

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4416/2008-LCI

ATA/14/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

du 11 janvier 2011

2^{ème} section

dans la cause

Monsieur S_____

représenté par Me Jean-Charles Sommer, avocat

contre

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

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière
administrative du 30 mars 2009 (DCCR/253/2009)**

EN FAIT

1. Monsieur S_____ est propriétaire d'un immeuble de logements sis au X_____ à Genève. L'immeuble de six étages date du début des années 90. Le rez-de-chaussée est affecté à des activités artisanales et chaque niveau est constitué d'un appartement de quatre pièces et de deux logements de trois pièces.
2. Le 8 mars 2007, sept locataires de l'immeuble ont écrit à M. S_____ pour se plaindre, notamment de l'absence de sécurisation de l'immeuble et de l'apparition d'importantes moisissures sur les murs de plusieurs appartements. Il n'y avait que peu ou pas de chauffage, la buanderie était inutilisable, des plafonds s'écaillaient et il y avait des infiltrations d'eau.

Les locataires exigeaient que des mesures soient prises pour rendre les appartements viables d'ici au 30 avril 2007, faute de quoi ils procéderaient à la consignation des loyers et des charges, ainsi qu'au dépôt, auprès de la commission de conciliation en matière de baux et loyers, devenue depuis le 1^{er} janvier 2011 la commission de conciliation des baux et loyers du Tribunal civil, d'une demande en exécution de travaux, validation de consignation et réduction de loyers pour diminution d'usage.

Une copie de ce courrier a été transmise au service des habitations destinées aux ménages à revenus modestes (HLM).

3. Le 13 avril 2007, le service de la sécurité civile du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a invité M. S_____ à faire connaître, dans les quinze jours, les mesures qu'il entendait prendre pour remédier à l'état d'insalubrité de son immeuble, constaté par un inspecteur lors d'une visite sur place le 15 mars 2007, effectuée hors la présence de M. S_____. L'inspecteur avait relevé d'importantes moisissures dans quatre appartements. Toutes mesures et/ou sanctions liées à l'infraction au sens de l'art. 121 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) étaient réservées.
4. Le 18 mai 2007, le DCTI a constaté qu'aucune suite n'avait été donnée à son courrier du 13 avril 2007 et a donné l'ordre, en application de l'art. 129 LCI, de procéder aux travaux d'assainissement qui s'imposaient, dans un délai échéant le 15 juin 2007. Le courrier comportait l'indication des voies et délai de recours.
5. Le 13 juillet 2007, le service cantonal de toxicologie industrielle et de protection contre les pollutions intérieures (ci-après : STIPI) a établi un rapport suite à une nouvelle visite de l'immeuble le 5 juin 2007, effectuée en présence du propriétaire, du service technique de la direction du logement, de Monsieur

B_____, architecte de Generali assurances, d'un représentant de celle-ci, de Monsieur F_____ de l'entreprise Y_____ S.à.r.l., de Madame M_____, inspectrice du STIPI, et de Monsieur Z_____, inspecteur à la police du feu.

La visite avait porté sur cinq appartements :

Un appartement de quatre pièces au 4^{ème} étage occupé par la famille L_____ dans lequel des moisissures étaient visibles dans le salon, sur le plafond, le long du balcon, ainsi que sur le mur extérieur de part et d'autre du vitrage donnant sur le balcon ; à la cuisine sur le contrecœur ; dans une chambre à coucher sur le mur extérieur et le long du plafond au-dessus de la fenêtre ainsi que dans une autre chambre sur le mur extérieur. Une machine à laver le linge et un séchoir se trouvaient dans la cuisine. Deux étendages avec des linges à sécher étaient posés dans le salon et d'autres linges séchaient sur le balcon.

Un appartement de quatre pièces au 5^{ème} étage occupé par la famille Marques ne présentait pas de moisissures.

Un appartement de trois pièces au 3^{ème} étage, occupé par Madame W_____, présentait des moisissures sur le contrecœur de la chambre à coucher et à la cuisine. La peinture du plafond s'écaillait et était détachée. L'humidité avait provoqué des moisissures sur les joints des fenêtres. La locataire avait précisé qu'elle avait repeint les murs du salon, rendant les moisissures invisibles.

Un appartement de trois pièces au 2^{ème} étage, occupé par Monsieur P_____, présentait des moisissures sur le contrecœur de la chambre à coucher et du salon. A la cuisine, la peinture du plafond était écaillée et détachée. L'humidité avait provoqué des moisissures sur les joints des fenêtres.

Un appartement de trois pièces au 2^{ème} étage, occupé par Monsieur Q_____, présentait les mêmes défauts que celui de M. P_____. Le locataire se plaignait également d'infiltrations d'eau au plafond du salon lors de fortes intempéries.

Selon le rapport, il existait vraisemblablement une mauvaise isolation des façades ainsi que de nombreux ponts de froid. Le chauffage au sol empêchait la réduction de la condensation au niveau de contrecœurs par les radiateurs. L'absence de grilles de ventilation dans les cadres des fenêtres, empêchait une aération correcte. Le système de ventilation des salles de bains ne fonctionnait pas en permanence, mais seulement lorsque la lumière était allumée, ce qui ne permettait pas d'assurer un renouvellement d'air minimum. L'absence de ventilation mécanique dans les cuisines favorisait la condensation des vapeurs d'eau. Le comportement de certains locataires qui faisaient la lessive et séchaient celle-ci au salon accentuait ces inconvénients et favorisait les moisissures mais cela ne suffisait pas à les provoquer.

Il s'agissait vraisemblablement de vices de construction auxquels il fallait remédier en prenant, par exemple, les mesures suivantes : pose d'une isolation intérieure avec barrière pare-vapeur côté chaud, installation d'un système d'aération mécanique dans les pièces humides, création indispensable de grilles de ventilation dans les cadres de fenêtres, nettoyage et entretien des bouches de ventilation des salles de bains par les locataires. Finalement, une buanderie commune devrait être mise en fonction et être accessible à tous les locataires. Ces derniers devaient éviter l'utilisation de lave-linge et sèche-linge dans les appartements, notamment dans les pièces sèches.

6. Le 13 octobre 2007, le DCTI a demandé au propriétaire de faire appel à un mandataire professionnellement qualifié pour qu'il procède à une expertise approfondie et recherche des solutions judicieuses pour remédier aux défauts constatés. Des entreprises qualifiées devaient être mandatées pour résoudre durablement les problèmes de moisissures. La remise en état des logements était également nécessaire une fois les gros travaux réalisés. Les moquettes devaient être changées dans deux appartements. Un délai de trente jours lui était fixé pour se conformer à ces exigences. Toutes mesures et/ou sanctions restaient expressément réservées.
7. Le 12 novembre 2007, M. S_____ a informé le DCTI qu'il avait demandé à M. B_____ de procéder à une expertise et de se prononcer sur les possibilités de remédier aux problèmes constatés.
8. Le 16 janvier 2008, le DCTI a informé M. S_____ que les mesures prises ne correspondaient pas à celles exigées par la situation. Il ne suffisait pas mandater l'architecte de sa compagnie d'assurances, mais il fallait rechercher des solutions immédiatement. Un mandataire professionnellement qualifié devait procéder à une évaluation urgente des problèmes de fond liés à la construction et ensuite les différents corps de métiers devaient remédier à l'insalubrité et remettre les logements en état. Un délai de quinze jours lui était fixé pour déposer un planning détaillé de tous les travaux à réaliser avec leur échéance. Passé ce délai, une amende lui serait infligée.
9. Le 28 janvier 2008, l'Association genevoise de défense des locataires (ci-après : ASLOCA) a informé le DCTI qu'elle était mandatée par M. Q_____. A ce titre, elle demandait que les travaux soient exécutés d'office. Copie de son courrier a été envoyée au propriétaire.
10. Le 1^{er} février 2008, M. S_____ a informé le DCTI qu'un rendez-vous avait été fixé le 12 février 2008 avec M. B_____. Ce dernier était un spécialiste et les réticences du DCTI à son égard étaient étonnantes.
11. Le 22 février 2008, le DCTI a accordé un ultime délai à M. S_____ pour remettre le planning exigé. Une amende dont le montant pouvait aller jusqu'à

CHF 60'000.- lui serait infligée passé ce délai. Ce courrier constituait une mesure d'exécution non sujette à recours.

12. Le 5 mars 2008, M. S_____ a informé le DCTI que sur les sept réclamations initiales, deux provenaient de locataires dont les appartements ne présentaient pas de moisissures ; deux appartements avaient été rénovés entièrement au cours des huit mois et un appartement était à refaire durant l'été. Concernant les deux appartements restants, il était dans l'attente d'une réponse des locataires pour résoudre le problème par désinfection. Il avait honoré les exigences du DCTI ainsi que celles des locataires.
13. Le 16 juin 2008, Madame L_____ a fait part au propriétaire de son inquiétude concernant sa santé et celle de ses filles, en raison des problèmes d'humidité dans l'appartement. Elle n'était pas d'accord de payer la moitié des travaux envisagés, comme cela lui était demandé par le propriétaire. De plus, ces derniers seraient inutiles tant que des mesures visant à traiter les défauts de construction et l'isolation des fenêtres n'étaient pas prises. Elle repeignait l'appartement à ses frais chaque année mais le problème récurrent des moisissures devait être réglé à la source.
14. Le 19 juin 2008, l'ASLOCA a informé le DCTI qu'aucun assainissement n'avait été effectué dans les appartements de M. Q_____ et de Madame K_____. M. S_____ se proposait d'intervenir prochainement, mais il entendait entreprendre de simples travaux de peinture.
15. Le 29 juillet 2008, le DCTI a réitéré son ordre d'exécution de travaux d'assainissement à M. S_____ et lui a infligé une amende de CHF 2'000.- pour avoir contrevenu aux art. 121, 133, 129 et 132 LCI.

Un contrôle de l'immeuble fait le 22 juillet 2008 avait révélé que les mesures d'assainissement demandées n'avaient pas été exécutées et qu'aucun planning n'avait été remis.

Vu l'urgence de la situation, la décision était déclarée exécutoire nonobstant recours.

16. Le 30 juillet 2008, le STIPI, devenu le service de toxicologie de l'environnement bâti (ci-après : STEB), a établi un rapport complémentaire portant sur des mesures de température et d'humidité dans trois des appartements concernés par le premier rapport. Le résultat indiquait une température se situant entre 21 et 24 °C et une humidité relative de 35 % à 55 %.

Ces valeurs étaient dans les limites normales, ce qui ne constituait pas une preuve de la qualité de l'isolation thermique, les mesures ayant été faites au milieu des pièces alors que la condensation se produisait localement sur les surfaces extérieures, à cause du manque d'isolation.

17. Le 29 août 2008, M. S_____ a recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA), devenue depuis le 1^{er} janvier 2011 le Tribunal administratif de première instance, contre la décision du DCTI du 29 juillet 2008, en concluant à son annulation et à la restitution de l'effet suspensif au recours.

Les moisissures constatées ne provenaient pas de vices de construction mais du fait que les locataires suspendaient leur linge à sécher dans leur logement. Plusieurs aérations étaient obturées en raison du manque d'entretien par les locataires.

Il avait fait inspecter l'immeuble le 20 août 2008 par Monsieur V_____, chef de chantier. Ce dernier avait contrôlé le système d'aération situé sur le toit et constaté que tout fonctionnait parfaitement. Il avait visité trois appartements entretenus avec soin et dans lesquels aucune moisissure n'avait été constatée. Il existait une ventilation mécanique dans les cuisines visitées.

Le 27 août 2008, les locataires avaient finalement laissé l'accès à leur logement afin que les moisissures puissent être éradiquées par l'entreprise Y_____ S.à.r.l.

L'effet suspensif devait être restitué en ce qui concernait l'amende et les travaux, ces derniers n'ayant jamais été requis, et il n'était pas en mesure de se soumettre à l'injonction.

La motivation de la décision faisait défaut. Seules des moisissures, l'absence de ventilation mécanique dans les cuisines et les moquettes à remplacer y étaient évoquées. Il lui était enjoint de remédier à des malfaçons, dont il contestait l'existence, et aucun travail ne lui était ordonné dans les courriers préalables. En conséquence, l'injonction d'entreprendre des travaux n'était pas compréhensible et ne respE_____it pas les exigences de motivation élémentaires.

Il avait à réitérées reprises fixé des rendez-vous aux locataires afin de remédier aux moisissures existantes dans leur logement, mais l'accès aux appartements lui avait été refusé.

Il avait dû patienter huit mois pour que le STEB lui fournisse les appareils de mesure de température et d'humidité et il n'avait toujours pas pu obtenir les données relevées.

L'immeuble n'était pas insalubre et aucune violation de l'art. 121 LCI ne pouvait lui être reprochée.

La décision était arbitraire car elle était fondée sur des constatations de non-conformité de la construction qui n'existaient pas. Une expertise devait être ordonnée si la commission n'était pas convaincue par ses allégués.

L'amende était injustifiée et aucun « ordre d'exécution de travaux d'assainissement » ne lui avait été donné.

18. Par décision du 3 mars 2009, la CCRA a restitué l'effet suspensif au recours.
19. Le 9 mars 2009, le DCTI a répondu au recours.

Le 4 février 2009, M. Z_____ avait à nouveau visité deux appartements. Dans celui de M. Q_____, il avait constaté que des travaux de peinture avaient été effectués. Dans celui de Mme L_____, les moisissures étaient toujours présentes. Il avait également constaté que des grilles de ventilation avaient été posées sur les cadres de fenêtres des deux appartements, comme cela était proposé dans le rapport du STEB du 13 juillet 2007.

Le rapport de M. V_____ proposait quelques mesures destinées à améliorer la ventilation et le transit de l'air dans les locaux.

L'insalubrité des locaux avait été constatée le 15 mars 2007, puis les 5 juin 2007, 22 juillet 2008 et 4 février 2009, des moisissures étant apparentes sur les murs de plusieurs appartements.

La réalisation de travaux de peintures n'était pas susceptible de remédier au problème sans que soit déterminée de manière claire l'origine des moisissures. Le rapport concernant les relevés de température et d'humidité mentionnait que le comportement des locataires n'était pas la cause de l'insalubrité. Si l'immeuble présentait des problèmes d'isolation et des ponts de froid, il était normal que les mesures prises au milieu des pièces ne démontrent rien de particulier.

Tout contrevenant aux ordres donnés par le DCTI dans les limites de la loi était passible d'une amende administrative. Le DCTI avait prononcé une décision visant le rétablissement de la salubrité des locaux touchés par des moisissures. Suite au rapport du STEB, il avait enjoint M. S_____ de faire procéder à une expertise par un mandataire professionnellement qualifié qui puisse déterminer avec précision l'origine des moisissures. Il était également indiqué que le comportement des locataires pouvait favoriser les moisissures mais ne saurait à lui seul les provoquer, ce qui semblait échapper au propriétaire.

Alors que la situation n'évoluait pas, le DCTI avait demandé la production d'un planning des travaux envisagés. Jusqu'au 29 juillet 2008, M. S_____ n'avait pas donné de nouvelles. Par sa persistance à refuser les injonctions répétées, M. S_____ avait persisté à ignorer les décisions rendues. L'amende était justifiée. Suite à son prononcé, des grilles de ventilation avaient été posées aux fenêtres.

20. Le 30 mars 2009, la CCRA a rejeté le recours de M. S_____.

La décision était suffisamment motivée, elle faisait référence à plusieurs courriers et à un contrôle sur place et exposait sans équivoque ce qui était attendu de la part du propriétaire, à savoir la réalisation de travaux dans divers appartements afin de remédier aux problèmes d'humidité et de moisissures de façon à rendre les logements salubres.

La présence de moisissures était de nature à compromettre la santé des occupants et, de ce fait, le propriétaire avait l'obligation d'entreprendre les travaux nécessaires. Par son comportement, M. S_____ avait systématiquement tenté de gagner du temps et n'avait jamais respecté les nombreux délais qui lui avaient été impartis pour se mettre en conformité avec la loi. Il s'était ainsi écoulé près de quinze mois entre la première intervention du DCTI et la décision attaquée, période pendant laquelle le recourant n'avait pas rempli ses obligations légales en matière de sécurité et de salubrité des bâtiments, malgré de nombreux rappels. L'amende était justifiée et représentait une sanction très faible mais adéquate.

21. Le 7 mai 2009, M. S_____ a recouru auprès du Tribunal administratif, devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la section administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision de la CCRA, en concluant à son annulation et à celle de la décision du DCTI ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure. Préalablement, il concluait à la confirmation de la restitution de l'effet suspensif et à la comparution personnelle des parties. Une expertise de l'immeuble devait être ordonnée.

Il logeait lui-même avec son épouse dans l'immeuble et n'avait jamais constaté la moindre moisissure dans ses locaux. Il ne niait pas l'existence de celles-ci dans certains appartements mais contestait leur origine. Dans tous les appartements dans lesquels apparaissaient des moisissures, sauf celui de M. Q_____, se trouvaient des étendages de linge en train de sécher. Il n'était pas étonnant d'y constater un taux d'humidité supérieur à la normale.

Le courrier du DCTI du 29 juillet 2008 indiquait de manière contraire aux faits que son immeuble était entaché de vices de construction. Cette assertion ne reposait sur aucune donnée objective et raisonnable. Une expertise devait être ordonnée afin de constater que tous les reproches qui avaient été formulés à l'encontre de l'immeuble étaient infondés. L'amende était injustifiée.

L'ordre d'exécution des travaux devait également être annulé car aucun travail d'assainissement n'avait été ordonné par la lettre du 13 octobre 2007.

M. S_____ reprenait pour le surplus les arguments qu'il avait déjà développés devant la CCRA.

22. Le 9 juillet 2009, le DCTI s'est référé aux observations communiquées précédemment à la CCRA et a renoncé à en présenter de nouvelles. Il a conclu au rejet du recours.
23. a. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 21 septembre 2009, M. Z_____ a exposé que, depuis 2007, il s'était rendu à plusieurs reprises sur place et avait demandé au propriétaire d'effectuer des travaux. Les travaux n'étant pas exécutés, une amende avait été infligée. C'était la première fois que le DCTI devait intervenir pour cet immeuble et concernant M. S_____.
- b. M. S_____ a indiqué que certains locataires plaignants, Mesdames U_____ et W_____, avaient quitté l'immeuble et qu'il avait fait faire des travaux de peinture, de nettoyage et de carrelage. Depuis lors, dans ces appartements, la situation s'était améliorée car les nouveaux locataires ventilaient les locaux. Deux autres locataires, Madame F_____ et Monsieur Ma_____, avaient quitté l'immeuble mais aucune moisissure n'avait été constatée dans leurs appartements. M. Q_____ avait également déménagé et un peu de moisissure avait été trouvé dans son appartement. Il avait fait poser des ventilations chez Mme L_____ et chez Messieurs R_____ et Q_____. Mme L_____ refusait qu'il accède à son appartement pour faire des travaux de peinture.

L'état locatif brut de l'immeuble s'élevait à CHF 400'000.- et le bénéfice de CHF 70'000.-.

Le juge délégué à l'instruction de la cause a prié M. S_____ d'établir quels travaux avaient déjà été entrepris avant le 29 juillet 2008 dans les appartements litigieux et quels travaux avaient été effectués après cette date. Il devait indiquer quelles avaient été les suites données au courrier du DCTI du 13 octobre 2007 et établir par pièces ses revenus.

24. Le 17 février 2010, M. S_____ a produit un rapport établi le 30 juillet 2009 par l'entreprise H_____ S.A., mandatée le 22 juin 2009 pour effectuer une expertise. Il était constaté, dans l'appartement de Mme L_____, que la portion de mur extérieur du séjour était complètement recouverte de moisissures. Le papier peint était totalement décollé. Au plafond, une vingtaine de centimètres de la périphérie du plafond était moisie. Les menuiseries étaient moins touchées mais des traces de gouttes témoignaient des condensations qui apparaissaient en hiver, selon les informations données par la locataire.

Les murs extérieurs de la cuisine étaient complètement recouverts de moisissures. Au plafond, elles se développaient au raccord mur-plafond.

Dans la chambre des enfants, les moisissures se répartissaient sur l'ensemble de la surface du mur extérieur et sur quelques centimètres en bordure du plafond.

Dans la chambre des parents, les murs extérieurs étaient totalement recouverts de moisissures, ainsi qu'une bande d'une vingtaine de centimètres à la périphérie du plafond. Une salle de bains desservait directement cette pièce.

Le système de ventilation comportait des bouches d'entrée d'air neuf disposées en haut de chaque menuiserie de fenêtre dans les coffres des volets roulants. La cuisine était équipée d'une bouche d'entrée d'air neuf. Ce détail n'était pas conforme au chapitre 6.1.1 du cahier technique SIA 2003 concernant le cheminement de l'air dans le logement. L'air neuf devait entrer dans le logement par les pièces sèches, transiter par le corridor puis être extrait dans les pièces humides afin de créer une circulation d'air. La bouche d'entrée d'air neuf de la chambre des parents était bouchée par une serviette lors de la visite.

La cuisine n'était pas équipée de ventilation mécanique contrôlée. Une hotte aspirante était commandée par l'utilisateur. Les débits d'extraction mesurés, lumière éteinte, dans les salles de bains étaient inférieurs aux recommandations de la norme SIA : 27 m³/h pour l'une et 36 m³/h pour l'autre au lieu de 40 m³/h.

Compte tenu de l'ampleur du développement des moisissures, les points décrits n'expliquaient pas à eux seuls le problème. Une thermographie intérieure devait être réalisée afin d'évaluer la performance thermique des façades extérieures et de détecter d'éventuels ponts de froid. Il convenait au préalable de faire rééquilibrer les débits d'extraction des salles de bains et de condamner la grille d'aération de la cuisine. Quant aux locataires, ils devaient faire fonctionner systématiquement la hotte de la cuisine pendant la cuisson et attendre une vingtaine de minutes avant de l'éteindre. Ils devaient également toujours allumer la lumière dans les salles de bains et les WC et ne jamais boucher les grilles d'entrée d'air neuf.

M. S_____ a remis un rapport du 12 octobre 2009 de l'entreprise E_____ S.A. concernant le contrôle des ventilations dans l'appartement du 4^{ème} étage à gauche en sortant de l'ascenseur. Le débit minimum de l'aération de la salle de bains après nettoyage était de 42 m³/h, celle de la douche de 38 m³/h après nettoyage et 46 m³/h après réglage et celle des WC, 22 m³/h après nettoyage. La cuisine était ventilée par une hotte dont le filtre à graisse était encrassé et il fallait le nettoyer. Le filtre synthétique obstrué par la graisse devait être remplacé.

M. S_____ a encore produits les bordereaux d'impôts 2006 ainsi que les comptes de gestion de l'immeuble indiquant un bénéfice après subventions de CHF 174'124'75.

25. Une nouvelle audience de comparution personnelle des parties a eu lieu le 19 février 2010, les représentants du DCTI ont exposé que si la situation tendait à se régulariser c'était postérieurement au prononcé de l'amende du 29 juillet 2008 qui restait entièrement justifiée.

Deux appartements n'avaient pas encore fait l'objet de travaux au moment de la décision. Pour les autres, si certains travaux avaient été faits, notamment de peinture, ils n'étaient pas suffisants pour régler le problème de cet immeuble, qui consistait en une humidité excessive récurrente. Les moisissures réapparaîtraient par la suite. Il avait été constaté le 21 juillet 2009 que la peinture cloquait dans certains appartements. Il fallait contrôler avec des caméras thermiques l'isolation du bâtiment et détecter les ponts de froid. D'autre part, il fallait installer une ventilation permanente dans les cuisines, conformément aux exigences de la LCI.

M. S_____ a contesté l'existence de ponts de froid. Le problème était la mauvaise aération par les locataires. Il était prêt à effectuer une thermographie de l'appartement de Mme L_____, seulement.

Pour M. Z_____, ce n'était pas au DCTI de dire au propriétaire le détail des travaux à effectuer. Il constatait la non-conformité à la LCI ou à d'autres lois et en informait le propriétaire qui devait prendre les mesures utiles. C'était la raison pour laquelle il avait ainsi été demandé à M. S_____ de prendre un mandataire professionnellement qualifié pour traiter ces questions.

26. Le 28 avril 2010, M. S_____ a déposé des observations.

L'administration n'avait jamais défini les travaux à exécuter et il avait régulièrement tenu au courant le DCTI des travaux entrepris, aussi bien concernant les recherches d'un éventuel problème que les réfections d'appartements. Il n'avait pas trouvé de défaut de construction, les problèmes provenaient du comportement des locataires.

Il a également remis un rapport de thermographie de l'appartement de la famille L_____ réalisé le 24 mars 2010, dans lequel l'entreprise Bect constatait que, sur les diverses façades du bâtiment, l'isolation n'était pas complètement homogène. Les différences de température restaient dans des niveaux acceptables et il n'était pas recommandé de refaire l'isolation des façades extérieures, l'investissement n'étant pas justifié. Les fenêtres avaient un vitrage bien isolant. Quelques pertes d'énergie, respectivement des entrées d'air froid, étaient mesurées au niveau des joints ou de leur cadre. L'humidité ambiante de l'appartement dépassait 50 % alors qu'elle devait être normalement de 35 %, ce qui expliquait la présence d'humidité condensée sur les murs donnant sur les façades. Le léger froid convoyé à l'intérieur suffisait à faire condenser l'humidité ambiante. En tenant compte du nombre de personnes habitant ce petit appartement, de l'utilisation des douches et de l'humidité provenant de la cuisson, il n'était pas étonnant de trouver de l'humidité condensée sur les murs. Il était recommandé d'aérer régulièrement cet appartement, voire d'y installer une ventilation pulsée.

Tant l'expertise de M. V_____ que celle de H_____ S.A. et celle d'E_____ S.A. indiquaient que l'immeuble était salubre. En conséquence,

l'amende et l'ordre donné n'étaient pas fondés. Les travaux réclamés par le DCTI incombaient aux locataires et le DCTI faisait preuve d'acharnement.

Il sollicitait l'audition de cinq témoins.

27. Le 7 mai 2010, le DCTI a indiqué qu'il persistait pleinement dans les termes de sa décision du 29 juillet 2008.
28. La CCRA a déposé son dossier puis la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées le 17 mai 2010.

EN DROIT

1. Depuis le 1^{er} janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif ont échu à la chambre administrative de la Cour de justice, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1^{er} janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

Interjeté en temps utile devant la juridiction alors compétente, le recours est recevable (art. 56A de l'ancienne loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Le litige porte sur une amende de CHF 2'000.-, infligée le 29 juillet 2008 par le DCTI au recourant, dont ce dernier conteste le bien-fondé. Le recours porte également sur l'ordre d'assainissement et les mesures ordonnées, dont le recourant conteste le bien-fondé.
3. Le dossier est en état d'être jugé. En particulier, il est inutile de procéder à d'autres mesures d'instruction telles que requises par le recourant. Les parties ont été entendues en audience et se sont exprimées dans leurs écritures. A cet égard, le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas cependant le juge de procéder à une appréciation anticipée de celles offertes, s'il a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 120 Ib 224 consid. 2b p. 229 et les arrêts cités). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui lui paraissent pertinents (Arrêts du Tribunal fédéral 1P.32/2004 du 12 février 2004 consid. 6 ; 1P.24/2001 du 30 janvier 2001 consid. 3a et les arrêts cités ; ATA/292/2004 du 6 avril 2004).

4.
 - a. Une construction doit remplir en tout temps les conditions de sécurité et de salubrité exigées par la LCI, son règlement d'application ou les autorisations délivrées en application de ces dispositions légales et réglementaires (art. 121 LCI).
 - b. Lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées, le DCTI peut ordonner des mesures, dont notamment la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e et 130 LCI). Le DCTI notifie aux intéressés, par lettre recommandée, les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution, à moins qu'il n'invoque l'urgence. Ces mesures sont dispensées de la procédure d'autorisation (art. 132 LCI).
 - c. Les propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le DCTI (art. 131 LCI).
5.
 - a. Est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.- tout contrevenant aux ordres donnés par le DCTI, dans les limites de la LCI et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci (art. 137 LCI).
 - b. Les amendes administratives sont de nature pénale. Aucun critère ne permet en effet de les distinguer clairement des amendes ordinaires pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut, au demeurant, aussi exister (ATA/86/2006 du 14 février 2006 ; ATA/362/2005 du 24 mai 2005 ; P. MOOR, Droit administratif : Les actes administratifs et leur contrôle, vol. 2, 2^{ème} éd., Berne 2002, ch. 1.4.5.5, p. 139-141 ; P. NOLL / S. TRECHSEL, Schweizerisches Strafrecht : Allgemeine Voraussetzungen der Strafbarkeit, AT I, 6^{ème} éd., Zürich 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. En vertu de l'art. 1 al. 2 de la loi pénale genevoise du 20 septembre 1941 (LPG – E 4 05), il y a lieu de faire application des dispositions générales contenues dans le Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0), sous réserve des exceptions prévues par le législateur cantonal à l'art. 24 LPG.
 - c. 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, p. 646-648). Elle bénéficie en particulier d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende et la juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès. Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (ATA/86/2006 du 14 février 2006 ; ATA/567/2005 du 16 août 2005). Il est ainsi tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction et de la situation du recourant, par application analogique de l'art. 63 CP.

6. Les moisissures ont des effets néfastes sur la santé et provoquent notamment des irritations de la peau, des yeux et des voies respiratoires. Ces dernières peuvent, avec le temps, devenir chroniques. Les moisissures créent également des nuisances olfactives et sont causes de refroidissements fréquents.

L'office fédéral de la santé publique (ci-après : OFSP) considère que la situation est inacceptable, au sens de la prévention sanitaire, lorsqu'un logement contient des proliférations de moisissures denses, étendues sur une surface supérieure à 10 x 10 centimètres, ou à plusieurs endroits dans une même pièce ou encore dans différentes pièces. Dans ces cas, l'OFSP recommande que les pièces touchées restent fermées à titre préventif et ne soient pas utilisées. Une attention particulière est recommandée pour les chambres à coucher ou les chambres d'enfant.

Selon les directives de l'OFSP, une expertise de l'étendue des dégâts et de leurs causes doit être commandée immédiatement par le bailleur à un spécialiste en physique du bâtiment ou par l'entreprise qui sera chargée de procéder à l'assainissement. Celle-ci ne doit en aucun cas être faite par le locataire ou le propriétaire, mais uniquement par des professionnels qui devront respecter les prescriptions légales en vigueur et les principes de la Suva sur les mesures de protection. En effet, lors d'un assainissement, l'exposition aux composantes des champignons peut être 1'000 à 10'000 fois plus importante (Moisissures dans les habitations publié par l'OFSP, 26 août 2010 ; Attention moisissures, OFSP, 10 novembre 2009 ; Elimination des moisissures au sein de bâtiments, Suvapro).

Pour que l'assainissement soit satisfaisant du point de vue sanitaire, il faut que les causes de l'apparition des moisissures soient identifiées et supprimées. Selon l'OFSP, les causes principales sont celles relevées dans le rapport du STEB, soit l'existence de ponts de froid, l'humidité excessive dans les logements, l'aération insuffisante pouvant s'expliquer par des installations d'évacuation d'air défectueuses ou non-conformes, ou encore des hottes de ventilation sales ou des infiltrations d'eau.

En l'espèce, de nombreuses moisissures sur des surfaces étendues ont été constatées par le représentant du DCTI puis par le STEB, dans plusieurs pièces de quatre appartements.

Le 13 avril 2007, le DCTI a ordonné au recourant de prendre des mesures pour remédier à l'insalubrité constatée. En l'absence de réaction, le DCTI a ordonné formellement au recourant de procéder à des travaux d'assainissement, le 18 mai 2007. Le recourant n'a pas recouru contre cette décision.

Après la visite du STEB le 13 juillet 2007, le DCTI est à nouveau intervenu le 13 octobre 2007 pour réitérer sa décision, en fixant un délai de trente jours pour que le recourant se conforme aux exigences mais ce n'est que le 12 novembre

2007 que M. S_____ a indiqué que le représentant de son assurance allait procéder à une expertise.

Le 22 février 2008, le DCTI a encore accordé un ultime délai au recourant pour remettre un planning des travaux d'assainissement. En réponse, le propriétaire constatait qu'il n'y avait plus que deux appartements qui posaient problèmes et qu'il allait refaire l'un d'eux en été et attendait une réponse des locataires pour résoudre les problèmes de l'autre.

Lorsque finalement le DCTI, réitérant son ordre, a infligé l'amende pour non-respect des ordres d'exécution de travaux d'assainissement le 29 juillet 2008, il a, auparavant, constaté sur place que les travaux n'avaient pas été exécutés et qu'aucun planning n'avait été remis.

En conséquence, tant la décision ordonnant au propriétaire de faire expertiser les logements afin de découvrir les causes de l'état d'insalubrité, puis de procéder à l'assainissement de ceux-ci, que la décision constatant l'inexécution de l'ordre d'assainissement donné plus de quinze mois après, sont parfaitement motivées et fondées. Elles sont entièrement justifiées, même si, entre-temps, certains logements ont été repeints ou désinfectés suite au départ des locataires. Quant aux autres travaux d'assainissement réalisés après que la décision ait été rendue, telle que la pose de ventilations supplémentaires, ils ne peuvent être pris en compte dans l'examen de la décision objet du recours.

Contrairement à ce que soutient le recourant, l'ordre d'assainissement donné et l'obligation faite de faire expertiser l'immeuble, ainsi que celle de transmettre un planning des différents travaux envisagés, étaient parfaitement clairs. Il n'appartenait pas au DCTI de réaliser lui-même les expertises nécessaires afin de déterminer les travaux à entreprendre pour remédier à l'état d'insalubrité des logements.

En outre, ces mesures étaient justifiées au vu de l'état des logements et cela même si le comportement des locataires pouvait à la rigueur constituer l'une des causes du problème. Le recourant n'est pas spécialiste en la matière, il n'est pas qualifié pour se prononcer de façon définitive sur les causes des moisissures et il se justifiait de lui ordonner de faire procéder à une expertise professionnelle. Le problème était suffisamment grave du point de vue sanitaire et, se répétant dans plusieurs appartements, il était également tout à fait justifié d'ordonner un assainissement des logements.

En conséquence, en ne se conformant pas aux mesures ordonnées, le recourant a violé ses obligations, au sens de l'art. 131 LCI.

7. La faute du recourant est avérée, puisqu'il n'a pas exécuté les ordres donnés par le DCTI dans les délais fixés, et le principe du prononcé d'une amende ne peut qu'être confirmé.

En arrêtant l'amende à CHF 2'000.- le DCTI a fait preuve de retenue à l'égard du recourant, compte tenu notamment du danger sanitaire que représente l'insalubrité des logements pour leurs locataires. Enfin, le recourant ne fait pas état de difficultés patrimoniales qui l'empêcheraient de s'acquitter de l'amende querellée.

En conséquence, le montant de l'amende sera confirmé.

8. Mal fondé, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 7 mai 2009 par Monsieur S_____ contre la décision du 30 mars 2009 de la commission cantonale de recours en matière administrative ;

au fond :

le rejette ;

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

dit que, conformément aux art. 82 ss 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'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiquera le présent arrêt à Maître Jean-Charles Sommer, avocat du recourant, au département des constructions et des technologies de l'information, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière de juridiction :

M. Tonossi

la présidente siégeant :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :