

du 26 août 2003

dans la cause

M. M. A.

représenté par Me Gérard Brutsch, avocat

contre

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

EN FAIT

1. Par décision n° DD 90498/3 du 12 février 1998, rendue à l'égard de M. M. A. dans le cadre de travaux au sens de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) a limité le loyer des appartements transformés de l'immeuble sis 21, rue du Fort-Barreau (17 appartements, soit 67 pièces) à CHF 3'250.- par pièce et par année, pour une durée de 5 ans dès la première mise en location.
2. Par décision n° DD 95248 du 15 juin 1998, rendue à l'égard de M. E. M. dans le même contexte, le département a limité le loyer des appartements existants, rénovés et transformés de l'immeuble sis 10, rue de la Ferme (10 appartements, soit 34 pièces) à CHF 3'250.- par pièce et par année, pour une durée de 5 ans dès la première mise en location. Par ailleurs, les loyers des logements créés dans les combles (2 appartements, soit 6 pièces) étaient limités à CHF 6'000.- par pièce et par année pendant 5 ans dès la première mise en location.
3. Enfin, par décision n° DD 95800 du 26 juillet 1999, rendue à l'égard de la Régie de la C. S.A. toujours dans le même contexte, le département a limité le loyer des appartements transformés de l'immeuble sis 15, rue Jean-Robert-Chouet (8 appartements, soit 29 pièces) à CHF 3'250.- par pièce et par année pendant 5 ans dès leur première mise en location. Par ailleurs, le loyer du logement de 5 pièces créé dans les combles ne devrait pas excéder CHF 6'000.- par pièce et par année pendant la même durée.
4. M. A. était propriétaire et bailleur des appartements dans ces trois immeubles lorsqu'ils ont été mis en location pour la première fois après l'achèvement des travaux ayant fait l'objet des décisions susmentionnées.
5. Par décision du 24 octobre 2001, le département a prononcé à l'encontre de M. A. une amende de CHF 60'000.- fondée sur la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Il était en substance reproché à ce dernier d'avoir conclu des baux dont les loyers dépassaient ceux autorisés. Il en résultait un gain illicite qui, calculé sur les trois

immeubles et les cinq années de contrôle des loyers, ascendait à CHF 445'119,90. En plus de l'amende, il était ordonné à M. A. de rétablir une situation conforme au droit en réadaptant les loyers de tous les logements et de restituer le trop-perçu aux locataires. Ces deux dernières mesures se fondaient sur la LCI et la LDTR.

6. Conformément à la voie de droit qui y était indiquée, M. A. a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif le 23 novembre 2001, en concluant à son annulation.

EN DROIT

1. a. Selon l'article 56A alinéa 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (LPA - E 2 05), le recours au Tribunal administratif est ouvert contre les décisions des autorités et juridictions administratives, au sens des articles 4, 5, 6, alinéa 1, lettre c et 57, de la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, sauf exception prévue par la loi.

L'article 145 alinéa 1 LCI, qui réserve l'article 150 de la même loi, prévoit que toute décision prise par le département en application de la LCI ou de ses règlements d'exécution prévus à l'article 151 LCI peut faire l'objet d'un recours auprès de la commission de recours en matière de constructions instituée par l'article 143 LCI (ci-après : la commission de recours)..

L'article 149 alinéa 1 LCI ouvre la voie du recours au Tribunal administratif contre les décisions rendues par la commission de recours, mais l'article 150 LCI prévoit que lorsque des travaux sont entrepris sans autorisation, le recours contre la mesure ou la sanction doit être formé au Tribunal administratif, ce qui constitue une exception à la voie de droit ordinaire auprès de la commission de recours.

L'article 45 alinéas 1 et 2 LDTR prévoit une règle générale et une exception identiques à celles des dispositions susmentionnées.

- b. Dans le cas d'espèce, la décision litigieuse constitue certes une sanction au sens des articles 137 LCI et 44 LDTR, ou une mesure en ce qui concerne l'ordre de

rétablir des loyers conformes à l'autorisation et de restituer le trop-perçu, mais les éventuelles violations de la loi que l'intimé a cherché à sanctionner et corriger par sa décision ne sont pas des travaux entrepris sans autorisation.

Cette décision ne répond donc pas aux conditions fixées par les articles 150 LCI et 45 alinéa 2 LDTR, dont la lettre est claire, et le recours dirigé contre elle aurait dû être adressé à la commission de recours selon les articles 145 alinéa 1 LCI et 45 alinéa 1 LDTR. Il convient de préciser que l'indication erronée donnée par la décision ne saurait créer une voie de droit contraire à la loi (A. GRISEL, Traité de droit administratif, vol. II, Neuchâtel 1984, p. 831; décision G. du Tribunal administratif du 31 août 1999, cause A/723/99).

2. a. Vu ce qui précède, le recours sera déclaré irrecevable et la cause transmise à la commission de recours (art. 11 et 64 al. 2 LPA).
- b. Etant donné les circonstances du cas d'espèce, une indemnité réduite de CHF 500.- sera octroyée au recourant à charge de l'Etat.
- c. Aucun émolument ne sera perçu.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif :

déclare irrecevable le recours interjeté par M. M. A. contre la décision du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 24 octobre 2001;

octroie à M. M. A., à charge de l'Etat, une indemnité de CHF 500.-;

dit qu'il n'est perçu aucun émolument;

transmet le dossier à la commission cantonale de recours en matière de constructions;

communique la présent arrêt, en copie, à Me Gérard Brutsch, avocat du recourant et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, MM. Thélin, Schucani,
Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges.

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

C. Del Gaudio-Siegrist F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux
parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Mega