

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2981/2023 et A/2989/2023 LCI

JTAPI/601/2024

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 20 juin 2024

dans la cause

A _____ SA, représentée par Me Mark MULLER, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. A_____ SA (ci-après : A_____) est copropriétaire de plusieurs lots au sein de la propriété par étage (ci-après : PPE) de l'immeuble sis sur la parcelle n° 1_____ de la commune de B_____ à l'adresse _____[GE].

Ses parties privatives sont situées entre les troisième et huitième étages, inclus. Elles sont gérées par la régie C_____ SA (ci-après : la Régie).

2. Les sous-sols, le rez-de-chaussée et le premier étage (dont l'élévation englobe un second étage) de l'immeubles sont les parties privatives d'D_____ GmbH (ci-après : D_____).
3. L'immeuble accueille les locaux du magasin E_____ aux sous-sols, rez-de-chaussée et 1er étage et des locaux destinés à l'habitation aux étages supérieurs.
4. Par décision du 5 avril 2019, le département du territoire (ci-après : DT ou le département) a informé la Régie que lors d'une visite sur place le 2 avril 2019 il avait constaté que les voies d'évacuation de l'immeuble étaient obstruées par divers objets. Un délai de dix jours lui était imparti pour débarrasser ces encombrements.

En cas de non-exécution des mesures obligatoires ordonnées, il serait contraint d'entamer les mesures ou sanctions administratives qui s'imposaient, conformément à l'art. 137 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

Suivait l'indication de la voie et du délai de recours.

Par ailleurs, avant de se déterminer formellement sur la suite à donner à cette affaire, il l'invitait à lui faire part, par écrit et dans un délai de dix jours, de ses observations et explications quant aux faits constatés.

5. Le 23 avril 2019, la Régie a confirmé au département que la situation avait été rétablie et que tous les encombrants avaient été évacués. Un local-poubelle avait été aménagé au sous-sol auquel les locataires avaient un accès direct depuis l'ascenseur.
6. Le 21 mai 2019, le département a classé le dossier au vu du rétablissement de la situation.
7. Par courrier du 25 septembre 2019, l'office cantonal de la protection de la population et des affaires militaires (OCPPAM), alors rattaché au département de la sécurité, de l'emploi et de la santé (DSES) a informé les propriétaires de l'immeuble que, suite à un contrôle sur l'ascenseur effectué le 13 septembre 2019, cette installation avait été mise hors service le même jour pour des raisons de sécurité.

De plus, lors du contrôle précité, il avait été constaté que les locaux communs de l'immeuble, qui servaient de sortie de secours du magasin E_____, étaient encombrés. A ce sujet, un entretien sur place avait eu lieu le 17 suivant en présence

d'un représentant de E_____, d'une entreprise de nettoyage et de la Police du feu qui donnerait la suite qu'il convenait à cette affaire.

Il leur ordonnait, dans un délai de 30 jours, le nettoyage approfondi de la gaine d'ascenseur et la réfection de l'habillage de la cabine.

8. Le 11 octobre 2019, faisant suite aux échanges intervenus au mois d'avril 2019, à la visite sur place du 17 septembre 2019, au courrier de l'OCPPAM du 25 septembre 2019 et à une entrevue du 23 septembre 2019 entre la Police du feu et la Régie, le département, soit pour lui la Police du feu, lui a confirmé que les voies d'évacuation étaient encore encombrées de divers objets et que le compartimentage du local poubelle était manquant. Il lui rappelait que les voies d'évacuation devaient former un compartiment coupe-feu protégé et, de ce fait, être maintenues dégagées et exemptes de toute charge thermique et l'invitait à lui faire parvenir la détermination du propriétaire quant à la situation. Celle-ci devait être accompagnée d'un audit de sécurité des installations situées au sous-sol établi par un spécialiste AEA, indiquant le cheminement de la voie d'évacuation du commerce voisin, E_____, transitant par le bâtiment et précisant les mesures de protection incendie à réaliser.
9. Par courriers des 18 et 22 octobre 2019, la Régie a informé le département avoir mandaté une entreprise pour effectuer le rapport et sollicité un délai supplémentaire pour se conformer aux exigences. Elle avait relancé le concierge au sujet du débarras des encombrants et était en attente d'un devis pour la cabine de l'ascenseur. Elle avait enfin transmis le courrier du 11 octobre 2023 à E_____ afin que celle-ci fasse le nécessaire concernant le problème de la sortie de secours.
10. Par décision du 3 décembre 2019, n'ayant pas reçu l'audit de sécurité des installations situées au sous-sol du bâtiment, le département a imparti un délai de 10 jours à la Régie pour lui remettre ce document.
11. Le 12 décembre 2019, la Régie a transmis au département le rapport de la société F_____ SA. Il ressort notamment de ce dernier :

« Sous-sol

Constat : Le luminaire d'éclairage de sécurité n'a pas de cache. Le risque de destruction est important.

Mesure(s) à prendre : Un cache ou un grillage doit être mis en place afin de protéger le luminaire.

Constat : La porte du local container est toujours ouverte. De plus, elle n'a pas de coupe-feu.

Mesure(s) à prendre : Remplacer la porte par un coupe-feu EI30, avec ferme-porte (pour assurer la fermeture en tout temps). Les cales ou système de blocage non homologués pour la conserver ouverte sont interdits.

Constat : Plusieurs types d'installations techniques passent à travers les parois. Elles ne sont parfois plus nécessaires (non raccordé), parfois nécessaire. Aucune n'est obturée coupe-feu.

Mesure(s) à prendre : Les passages des installations techniques, au travers des parois formant compartiment coupe-feu, doivent être obturés. Dans le cas d'installations obsolètes, elles devront au moins être coupées à ras de la paroi et être correctement obturées. Les obturations coupe-feu seront au moins EI30.

Constat : L'accès au local n'a pas été possible- La porte ne présente aucune résistance au feu et est découpée en partie haute. D'après des images prises à l'endoscope, il s'agirait d'une cave.

Mesure(s) à prendre : Ne connaissant pas l'affectation exacte, le type de stockage ou l'étendue du local derrière cette porte, prévoir le remplacement de la porte par une porte coupe-feu EI30.

Constat : les conduites sont isolées ou emballées par des produits sans indications quant à leur réaction au feu.

Mesure(s) à prendre : Si les isolations ou revêtement ne sont pas nécessaires, ils doivent être enlevés. S'ils sont nécessaires, ils doivent être remplacés par des produits ayant une réaction au feu RF1.

Constat : Une trappe permet d'accéder à un espace dont nous ignorons l'utilité.

Mesure(s) à prendre : Ne connaissant pas l'affectation exacte ou l'étendue du local derrière cette porte, prévoir le remplacement de la porte par une porte coupe-feu EI30.

Constat : Cette porte mène au local de chauffage. Nous ne connaissons pas le type de chauffage, ni sa puissance (pas d'accès).

Mesure(s) à prendre : Ne connaissant pas le type de chauffage, ni sa puissance ou l'étendue du local derrière cette porte et ne pouvant constater qu'il s'agit d'une porte coupe-feu de l'époque, prévoir le remplacement de la porte par une porte coupe-feu EI30.

Constat : Dans ce local se trouve des tableaux électriques. Parmi les installations, se trouve également les installations pour l'éclairage de sécurité.

Mesure(s) à prendre : Le local doit être coupe-feu. Les obturations nécessaires (passage à travers des parois formant compartiment coupe-feu) doivent être faites. Les portes doivent être changées par des portes coupe-feu EI30. L'accès à ce local doit être limité aux personnes autorisées uniquement.

Constat : La porte ne semble pas coupe-feu. Elle ne se ferme pas (ne croche pas). La signalisation en dessus de la porte n'est pas dans le bon sens.

Mesure(s) à prendre : Prévoir un changement de la porte par une porte coupe-feu EI30. Mettre la signalisation dans le bon sens.

Constat : Un local se trouve sous l'escalier. D'après une vision limitée à l'aide de notre endoscope, il semblerait qu'il y ait du stockage.

Mesure(s) à prendre : (...) 1. Enlever la porte, supprimer le stockage et laisser cet espace vide (aucun stockage) 2. Remplacer la porte par une porte coupe-feu EI30. Le stock peut être conservé.

Constat : Une porte a été installée sur le 1^{er} palier intermédiaire pour des raisons d'exploitation (éviter que les locataires stockent leurs affaires ici, mais cela ne fonctionne pas). La construction actuelle n'est pas conforme (matériaux).

Mesure(s) à prendre : Si la porte doit être conservée, par exemple, accès qu'aux locataires pour aller au local poubelle, il faut remplacer la porte et paroi actuelle par une porte et paroi RF1 (métallique). Si elle n'est pas nécessaire, elle doit être supprimée (porte, paroi, barrière).

Constat : Ce local semble être l'ancien vide ordures du bâtiment (similitude avec les autres étages). Toutefois, il sert à présent de stockage et il n'y a plus de porte. Des sacs à ordures se trouvent sur ce palier.

Mesure(s) à prendre : (...) 1. Mettre une porte coupe-feu EI30 à chaque niveau et fermer chaque passage de dalle. Le stockage peut être conservé. 2. Supprimer le stockage à tous les niveaux, fermer cet espace sur tous les niveaux (fermeture par une porte ou paroi métallique, non accessible par des tiers par exemple). Prendre les mesures nécessaires pour que les ordures ne restent pas dans la voie d'évacuation ».

12. Le 17 janvier 2020, faisant suite à la transmission du rapport, le département a invité la Régie à lui indiquer les mesures déjà réalisées, celles qui devaient encore l'être et à lui exposer les raisons des mesures non-réalisées, le cas échéant. Il l'informait en outre qu'un contrôle des installations sur place serait organisé à la fin du mois de janvier, délai prolongé au 21 février, à la demande de la Régie.
13. Par courrier du 21 février 2020, la Régie a informé le département être en possession d'une offre pour la porte coupe-feu. S'agissant des autres éléments requis, elle sollicitait un délai supplémentaire car ils occasionnaient des contraintes techniques en matière d'isolation.
14. Par décision du 6 mars 2020, le département a refusé d'octroyer un délai supplémentaire à la Régie pour effectuer les mesures préconisées dans le rapport du 21 novembre 2019. Un délai de 10 jours lui était imparti pour répondre aux points cités dans son courrier du 17 janvier 2020 et proposer un rendez-vous sur place pour effectuer le contrôle des installations.
15. Le 10 juin 2020, un contrôle sur place a eu lieu en présence de A_____, de la Régie et de représentants du département.

Il ressort du rapport établi à cette occasion qu'en dépit du rapport d'audit du 21 novembre 2019 et des courriers du département des 17 janvier et 6 mars 2020, aucune évolution favorable n'avait pu être constatée. A_____ avait expliqué que

54 % des parties communes appartenait à E_____. Il était convenu de diverses mesures à réaliser.

16. Le 19 juin 2020, faisant suite à la visite du 10 juin 2020, la Régie a expliqué que l'immeuble était une copropriété et que les parties communes appartenait en majorité au bailleur de la E_____, D_____. En particulier, la sortie de secours litigieuse appartenait pour 54 % à cette société alors que la part de A_____ s'élevait à 46 %. Elle n'était pour sa part concernée que par la gestion des appartements loués du 3^{ème} au 8^{ème} étages. Une réunion de travail avec les locataires et propriétaire précitées apparaissait nécessaire.
17. Le 17 juillet 2020, le département a requis de la Régie la production du courrier d'accord au sujet de la gestion des parties communes adressé à D_____ et rappelé qu'il était de sa responsabilité de communiquer tous les éléments au copropriétaire.
18. Le 27 juillet 2020, la Régie a répondu au département ne pas avoir de courrier d'accord d'D_____ et que celle-ci n'était pas sa copropriétaire.
19. Par décision exécutoire nonobstant recours du 8 octobre 2020, le département a informé D_____ que, lors d'un contrôle par un inspecteur de la Police du feu, il avait été constaté que les voies d'évacuation situées au sous-sol de l'immeuble n'étaient pas conformes aux prescriptions de protection incendie de l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI). Outre l'encombrement des voies, d'autres défauts avaient également été relevés dans le cadre d'un audit de sécurité fourni par A_____. Cette situation constituait une violation de l'art. 121 LCI. A_____ lui avait indiqué qu'elle ne pouvait prendre aucune décision sans son accord, s'agissant des parties communes de l'immeuble. Il lui était ordonné de procéder immédiatement à la mise en conformité des voies d'évacuation. A défaut, il n'aurait d'autre choix que d'ordonner l'interdiction de l'exploitation du magasin E_____.
20. Par courrier du 8 mars 2021, le département a ordonné à D_____ de lui confirmer, dans un délai de dix jours, la mise en conformité des voies d'évacuation situées au sous-sol de l'immeuble ou de fournir tout autre élément attestant de l'exécution de cet ordre. Les conséquences d'une non-exécution lui étaient rappelées.
21. Par courriel du 12 mars 2021, D_____ a informé le département avoir déposé une requête en autorisation de construire DD 2_____ fin _____ 2021, en vue de la rénovation du magasin E_____. Cette requête portait également sur la mise en conformité des voies d'évacuation. Elle joignait le concept feu du 1^{er} décembre 2020 réalisé par G_____ transmis dans ce cadre.
22. Le 22 mars 2021, en réponse à une demande de renseignements du département, un responsable du magasin E_____ lui a transmis des échanges de correspondance avec la gérance de Genève desquels il ressortait que le local des containers appartenait à A_____ et que seule la sortie de secours était empruntée par le magasin. Celle-ci ainsi que la surface à l'extérieur du local étaient dégagées.

23. Le 20 décembre 2022, faisant suite à un nouveau contrôle du 25 novembre 2022, le département a informé A_____ avoir constaté que certains dispositifs de prévention et de lutte contre l'incendie étaient insuffisants ou ne fonctionnaient pas en violation de l'art. 121 LCI. Il l'invitait à lui faire part dans un délai de dix jours de ses observations sur ce constat, soit plus particulièrement quant aux points suivants :
- Sous-sols : locaux non compartimentés ;
 - Rez-de-chaussée : absence des informations d'urgence sur le panneau d'affichage (...);
 - 3^{ème} étage : gaine technique ouverte, obturations en cours ;
 - Du 3^{ème} au 7^{ème} étage : objets entreposés sur le palier.

Une copie de ce courrier était transmise à D_____, pour information.

24. Par courrier du 24 janvier 2023, la Régie s'est déterminée sur le courrier du département, précisant avoir fait le nécessaire s'agissant des points 2 à 4. Concernant les sous-sols, cette partie relevait de la maîtrise de E_____ laquelle s'était engagée à remettre en l'état initial le sous-sol selon les prérogatives administratives et avait, pour rappel, procédé à des travaux conséquents. Afin de dissiper ses doutes, elle le conviait à une vision locale.
25. Par décisions du 5 mai 2023, notifiée l'une à A_____ et l'autre à D_____, le département a informé les intéressées que deux contrôles in situ avaient été réalisés les 24 janvier et 21 avril 2023. Lors de ces visites, il avait été constaté que les travaux situés au sous-sol du bâtiment n'avaient pas évolué depuis son passage du 25 novembre 2022 (locaux non compartimentés, portes inexistantes, obturations absentes, présence d'objets) : le panneau d'affichage comportant les informations d'urgence était manquant, les travaux dans les paliers, relatifs à la gaine technique, n'étaient pas achevés et les paliers étaient toujours encombrés d'objets. Un délai au 9 juin 2023 leur était dès lors imparti afin de rétablir une situation conforme au droit en procédant à :
1. L'achèvement des travaux situés dans les sous-sols conformément aux concepts en protection incendie établis par F_____ SA le 21 novembre 2019 (pour A_____), respectivement par G_____ le 1er décembre 2020 (pour D_____);
 2. L'achèvement des travaux relatifs à la gaine technique au niveau des paliers (obturation) ;
 3. La pose d'un panneau d'affichage dans le hall du bâtiment, comportant les informations d'urgence, de manière à être visible de tous ;
 4. L'évacuation complète des encombrants situés sur les paliers.

Dans ce même délai un reportage photographique et tout élément attestant de la bonne exécution de sa décision devrait lui parvenir, étant précisé qu'un contrôle serait effectué le 14 juin 2023, lors duquel leur présence était requise.

26. Non contestée, cette décision est entrée en force.
27. Il ressort du constat effectué à la suite de la visite sur place du 14 juin 2023 en présence notamment de la Régie les points suivants :

« Faits relevés :

1. Travaux selon notre dernière décision (LTrecc du 5 mai 2023) en cours de réalisation.
 2. Gaines sur les paliers d'étage, ouvertes et non-obturées. Travaux en cours.
 3. Palier au dernier niveau, panneau de porte à débarrasser.
 4. Studio au 3e étage (306) travaux de rénovation en cours, sans autorisation ACI-APA ».
28. Par courrier du 22 juin 2023, la Régie a exposé qu'à la suite du contrôle du 14 juin 2023, il avait pu être constaté que le panneau d'affichage contenant toutes les informations idoines était présent et que les consignes avaient été données concernant les encombrants. Dès qu'une irrégularité était constatée, elle sommait les locataires d'évacuer les objets concernés, lesquels n'avaient, au demeurant, pas été constatés dans les parties communes. L'immeuble bénéficiait en outre d'un contrôle régulier par l'entreprise GPA afin de s'assurer du respect de ces incombances et que les parties communes ne soient pas utilisées sans droit. Les travaux de la gaine technique étaient en cours d'exécution et suivaient l'échéancier tendant au remplacement de la colonne de chute.

Leur mandante n'était pas liée s'agissant des sous-sols puisque cette partie était exploitée par le copropriétaire. S'agissant d'une propriété commune, toute décision devait découler d'un commun accord. Les points avancés avaient en tout état été constatés comme étant sans objet, lors de la vision locale.

En outre, les griefs formulés par envoi du 5 mai 2023 n'étaient pas réalisés.

Elle l'invitait dès lors à mettre à néant, respectivement annuler, toute sommation antérieure vu les faits erronés retenus et qui étaient contestés.

29. Par décision du 4 juillet 2023, le département a infligé une amende de CHF 5'000.- à A_____.

Lors de la visite du 14 juin 2023, il avait été constaté que seul le point 3) de la décision du 5 mai 2023 avait été réalisé. Cette manière d'agir ne pouvait être tolérée. Le montant de la sanction tenait compte de la gravité tant objective que subjective de l'infraction commise, de son statut de professionnel de l'immobilier, de son absence de collaboration active quant à l'issue du dossier (le premier constat sur place avait été effectué le 10 juin 2020) et du non-respect des normes de sécurité incendie en vigueur.

Un nouveau délai au 31 août 2023 lui était imparti pour rétablir une situation conforme au droit, à l'exception du point relatif au panneau d'information, et lui faire parvenir un reportage photographique ou tout autre élément attestant de cette réalisation. S'agissant d'une mesure d'exécution d'une décision entrée en force, seule l'amende pouvait faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal).

30. Le 21 juillet 2023, la Régie a écrit au département réitérant ses propos précédents, à savoir, en substance, que A_____ ne pouvait être tenue pour responsable des travaux exécutés dans la propriété commune de l'immeuble. Les travaux de rénovation lourds dans le sous-sol ne pouvaient lui être imputés vu qu'ils découlaient de la société exploitant le magasin E_____. Les démarches attendues de sa part manquaient enfin de clarté et elle l'invitait à lui faire parvenir une liste précise, exhaustive et objective de celles-ci. Dans l'immédiat, elle l'invitait à annuler la sanction administrative et pécuniaire.

31. Le 10 août 2023, le département a invité A_____ à se référer au rapport de F_____ SA le 21 novembre 2019, s'agissant de la liste précise de travaux à effectuer.

Lors d'une visite sur place le 4 août 2023, il avait été constaté que les points 1 à 3 de son ordre du 4 juillet 2023 n'étaient toujours pas exécutés (achèvement des travaux dans les sous-sols, achèvement des travaux relatifs à la gaine technique et évacuation des encombrants situés dans les voies d'évacuation). Partant, il maintenait intégralement les termes de sa décision du 4 juillet 2023 et déplorait son manque de collaboration active dans le cadre de cette affaire.

Un reportage photographique était joint à ce courrier.

32. Le 25 août 2023, A_____, sous la plume d'un conseil, a invité le département à retirer sa décision sur la base des mêmes motifs que ceux avancés par la Régie.
33. Le 1er septembre 2023, le département a informé A_____ maintenir dans leur intégralité les termes de sa décision du 4 juillet 2023, l'invitant, cas échéant, à la contester par la voie ordinaire.
34. Par un seul acte du 5 septembre 2023, A_____, agissant sous la plume d'un conseil, a interjeté recours par devant le tribunal contre les décisions des 5 mai et 4 juillet 2023 du département, concluant à leur annulation sous suite de frais et dépens.

Concernant la décision du 5 mai 2023, le vice grave entachant sa notification justifiait une suspension ou une restitution du délai de recours. En effet, cette décision n'avait jamais été notifiée à la communauté des copropriétaires, le département s'étant contenté de lui envoyer l'intégralité du cahier des charges qu'il comptait la voir exécuter, sans égard au régime de propriété de la parcelle. Il avait pareillement fait usage de son pouvoir de sanction, sans égard à sa capacité de mettre à exécution les ordres visés. Or, seul l'un des points de la décision du 5 mai 2023 pouvait matériellement s'adresser à elle, soit l'évacuation complète des

encombrants situés sur les paliers des locataires. Les travaux dans les sous-sols de même que la pose du panneau d'affichage dans le hall d'entrée, qui relevaient des parties privatives d'un tiers copropriétaire, ne pouvaient lui être demandés. De même, les travaux relatifs aux gaines techniques - qui étaient par nature des parties communes - relevaient de la communauté des copropriétaires et non d'une seule d'entre elles. Confrontée à cette situation, la Régie avait interpellé l'OAC les 21 et 22 juin 2023 et exécuté le seul élément de la décision qui relevait de sa compétence, soit l'évacuation des encombrants. Le grave défaut de notification qui affectait la décision du 5 mai 2023 justifiait son annulation ou, à tout le moins, l'absence totale d'effet pour les points 1 à 3.

Au surplus, le département n'avait pas motivé l'obligation qu'il lui faisait d'effectuer des travaux dans les parties privatives de la PPE qui ne lui appartenait pas. Il n'avait pas non plus répondu à la Régie qui l'interpellait sur ce point précis dans sa lettre du 21 juillet 2023, se contentant d'un vague renvoi à l'expertise de 2019. Elle n'avait ainsi jamais été en mesure de se déterminer sur la raison le poussant à lui demander d'intervenir dans les parties privatives d'un tiers copropriétaire ainsi que dans les parties communes de la PPE. Pour cette raison également, la décision du 5 mai 2023 devait être annulée et celle du 4 juillet 2023 réformée pour se limiter à ses parts de copropriétés.

L'amende devait enfin être annulée, se fondant sur des manquements qui ne pouvaient être de sa responsabilité. En effet, l'inexécution des points 1 et 2 de la décision du 4 juillet 2023 ressortait, pour le premier, des parties privatives d'un tiers copropriétaire et pour le second, de la communauté des copropriétaires dont elle n'était qu'un des membres. Concernant le point 4, elle avait pris les mesures utiles, évacuant les encombrants, engageant un service de sécurité et adressant une information générale aux locataires. Les critères pris en compte pour déterminer la quotité de l'amende étaient de plus infondés. Elle avait immédiatement exécuté les parties de la décision qui lui étaient adressées, évacuant les encombrants et faisant réaliser les travaux sur les gaines techniques quand bien même ces derniers étaient du ressort de la communauté des copropriétaires. Elle avait pour le surplus constamment attiré l'attention de l'autorité sur le fait qu'elle ne pouvait pas, en qualité de copropriétaire des étages supérieurs, procéder de sa propre initiative aux travaux dans les sous-sols. Aucune faute ne pouvait dès lors lui être reprochée et elle ne pouvait en aucun cas être considérée comme contrevenante aux ordres donnés par le département au sens de l'art. 137 al. 1 let. c LCI.

Le recours a été ouvert sous le n° de cause A/2981/2023 concernant la décision du département du 5 mai 2023 et A/2989/2023 concernant sa décision du 4 juillet 2023.

35. Dans ses observations 20 novembre 2023 valant pour les causes A/2981/2023 et A/2989/2023, le département a conclu à l'irrecevabilité du recours formé par A _____ à l'encontre de sa décision du 5 mai 2023 et au rejet du recours formé à l'encontre de sa décision du 4 juillet 2023, sous suite de frais et dépens.

Préalablement, les deux causes devaient être jointes.

La recourante alléguait un défaut de notification de la décision du 5 mai 2023 qui empêcherait son entrée en force. Selon elle, seul le point relatif à l'évacuation des encombrants sur les paliers des locataires pouvait lui être adressé, les autres éléments de la décision concernant des parties privatives, propriété de tiers, soit en l'espèce D_____. Or, ce faisant, elle contredisait ses propres explications, ayant indiqué que les parties communes, à savoir notamment le sous-sol, lui appartenaient à 46 % contre 54 % pour D_____. Il ressortait en outre du tableau de répartition des locaux produit que le local 1.04 qui contenait la sortie d'évacuation litigieuse faisait partie des parties communes de l'immeuble. Son argument selon lequel les travaux dans le sous-sol relèveraient des parties privatives de tiers ne saurait ainsi être suivi. Il en allait de même de l'allégation selon laquelle elle ne pouvait pas se déterminer par rapport aux éléments dans les sous-sols, qui échapperaient à sa maîtrise. Lorsqu'il l'avait interpellée en avril 2019, elle avait d'ailleurs pu exercer suffisamment de maîtrise sur ces locaux pour y installer un local pour les poubelles (cf. courrier de la Régie du 23 avril 2019). La jurisprudence (ATA/1174/2023 du 31 octobre 2023) avait d'ailleurs validé son choix, dans le cadre d'un immeuble en copropriété, de notifier une décision à l'un des copropriétaires, étant relevé que les litiges survenant entre des copropriétaires au sujet de travaux à accomplir ressortaient au droit privé et n'avaient pas à être pris en compte par le département s'agissant d'obtenir le respect de normes de droit public de la construction. Ainsi, la simple qualité de copropriétaire d'un immeuble ne répondant pas aux normes de sécurité et exposant en permanence ses usagers à des dangers sérieux suffisait à faire de la recourante une perturbatrice au sens de jurisprudence aussi longtemps que des mesures n'étaient pas prises. La décision du 5 mai 2023 lui avait ainsi été valablement notifiée. Assistée d'un avocat, elle aurait en tout état dû faire preuve de la diligence nécessaire et recourir à son encontre au lieu de rester inactive sous le faux prétexte que la décision ne pouvait pas lui être adressée. Partant, entrée en force, la décision du 5 mai 2023 ne pouvait plus être contestée et le recours devait être déclaré irrecevable, la concernant.

La décision du 4 juillet 2023, n'étant qu'une mesure d'exécution de cette décision, en force, l'objet du présent litige portait uniquement sur le bien-fondé de l'amende infligée à la recourante. Or, à cet égard, force était de constater que son comportement et l'état des locaux étaient constitutifs d'infraction aux règles sur la sécurité et salubrité ainsi qu'aux exigences imposées pour les constructions et les installations en matière de prévention des incendies régies par la note de protection incendie et les directives de l'AEAI. En ne se conformant pas à son ordre du 5 mai 2023, elle avait commis une faute. Le fait que l'exécution de travaux relatifs au sous-sol et à la gaine technique ne relèverait pas de sa maîtrise était exorbitant au présent litige, l'ordre du 5 mai 2023 étant en force et ne pouvant être contesté. Ainsi, l'amende était fondée dans son principe.

Sa quotité était enfin proportionnée, vu son statut de professionnelle de l'immobilier et son absence de collaboration active quant à l'issue du dossier. Elle se situait dans la fourchette basse des sanctions prévues à l'art. 137 LCI et correspondait à sa

pratique en présence de personnes morales. La recourante n'alléguait au demeurant ni ne démontrait que son paiement la confronterait à une situation financière particulièrement difficile.

36. La recourante a répliqué le 15 décembre 2023, persistant dans ses arguments et conclusions. Elle ne s'opposait pas à la jonction des causes A/2981/2023 et A/2989/2023.

La jurisprudence invoquée par le département ne saurait s'appliquer à sa situation. Elle visait un copropriétaire possédant la majorité absolue des parts de la PPE, dont le pouvoir au sein de la copropriété d'imposer le dépôt d'une demande d'autorisation de construire et de conduire les travaux et la qualité de perturbatrice par destination fondaient, selon la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), le département à lui adresser sa décision. Or, elle n'était ni copropriétaire majoritaire ni perturbatrice par destination, n'ayant pas la maîtrise de fait des locaux concernés par la demande de mise en conformité, ce que n'ignorait pas le département. Elle n'avait d'ailleurs pas signé les demandes d'autorisations de construire DD 2_____/1 et DD 3_____/1, qui portaient notamment sur d'importantes modifications des sous-sols de l'immeuble. C'était dès lors à tort que le département lui avait notifié la décision du 5 mai 2023 laquelle n'était ainsi pas entrée en force. Partant, son recours contre cette dernière était recevable et la décision précitée devait être annulée.

Au fond, elle rappelait que l'exécution de la décision du 5 mai 2023 ne pouvait pas être de sa responsabilité, respectivement sa bonne collaboration, dès lors que les mesures qui relevaient de sa sphère de maîtrise avaient été promptement exécutées. A cet égard, le département n'avait fait aucun cas de ses interpellations et de celles de la Régie quant à leur incapacité d'intervenir dans les sous-sols et n'avait pas tenu compte des démarches et travaux qu'elle avait effectués. L'état de l'immeuble aujourd'hui démontrait que les copropriétaires se coordonnaient pour rétablir une situation conforme au droit et D_____ se chargeait actuellement de la mise aux normes des sous-sols, ce qui accréditait sa position et le fait qu'elle ne saurait en aucun cas être considérée comme contrevenante aux ordres donnés par le département.

37. Par décision du _____ 2023, le tribunal a joint les causes A/2981/2023 et A/2989/2023 sous le n° de cause A/2981/2023 (DITAI/4_____).
38. Dans sa duplique du 12 janvier 2024, le département a persisté dans ses motifs et conclusions concernant l'irrecevabilité du recours à l'encontre de la décision du 5 mai 2023. Le fait que la recourante n'ait pas signé les autorisations de construire ne la déliait pas de sa responsabilité en lien avec le sous-sol dont elle avait aussi la maîtrise. L'ordre valablement notifié à la recourante ne pouvait dès lors plus être contesté. Il renvoyait pour le surplus à ses observations concernant l'amende, la recourante n'amenant aucun élément nouveau, et soulignait qu'il était intervenu depuis 2019 et à réitérées reprises auprès d'elle, sans qu'un véritable avancement

des travaux n'ait été constaté. Enfin, le fait que l'autre copropriétaire se chargeait de remettre en état les parties communes n'était pas de nature à la déresponsabiliser.

39. Par courrier du 12 avril 2024, faisant suite à la demande du tribunal, la recourante a transmis le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE du _____ 1987, lui précisant que cette dernière n'avait jamais désigné d'administrateur, les deux copropriétaires gérant leurs locaux respectifs en toute indépendance.

Il ressort notamment de l'art. 10 dudit règlement que chaque copropriétaire doit permettre dans ses locaux, l'étude et l'exécution de toute réparation, modification ou installation que la communauté des copropriétaires ou l'un d'entre eux est contraint d'exécuter dans des locaux faisant l'objet d'un droit exclusif (...), pour raison de sécurité, de nécessité ou de force majeure. L'art. 21 stipule enfin que l'administrateur, la gérance ou chaque propriétaire peut prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver l'immeuble d'un dommage imminent ou s'aggravant.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Il convient tout d'abord de trancher la question de la recevabilité des recours, l'autorité intimée considérant que celui interjeté contre sa décision du 5 mai 2023 serait irrecevable car tardif. Dans cette mesure, le recours contre la décision du 4 juillet 2023 ne pouvait porter que sur le bien-fondé de l'amende infligée à la recourante, dite décision n'étant, pour le surplus, qu'une mesure d'exécution de la décision du 5 mai 2023, en force.

La recourante estime en revanche que le vice grave entachant la notification de la décision du 5 mai 2023 justifie une suspension ou une restitution du délai de recours.

3. A teneur de l'art. 46 al. 1 1ère phrase de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA-GE - E 5 10), les décisions doivent être désignées comme telles, motivées et signées, et indiquer les voies et délais de recours. Une notification irrégulière ne peut entraîner aucun préjudice pour les parties (art. 47 LPA).
4. Le principe général du droit rappelé à l'art. 47 LPA découle des règles de la bonne foi, qui imposent des devoirs tant à l'autorité dans la conduite d'une procédure (ATF 123 II 231 consid. 8b) qu'à l'administré (arrêt du Tribunal fédéral 2C_318/2009 du 10 décembre 2009 consid. 3.3).

5. Découlant directement de l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; ATF 137 I 69 consid. 2.5.1).
6. Parallèlement à la protection de la confiance, le principe de la bonne foi interdit à chacun d'abuser de ses droits. Compris dans cette perspective, le principe de la bonne foi impose aux justiciables et aux parties à une procédure l'obligation d'exercer leurs droits dans un esprit de loyauté. L'interdiction de l'abus de droit représente un correctif qui intervient dans l'exercice des droits (ATF 129 II 361 consid. 7.1 ; ATA/622/2014 du 12 août 2014). L'abus de droit consiste à utiliser une institution juridique à des fins étrangères au but même de la disposition légale qui la consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger s'avère manifeste (Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 198 n. 583 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, op. cit., p. 551 n. 1184). L'interdiction de l'abus de droit vaut, en droit administratif, pour les administrés et l'administration (Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 198 n. 584).
7. Une notification irrégulière ne peut entraîner aucun préjudice pour les parties (art. 47 LPA ; cf. aussi not. arrêts du Tribunal fédéral 2C_1010/2020 du 26 février 2021 consid. 4.3 ; 2C_884/2019 du 10 mars 2020 consid. 8 ; 2C_1021/2018 du 26 juillet 2019 consid. 4.2). Une décision irrégulièrement notifiée n'est pas nulle, mais seulement inopposable à ceux qui auraient dû en être les destinataires. Une telle décision ne peut donc pas les lier, mais la protection des parties est suffisamment garantie lorsque la notification irrégulière atteint son but malgré cette irrégularité (cf. not. ATF 139 IV 228 consid. 1.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_1010/2020 du 26 février 2021 consid. 4.3 ; 2C_83/2020 du 14 septembre 2020 consid. 4.2 et les arrêts cités ; 2C_884/2019 du 10 mars 2020 consid. 7.2 et les arrêts cités ; 2C_829/2019 du 8 octobre 2019 consid. 3.2.1 ; 6B_329/2016 du 13 octobre 2016 consid. 3.3).
8. Selon l'art. 62 al. 1 let. a LPA, le délai de recours contre une décision finale est de 30 jours. Le délai court dès le lendemain de la notification de la décision, étant précisé que la décision qui n'est remise que contre la signature du destinataire ou d'un tiers habilité est réputée reçue au plus tard 7 jours après la première tentative infructueuse de distribution (al. 3 et 4).
9. Un délai fixé par la loi ne peut être prolongé. Les cas de force majeure sont réservés (art. 16 al. 1 LPA).
10. Ainsi, celui qui n'agit pas dans le délai prescrit est forclos et la décision en cause acquiert force obligatoire (ATA/413/2021 du 13 avril 2021 consid. 8b ; ATA/286/2020 du 10 mars 2020).

11. Les règles relatives au délai de recours nécessitent une stricte application, ceci pour des motifs d'égalité de traitement et d'intérêt public lié à une bonne administration de la justice et à la sécurité du droit. Ainsi, l'irrecevabilité qui sanctionne le non-respect d'un délai de recours n'est en principe pas constitutive d'un formalisme excessif prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. (cf. ATF 125 V 65 consid. 1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_586/2015 du 12 novembre 2015 consid. 2.3 ; 2C_56/2015 du 23 mai 2015 consid. 2.4 ; 1C_138/2015 du 25 mars 2015 consid. 3 ; 6B_507/2011 du 7 février 2012 consid. 2.3 ; 2D_18/2009 du 22 juin 2009 consid. 4.2).
12. Tombent sous la notion de force majeure les événements extraordinaires et imprévisibles qui surviennent en dehors de la sphère d'activité de l'intéressé et qui s'imposent à lui de façon irrésistible (ATA/160/2019 du 19 février 2019 consid. 2b ; ATA/916/2015 du 8 septembre 2015 consid 2c ; ATA/378/2014 du 20 mai 2014 consid. 3d). Les conditions pour admettre un empêchement sont très strictes. Ce dernier doit être imprévisible et sa survenance ne doit pas être imputable à une faute de l'administré, partant de son représentant. Il doit être de nature telle que le respect des délais aurait exigé la prise de dispositions que l'on ne peut raisonnablement attendre de la part d'un homme d'affaires avisé (ATA/452/2020 du 7 mai 2020 consid. 5 et les références citées).

Pour établir l'existence d'un cas de force majeure, le fardeau de la preuve incombe à celui qui s'en prévaut (ATA/544/2013 du 27 août 2013 et les références citées).

13. Le bien-fondé d'un ordre de mise en conformité adressé au mauvais destinataire, soit en l'occurrence à l'un des copropriétaires alors que, s'agissant de parties communes, seule la communauté des copropriétaires pourrait agir est une question de fond (JTAPI/461/2023 du 27 avril 2023 confirmé par ATA/1174/2023 précité).
14. En l'espèce, le courrier du 5 mai 2023 était, à juste titre, qualifié de décision et indiquait les voies et délais de recours.

Par cette dernière, notifiée séparément à A_____ SA et D_____, le département ordonnait aux intéressées de rétablir une situation conforme au droit en procédant à :

- L'achèvement des travaux situés dans les sous-sols conformément au concept en protection incendie établi par F_____ SA du 21 novembre 2019 (pour A_____ SA), respectivement par G_____ du 1er décembre 2020 (pour D_____);
- L'achèvement des travaux relatifs à la gaine technique au niveau des paliers (obturation) ;
- La pose d'un panneau d'affichage dans le hall du bâtiment, comportant les informations d'urgence, de manière à être visible de tous ;
- L'évacuation complète des encombrants situés sur les paliers.

Dans ce même délai, il leur était ordonné de produire un reportage photographique et tout élément attestant de la bonne exécution de cette décision, en leur précisant

qu'un contrôle serait effectué le 14 juin 2023, lors duquel leur présence était requise.

S'il est vrai que dite décision n'a pas nommément été adressée à la communauté des copropriétaires mais individuellement aux deux seuls membres qui la constituent, il n'en demeure pas moins que ces derniers ont été informés du fait que ladite décision était également adressée à l'autre copropriétaire et qu'ils ont ainsi manifestement été en mesure de comprendre que tous deux étaient concernés. En outre, dite décision concernait tant des parties communes que privées. Partant, si la recourante estimait que cette décision était infondée, en particulier dès lors qu'elle lui imposait des obligations concernant des parties communes de l'immeuble pour lesquelles seule la communauté des copropriétaires pourrait agir, il lui appartenait de recourir à l'encontre de la décision du 5 mai 2023, la problématique liée à la copropriété alléguée relevant du fond. L'on relèvera au demeurant que la copropriété n'ayant jamais désigné d'administrateur, sa notification à la communauté des propriétaires ne pouvait dès lors l'être que séparément aux deux copropriétaires la constituant.

Cela étant posé, il doit être constaté que la décision du 5 mai 2023 a été valablement notifiée, par courrier recommandé, à la recourante comme à la communauté des copropriétaires, via les deux copropriétaires qui la constituent. Le recours interjeté le 5 septembre 2023 contre cette décision, réputée reçue au plus tard sept jours après la première tentative infructueuse de distribution, est ainsi manifestement tardif ce que la recourante ne conteste pas en tant que tel. Au vu de ce qui précède, elle ne saurait par ailleurs se voir accorder une suspension ou restitution du délai de recours, les conditions pour ce faire n'étant manifestement pas remplies au vu des dispositions légales et de la jurisprudence rappelées ci-dessus.

Pour le surplus, les vices qu'elle invoque à l'égard de cette décision, qui relèvent exclusivement du fond, ne sauraient conduire au constat de la nullité de celle-ci. L'argumentation qu'elle développe à ce sujet ne sera donc pas examinée.

Dans ces conditions, le recours contre la décision du 5 mai 2023 (cause A/2981/2023) sera déclaré irrecevable.

Il découle de ce qui précède que l'objet du litige se limite à la contestation de l'amende de CHF 5'000.- que le département a infligée à la recourante par décision du 4 juillet 2023, la présente procédure ne devant en effet pas être l'occasion, pour cette dernière, de se voir restituer les droits de partie auxquels elle est réputée avoir renoncés en omettant de recourir contre l'ordre du département du 5 mai 2023, entré en force.

15. Sur le fond, la recourante conclut à l'annulation de l'amende de CHF 5'000.- infligée par le département, cette dernière se fondant sur des manquements qui ne pouvaient être de sa responsabilité. En effet, l'inexécution des points 1 et 2 de la décision du 4 juillet 2023 ressortait, pour le premier, des parties privatives d'un tiers copropriétaire et pour le second, de la communauté des copropriétaires dont elle

n'était qu'un des membres. Concernant le point 4, elle avait pris les mesures utiles, évacuant les encombrants, engageant un service de sécurité et adressant une information générale aux locataires. Les critères pris en compte pour déterminer la quotité de l'amende étaient de plus infondés. Elle avait immédiatement exécuté les parties de la décision qui lui étaient adressées, évacuant les encombrants et faisant réaliser les travaux sur les gaines techniques quand bien même ces derniers étaient du ressort de la communauté des copropriétaires. Elle avait pour le surplus constamment attiré l'attention de l'autorité sur le fait qu'elle ne pouvait pas, en qualité de copropriétaire des étages supérieurs, procéder de sa propre initiative aux travaux dans les sous-sols. Aucune faute ne pouvait dès lors lui être reprochée et elle ne pouvait en aucun cas être considérée comme contrevenante aux ordres donnés par le département au sens de l'art. 137 al. 1 let. c LCI.

16. L'art. 137 al. 1 LCI prévoit qu'est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant à la présente loi (let. a), aux règlements et arrêtés édictés en vertu de la présente loi (let. b), aux ordres donnés par le département dans les limites de la présente loi 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. Constituent notamment des circonstances aggravantes la violation de la loi par cupidité, les cas de récidive et l'établissement, par le mandataire professionnellement qualifié ou le requérant, d'une attestation au sens de l'art. 7 LCI non conforme à la réalité (art. 137 al. 3 LCI). La poursuite et la sanction administrative se prescrivent par sept ans (art. 137 al. 5 LCI).
17. L'art. 137 al. 1 LCI érige la contravention aux ordres donnés par le département (let. c) en infraction distincte de la contravention à la LCI et à ses règlements d'application (let. a et b). De par sa nature, cette infraction est très proche de celle visée par l'art. 292 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP – RS 311.0) (insoumission à une décision de l'autorité). À l'instar de cette disposition pénale, la condamnation de l'auteur pour infraction à l'art. 137 al. 1 let. a LCI n'a pas pour effet de le libérer du devoir de se soumettre à la décision de l'autorité. S'il persiste dans son action ou son omission coupables, il peut être condamné plusieurs fois pour infraction à l'art. 137 al. 1 let. c LCI, sans pouvoir invoquer le principe ne bis in idem, dès lors que l'on réprime à chaque fois une autre période d'action ou d'omission coupables (Bernard CORBOZ, *Les infractions en droit suisse*, 3ème éd., 2010, vol. 2, n. 32 ad art. 292 CP p. 551). De plus, la sanction de l'insoumission peut être augmentée chaque fois qu'une menace de l'appliquer est restée sans effet (Blaise KNAPP, *Précis de droit administratif*, 4ème éd., 1991, n. 1'721 et les références citées ; ATA/147/2014 du 11 mars 2014 consid. 11).
18. 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/263/2016 du 22 mars 2016 ; ATA/163/2014 du 18 mars 2014 ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif : les actes administratifs et leur contrôle, vol. 2, 2011, p. 160 s. ch. 1.4.5.5).

19. 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 CP s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif, sous réserve de celles qui concernent exclusivement le juge pénal (ATA/611/2016 du 12 juillet 2016 consid. 10c et les références citées).

Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence (ATA/886/2014 du 11 novembre 2014 ; ATA/147/2014 du 11 mars 2014).

20. 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, de sorte que le juge ne la censure qu'en cas d'excès (ATA/611/2016 précité ; ATA/824/2015 du 11 août 2015 ; ATA/147/2014 du 11 mars 2014).
21. 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 et son mode d'exécution, 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/611/2016 précité consid. 10c et les références citées ; ATA/824/2015 du 11 août 2015 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_412/2014 du 27 janvier 2015 consid. 2.1 et les arrêts cités).
22. L'amende doit faire l'objet d'une évaluation globale, dans laquelle l'autorité administrative qui sanctionne - partant le juge qui contrôle sa décision - doit prendre en compte, dans un calcul d'ensemble, la nature, la gravité et la fréquence des infractions (ATA/886/2014 du 11 novembre 2014 ; ATA/558/2013 du 27 août 2013 ; Günter STRATENWERTH, Schweizerisches Strafrecht - Allgemeiner Teil II : Strafen und Massnahmen, 2ème éd., 2006, p. 75 § 75 ; Sandro CHIMICHELLA, Die Geldstrafe in Schweizer Strafrecht, 2006, p. 39).
23. Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité garanti par l'art. 5 al. 2 Cst. (cf. ATA/313/2017 du 21 mars 2017 ; ATA/871/2015 du 25 août 2015 ; ATA/824/2015 du 11 août 2015), lequel commande que la mesure étatique soit nécessaire et apte à atteindre le but prévu et qu'elle soit raisonnable pour la personne

concernée (cf. ATF 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 140 II 194 consid. 5.8.2 ; 139 I 218 consid. 4.3).

24. A teneur de l'art. 121 LCI, 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 (al. 1).

Les exigences imposées pour les constructions et les installations en matière de prévention des incendies sont régies par la norme de protection incendie et les directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI ; al. 2).

Une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit être maintenue en tel état et utilisée de telle sorte que :

- a) sa présence, son exploitation ou son utilisation ne puisse, à l'égard des usagers, du voisinage ou du public :
- 1) ni porter atteinte aux conditions exigibles de sécurité et de salubrité,
 - 2) ni être la cause d'inconvénients graves,
 - 3) 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;
- b) elle ne crée pas, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne pour la circulation (al. 3).

25. Selon l'art. 122 LCI, les propriétaires sont responsables, dans l'application de la présente loi et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations.

26. 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 en application de ces dispositions légales ou réglementaires, le département peut notamment en ordonner la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e et 130 LCI).

27. De jurisprudence constante, les mesures nécessaires à éliminer une situation contraire au droit doivent être dirigées contre le perturbateur (ATA/432/2022 du 26 avril 2022 consid. 2c ; ATA/1304/2020 du 15 décembre 2020 consid. 8c), à savoir celui qui a occasionné un dommage ou un danger par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité (perturbateur par comportement), mais aussi celui qui exerce sur l'objet qui a provoqué une telle situation un pouvoir de fait ou de droit (perturbateur par situation ; ATF 122 II 65 consid. 6a et les références cités). Le perturbateur par situation correspond avant

tout au propriétaire, mais il peut également s'agir du locataire, le critère déterminant étant le pouvoir de disposition, qui permet à celui qui le détient de maintenir la chose dans un état conforme à la réglementation en vigueur (ATF 114 Ib 44 consid. 2c/aa ; ATA/1299/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7e).

28. L'autorité peut adresser l'ordre de rétablir un état conforme au droit aux perturbateurs par comportement et par situation, jouissant d'une certaine marge d'appréciation dans le choix de la personne à laquelle incombera l'obligation d'éliminer la perturbation (ATF 107 Ia 19 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_650/2018 du 22 mai 2019 consid. 4.1.3). Face à une pluralité de perturbateurs, l'autorité doit agir envers celui ou ceux qui sont le plus en mesure de rétablir une situation conforme au droit, lorsque la mesure de police vise ce but. Cela peut impliquer, suivant les circonstances, une prise en compte cumulative de tous les perturbateurs, une action prioritaire envers le perturbateur par comportement, ou une action envers le perturbateur par situation, s'il est davantage en mesure de faire cesser le trouble de l'ordre public. L'autorité dispose d'une plus grande marge de manœuvre lorsque le rétablissement d'une situation conforme au droit peut prendre un certain temps que lorsqu'il est urgent, ce qui implique de s'adresser au perturbateur qui est le premier à même d'agir (ATF 107 Ia 19 consid. 2b et les références citées ; ATA/1299/2020 précité consid. 7e ; Thierry TANQUEREL, Précis de droit administratif, 2e éd., 2018, n. 563).
29. Dans un arrêt du 31 octobre 2023 (ATA/1174/2023), la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) a notamment relevé que la question de la communication entre copropriétaires et des litiges survenant entre eux au sujet de travaux accomplis sans autorisation ou de la prise en charge de travaux à accomplir ressortissait au droit privé, et n'avait pas à être pris en compte par le département s'agissant d'obtenir le respect de normes de droit public de la construction. Le département pouvait également s'adresser à la recourante en sa qualité de perturbatrice par destination. Sa simple qualité de copropriétaire, au surplus majoritaire, d'un immeuble ne répondant pas aux normes de sécurité et exposant en permanence ses usagers à des dangers sérieux suffisait en effet à faire de la recourante une perturbatrice au sens de la jurisprudence suscitée aussi longtemps que des mesures n'étaient pas prises (consid. 8.4).
30. En l'occurrence, la recourante, en sa qualité de copropriétaire de l'immeuble est responsable de la sécurité et de la salubrité liées à ce dernier, dans l'application de la présente loi et sous réserve des droits civils. Cette responsabilité vise tant les parties communes que ses parties privées de l'immeuble. Or, il ressort du constat sur place du 14 juin 2023, que la recourante n'a pas respecté l'ordre du 5 mai 2023, étant rappelé que ce dernier portait sur le respect de règles de sécurité et salubrité. La recourante ne conteste pas en tant que tels les faits relevés dans ledit constat mais explique, en substance, avoir pris des mesures concernant les encombrants, le panneau d'affichage, le respect des incombances concernant l'utilisation des parties communes, que les travaux de la gaine technique sont en cours d'exécution, qu'elle

n'est pas liée s'agissant des sous-sols puisque cette partie est exploitée par le copropriétaire et que s'agissant d'une propriété commune, toute décision doit découler d'un commun accord.

Cela étant, comme rappelé ci-dessus, le département n'a pas à se soucier ni à s'immiscer dans les conflits de droit privé opposant des copropriétaires d'une PPE. Les difficultés invoquées par la recourante, que ce soit quant à sa situation de copropriétaire minoritaire (46%), quant aux agissements du copropriétaire majoritaire (54%) ou de ses locataires, ne permettent pas de l'exonérer de sa responsabilité et de son obligation de se conformer aux mesures ordonnées par le département (art. 131 LCI). En particulier, elle ne saurait simplement prétendre qu'elle n'aurait pas la maîtrise des parties commune, dans la mesure où un copropriétaire peut prendre seul les mesures urgentes requises au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant (cf dans ce sens ATF 111 II 26 ; JT 1986 I 111 qui concernait la remise en état provisoire d'une conduite) et procéder aux actes d'administration courante au sens de l'art. 647a CC. Lorsqu'il agit dans ce cadre, le copropriétaire d'étage engage la communauté sans qu'aucun pouvoir de représentation particulier ne soit nécessaire (Arrêt de la Cour d'appel civil du Canton de Vaud CACI 12 août 2015/417 in JdT 2016 p. 56).

Son comportement, ici pas omission, est en soi objectivement constitutif de l'infraction réprimée par l'art. 137 al. 1 let. c LCI et peut donc donner lieu au prononcé d'une amende. Il résulte en outre des différents événements précités que c'est assurément avec conscience et volonté qu'elle n'a pas obtempéré dans le délai aux ordres du département, alors même que la décision y relative était entrée en force.

Enfin, s'agissant du montant de l'amende, de CHF 5'000.-, en soi pas contesté, le tribunal constate qu'il se situe dans la fourchette basse de l'art. 137 al. 1 LCI et que la recourante n'a pas fait état de difficultés pécuniaires particulières l'empêchant de s'en acquitter.

31. Partant, au vu de l'ensemble des circonstances, l'amende n'apparaît pas disproportionnée et sera confirmée tant dans son principe que dans sa quotité.
32. Mal fondé, le recours contre la décision du 4 juillet 2023 est rejeté.
33. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'400.- ; il est couvert par les avances de frais versées à la suite du dépôt des recours.
34. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare irrecevable le recours interjeté le 5 septembre 2023 par A_____ SA contre la décision du département du territoire du 5 mai 2023 ;
2. déclare recevable le recours interjeté le 5 septembre 2023 par A_____ SA contre la décision du département du territoire du 4 juillet 2023 ;
3. le rejette ;
4. met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'400.-, lequel est couvert par les avances de frais ;
5. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
6. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Marielle TONOSSO, présidente, Diane SCHASCA et Carmelo STENDARDO, juges assesseurs

Au nom du Tribunal :

La présidente

Marielle TONOSSO

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière