

du 27 janvier 2004

dans la cause

Monsieur H
représenté par Me Michel Bergmann, avocat

contre

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

EN FAIT

1. a. Le 10 décembre 2003, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) a délivré à Monsieur H_____ une autorisation de construire, lui permettant de transformer les premier et deuxième étages de l'immeuble qu'il possède à l'adresse chemin X_____ à Bernex.

La condition n° 5 de ladite autorisation avait la teneur suivante :

"Le loyer annuel par pièce antérieur aux travaux ne sera pas augmenté. Le loyer annuel des 4 logements de 5 pièces aménagés au 1er et 2ème étages n'excédera donc pas CHF 4'383.- la pièce pendant une période de 5 ans à date de la prise en location".

Cette décision était susceptible de recours auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission de recours). Elle visait à régulariser la situation de travaux déjà entrepris (dossiers A/1024/2002-TPE et A/417/2003-TPE, suspendus devant le Tribunal de céans).

- b. Par courrier du même jour, le département a ordonné à M. H_____, en application des articles 44 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) et 129 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), de ramener les loyers des appartements en question à des montants compatibles avec la condition n° 5 de l'autorisation précitée, avec effet rétroactif à la date de la prise en location. Une amende de CHF 5'000.- lui était infligée, en application des articles 44 LDTR et 137 LCI.

Le département mentionnait que cette décision pouvait faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif.

2. Le 12 janvier 2004, M. H_____ a saisi le Tribunal administratif d'un recours visant la détermination du montant des loyers, la restitution des loyers et l'amende.
3. Ledit recours a été transmis, pour information, au

département.

EN DROIT

1. Selon l'article 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (LOJ - E 2 05), le Tribunal administratif est l'autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative et peut connaître des décisions rendues par les autorités et juridictions administratives, sauf exceptions prévues par la loi.

La première de ces exceptions, figurant à l'article 56B alinéa b LOJ, est le cas où le droit fédéral ou une loi cantonale prévoit une autre voie de recours.

2. a. Sous réserve des mesures ou sanctions ordonnées en cas de travaux entrepris sans autorisation, la commission de recours est compétente pour connaître des décisions prises par le département en application de la LCI ou de ses règlements d'application (art. 145 al. 1 et art. 150 LCI).

L'article 45 alinéas 1 et 2 LDTR institue une règle générale et une exception similaires à celles prévues aux articles 145 et 150 LCI.

b. En l'espèce, en ce qu'il vise la condition n° 5 de l'autorisation de construire, le recours n'est pas de la compétence du Tribunal administratif et sera transmis à la commission de recours.

c. L'amende ainsi que l'ordre de rétablir des loyers conformes à l'autorisation et de restituer les loyers trop perçus constituent, d'une part une sanction et, d'autre part, une mesure. Cependant, les faits que l'autorité cherche à sanctionner ou à corriger ne sont pas les travaux entrepris sans autorisation, ces derniers faisant l'objet d'autres procédures pendantes devant le Tribunal administratif. Cette décision ne répond donc pas aux conditions fixées par les articles 150 LCI et 45 alinéa 2 LDTR, car elle ne vise pas des travaux entrepris sans autorisation (ATA A. du 26 août 2003).

3. Au vu de ce qui précède, le recours sera déclaré irrecevable et transmis, pour raison de compétence, à la commission de recours en application de l'article 64 LPA.

Le Tribunal administratif fera application de l'article 72 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) qui lui permet d'écarter un recours manifestement irrecevable sans instruction préalable.

Au vu des circonstances de l'espèce, aucun émoulement ne sera perçu.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal administratif :

déclare irrecevable le recours interjeté le 12 janvier 2004 par Monsieur H_____ contre la décision du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 10 décembre 2003;

transmet le dossier à la commission de recours en matière de constructions au sens des considérants;

dit qu'il n'est pas perçu d'émoulement;

communique le présent arrêt à Me Michel Bergmann, avocat du recourant, ainsi qu'au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et à la commission cantonale de recours en matière de constructions.

Siégeants : M. Thélin, président, M. Paychère, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges, M. Grant, juge suppléant.

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

C. Del Gaudio-Siegrist Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Mega