

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2774/2016-LCI

ATA/1411/2017

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 17 octobre 2017

3^{ème} section

dans la cause

Monsieur A_____

représenté par Me Andrea Von Flüe, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE - OAC**

ASSOCIATION B_____

représentée par Me Jean-François MARTI, avocat

VILLE DE GENÈVE

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
23 février 2017 (JTAPI/212/2017)**

EN FAIT

- 1) L'Association B_____ (ci-après : l'Association) est propriétaire d'un immeuble sis _____ boulevard G_____ à Genève, dont elle loue un appartement d'une pièce et demie au premier étage à Monsieur A_____. Ce logement est également occupé par le frère de ce dernier, Monsieur C_____.

La Ville de Genève (ci-après : la Ville) est quant à elle propriétaire du bien-fonds sur lequel est érigé cet immeuble et qui fait l'objet d'un droit de superficie au bénéfice de l'Association.

- 2) Le 20 juin 2016, la régie D_____, gérante de l'immeuble, a déposé plainte pénale à l'encontre de M. A_____ pour « trafic de drogue et marchand de sommeil », après avoir reçu des plaintes d'autres locataires pour nuisances sonores notamment et avoir été informée qu'il sous-louait illicitement le studio.

- 3) Suite à une perquisition dans le logement le 21 juillet 2016, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE) a été informé par la police judiciaire que six personnes d'origine roumaine vivaient dans ce studio et qu'elles verseraient à M. A_____ CHF 20.- par nuit et par personne pour pouvoir bénéficier d'une place.

- 4) Le 21 juillet 2016, un inspecteur de l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) du DALE a effectué un contrôle sur place. Selon son rapport d'enquête du même jour, des travaux avaient été effectués dans le logement, notamment l'installation d'un cloisonnement intérieur en bois et d'une porte pliante, la construction en bois de trois couchettes superposées et de deux mezzanines. Une couchette supérieure en métal et divers branchements électriques sauvages avaient également été mis en place. En raison du type d'aménagement intérieur, de la grande quantité d'effets personnels et du matériel de toute sorte entreposé, du nombre de personnes logées (soit six personnes plus le locataire) ainsi que du manque de propreté générale, ce logement n'était ni sûr, ni salubre. L'inspecteur a pris des photographies des lieux et en a établi un croquis.

- 5) Par décision du même jour, déclarée exécutoire nonobstant recours, le DALE a fait interdiction à M. A_____ d'utiliser son logement jusqu'à sa complète remise en état. Les travaux précités étaient soumis à autorisation et portaient atteinte aux conditions exigibles de sécurité et de salubrité tant pour les occupants du logement que pour son voisinage. Le DALE l'invitait à faire valoir ses observations dans un délai de dix jours. La dernière page de la décision portait la mention manuscrite « remis en main propre le 21.07.2016 » et la signature de M. A_____. Le DALE précisait sur la première page qu'elle lui était également envoyée par lettre recommandée le même jour.

- 6) Le 25 juillet 2016, l'inspecteur a effectué une nouvelle visite du logement en présence de M. A_____. Selon le rapport qu'il a établi, une partie de la mezzanine côté salle de bains avait été enlevée et la porte de la séparation intérieure avait été déplacée au milieu du studio et fixée à un grillage métallique. Le reste des aménagements intérieurs et l'état général restaient identiques à ceux constatés le 21 juillet 2016. L'état de salubrité et de sécurité du logement était toujours déficient.
- 7) Par décision du 26 juillet 2016 adressée sous pli recommandé à M. A_____, le DALE a infligé à ce dernier une amende de CHF 5'000.- pour ne pas avoir respecté un ordre du DALE. En violation de la décision du 21 juillet 2016, il utilisait à nouveau le logement alors que sa complète remise en état n'était pas réalisée. Le DALE réitérait l'interdiction d'utiliser le logement jusqu'à sa complète remise en état, sous la menace de l'art. 292 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0).
- 8) Par courrier du 30 juillet 2016, M. A_____ s'est adressé au DALE. Il avait construit deux boxes superposés qui pouvaient faire penser à un cloisonnement et deux mezzanines. Il avait un lit IKEA superposé, et précisait que la porte pliante servait à ranger ses affaires privées. Il n'y avait pas d'installations électriques sauvages, mais des rallonges avec des fiches et des prises que l'on trouvait en vente dans les magasins. Il contestait l'amende. Il n'avait pas encore reçu la décision du 21 juillet 2016 lors du passage de l'inspecteur le 25 juillet 2016 de sorte il n'avait pas eu le temps de procéder au démontage des installations, et il ne pouvait d'ailleurs pas y procéder sans pénétrer à l'intérieur du logement. Quant aux personnes qui logeaient chez lui, il s'agissait d'amis qui étaient arrivés à six à cause d'un problème familial. Il proposait qu'un inspecteur de l'OAC vienne constater que les installations litigieuses étaient démontées.
- 9) En date du 4 août 2016, une nouvelle visite de l'inspecteur a eu lieu en présence de M. A_____. Selon le rapport de cette visite, le logement était occupé également par trois autres personnes, qui dormaient au moment de la visite. La deuxième mezzanine avait été enlevée et le nombre de couchettes en bois superposées à l'entrée avait été réduit de trois à deux. Pour le surplus, le logement n'avait pas été remis en état. Une troisième couchette avait été construite contre la cloison de séparation avec la salle de bains et deux matelas supplémentaires étaient au sol. La loggia fermée était remplie d'effets personnels, ce qui empêchait l'ouverture de la fenêtre. L'état de salubrité et sécurité du logement était toujours insuffisant. Des nouvelles photographies ont été prises et un nouveau croquis établi.
- 10) Par acte du 22 août 2016, M. A_____, sous la plume de son conseil, a recouru contre les décisions du DALE des 21 et 26 juillet 2016 auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI), concluant à leur annulation.

Tous les travaux, sauf à la rigueur les mezzanines, n'étaient pas fixes, de sorte qu'ils devaient être considérés comme des meubles. Les constructions litigieuses ne portaient pas atteinte à la sécurité et à la salubrité, et l'interdiction d'utiliser son logement, ainsi que l'obligation de le remettre en état, étaient des mesures disproportionnées. L'amende infligée violait par conséquent également le principe de proportionnalité.

- 11) Par courrier du 20 septembre 2016, le DALE a informé M. A_____ que suite à l'invitation de son conseil, un inspecteur s'était rendu à nouveau sur place le même jour, mais que le constat de remise en état n'avait pas pu être réalisé, deux femmes originaires de Roumanie occupant les lieux ne lui ayant pas permis d'accéder au logement. L'occupation illicite de l'appartement était toujours en cours et la décision du 21 juillet 2016 n'avait toujours pas été exécutée.
- 12) Le 26 septembre 2016, la Ville a conclu au rejet du recours au vu de la construction sans droit de cloisonnements intérieurs et de la constatation de branchements électriques sauvages.
- 13) Dans sa réponse du 14 octobre 2016, le DALE a conclu au rejet du recours et à la confirmation des décisions attaquées. Les photographies de l'inspecteur montraient de manière évidente que les travaux effectués ne permettaient plus de respecter les exigences en matière de vides d'étage, qu'ils entravaient la ventilation indispensable, obstruaient les jours nécessaires et empêchaient un éclairage artificiel suffisant. Le studio d'une pièce et demie était manifestement sur-occupé puisqu'il avait été constaté que le nombre de couchages était nettement plus élevé que le nombre de pièces du logement. La proportionnalité de la mesure n'était pas discutable puisque les prescriptions afférentes à la salubrité revêtaient un intérêt public majeur. Il en allait de même du montant de l'amende infligée, eu égard à l'importance des prescriptions de salubrité et au mépris de M. A_____ de ces règles et des ordres du DALE. La quotité de l'amende paraissait en réalité modeste, voire même insuffisante s'il s'avérait que M. A_____ retirait un revenu de cette situation.
- 14) Le 24 octobre 2016, l'Association a conclu au rejet du recours. Elle avait résilié le bail de M. A_____ en date du 22 juillet 2016 pour le 30 septembre 2016. Il avait bien porté atteinte aux conditions exigibles de sécurité et de salubrité, et dérogé à la procédure préalable d'autorisation pour travaux et installations. Des photographies avaient été prises par la régie.
- 15) En date du 15 novembre 2016, M. A_____ a répliqué et sollicité notamment la suspension de la procédure dans l'attente de l'issue de la procédure pénale dirigée à son encontre. En substance, il a contesté les reproches émis à son encontre au plan pénal et fait valoir que les photographies versées à la procédure étaient inexploitables. Il a produit le procès-verbal de conciliation du Tribunal

civil du 26 septembre 2016, lequel prenait acte de l'accord des parties quant à une unique prolongation de bail échéant au 30 septembre 2017.

- 16) Le DALE, l'Association et la Ville ont conclu au rejet de la demande de suspension et persisté dans leurs conclusions respectives.
- 17) Par décision du 30 novembre 2016, le TAPI a rejeté la demande de suspension au motif que le sort de la présente procédure ne dépendait en rien de l'issue donnée tant à la procédure pénale diligentée par l'Association pour « trafic de drogue et marchand de sommeil » qu'à celle diligentée par le DALE pour insoumission. Le sort des frais de la cause était réservé jusqu'à droit jugé au fond.
- 18) Par jugement du 23 février 2017, le TAPI a rejeté le recours de M. A_____ et confirmé les décisions litigieuses.

Le logement en cause ne satisfaisait pas aux dispositions relatives aux prescriptions de sécurité et de salubrité, ce que venait renforcer le manque de propreté patent et le désordre, engendré notamment par l'entreposage de matériels et d'effets personnels. M. A_____ admettait avoir réalisé les installations en cause et logé six personnes en même temps dans son studio. L'art. 121 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) visait expressément les « choses », de sorte qu'il n'était pas pertinent de déterminer si ces installations devaient être considérées ou non comme des meubles non fixés. Les photographies montraient de manière flagrante que ces installations ne permettaient pas de respecter les exigences minimales en matière notamment de ventilation, de volume d'air et d'éclairage. Il en allait de même du vide d'étage qui n'était à l'évidence pas compensé au regard de la salubrité, ni par un ensoleillement avantageux, ni par une surface importante, alors que la jurisprudence relevait expressément que le respect du vide d'étage minimum était une règle de salubrité. Les branchements électriques sauvages visibles sur les photographies engendraient un risque accru d'incendie. Le studio était manifestement sur-occupé, puisque jusqu'à six personnes, en sus de M. A_____ y logeaient, ce que ce dernier ne contestait d'ailleurs pas. L'ordre de remise en état n'était pas disproportionné au regard de l'intérêt poursuivi par la réglementation transgressée. Tant le prononcé de l'amende que sa quotité étaient justifiés, la quotité étant proportionnée dans la mesure où elle se situait dans la limite inférieure des amendes de l'art. 137 al. 1 LCI et que M. A_____ n'avait pas fait état de difficultés financières l'empêchant de s'acquitter d'un tel montant, si nécessaire en plusieurs mensualités.

- 19) Par acte du 30 mars 2017, M. A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, concluant à son annulation et à l'annulation des décisions du DALE des 21 et 26 juillet 2016, ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Le TAPI ne se basait que sur les photographies prises par le DALE alors qu'elles ne suffisaient pas à mettre en évidence le volume occupé et se concentraient sur les meubles litigieux. Elles ne permettaient pas de retenir un « manque de propreté patent ». Ni le lit superposé, acheté en l'état, ni les quelques boxes n'affectaient la salubrité du logement. Il ne s'agissait pas de constructions importantes comme le retenait le TAPI, mais de meubles, qu'il avait lui-même construits mais qui ne violaient pas les dispositions relatives au vide d'étage, ce que les photographies du DALE ne permettaient d'ailleurs pas de contredire. Si le logement paraissait encombré, c'était en raison de la perquisition de la police judiciaire qui venait d'avoir lieu. Un tel encombrement aurait pu être réglé en peu de temps sans qu'une décision immédiatement exécutoire lui donnant l'ordre de ne plus utiliser son logement soit rendue. Il était certes regrettable qu'il ait accueilli un si grand nombre de personnes dans son logement, mais il s'agissait d'une situation exceptionnelle relevant de son sens de l'hospitalité qui ne justifiait pas une telle mesure d'interdiction. La sanction immédiate prise à son encontre violait donc le principe de proportionnalité. L'amende était également disproportionnée, tout comme son montant, puisqu'elle avait été infligée quelques jours à peine après une décision dont aucun exemplaire ne lui avait été remis et alors qu'un inspecteur avait constaté qu'il avait déjà commencé à débarrasser le logement d'objets considérés comme encombrants. On pouvait également se demander où il allait vivre après la décision du 21 juillet 2016, privé de son logement et émargeant à l'aide sociale.

À l'appui de son recours, il produisait un courrier du 18 mars 2017 de Monsieur E_____, électricien, lequel attestait que les branchements électriques litigieux, tels que figurant sur les photographies, ne représentaient aucun danger. Les branchements étaient faits avec des cordons prolongateurs et prises mobiles, et les raccordements étaient corrects et faits avec du matériel respectant les normes suisses. Étaient annexées à ce courrier et au recours trois photographies qui portaient le tampon de M. E_____ au verso, sur lesquelles figuraient un gros plan de prises électriques et multiprises.

Il joignait également à son recours une déclaration écrite, en roumain et en français, de Madame F_____ datée du 9 mars 2017. Celle-ci y indiquait qu'elle avait demandé à M. A_____, à la mi-juillet 2016 environ, de l'héberger, ainsi que son compagnon. Les armoires et mezzanines étaient déjà là avant leur arrivée. Lorsque la police était venue, cela faisait quelques jours que quatre membres de la famille de son compagnon logeaient avec eux. M. A_____ avait démonté les mezzanines après la visite de la police et divisé son armoire en deux parties, « d'une hauteur de 1mètre x 2 mètres de long sur lesquels [ils] a[vaient] dormi jusqu'à [leur] départ au mois d'août ». Ni elle ni les membres de sa famille n'avaient payé de loyer à M. A_____.

20) Le 3 mai 2017, le DALE a répondu au recours, concluant à son rejet.

M. A_____ se bornait à opposer sa propre appréciation des faits sans démontrer en quoi celle retenue par le TAPI serait insoutenable ou reposerait sur des faits constatés de manière inexacte. Le TAPI ne s'était pas exclusivement basé sur les photos produites par le DALE, mais également sur les constatations établies par ce dernier. M. A_____ ne fournissait pas de pièces qui démontreraient que les photos et constats ne reflèteraient pas la réalité. La qualité des matériaux utilisés, l'importance relative des constructions réalisées ou le prétendu sens de l'hospitalité de M. A_____ ne constituaient manifestement pas des facteurs de nature à influencer sur le respect des prescriptions relatives à la sécurité et à la salubrité. M. A_____ ne tentait même pas de démontrer que les exigences en matière de vide d'étage, d'éclairage et de ventilation ou du taux d'occupation étaient respectées. Le fait que, selon M. A_____, l'encombrement de son logement était aisément réversible ne permettait pas non plus de remettre en cause l'appréciation du TAPI, une infime partie des installations litigieuses ayant été remise en état entre les deux visites des 21 et 25 juillet 2016. L'amende et sa quotité étaient proportionnées.

- 21) Le 3 mai 2017, l'Association a répondu au recours, concluant à son rejet et à la confirmation du jugement attaqué, et à la condamnation de M. A_____ aux frais et dépens de la procédure.

Le constat de l'inspecteur du DALE et les photographies montraient indubitablement que les installations n'étaient pas conformes aux normes de police de construction. Il n'était pas admissible de loger autant de personnes dans un studio, à plus forte raison encombré de volumineuses installations. Les troisième et quatrième visites du DALE, les 4 août 2016 et 20 septembre 2016, avaient donné lieu à la découverte de trois, respectivement quatre personnes logeant dans le studio, ce qui tendait à confirmer que M. A_____ n'avait cessé d'utiliser et de sous-louer le studio en toute illégalité. Aucune des deux décisions du DALE n'était disproportionnée.

- 22) Le 4 mai 2017, la Ville a répondu au recours, concluant à son rejet. Elle adhérait au jugement du TAPI du 23 février 2017 et relevait que M. A_____ échouait à démontrer qu'il serait mal fondé.
- 23) Le 8 mai 2017, le juge délégué a fixé aux parties un délai au 8 juin 2017 pour exercer leur droit à la réplique et/ou formuler toute requête complémentaire. Passé cette date, la cause serait gardée à juger.
- 24) Les parties ne s'étant pas manifestées dans le délai imparti, la cause a été gardée à juger le 8 juin 2017.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 149 al. 1 LCI).
- 2) Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b).

Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité, tout en restant dans les limites du pouvoir d'appréciation qui est le sien, se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou viole des principes généraux de droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 137 V 71 consid. 5.1; 123 V 150 consid. 2 et les références citées).

- 3) Le recourant soutient que le TAPI se serait basé uniquement sur les photographies produites par le DALE alors qu'elles ne montraient que les meubles litigieux et non l'espace occupé et le volume du logement. Ce faisant, le TAPI ne se serait pas rendu compte que les installations n'occupaient en réalité pas tout l'espace et que la violation des dispositions y relatives ne pouvait être tenue pour établie.

En ce sens, le recourant se plaint d'une mauvaise appréciation des preuves par le TAPI et ainsi de l'établissement inexact des faits.

a. Aux termes de l'art. 19 LPA, l'autorité établit les faits d'office. Elle n'est pas limitée par les allégués et les offres de preuves des parties. À teneur de l'art. 20 al. 1 LPA, l'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties.

Selon la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public, l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés. Cette maxime oblige notamment les autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier (ATA/659/2017 du 13 juin 2017 ; ATA/1192/2015 du 3 novembre 2015). Par ailleurs, en procédure administrative, la constatation des faits est gouvernée par le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 139 II 185 consid. 9.2; 130 II 482 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_119/2017 du 19 mai 2017 consid. 2.2.2; ATA/659/2017 précité et les références citées). Le juge forme ainsi librement sa conviction en analysant la force probante des preuves administrées et ce n'est ni le genre, ni le nombre des preuves qui est déterminant, mais leur force de persuasion (ATA/659/2017 précité).

Ce principe n'est pas absolu, sa portée étant restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits dans les procédures qu'elles introduisent elles-mêmes, dans celles où elles y prennent des conclusions indépendantes ainsi que dans les autres cas prévus par la loi, conformément à l'art. 22 LPA. Le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits comprend en particulier l'obligation de celles-ci d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (arrêts du Tribunal fédéral 8C_1034/2009 du 28 juillet 2010 consid. 4.2 ; 9C_926/2009 du 27 avril 2010 consid. 3.3.2. ; ATA/247/2017 du 28 février 2017 ; ATA/573/2015 du 2 juin 2015).

b. La chambre de céans accorde généralement une valeur probante aux constatations figurant dans un rapport de police, établi par des agents assermentés (ATA/73/2017 du 31 janvier 2017 ; ATA/902/2016 du 25 octobre 2016 ; ATA/99/2014 du 18 février 2014), sauf si des éléments permettent de s'en écarter. Le même raisonnement peut être appliqué aux rapports établis par les agents du département, qui sont des fonctionnaires ayant mandat de veiller à l'application de la loi dans l'exercice de leurs activités (ATA/573/2017 du 23 mai 2017).

c. En l'espèce, il ressort de la procédure que la décision du DALE du 21 juillet 2016 prononçant l'interdiction avec effet immédiat d'utiliser le logement jusqu'à sa remise en état se fondait sur les constatations de l'inspecteur du DALE suite à son contrôle du 21 juillet 2016, consignées dans un rapport versé à la procédure.

Selon ce document, des travaux non autorisés avaient été réalisés dans le logement habité par le recourant, consistant en un cloisonnement intérieur en bois et la mise en place d'une porte pliante, la construction en bois de trois couchettes superposées à l'entrée du studio et de deux mezzanines, la mise en place d'une couchette supérieure en métal, et divers branchements électriques sauvages. Ce même rapport précisait que l'état de salubrité et sécurité du logement était déficient en raison du type d'aménagement intérieur, de la grande quantité d'effets personnels et du matériel de toute sorte entreposé, du nombre de personnes logées (soit six personnes, plus le locataire) ainsi que du manque de propreté générale.

Ces premières constatations étaient illustrées tant par le rapport écrit de l'inspecteur que par ses dix photographies du même jour, produites par l'autorité intimée, mais également par un croquis de la disposition du logement et de ses installations précitées, établi par l'inspecteur. Les dix photographies montrent dix vues différentes du logement d'une pièce et demie, chaque photographie portant un numéro que l'inspecteur a retranscrit sur son croquis à l'endroit correspondant. Il est ainsi aisé de comprendre tant la disposition des installations litigieuses que la vue d'ensemble dans laquelle elles s'inscrivent.

Le recourant n'a quant à lui fourni aucune photographie du logement à l'appui de ses obligations.

Conformément à la jurisprudence précitée, rien ne permet donc de mettre en doute la pleine valeur probante de ce rapport et de ses annexes.

Il ressort en outre du jugement attaqué que si le TAPI s'est en effet fondé sur les photographies de l'inspecteur, il a également grandement tenu compte des constatations de ce dernier telles que consignées dans son rapport, et ainsi également du croquis qui lui était annexé.

Aussi, à l'inverse de ce que soutient le recourant, le TAPI n'a pas pris en considération uniquement les photographies produites par l'autorité intimée. Au contraire, il s'est fondé sur des pièces dont la force probante et la force de persuasion ne sauraient être raisonnablement remises en question, étant rappelé que le recourant n'a jamais proposé de les contredire par la production de photographies d'un angle plus large.

Il résulte de ce qui précède que le TAPI a procédé à une constatation exacte et complète des faits pertinents, de sorte que le grief à cet égard sera écarté.

4) Le recourant considère que l'interdiction immédiate d'utiliser le logement jusqu'à sa remise en état serait disproportionnée eu égard à la « gravité toute relative » des faits.

a. De jurisprudence constante, pour être valable, un ordre de mise en conformité doit respecter cinq conditions cumulatives. Premièrement, l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur. Les installations en cause ne doivent ensuite pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation. Un délai de plus de trente ans ne doit par ailleurs pas s'être écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux. L'autorité ne doit en outre pas avoir créé chez l'administré concerné, par des promesses, des informations, des assurances ou un comportement, des conditions telles qu'elle serait liée par la bonne foi. Finalement, l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé de l'intéressé au maintien des installations litigieuses (ATA/19/2016 du 12 janvier 2016 ; ATA/1190/2015 du 3 novembre 2015 et les références citées).

b. En l'espèce, le recourant a réalisé les travaux litigieux et admis avoir logé six personnes dans l'appartement d'une pièce et demie, si bien qu'il a valablement été qualifié de perturbateur. Aucune autorisation n'a été délivrée lors des travaux, lesquels ont été effectués il y a moins de trente ans. Aucune promesse n'a été faite par l'autorité à l'intéressé, qui lui aurait permis de penser qu'il pouvait réaliser les travaux entrepris.

Les quatre premières conditions permettant à l'autorité d'ordonner la remise en état du logement sont donc réalisées, ce qui n'était au demeurant pas contesté.

5) Le principe de la proportionnalité soulevé par le recourant constitue la cinquième condition posée par la jurisprudence pour qu'un ordre de mise en conformité soit valable.

a. Le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive. En outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 126 I 219 consid. 2c et les références citées).

Traditionnellement, le principe de la proportionnalité se compose des règles d'aptitude – qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé –, de nécessité – qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés – et de proportionnalité au sens étroit – qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 125 I 474 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P. 269/2001 du 7 juin 2001 consid. 2c ; ATA/19/2016 du 12 janvier 2016 et les références citées).

b. Un ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis de construire et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée, n'est pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit, que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 108 Ia 216 consid. 4 ; ATA/19/2016 précité et les références citées).

L'autorité renonce à un ordre de démolition si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle. Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de la proportionnalité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_114/2011 du 8 juin 2011 consid. 4.1 et les références citées ; ATA/611/2016 du 12 juillet 2016 et les références citées).

c. Une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit remplir en tout temps les conditions de sécurité et de salubrité exigées par la présente loi, son règlement d'application ou les autorisations délivrées en application de ces dispositions légales et réglementaires (art. 121 al. 1 LCI).

D'après l'art. 121 al. 3 let. a LCI, une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit être maintenue en tel état et utilisée de telle sorte que sa présence, son exploitation ou son utilisation ne puisse, à l'égard des usagers, du voisinage ou du public ni porter atteinte aux conditions exigibles de sécurité et de salubrité (ch. 1), ni être la cause d'inconvénients graves (ch. 2), ni offrir des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions) par le fait que la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (ch. 3).

À teneur de l'art. 126 LCI, il est interdit d'utiliser pour l'habitation de nuit des locaux qui prennent air et lumière sur des cours fermées (al. 1). Les locaux destinés à l'habitation de nuit doivent avoir un volume d'air de 15 m³ au moins et être pourvus d'une fenêtre d'une surface de 1 m² au moins (al. 2). Toute pièce doit être aérée et éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur (art. 52 al. 2 LCI). Toute pièce pouvant servir à l'habitation doit être pourvue de jours ouvrant directement sur l'extérieur. La surface déterminée sur le plan de la façade par la projection de ces jours ne peut être inférieure au dixième de la surface de la pièce ni, au minimum, à 1 m² (art. 125 al. 1 RCI).

À teneur de l'art. 49 al. 1 LCI, les vides d'étages (soit hauteur entre planchers et plafonds) ne peuvent être inférieurs à 3 m pour les rez-de-chaussée et 2,60 m pour tous les autres étages. Les locaux existants ayant moins de 2,20 m de hauteur (vide d'étage) sur la moitié ou plus de leur surface ne peuvent en aucun cas être utilisés pour l'habitation (art. 124 RCI).

L'art. 27 al. 3 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01) prévoit qu'en règle générale, le nombre de personnes occupant le logement ne doit pas excéder le nombre de pièces du logement.

d. En l'espèce, le recourant admet avoir logé six personnes, ou à tout le moins « un si grand nombre de personnes » dans son logement d'une pièce et demie.

Le recourant considère cependant que ces travaux seraient parfaitement légaux, que les dispositions relatives au vide d'étage ne pouvaient être tenues pour violées, que les branchements électriques seraient tout à fait conformes et sécurisés, et que son « hospitalité » n'était qu'une situation exceptionnelle destinée à ne durer qu'un temps limité.

Or ainsi qu'en a jugé le TAPI, il ressort du rapport du 21 juillet 2016 de l'inspecteur du DALE et de ses photographies et croquis, que les installations sont propres à violer les dispositions précitées et ainsi les normes de sécurité et salubrité.

Il apparaît en outre qu'elles favorisent ou ont pour finalité de favoriser l'accueil par le recourant d'un grand nombre de personnes dans une pièce et demie, sans que rien ne permette de penser que ce serait bien pour une durée limitée. Au contraire, le fait que le recourant n'ait procédé à la remise en état de ces installations que de manière infime après le 21 juillet 2016, laisse à penser qu'elles étaient pensées pour être destinées à durer.

La déclaration écrite de l'une des personnes ainsi « accueillie » ne permet pas d'aboutir à un résultat différent. Elle confirme au contraire non seulement que le recourant a bien logé six personnes, ceci au moins entre la mi-juillet et le mois d'août 2016, soit postérieurement à l'interdiction d'utiliser le logement, étant à cet égard rappelé qu'une visite du 20 septembre 2016 a permis de constater la présence de deux femmes dans l'appartement. C'est ainsi à raison que le DALE a relevé qu'il était patent qu'une telle sur-occupation avait un impact tant sur la salubrité des locaux qu'en terme de sécurité.

En outre, le courrier de l'électricien que le recourant a produit à l'appui de son recours ne lui est d'aucun secours. Les photographies jointes et sur lesquelles l'électricien dit s'être fondé pour son appréciation ne permettent nullement de distinguer où se trouvent les prises et multiprises figurant sur les photographies, ni même si celles-ci se trouvent bien dans le logement litigieux, tant le zoom effectué est serré sur les trois photographies. L'autorité intimée était ainsi fondée à estimer que les branchements électriques sauvages visibles sur les photographies engendraient un risque accru d'incendie, ce que la chambre de céans ne pourra pas contredire à l'examen des nouvelles pièces produites par le recourant.

Aussi, il appert qu'une interdiction d'utiliser les locaux avec effet immédiat était une mesure nécessaire et adéquate pour rétablir une situation conforme au droit, et en particulier à la sécurité et à la salubrité en tant qu'intérêts publics. On ne saurait dès lors y voir une violation du principe de la proportionnalité.

Ce grief, mal fondé, sera également écarté.

- 6) Enfin, le recourant fait valoir que l'amende qui lui a été infligée par décision du 26 juillet 2016 ainsi que sa quotité violeraient le principe de proportionnalité.
- a. À teneur de l'art. 137 al. 1 LCI, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant à la LCI (let. a), aux règlements et arrêtés édictés en vertu de la LCI (let. b) et aux ordres donnés par le DALE dans les limites de la LCI et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci (let. c). Le montant maximum de l'amende est de CHF 20'000.- lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales (art. 137 al. 2 LCI). Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction (art. 137 al. 3 1^{ère} phrase LCI).

b. Les amendes administratives prévues par les législations cantonales sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des contraventions pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant aussi exister. C'est dire que la quotité de la sanction administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/319/2017 du 21 mars 2017 et les références citées).

c. En vertu de l'art. 1 let. a de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006 (LPG - E 4 05), les dispositions de la partie générale du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0) s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif. On doit cependant réserver celles qui concernent exclusivement le juge pénal (ATA/319/2017 du 21 mars 2017 et les références citées).

Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence. Selon la jurisprudence constante, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi et jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende. La juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès ou d'abus. Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 Cst. ; ATA/829/2016 du 4 octobre 2016 consid. 15c et les références citées).

d. L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit également faire application des règles contenues aux art. 47 ss CP (principes applicables à la fixation de la peine), soit tenir compte de la culpabilité de l'auteur et prendre en considération, notamment, les antécédents et la situation personnelle de ce dernier (art. 47 al. 1 CP). La culpabilité est déterminée par la gravité de la lésion ou de la mise en danger du bien juridique concerné, par le caractère répréhensible de l'acte, par les motivations et les buts de l'auteur et par la mesure dans laquelle celui-ci aurait pu éviter la mise en danger ou la lésion, compte tenu de sa situation personnelle et des circonstances extérieures (art. 47 al. 2 CP ; ATA/319/2017 précité et les références citées).

- 7) a. En l'espèce, le recourant ne conteste pas avoir réalisés les travaux. Il ne conteste pas non plus ne pas avoir été au bénéfice d'une autorisation, ni avoir logé un nombre important de personnes dans son logement. Il ressort de la procédure qu'entre le 21 juillet 2016, date de l'interdiction immédiate d'utiliser les locaux avant leur remise en état complète et le 25 juillet 2016, date de la visite suivante de l'inspecteur du DALE, le recourant a continué d'utiliser l'appartement sans l'avoir remis en état. Comme le relève le TAPI, le recourant ne peut être suivi lorsqu'il affirme ne pas avoir reçu l'exemplaire de la décision du 21 juillet 2016 avant le 27 juillet 2016, dans la mesure où sa signature figure sur la décision, sous la mention manuscrite « remis en mains propre le 21.07.2016 ».

Il ressort de ce qui précède que le recourant peut être qualifié de contrevenant à la LCI, aux règlements et arrêtés édictés en vertu de la LCI et aux

ordres donnés par le DALE dans les limites de la LCI et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci, au sens de l'art. 137 al. 1 LCI.

L'amende apparaît ainsi fondée dans son principe.

b. S'agissant de sa quotité, il est exact que le montant de CHF 5'000.- n'est pas négligeable. Il reste toutefois modeste au regard, d'une part, du montant maximum de CHF 150'000.- prévu par la loi et, d'autre part, du comportement adopté par le recourant et de l'importance des prescriptions de salubrité et de sécurité qui, comme le relève le TAPI, protègent des intérêts de police de première importance.

Par ailleurs, le recourant, bien qu'indiquant être au bénéfice de l'aide publique, ne fait pas état de difficultés pécuniaires l'empêchant de s'acquitter d'un tel montant, si nécessaire, en plusieurs mensualités.

Dans ce contexte, le DALE n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en fixant le montant de l'amende à CHF 5'000.-.

L'amende est par conséquent également fondée dans sa quotité, si bien que le grief sera également écarté.

8) Dans ces circonstances, le recours, en tous points mal fondé, sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 700.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 30 mars 2017 par Monsieur A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 23 février 2017 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Monsieur A_____ un émolument de CHF 700.- ;

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

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 ;

communique le présent arrêt à Me Andrea Von Flüe, avocat du recourant, à Me Jean-François Marti, avocat de l'association B_____, à la Ville de Genève, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie – oac, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : M. Thélin, président, Mme Junod, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :