas excéder CHF 6'000.- par pièce et par année pendant la même durée.

5. Par courrier du 4 août 2000, l'Asloca Rive a interpellé le département en lui soumettant le contrat de bail de Madame et Monsieur _____ , locataires d'un appartement de 4 pièces, en duplex, aux 2ème et 3ème étages de l'immeuble sis rue_____, contrat faisant état d'un loyer annuel de CHF 15'360.- avec effet au 1er juin 2000, jusqu'au 30 mai 2005 et de CHF 18'432 avec effet au 1er juin 2005 soit un prix à la pièce de CHF 3'840.- les cinq premières années de location.

6. Par décision du 24 août 2000, le département, se fondant sur la loi sur constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations du 25 janvier 1996 (LDTR), a ordonné à M. A._____ de rétablir une situation conforme au droit en réadaptant les loyers de tous les logements et de restituer le trop-perçu aux locataires. Il l'invitait par ailleurs à lui faire parvenir, par retour de courrier, l'état locatif de l'immeuble en cause ainsi que ses éventuelles observations.

M. A._____ n'a pas interjeté recours contre ladite décision.

7. Le 11 septembre 2000, Madame Madame E._____, locataire d'un appartement au 3ème étage de l'immeuble sis rue_____, a informé le département que M. A._____ s'était récemment présenté chez elle en lui soumettant un nouveau contrat de bail annulant et remplaçant le précédent signé en avril 2000 avec un loyer ramené à CHF 12'900.- en lieu et place de CHF 16'440, soit un prix à la pièce par année de CHF 4'100.- avec effet au 1er juin 2000, jusqu'au 30 mai 2005. Pour explication, M. A._____ lui avait indiqué qu'une erreur de calcul s'était glissée dans le contrat mais que le nouveau loyer ne lui permettait pas d'assurer les charges financières de l'immeuble raison pour laquelle il l'invitait néanmoins à continuer à s'acquitter de l'ancien loyer. Mme E._____ précisait avoir dû signer le nouveau contrat de bail sans délai de réflexion malgré sa demande expresse en ce sens. Elle relevait encore que le nouveau contrat de bail mentionnait que son appartement était un 4,5 pièces alors que le précédent contrat indiquait qu'il

s'agissait d'un 4 pièces. Enfin, son bailleur n'avait fait aucune mention d'un éventuel remboursement du trop perçu.

8. Le département a dénoncé, par courrier du 2 octobre 2000, les agissements de M. A._____ au Procureur Général et a sollicité l'ouverture d'une instruction pénale. Cette procédure a été classée le 31 mai 2001.

9. Le 10 octobre 2000, sur requête du département, M. A._____ a produit l'état locatif complet de l'immeuble rue_____, existant au mois d'octobre 2000.

Il précisait que l'état locatif était même en dessous de ce qu'il aurait dû être comte tenu que certains appartements n'étaient pas des quatre pièces mais des quatre pièces et demi et relevait que les salles de jeux, dont l'utilisation était laissée à la libre utilisation des locataires, avaient été louées en tenant compte de leur surface.

10. Le 17 octobre 2000, le conseiller d'Etat en charge du DAEL a invité, par lettre circulaire, les locataires des immeubles rue_____, rue_____ et rue du _____ à faire parvenir au département une copie du contrat de bail à loyer signé pour la location de l'appartement occupé.

Par décision exécutoire du même jour, il a également ordonné à M. A._____ de lui faire parvenir sous quinzaine les états locatifs actuels et complets des trois immeubles litigieux. Cette décision n'a fait l'objet d'aucun recours. Les états locatifs demandés n'ont jamais été transmis au département.

Divers échanges de courriers ont suivi entre les parties.

11. Par décision du 24 octobre 2001, après avoir établi le gain illicite réalisé qui, calculés sur les trois immeubles et les cinq années de contrôle des loyers, ascendait à CHF 445'119,90 (52'702,20 l'an), soit un gain illicite de CHF 263'511.- pour les logements existants et de CHF 58'025.- pour les logements créés dans les combles, le département a ordonné à M. A._____ de rétablir une situation conforme au droit en réadaptant les loyers de tous les logements des trois immeubles concernés et de restituer le trop-perçu aux locataires. Il infligeait en outre une amende de CHF 60'000.- à M. A._____ retenant qu'il avait agi par cupidité et de manière intentionnelle, tout en profitant de la situation de dépendance des locataires, comportement encore aggravé par le fait qu'il consacrait une situation de récidive.

Un tableau récapitulatif des gains illicites obtenus par M. A._____, de la typologie de chacun des appartements des trois immeubles et des loyers pratiqués était annexé à la décision.

12. M. A._____, a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif par acte du 23 novembre 2001.

a. S'agissant de l'immeuble rue du _____, il admettait un dépassement de CHF 7'214.- par rapport au loyer autorisé. Cela étant, plusieurs appartements avaient été partiellement remis en état depuis la fin des travaux de rénovation ce qui représentait un investissement supplémentaire largement supérieur aux CHF 7'214.- considérés.

b. Quant à l'immeuble rue_____, à l'instar du précédent immeuble, le loyer de chaque appartement se décomposait du montant correspondant à la jouissance de l'appartement proprement dit, auquel s'ajoutait la cave, en CHF 100.-. En outre, les appartements sis au rez-de-chaussée disposaient chacun d'une salle de jeux au sous-sol louée CHF 300.- par mois alors que ceux dans les combles disposaient d'une terrasse de grande dimension. L'état locatif autorisé n'était dès lors dépassé que de CHF 900.- l'an.

c. Enfin, dans l'immeuble sis rue_____, les deux appartements du rez-de-chaussée comprenaient également une salle de jeux au sous-sol louée CHF 300.- par mois alors que dans celui créé dans les combles, un loyer de CHF 140.- était compté pour l'usage d'une mezzanine, qui constituait en réalité une pièce supplémentaire. Il résultait de la comparaison entre l'état locatif net et celui autorisé un manque à gagner de CHF 8'565.- l'an. En outre, plusieurs 4, 5 pièces avaient un loyer calculé sur la base d'un 4 pièces.

13. Le département a fait parvenir ses observations au recours le 5 mars 2002.

L'autorisation de construire avait été violée à un double titre, soit tant sur le plan du montant des loyers fixés après travaux que s'agissant du décompte de pièces issu de la typologie des appartements transformées ou rénovés. La différence entre le montant des loyers pratiqués par le bailleur et ceux autorisés correspondait, durant la période contrôlée, à une somme totale minimum de CHF 409'601.-.

14. Le 16 décembre 2002, divers locataires ont été entendus en qualité de témoins par le Tribunal administratif avant que ce dernier ne transmette, par arrêt du 26 août 2003, la procédure à la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission), pour raison de compétence.

15. Par décision du 19 mars 2004, la commission a confirmé les sanctions prises à l'encontre de M. A._____. En violant intentionnellement les autorisations de construire tant sur le plan des loyers pratiqués que sur le plan de la typologie, ce dernier avait contrevenu aux dispositions de la LDTR et c'était dès lors à juste titre et en application de l'article 129 lettre e LCI que le département avait ordonné le rétablissement du montant des loyers pratiqués à ceux autorisés ainsi que la restitution du trop perçu aux locataires. Quant à l'amende, elle était proportionnée et tenait compte du fait que M. A._____ était multirécidiviste, qu'il avait agi par cupidité et n'hésitant pas à tenir des propos mensongers à l'endroit de ses locataires ni à faire pression sur ces derniers et, enfin, de la gravité de l'infraction.

16. M. A._____ a recouru contre ladite décision auprès du Tribunal administratif le 29 avril 2004 et conclut à son annulation (cause A/897/2004).

Le tableau produit par le DAEL, en annexe à sa décision du 24 octobre 2001 n'était pas conforme à la réalité. La LDTR ne saurait empêcher le propriétaire d'un immeuble de louer séparément des locaux accessoires ou annexes dans un immeuble. Partant, les caves, salles de jeux, mezzanines et solariums pouvaient être des éléments du bail justifiant une location majorée non prise en compte dans le coût à la pièce fixé selon la LDTR et l'autorisation de construire. De même, c'est à tort qu'il lui était fait grief d'avoir pris en compte un nombre de pièces supérieur à celui admis par le département dans le cadre de l'autorisation précitée. Enfin, l'amende était totalement disproportionnée.

17. Reprenant pour l'essentiel ses observations du 1er mars 2002, le département conclut au rejet du recours et à la confirmation de sa décision.

18. Un transport sur place a eu lieu le 15 novembre 2004 en présence des parties dans différents appartements des immeubles sis, rue_____ et rue_____. Il ressort du procès-verbal établi à cette occasion les points suivants :

- Appartement de Madame Mme Y._____ immeuble rue _____ : situé au rez- de-chaussée, il est formé, côté rue, d'un séjour et d'une cuisine ouverte et, côté cour, d'un couloir desservant deux chambres à coucher. Dans l'entrée, un escalier en colimaçon dessert deux chambres à l'étage et un local chauffé au sous-sol comportant un jour sous forme de saut de loup grillagé donnant sur la rue. Le sol est carrelé et les murs ont été peints. La locataire utilise ce local pour y effectuer des travaux de bureau et y recevoir des clients. M. A._____ précise qu'avant travaux, ce local abritait la buanderie.

- Appartement de Madame Mme O._____ immeuble rue _____ : la disposition est la même que celle de l'appartement de Mme Mme Y._____ sauf qu'il ne dispose pas de chambres à l'étage. Un escalier droit court le long du mur jouxtant l'entrée et donne accès à un local chauffé. Un rai de lumière du jour filtre à travers un soupirail grillagé donnant sur la rue. Le sol est recouvert de carrelage et les murs de papier peint. Mme Mme O._____ se sert de ce local comme chambre d'appoint pour des enfants deux week-ends par mois. M. A._____ expose que ce local abritait auparavant la loge de la concierge. Il précise que les caves normales se trouvent à l'arrière de l'immeuble.

- Appartement de Monsieur Z._____ immeuble rue_____ : l'entrée est ouverte sur le séjour, qui comporte un coin cuisine séparé par un bar. Il y a deux chambres à coucher à l'arrière. Un escalier dessert un local en sous-sol, avec deux sauts de loup grillagés donnant sur la rue. Sur le bail, ce local est décrit comme étant une salle de jeux. M. Z._____ relève qu'il utilise ce local sporadiquement pour y établir ses factures. Il a délibérément coupé le chauffage pour attirer l'attention des

participants sur l'humidité ambiante. Dans un premier temps, le sol était recouvert de parquet. Celui-ci ayant gondolé, il a été recouvert de carrelage. La moquette a été posée par le locataire. M. A._____ indique que les caves ont été groupées à l'arrière de l'immeuble de même que la chaufferie et la buanderie.

- Appartement de Madame C._____ immeuble rue_____ : situé au rez-de-chaussée, il est formé, côté rue, d'une cuisine ouverte sur le séjour et, côté cour, d'une seule chambre à coucher. La locataire bénéficie également d'un local à l'entresol auquel on accède par un escalier droit, depuis le séjour. Ce local sert de dépôt et des activités de bricolage y sont également déployées.

En l'absence des locataires, les participants au transport sur place ne sont pas en mesures de visiter l'appartement de l'étage supérieur dans l'immeuble sis rue_____ . Celui-ci dispose, selon M. A._____, de deux chambres et un séjour au dessus duquel est accessible, par un escalier de meunier posé par le locataire précédent, une mezzanine d'une surface habitable d'environ 6m2. Il en est de même pour les deux appartements avec solarium de l'immeuble rue_____. M. A._____ indique que les solariums litigieux sont accessibles par un escalier escamotable. Il s'agit d'une surface plate, dont la déclivité a été compensée, en bois imputrescible, d'environ 15m2. Le solarium est muni d'une barrière destinée à le sécuriser.

19. Le 17 et 18 janvier 2005, les parties ont fait parvenir leurs observations après enquêtes.

a. Outre quelques propositions de modifications mineures du procès-verbal, M. A._____ précisait que la surface plate des solarium était de 45m2. Sur le fond, il soulignait que les trois appartements visités jouissaient, au sous-sol d'une pièce supplémentaire qui, bien que ne pouvant être considérée comme habitable, pouvait parfaitement être utilisée par le locataire. Il en était de même pour les mezzanines et solariums. Or, en faisant abstraction du loyer des caves et de ces pièces et surfaces supplémentaires, le loyer LDTR imposé était rigoureusement respecté.

b. Le département relevait pour l'essentiel que dans les quatre appartements visités, les petits espaces en sous-sol présentés par le bailleur comme des salles de jeux, n'étaient pas habitables. Enfin, le décompte des pièces dans les appartements de Mmes O._____, Y._____ et C._____ était erroné ces dernières disposant respectivement d'appartements de 3, 4 et 2 pièces.

De la décision du département du 20 janvier 2003

20. Messieurs A._____, V._____ et J._____ sont copropriétaires d'un immeuble d'habitation sis rue _____, à Genève, qui fait partie d'un ensemble du début du 20ème siècle.

21. Par requête datée du 26 avril 2000 enregistrée sous DD_____, Monsieur Hugo Bassani, architecte auprès de la société X._____ SARL, a sollicité la délivrance d'une autorisation définitive de construire portant sur l'aménagement des combles, la pose de lucarnes, la réfection de l'enveloppe et l'assainissement des installations techniques de l'immeuble en cause. Quant à l'ampleur, à la nature et au coût des travaux projetés, un devis estimatif daté du 13 septembre 2000 faisait état des interventions envisagées tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'immeuble et aussi bien dans les sous-sols, les étages que les combles, le tout pour un montant estimé à CHF 1'800'000.-.

22. Le 19 octobre 2000, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée (DD_____). Au nombre de ces conditions, cette autorisation stipulait notamment :

« Les logements transformés et agrandis dans les combles (2 appartements = 8 pièces) seront destinés à la location. Leur loyer n'excédera pas CHF 33'115.- l'an au total, soir CHF 4'139.- la pièce conformément au devis général estimatif susvisé.

Les loyers des logements actuellement loués (5 appartements = 20 pièces) seront, après travaux, ceux indiqués en page 6 du devis déjà susvisé, soit CHF 56'722.- l'an au total ou CHF 2'836.- l'an en moyenne.

Le loyer des logements actuellement squattés ou vacant du 1er au 4ème étage (9 appartements = 29 pièces) n'excèdera pas, après travaux, CHF 3'023.- la pièce l'an toujours conformément au devis général estimatif déjà susvisé.

Ces loyers seront appliqués pour une durée de cinq ans à partir de leur entrée en vigueur ».

23. L'autorisation de construire DD_____ n'a fait l'objet d'aucun recours et est aujourd'hui en force.

24. Les travaux, sur le point d'être achevés et les appartements pour la plupart mis en location, le département a, par décision du 16 août 2002, ordonné à MM. A._____, J._____ et V._____ de produire copies de tous les baux conclus à l'entrée des locataires dans l'immeuble et des procès-verbaux de chantier. Cette demande a été réitérée en date des 26 septembre et 25 octobre 2002.

25. Les baux – au nombre de huit – ont été transmis au département le 13 novembre 2002. Dans un courrier adressé le même jour, le conseil de MM. A._____, J._____ et V._____ expliquait que ces baux avaient, dans l'esprit de ses clients, un caractère provisoire, dans la mesure où ils entendaient solliciter une modification pendant le contrôle sur la base de l'article 14 LDTR, au motif que le coût des travaux s'était révélé supérieur à celui prévu.

26. En réponse à ce courrier, le département a relevé que les baux communiqués n'étaient pas signés, que trois d'entre eux visaient des appartement de 3, 5 pièces (contrairement à la typologie des appartements résultant des plans autorisés), que les loyers oscillaient entre CHF 3'525.- et CHF 5'661.- la pièce l'an et que l'article 17 des clauses additionnelles des baux stipulait que les loyers intégraient un montant de CHF 100.- pour la location d'une cave, le tout en contradiction avec l'autorisation de construire DD_____. Un délai était imparti aux copropriétaires afin qu'ils se déterminent.

Divers échanges de correspondance ont suivi entre les parties.

27. Le 17 janvier 2003, le DAEL a invité les locataires de l'immeubles rue _____ à lui faire parvenir une copie du contrat de bail à loyer signé pour la location de l'appartement occupé.

28. Par décision du 20 janvier 2003, le département a infligé à MM. A._____, J._____ et V._____ une amende de respectivement CHF 60'000.-, CHF 20'000.- et CHF 20'000.- fondée sur la LCI, pour avoir contrevenu aux termes de l'autorisation de construire DD_____, d'une part en concluant des baux avec des loyers supérieurs à ceux autorisés et, d'autre part, en modifiant le calcul du nombre de pièces pour certains appartements. Il en résultait un gain illicite annuel de CHF 22'080.-, soit de CHF 110'400.- sur la période de contrôle des loyers. En plus de l'amende, il était ordonné aux intéressés de rétablir une situation conforme au droit en réadaptant les loyers de tous les logements et de restituer le trop-perçu aux locataires.

29. MM. A._____, J._____ et V._____ ont recouru séparément contre cette décision auprès du Tribunal administratif les 19, respectivement 21 février 2003, en concluant à son annulation.

Les recours de MM. J._____ et V._____ portaient uniquement sur le prononcé des amendes administratives à leur encontre.

30. Par arrêt du 26 août 2003, le Tribunal administratif a renvoyé, pour raison de compétence, les affaires auprès de la commission.

31. Cette dernière a confirmé, par décision du 19 mars 2004, les sanctions prises à l'encontre de M. A._____. Le montant maximum des loyers des logements après travaux avait été fixé en application de l'article 10 alinéa 1 LDTR et tenait compte de l'ensemble des travaux à effectuer, soit les appartements mais également les parties communes. Il n'avait pour le surplus déposé aucune requête tendant à modifier les loyers fixés. Quant au montant de l'amende (CHF 60'000.-), il était proportionné et tenait compte du fait que M. A._____ était multirécidiviste, qu'il avait agi par cupidité et que l'infraction reprochée était objectivement grave.

De même, la commission a confirmé les amendes de CHF 20'000 infligées à MM. J._____ et V._____, au motif que ces derniers ne pouvaient ignorer les conditions de loyer pratiquées et qu'à tout le moins, en tant qu'associés et copropriétaires, la diligence commandait qu'ils s'informent des conditions de location et du respect des conditions de l'autorisation de construire.

32. a. MM. J._____ et V._____ ont recouru contre ladite décision auprès du Tribunal administratif le 29 avril 2004 et concluent à son annulation (cause A/895/2004).

C'était tout au plus de la négligence qui pouvait leur être reprochée. Or, les articles 44 LDTR et 137 LCI ne faisaient nullement référence à la punissabilité d'une infraction commise par négligence. L'amende de CHF 20'000.- infligée à chacun d'eux était par conséquent abusive.

b. M. A._____ a également recouru le même jour, par recours séparé (cause A/896/2004).

Les loyers retenus par la commission étaient erronés. La LDTR n'empêchait nullement le propriétaire d'un immeuble de louer séparément des locaux accessoires ou annexes. Partant, le loyer de la cave pouvait émarger de celui de l'appartement et être déduit du loyer pris en compte sous l'angle de la LDTR soit de l'autorisation de construire en force à ce propos. De même, le grief relatif au nombre de pièces retenues était infondé. Enfin, les baux retenus avaient un caractère provisoire dans la mesure où, à ce jour, il méconnaissait le coût total des travaux réalisés.

33. Le département a fait part de ses observations audits recours le 9 juillet 2004.

L'autorisation de construire avait été violée à un double titre. La différence entre le montant des loyers pratiqués par les bailleurs et ceux autorisés correspondait, durant la période contrôlée, à une somme totale de CHF 110'400.-. Objectivement, l'infraction était particulièrement grave. Subjectivement, il ne faisait aucun doute que M. A._____ avait agi de manière intentionnelle et par cupidité. Ce dernier faisant en outre déjà l'objet d'une procédure pour des faits similaires, il y avait dès lors récidive caractérisée.

S'agissant de MM. J._____ et V._____, il était douteux que ces derniers n'aient jamais eu connaissance de quoi que ce soit dans ce dossier, leur avocat ayant toujours indiqué intervenir en qualité de conseil des trois copropriétaires de l'immeuble. Ils avaient à tout le moins commis une négligence grave. Quant au montant de l'amende, il était proportionné et tenait compte du fait que le comportement de ces derniers était un cas de récidive et, subjectivement constitutif d'une infraction très grave.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (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. Lorsque différentes affaires se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune, l'autorité peut d'office les joindre en une même procédure (art. 70 al. 1 LPA).

   Les deux décisions litigieuses infligeant des sanctions à un même destinataire et/ou les infractions reprochées relevant de comportements similaires, la jonction des causes A/895/2004, A/896/2004 et A/897/2004-TPE sera ordonnée sous numéro de cause A/895/2004-TPE.

3. a. En vertu de l'article 9 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'article 3, alinéa 1.

   b. Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR) pendant une période de trois à cinq ans pour les immeubles transformés ou rénovés (art. 12 LDTR).

   c. Pendant la période de contrôle, les loyers fixés par le département ne peuvent être dépassés, sauf demande de modification au département qui statue en regard des articles précités (art. 14 al. 1 et 2 LDTR).

   En l'espèce, les autorisations de construire DD_____, DD_____, DD_____ et DD_____ comprennent au nombre de leurs conditions l'état locatif maximal autorisé, après travaux, pour une période de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur des baux. Or, il ressort des pièces versées à la procédure ainsi que des procès-verbaux de comparution personnelle et de transport sur place que l'état locatif annuel appliqué dans les quatre immeubles litigieux est largement supérieur à celui admissible selon l'autorisation de construire. Par ailleurs, la typologie des appartements n'a pas été respectée puisque le nombre de pièces a été majoré de 4 pour l'immeuble rue_____, de 2, 5 pour l'immeuble rue _____ de 2 pour l'immeuble sis rue_____.

   A cet égard et contrairement à ce que soutient M. A._____, les autorisations de construire portaient sur la réhabilitation complète des immeubles et non pas sur les seuls locaux d'habitation, tel que cela ressort notamment des devis estimatifs des travaux. Le montant maximum des loyers des logements après travaux tient ainsi compte de l'ensemble des travaux à effectuer, dans les appartements mais également dans les parties communes et les caves.

Le fait que les travaux entrepris aient finalement été plus importants que ceux prévus initialement n'y change rien et ne permettait en particulier pas à M. A._____ de remettre en cause les termes de l'autorisation délivrée. Ce dernier restait d'ailleurs libre de déposer, s'il l'estimait utile, une requête formelle auprès du département afin qu'il examine la possibilité d'une réadaptation des loyers à la hausse. Ne l'ayant pas fait, il ne saurait invoquer la création de baux provisoires visant à compenser le surcoût des travaux.

Enfin, sur les plans visés *ne varietur*, les salles de jeux étaient reliées aux appartements et ne constituent nullement un espace supplémentaire habitable. Elles doivent être considérées comme des dépendances, mises à disposition à titre gratuit et à bien plaire, des locataires des appartements concernés. Ce même raisonnement peut être tenu à l'endroit des caves et de la mezzanine qui fait sans conteste partie de l'appartement créé en duplex et dont l'usage est compris dans le montant du loyer de ce dernier.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal administratif considère que les autorisations de construire DD_____, DD_____, DD _____ et DD_____ ont été violées tant sur le plan du montant des loyers pratiqués que s'agissant du décompte des pièces issu de la typologie des appartements.

4. a. A teneur de l'article 44 alinéa 1 LDTR, celui qui contrevient aux dispositions de la présente loi est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les articles 129 à 139 LCI et des peines plus élevées prévues par le Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.O). L'article 137 institue des amendes administratives alors que l'article 129 énonce un catalogue de mesures destinées à rétablir une situation conforme au droit.

Ainsi, lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, de ses règlements d'application ou des autorisations délivrées en application de ses dispositions légales ou réglementaires, le DAEL peut ordonner notamment la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let e et 130 LCI).

b. De jurisprudence constante, la restitution du loyer versé en trop doit être inclue dans ces mesures (arrêt du Tribunal fédéral 1P.55/2000 du 13 avril 2000).

Le Tribunal administratif confirmera dès lors les deux décisions litigieuses sur ce point à l'encontre de M. A._____, seul à le contester.

Du bien fondé des amendes prises à l'encontre de M. A._____

5. En vertu de l'article 137 LCI, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.- tout contrevenant à la LCI. Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction, la violation des

prescriptions susmentionnées par cupidité et les cas de récidive constituant notamment des circonstances aggravantes (al. 3).

6. 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, ch. 1.4.5.5 pp. 139-141; P. NOLL et S. TRECHSEL, Schweizerisches Strafrecht: allgemeine Voraussetzungen der Strafbarkeit, AT I, 5ème édition, Zurich 1998, p. 40). C'est dire que la quotité de la peine administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/813/2001 du 18 février 1997; tome 2, Berne 1991, ch. 1.4.5.5, p. 95-96; . En vertu de l'article 1 alinéa 2 de la loi pénale genevoise du 20 septembre 1981 (LPG - E/3/1), il y a lieu de faire application des dispositions générales contenues dans le CP, sous réserve des exceptions prévues par le législateur cantonal à l'article 24 LPG.

b. Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence. Selon des principes qui n'ont pas été remis en cause, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi (A. GRISEL, Traité de droit administratif, vol. 2, Neuchâtel, 1984, pp.646-648; ATA G. du 20 septembre 1994) et jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende (ATA/245/_____ du 27 avril _____; G. du 20 septembre 1994; Régie C. du 8 septembre 1992). La juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès (ATA/131/1997 du 18 février 1997). Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (ATA/443/1997 du 5 août 1997).

c. L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit faire application des règles contenues à l'article 68 CP lorsque par un ou plusieurs actes, le même administré encourt plusieurs sanctions (ATF 122 II 182-184; 121 II 25 et 120 Ib 57-58; RDAF 1997 pp. 100-103; ATA/245/_____ du 27 avril _____; ATA/171/1998 du 24 mars 1998). Selon cette disposition, si l'auteur encourt plusieurs amendes, le juge prononce une peine pécuniaire unique, et dont le montant doit être proportionné à la culpabilité (art. 68 al. 1 CP). De plus, lorsqu'une personne est sanctionnée pour des faits commis avant d'avoir été condamnée pour une autre infraction, le juge doit fixer la sanction de manière à ce que le contrevenant ne soit pas puni plus sévèrement que si un seul jugement avait été prononcé (art. 68 al. 2 CP). Si l'auteur encourt plusieurs amendes, l'article 68 CP n'élargit pas le cadre de la peine applicable (art. 68 ch. 1 al. 2 CP) et le juge n'en tient compte que lors de la fixation de l'amende en vertu des articles 63 (M. KILLIAS, Précis de droit pénal général, Berne 1998, p. 170).

En concluant des contrats de bail à des conditions de loyer supérieures à la limite maximale fixée dans le cadre des autorisations de construire et en modifiant le calcul du nombre de pièces pour certains appartements dans les immeubles litigieux,

M. A._____ est contrevenu aux dispositions de la LCI et de la LDTR. Il s'ensuit que le principe d'une amende administrative à son encontre est acquis.

8. Reste cependant à déterminer si les sanctions prises par le département sont conformes aux principes rappelés ci-dessus qui doivent gouverner toute action étatique.

En l'espèce, il y a lieu d'effectuer une appréciation d'ensemble des fautes commises par le recourant. Objectivement, l'infraction du recourant est particulièrement grave. En effet, la différence entre le montant des loyers pratiqués par le bailleur et ceux autorisés correspond, à teneur des pièces versées à la procédure et pour la période de contrôle, à plusieurs centaines de milliers de francs. Elle l'est également sur le plan subjectif dès lors que ce dernier a violé ses obligations de manière intentionnelle et par cupidité. Il n'a notamment pas hésité à tenir des propos mensongers à l'égard des locataires, à exercer des pressions sur ces derniers et, enfin, à antidater les contrats rectifiés, sachant qu'une procédure était ouverte à son encontre. Enfin, M. A._____ est un multirécidiviste (ATA/645/2004 du 24 août 2004 ; ATA/661/2004 du 5 août 2004 et ATA/616/2003 du 26 août 2003), une sanction sévère s'imposait dès lors.

En vertu du principe d'une sanction d'ensemble, rappelé ci-dessus, le tribunal de céans lui infligera cependant une amende unique. Les deux décisions litigieuses, en tant qu'elles le condamnent, chacune, à une amende de CHF 60'000.-, seront par conséquent annulées. Pour tenir compte du maximum prévu à l'article 137 LCI et de la gravité des manquements reprochés à M. A._____, le Tribunal administratif arrêtera la nouvelle amende à CHF 60'000.-.

9. Les recours seront partiellement admis. Compte tenu des motifs d'admission des recours, un émolument de CHF 2'000.-, sera toutefois mis à la charge de M. A._____. Pour les mêmes motifs, il n'y a pas lieu de lui accorder une indemnité de procédure.

Du bien fondé des amendes prises à l'encontre de MM. J._____ et V._____

10. MM. J._____ et V._____ contestent, chacun, l'amende qui leur a été infligée au motif qu'ils ignoraient le différend portant sur la question des loyers pratiqués dans l'immeuble sis rue_____ ainsi que la teneur des contrats de bail, dans la mesure où M. A._____ aurait toujours agi en leur nom, en qualité de représentant, y compris à l'égard de leur ancien conseil.

11. 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/751/2002 du 3 décembre 2002 ; ATA/719/2000 du 21 novembre 2000 et les arrêts cités).

En l'espèce, les recourants sont apparus aux différents stades de la procédure d'autorisation de construire DD_____, en qualité de copropriétaires de l'immeuble litigieux. Ils sont par ailleurs liés par une convention de partenariat avec M. A._____ prévoyant que l'immeuble a été acheté avec l'intention de le transformer et de le rénover afin de remettre sur le marché 16 logements destinés à la location. Certes, cette convention prévoit que le mandat de gestion courante de l'immeuble est confié à l'agence immobilière A._____. Il peut toutefois être révoqué en tout temps, en cas de désaccord des partenaires, quant à ladite gestion. Force est ainsi d'admettre que MM. J._____ et V._____ avaient un pouvoir de contrôle sur la gestion courante de l'immeuble. De plus, M. V._____, en sa qualité de gestionnaire de fortune, a pris une participation à la rénovation quant à M. J._____, ingénieur, il s'est vu confier le dossier d'ingénierie du bâtiment. Ils ne pouvaient dès lors ignorer les conditions de l'autorisation de construire, soit en particulier le montant des loyers autorisés. A tout le moins, en tant qu'associés et copropriétaires, la diligence commandait qu'ils s'informent quant aux respects desdites conditions, notamment financières. Enfin, à teneur des pièces versées à la procédure, Me Brutsch, actuel conseil de M. A._____, a toujours indiqué intervenir pour les trois copropriétaires de l'immeuble et traduire leur position commune.

Au vu de tous ces éléments, le Tribunal administratif retiendra le caractère fautif du comportement de MM. J._____ et V._____. Peu importe de savoir si les recourants avaient ou non connaissance des loyers pratiqués dans l'immeuble en cause, leur rôle étant de loin suffisant pour les considérer comme perturbateurs par situation au regard de la LCI.

Enfin, les amendes infligées à ces derniers respectent le principe de la proportionnalité. Compte tenu de la gravité de la faute commise, le montant de l'amende de CHF 20'000.- ne saurait être qualifié d'excessif. Les recourants n'ont d'ailleurs pas fait état de difficultés patrimoniales particulières qui justifieraient de s'écarter du montant retenu par le département.

12. Un émolument de CHF 4'000.- sera mis à la charge de MM. J._____ et V._____, pris conjointement et solidairement. Vue l'issue du litige, aucune indemnité ne leur sera allouée (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

préalablement :

ordonne la jonction des causes A/895/2004-TPE, A/896/2004-TPE et A/897/2004-TPE sous n° de cause A/895/2004-TPE;

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés les 29 avril 2004 par Messieurs A._____, V._____ et J._____ contre les décisions de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 19 mars 2004;

au fond :

les admet partiellement ;

annule les décisions des 24 octobre 2001 et 20 janvier 2003 du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, en tant qu'elles infligent, chacune, à Monsieur A._____ une amende de CHF 60'000.- ;

confirme les décisions pour le surplus ;

inflige à Monsieur A._____ une amende d'un montant total de CHF 60'000.-;

rejette les recours pour le surplus;

met à la charge de Monsieur A._____ un émolument de CHF 2'000.-;

met à la charge de Messieurs J._____ et V._____, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 4000.-;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

communique le présent arrêt à Me Gérard Brutsch, avocat de Monsieur A._____, à Me Yvan Jeanneret, avocat de Messieurs J._____ et V._____ ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et, pour information, à la Chambre des architectes et des ingénieurs, domiciliée auprès du secrétariat général du 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. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :