

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4038/2010-LCI

ATA/1438/2017

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 31 octobre 2017**

dans la cause

**SI RUE DES PÂQUIS 14 SA**

représentée par Me Romain Jordan, avocat

contre

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

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
25 septembre 2012 (JTAPI/1134/2012)**

---

## EN FAIT

- 1) La société immobilière (ci-après : SI) rue de Monthoux 19 SA, devenue la SI rue des Pâquis 14 SA (ci-après: la SI), est propriétaire de la parcelle n° 1'848, feuille 51 de la commune de Genève-Cité, sur laquelle est édifié un immeuble d'habitation de trois étages sur rez, situé à l'angle de la rue de Monthoux et de la rue des Pâquis, à l'adresse 19, rue de Monthoux, en deuxième zone de construction.
- 2) Le 6 mai 2005, un incendie a détruit l'immeuble, le rendant inhabitable. La toiture a été détruite et la cage d'escalier s'est effondrée sur deux niveaux. Les façades ont été épargnées, de même que les structures porteuses verticales.
- 3) Le 28 novembre 2005, le département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis lors le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE) a ordonné à la SI d'effectuer sans délai des travaux urgents, à savoir la mise hors d'eau du bâtiment, l'installation d'un échafaudage, la prise de mesures propres à interdire l'accès du bâtiment.
- 4) Par décision du 3 octobre 2006 déclarée exécutoire nonobstant recours, le DALE, invoquant l'art. 42A de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), a ordonné à la SI de requérir une autorisation de construire dans les trente jours, aux fins de procéder aux travaux destinés à remédier à l'état de dégradation de l'immeuble, ainsi que de procéder à la mise hors d'eau du bâtiment. En cas de non-exécution de ces mesures dans les délais fixés, des travaux d'office seraient entrepris aux frais de la SI, conformément aux art. 133ss et 140ss de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.

- 5) Le 4 décembre 2006, la SI a déposé une requête en autorisation de construire portant sur la transformation, la rénovation et la surélévation de l'immeuble.

Après plusieurs modifications du projet dues aux préavis recueillis, l'autorisation a été délivrée à la SI le 18 juillet 2008.

Contestant la détermination du nombre des pièces, la fixation des loyers et la durée de leur contrôle, la SI a d'abord interjeté recours contre cette autorisation auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la CCRA), dont les compétences ont été reprises par le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) le 1<sup>er</sup> janvier 2011, qui l'a rejeté, puis le

19 décembre 2008 auprès du Tribunal administratif, devenu depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Par ATA/100/2010 du 16 février 2010, le Tribunal administratif a également rejeté le recours de la SI.

- 6) Par décision du 16 mars 2007, parallèlement à cette procédure, le DALE est intervenu auprès de la SI pour assurer la sécurité et l'habitabilité du bâtiment. Les travaux de remise en état de l'immeuble ne progressaient pas, de sorte que le DALE lui impartissait plusieurs délais à respecter en vue de terminer l'installation d'un échafaudage et d'un tunnel à piétons. À défaut, il serait procédé à leur exécution d'office.

Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.

- 7) Le 18 septembre 2007, le DALE a fixé à la SI un ultime délai pour se conformer à la décision du 16 mars 2007 précitée.
- 8) Le 10 janvier 2008, le DALE a informé la SI qu'il procéderait d'office à l'exécution des travaux nécessaires à la réhabilitation de l'immeuble. Le courrier constituait une décision d'exécution qui n'était pas sujette à recours.

La SI n'a pas formé de recours.

- 9) Par la suite, la SI a affiché sa volonté d'exécuter elle-même les travaux, si bien que l'exécution d'office a été suspendue, puis reprise par des courriers nommés par le DALE « décisions d'exécution », les 5 novembre 2008 et 25 juin 2009.
- 10) Par courrier du 10 août 2009, la SI a transmis au DALE un « calendrier intentionnel de réalisation des travaux de rénovation et de surélévation ».
- 11) Le DALE a répondu par pli du 24 août 2009 qu'il convenait de distinguer les travaux de sécurisation du bâtiment des travaux de réhabilitation, et que s'agissant des premiers, il adressait une demande d'assistance des agents de la force publique au conseiller d'État en charge du département des institutions, devenu depuis lors le département de la sécurité et de l'économie (ci-après : DSE), pour ouvrir les locaux.
- 12) Par courrier du 18 novembre 2009, le DALE a transmis à la SI un procès-verbal de la visite de l'immeuble, à laquelle des experts avaient procédé le 6 novembre 2009 en présence du conseil de la SI, indiquant pour le surplus que la procédure de travaux d'office suivait son cours.
- 13) Le 4 janvier 2010, le DALE a imparti à la SI un délai au 31 janvier 2010 pour évacuer l'immeuble en cause de tous ses effets personnels. Passé ce délai, les objets restants seraient évacués, sans autre préavis, pour être éliminés.

En tant qu'elle constituait une décision d'exécution, celle-ci n'était pas susceptible de recours, mais était toutefois déclarée exécutoire nonobstant recours.

- 14) Le 27 janvier 2010, la SI a indiqué être disposée à se conformer à toute mesure d'assainissement que le DALE estimerait nécessaire, de sorte que la procédure de travaux d'office n'avait pas de raison de se poursuivre. Elle invitait le DALE à constater que ladite procédure n'avait pas de raison d'être, lui impartissant un délai au 29 janvier 2010 à cet effet.
- 15) Par acte du 1<sup>er</sup> février 2010, la SI a recouru auprès de la CCRA contre la décision du DALE du 4 janvier 2010 concluant à son annulation. Elle a également recouru pour déni de justice, le DALE n'ayant pas statué sur son courrier du 27 janvier 2010.

Le recours était assorti notamment d'une requête de mesures pré-provisionnelles, demandant à la CCRA d'interdire au DALE et à l'entreprise Echami Échafaudages SA de pénétrer « sur » l'immeuble sis 19, rue de Monthoux, et de procéder à tout acte d'exécution en rapport avec les travaux d'office, en particulier le remplacement de l'échafaudage, jusqu'à droit jugé après audition des parties.
- 16) Par courrier du 2 février 2010, le DALE a répondu à la SI que la procédure de travaux d'office en cours se basait sur des décisions en force et ne constituait pas un acte illicite.
- 17) Par décision du 2 février 2010, la CCRA a rejeté la requête de mesures pré-provisionnelles, celle-ci s'inscrivant dans le cadre de mesures provisionnelles.
- 18) Le 3 février 2010, la SI a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif, lequel a rejeté le recours par ATA/92/2010 du 11 février 2010.
- 19) Le 4 février 2010, le DALE a invité une dernière fois l'administrateur de la SI, sous menace de faire appel à la force publique, à quitter le bâtiment et à évacuer toutes ses affaires, pour que les travaux de sécurisation de l'immeuble soient entrepris.
- 20) Selon un communiqué de presse conjoint du 9 février 2010 du DALE et du DSE, les forces de l'ordre sont intervenues ce même jour à 07h30 à la rue de Monthoux 19 « afin d'évacuer l'immeuble pour permettre le début des travaux de sécurisation de cet édifice devenu dangereux et insalubre après l'incendie survenu le 6 mai 2005 ».
- 21) Par courrier du 9 février 2010 adressé au DALE, le conseil de la SI a allégué que la procédure de travaux d'office avait été suspendue, compte tenu de la demande d'autorisation de construire déposée par la SI. Aucune décision n'ordonnant la reprise de cette procédure n'avait été notifiée à la SI, aucun dernier

délai au sens de l'art. 133 al. 3 LCI ne lui avait été fixé, de sorte que toutes les mesures prises par le DALE étaient illégales et que l'État devrait répondre, à tout le moins civilement, de l'illicéité de ses actes.

22) Le 21 avril 2010, le DALE a répondu à la SI que la procédure de travaux d'office avait été valablement engagée le 10 janvier 2008. Elle avait été provisoirement suspendue à deux reprises, compte tenu de la volonté affichée de la SI d'effectuer les travaux. Constatant que le dossier était au point mort, le DALE avait, par décisions du 5 novembre 2008, puis du 25 juin 2009, repris, respectivement poursuivi la procédure de travaux d'office.

23) Par décision du 11 mai 2010, la CCRA a déclaré irrecevable le recours formé par la SI le 1<sup>er</sup> février 2010 contre la décision du DALE du 4 janvier 2010.

La décision du 4 janvier 2010 n'était qu'une décision de mise en œuvre des décisions des 3 octobre 2006 et 16 mars 2007, qui n'avaient pas fait l'objet d'un recours, et étaient devenues définitives et exécutoires. Elle constituait ainsi une décision d'exécution non sujette à recours.

La décision du 4 janvier 2010 avait en outre été exécutée le 9 février 2010, de sorte que la SI n'avait pas d'intérêt actuel à son annulation.

Cette décision de la CCRA du 11 mai 2010 n'a fait l'objet d'aucun recours.

24) En date du 26 octobre 2010, le DALE a facturé à la SI un montant total de CHF 373'329,95 pour les travaux d'office effectués dans l'immeuble sis au 19, rue de Monthoux.

Le montant de CHF 373'329,95 se décomposait comme suit:

- expertise préparatoire : CHF 4'509,20 ;
- travaux d'office proprement dits : CHF 357'926,25 ;
- expertises finales : CHF 5'423.- et CHF 5'471,50.

Sur ces points, la décision pouvait faire l'objet d'un recours dans les trente jours auprès de la chambre administrative.

Par ailleurs, le remboursement des frais entraînés par l'exécution des travaux d'office était garanti par l'inscription au registre foncier d'une hypothèque légale de premier rang, tandis que les intérêts, frais de réalisation et autres légitimes accessoires de la créance étaient garantis au même rang que le capital. Ce dernier volet de la décision n'était pas susceptible de recours, mais, à toutes fins utiles, était déclaré exécutoire nonobstant recours.

- 25) En date du 25 novembre 2010, la SI, par l'intermédiaire de son conseil, a interjeté recours contre cette décision auprès du TAPI, en concluant principalement à son annulation. Préalablement, elle a demandé que le DALE soit invité à rendre compte exhaustivement des travaux réalisés en produisant tout document, devis, adjudication, facture, etc. y relatifs, que le TAPI ordonne un transport sur place, une comparution personnelle des parties, ainsi qu'une expertise des travaux réalisés d'office et qu'il procède à l'audition de l'ingénieur civil, Monsieur Pacho [*recte* : Gustavo] RODRIGUEZ.

Le principe des travaux d'office n'était pas fondé en droit, les travaux n'étaient pas nécessaires, étaient disproportionnés et surfacturés.

Le DALE avait décidé de relancer la procédure de travaux d'office en automne 2009, mais aucune décision en ce sens ne lui avait été notifiée. Elle n'avait reçu aucune décision lui précisant l'ampleur, le coût et les modalités des travaux d'office, et elle n'avait pas pu se prononcer sur la nécessité de ces travaux, décidés unilatéralement par l'autorité, ni eu la possibilité de les exécuter elle-même, se retrouvant devant le fait accompli. Elle offrait de prouver qu'elle avait exécuté l'intégralité des travaux sollicités par le DALE. Les travaux d'office devaient être pris en charge par le DALE.

- 26) Par courrier du 8 avril 2011, le TAPI a informé les parties qu'il entendait confier à Monsieur Mauro RIVA, architecte, une expertise consistant pour l'essentiel à déterminer si les travaux effectués d'office avaient été facturés à des prix excédant ceux en usage dans de telles circonstances, subsidiairement à indiquer si certains postes facturés se rapportaient à des travaux manifestement disproportionnés ou inutiles, eu égard au but pour lequel les travaux avaient été ordonnés.
- 27) Le 21 avril 2011, le DALE a indiqué n'avoir ni motif de récusation contre l'expert, ni rien à ajouter à la mission d'expertise.
- 28) Par lettre du 12 mai 2011, la SI, agissant sans l'aide de son conseil, a exigé du DALE la production d'un certain nombre de documents, notamment des constats d'huissier sur les défauts de l'immeuble avant le début des travaux d'office. Elle a également demandé la récusation de l'expert en raison du montant annoncé de l'expertise, qui équivalait à un tarif de CHF 500.- par heure pour trente heures de travail.
- 29) Le conseil de la SI s'est prononcé par courrier du 16 mai 2011. La mission d'expertise ne devait pas se limiter à identifier des prestations « manifestement » disproportionnées, mais devait plutôt conduire à un examen précis et complet des travaux, de leur nécessité, de leur ampleur et de leurs modalités d'exécution (choix des entreprises, lien entre les différents mandataires, respect des règles sur les marchés publics, etc.). L'expertise devrait encore tenir compte des

procès-verbaux de chantier émis mensuellement par l'ingénieur en charge du suivi du chantier, mandataire agréé par le DALE, qui avait systématiquement attesté de ce qu'il n'était pas besoin de réaliser des travaux d'office, et qu'il convenait d'entendre avant que l'expert ne commence son travail. Enfin, l'expert devait être invité à attester sur l'honneur qu'il n'avait aucun lien avec l'autorité intimée, ni avec l'une des entreprises et corps de métier intervenus.

30) Par ordonnance du 21 juin 2011, le TAPI a confié à M. RIVA la mission d'expertise suivante :

a. Prendre connaissance du dossier de la présente procédure et s'entourer de tout avis utile, notamment en prenant cas échéant contact avec les parties ou les différents intervenants figurant au dossier ;

b. Dire si certains des travaux d'office effectués à la suite de la décision du DALE du 10 janvier 2008 avaient eu un caractère manifestement inutile ou disproportionné, eu égard au but dans lequel ils avaient été ordonnés ;

c. Dire si certains desdits travaux d'office effectués avaient été facturés à des prix manifestement disproportionnés, eu égard aux circonstances dans lesquelles ils avaient été exécutés ;

d. Faire toute autre constatation ou remarque utile pour la solution du litige ;

e. Établir un rapport au sujet de ce qui précède.

Le TAPI a mis à la charge de la SI une avance de frais de CHF 15'000.- qui devait être acquittée dans un délai de trente jours suivant l'entrée en force de l'ordonnance.

31) Le 8 juillet 2011, la SI, par l'intermédiaire de son conseil, a recouru contre cette ordonnance auprès de la chambre administrative.

32) Par arrêt du 30 août 2011 (ATA/568/2011), la chambre administrative a partiellement admis le recours, mis à la charge de la SI une avance de frais d'expertise de CHF 10'000.-, à charge pour elle de s'en acquitter dans un délai de trente jours suivant l'entrée en force de l'arrêt. Elle a confirmé l'ordonnance attaquée pour le surplus.

33) Le 12 octobre 2011, la SI a payé le montant de l'avance de frais requise.

34) Par courrier du 25 avril 2012, le TAPI a communiqué aux parties le rapport d'expertise de M. RIVA, daté du 23 avril 2012, et dont les conclusions étaient les suivantes :

- les montants des travaux figurant aux décomptes établis par le bureau d'architecte Frei & Stefani concordaient, de manière générale, aux factures

produites et à la comptabilité chantier de l'opération qui avait donné lieu à la décision du DALE du 26 octobre 2010 ;

- les corrections apportées au décompte correspondaient à quelques petites factures qui n'avaient pas été reportées et à la taxe d'occupation du domaine public qui, par dérogation (exonération), n'avait pas été facturée par la Ville de Genève ;
- les travaux de sécurisation, tels qu'exécutés, étaient manifestement nécessaires ;
- les interventions mises en œuvre n'avaient été disproportionnées, ni sur le plan technique, ni sur celui de la sécurité ;
- l'examen des montants du décompte n'avait pas révélé d'anomalies au regard du coût des travaux par rapport au marché.

L'expert précisait que l'analyse reposait, pour l'essentiel, sur les pièces remises par l'architecte et les documents qui figuraient au dossier.

Enfin, sa mission ne le plaçait pas dans un conflit d'intérêt par rapport aux différentes personnes et entreprises intervenues dans le cadre des travaux d'office.

- 35) Dans un courrier du 30 avril 2012, le conseil de la SI a soutenu que le rapport d'expertise était lacunaire et peu probant, qu'il n'était aucunement motivé et reposait sur une série d'affirmations non documentées ou justifiées. Il a demandé qu'une copie du dossier remis à l'expert soit mise à la consultation des parties et qu'un délai leur soit imparti pour se déterminer. Le conseil de la SI sollicitait également l'audition de l'expert.
- 36) Dans sa détermination, le DALE a constaté la pleine valeur probante de l'expertise. Les conditions permettant de se distancier des conclusions de l'expert n'étaient pas réalisées. L'expertise ne contenait aucune contradiction, et l'expert n'avait pas attribué un sens ou une portée inexacts aux documents auxquels il s'était référé. Il ressortait clairement du contenu de l'expertise que l'examen s'était limité à des points de fait, objet du mandat confié.
- 37) Par courrier du même jour, le conseil de la SI a sollicité une prolongation du délai pour présenter ses observations, afin de collecter des éléments complémentaires auprès de sa mandante.
- 38) Par pli du 1<sup>er</sup> juin 2012, le TAPI a répondu à ce dernier que, comme déjà indiqué, l'intégralité des pièces du dossier avait été mise à la disposition de l'expert le 20 février 2012, les parties y ayant également accès pour consultation. Cela étant, le TAPI mettait le dossier à la disposition de la SI et lui accordait un délai au 18 juin 2012 pour se déterminer.

- 39) Par courrier du 22 juin 2012 adressé à la SI, le TAPI a constaté qu'il était toujours dans l'attente de sa détermination.
- 40) Par courrier électronique du 10 juillet 2012 adressé au greffe du TAPI, le conseil de la SI a renoncé à se déterminer en l'état, sollicitant, dans un premier temps, l'audition de l'expert.
- 41) Les parties ont été entendues par le TAPI le 13 septembre 2012. Chacune persistait dans ses conclusions s'agissant de l'expertise. La SI sollicitait l'audition de l'expert et de l'ingénieur, et se réservait la possibilité de produire une expertise privée.
- 42) Par jugement JTAPI/1134/2012 du 25 septembre 2012, le TAPI a rejeté le recours de la SI, mettant à sa charge les frais d'expertise pour un montant de CHF 7'700.-.

Un transport sur place et l'audition de l'expert et de l'ingénieur civil n'étaient pas nécessaires. Les pièces versées à la procédure suffisaient à établir les faits pertinents pour répondre aux questions juridiques du litige, et les parties s'étaient suffisamment déterminées tant par écrit que lors de l'audience de comparution personnelle.

Le principe des travaux d'office était acquis. La décision du 10 janvier 2008 du DALE ordonnant les travaux d'office était entrée en force faute d'avoir fait l'objet d'un recours. La procédure de travaux d'office n'avait fait l'objet que d'une suspension provisoire face à la volonté affichée de la SI d'exécuter elle-même les travaux. Les courriers du DALE des 5 novembre 2008 et 25 juin 2009 ne pouvaient être que des décisions d'exécution, non sujettes à recours, à supposer qu'il s'agisse de décisions au sens de l'art. 4 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), question qui pouvait demeurer indécise vu l'issue du litige.

Quant aux montants facturés par le DALE, les conclusions de l'expert ne paraissaient pas présenter de contradictions, ni n'étaient inexacts au point qu'il eut fallu s'en écarter et recueillir des preuves supplémentaires. La SI s'était bornée à indiquer que le rapport d'expertise n'était pas motivé et qu'il reposait sur une série d'affirmations non documentées, mais elle n'avait jamais étayé ses allégations, malgré les divers délais octroyés par le TAPI. Elle s'était contentée de réserver la production ultérieure d'une hypothétique expertise privée. Le DALE n'avait donc pas abusé de son pouvoir d'appréciation en arrêtant les frais résultant des travaux d'office à CHF 373'329.25.

Enfin, le TAPI n'était pas compétent en matière de droit des marchés publics.

- 43) Par acte du 29 octobre 2012 et par l'intermédiaire de son conseil, la SI a interjeté recours à l'encontre dudit jugement auprès de la chambre administrative, concluant principalement à son annulation et, cela fait, à l'annulation de la décision du DALE du 26 octobre 2010 et à l'octroi d'une indemnité de procédure. Préalablement, un transport sur place et les auditions de M. RODRIGUEZ et de l'expert devaient être ordonnés.

Le TAPI avait violé son droit à la réplique et ainsi son droit d'être entendue en réservant la suite de la procédure à l'issue de l'audience du 13 septembre 2012, puis en rendant directement son jugement le 25 septembre 2012.

Le TAPI avait également violé son droit d'être entendue en refusant de donner suite aux mesures d'instruction sollicitées, soit un transport sur place et l'audition de l'expert et de M. RODRIGUEZ, l'ingénieur qui avait suivi l'immeuble depuis 2006. En outre, la SI avait découvert les éléments relatifs à la facture de l'expert à réception du jugement entrepris, si bien qu'en ne lui transmettant pas cette facture avant, le TAPI avait aussi violé son droit d'être entendue.

La procédure régissant les travaux d'office n'avait pas été respectée. La réalisation des conditions des art. 132ss LCI devait s'apprécier au moment où les travaux d'office avaient été réalisés. Il n'y avait pas eu de mise en demeure préalable, et l'urgence n'avait pas été établie, l'état de la structure de l'immeuble ayant été bon et l'immeuble ne présentant aucun danger, comme l'attestaient des rapports de l'ingénieur RODRIGUEZ également transmis au DALE. Ce dernier avait d'ailleurs admis par courriel du 21 juillet 2009 qu'il n'y avait aucune urgence.

L'audition de l'expert était indispensable, son rapport étant incompréhensible et aucunement détaillé. Les justificatifs produits à l'appui de la décision attaquée du DALE ne permettaient pas d'établir la nécessité des travaux réalisés, leur ampleur et leur facturation. Les tarifs facturés étaient contestés. Les travaux litigieux avaient en outre été attribués en violation du droit des marchés publics, ce qu'il incombait au juge administratif d'examiner.

- 44) Le TAPI a indiqué ne pas avoir d'observations à formuler.

- 45) Le DALE a conclu au rejet du recours.

Le droit à la réplique de la SI n'avait pas été violé. Le TAPI avait transmis aux parties le rapport d'expertise et leur avait fixé un délai pour présenter leurs observations. La SI avait fait des observations lacunaires, qu'elle n'avait pas complétées par la suite malgré les délais qu'elle avait sollicités et obtenus pour ce faire. Elle n'avait pas apporté le moindre nouvel élément permettant de remettre

en cause l'expertise. Elle avait pu se déterminer sur tous les éléments pertinents du dossier, et n'avait au demeurant jamais produit d'expertise privée.

L'objet du différend était délimité par la décision du 26 octobre 2010 relative au bordereau des frais résultant des travaux d'office, et non par celle du 10 janvier 2008 ordonnant lesdits travaux. Le grief de la SI visant à remettre en cause cette dernière décision, entrée en force, excédait donc l'objet du litige.

S'agissant des montants engagés dans le cadre de la procédure de travaux d'office, les frais de sécurité ne se montaient pas à CHF 43'000.- comme s'en plaignait la SI, mais à CHF 59'237,50, comme en attestait le décompte final sur lequel se basait la SI. Ce montant, affecté à la surveillance du site représentait la somme de CHF 650.- par jour pour la période allant du 1<sup>er</sup> février 2010 au 30 avril 2010, pour une présence physique permanente et à des patrouilles de contrôle, ce qui paraissait raisonnable et justifié, dans la mesure où l'immeuble se situait dans un quartier avec un haut taux de passage. Le montant alloué à l'huissier s'était bien monté à CHF 10'000.-, mais ses frais effectifs s'étaient élevés à CHF 3'949,90.

- 46) Par courrier du 18 décembre 2012, le juge délégué a fixé aux parties un délai au 5 janvier 2013 pour formuler toute requête complémentaire, faute de quoi la cause serait gardée à juger.
- 47) Le 3 janvier 2013, le DALE a indiqué ne pas avoir de requête complémentaire à formuler.
- 48) Par courrier du 7 janvier 2013, la SI a informé le juge délégué qu'elle souhaitait répliquer et a sollicité de sa part qu'il lui fixe un délai à cet effet.
- 49) Par courriers des 9 janvier 2013, 21 janvier 2013 et 18 février 2013, le juge délégué a accordé une prolongation de délai à la SI pour qu'elle lui fasse parvenir sa réplique, la SI ayant indiqué que les parties étaient en discussions.
- 50) Le 27 mars 2013, la SI a informé le juge délégué que les négociations n'avaient pas abouti. Elle sollicitait la tenue d'une audience de comparution personnelle et l'ouverture des enquêtes. Elle avait de nombreuses questions à poser au DALE et aux architectes ayant mené les travaux d'office, et requérait de procéder à l'audition de l'ingénieur civil qui avait suivi l'état de l'immeuble jusqu'aux travaux litigieux. Elle souhaitait également répliquer, cas échéant après l'exécution desdits actes d'enquêtes.
- 51) Par courrier du 28 mars 2013, le juge délégué a répondu à la SI qu'il n'estimait pas nécessaire la tenue d'une audience de comparution personnelle ni d'enquêtes, et a prolongé au 15 avril 2013 son délai pour répliquer.
- 52) Le 15 avril 2013, la SI a transmis sa réplique.

Les juges de première instance étaient composés de spécialistes, de sorte qu'une réparation de la violation du droit d'être entendu n'entraînait pas en considération. Elle persistait à solliciter l'audition de l'ingénieur civil EPFL et de l'expert, qu'elle n'avait pas pu interroger sur ses liens avec les mandataires de l'État ou les parties, ni sur les étapes de son travail qui ne ressortaient pas de son rapport.

Le DALE, dans sa réponse, avait pour la première fois reconnu avoir sollicité l'aide de la police pour vider l'immeuble litigieux, et reconnaissait également avoir attendu deux mois pour s'y décider, de sorte qu'il n'y avait donc pas d'urgence. Elle n'avait pas pu recourir contre la décision ordonnant les travaux, car elle ne l'avait jamais reçue et avait été mise devant le fait accompli.

Faire valoir l'urgence des travaux n'était d'aucun secours au DALE, dans la mesure où celui-ci mentionnait que la décision d'ordonner les travaux datait du 10 janvier 2008, alors que les travaux avaient été effectués en septembre 2009.

Par ailleurs, les frais d'échafaudage s'élevaient à CHF 80'355.-, mais l'échafaudage alors en place venait d'être installé. Les frais de sécurité relevaient tout au plus de la gestion d'affaires sans mandat. Les frais de peinture et de photographe n'étaient pas nécessaires pour sécuriser l'immeuble, et les frais d'huissier auraient été facilement évitables si la SI avait été admise à participer aux actes du DALE.

53) Le 14 mai 2013, le DALE a dupliqué.

La composition du TAPI n'était pas pertinente s'agissant de la réparation d'une hypothétique violation du droit d'être entendu. La question de la légalité des travaux excédait l'objet du litige. La violation alléguée de l'art. 129 LCI n'était pas pertinente en l'espèce, puisque la mesure décidée en vertu de cette disposition était entrée en force et seul son coût demeurait litigieux. La question afférant aux marchés publics n'avait pas d'influence sur la justification des travaux effectués. Les rapports d'un ingénieur ne permettaient pas non plus de remettre en cause les constats effectués par l'expert, et l'argument de l'inutilité des coûts des échafaudages n'était pas fondé, faute d'éléments de preuve fournis par la SI à cet égard.

54) Le 16 mai 2013, la cause a été gardée à juger.

55) Par courrier du 21 mai 2013, la SI a persisté dans sa requête de tenue d'une audience de plaidoiries et de comparution personnelle des parties.

56) Le 26 février 2016, s'est tenue une audience de comparution personnelle des parties.

Pour la SI, la cause soulevait des questions de procédure importantes. Les travaux d'office avaient eu lieu alors qu'une décision de suspension des travaux avait été annoncée lors d'une audience de comparution personnelle des parties de l'époque, au cours de laquelle avait également été décidée l'intervention de M. RODRIGUEZ au titre de mandataire professionnellement qualifié chargé de suivre la situation mois par mois. Les travaux avaient subitement eu lieu alors que cette intervention était la condition de la suspension des travaux. La SI avait demandé son audition, mais la procédure devant le TAPI avait été clôturée sans qu'un droit de réplique ne lui soit accordé. Les faits nouveaux dont elle se prévalait étaient liés au constat de la disparition de certains éléments du bâtiment, soit la marquise du Café des Pâquis et le bar qui était l'ancien bar du Landolt. À défaut de pouvoir déposer une réplique finale, la SI sollicitait l'audition de MM. RODRIGUEZ et RIVA.

Pour le DALE, la question de la disparition d'éléments du bâtiment était exorbitante. Les arguments développés ne différaient pas de ce qui figurait dans les écritures, et le DALE y avait répondu. Les décisions d'exécution de reprise des travaux avaient été communiquées à la SI les 5 novembre 2008 et 25 juin 2009, la dernière étant postérieure à l'audience de comparution personnelle devant le TAPI citée par la SI.

- 57) Par courrier du 7 mars 2016, le juge délégué a octroyé un délai aux parties pour qu'elles formulent d'éventuelles observations finales.
- 58) Le 6 avril 2016, le DALE a persisté dans les termes de ses écritures.
- 59) Par pli du 2 mai 2016, la SI a transmis ses observations.

Elle persistait dans ses conclusions préalables et au fond, et en particulier dans la tenue d'une audience de plaidoiries fondée sur l'art. 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101). La cause présentait des enjeux importants, l'exercice du pouvoir par l'Etat étant particulièrement violent dans la mesure où l'immeuble avait été exproprié pendant un temps donné. Le DALE ayant lui-même communiqué sur l'exécution des travaux par son communiqué de presse du 9 février 2010, la SI devait pouvoir s'exprimer devant les cinq juges appelés à statuer dans la cause.

Elle maintenait également sa requête d'actes d'instruction, et en particulier les auditions de l'expert, de M. RODRIGUEZ, de Monsieur Alexandre MURNER de la société Urgenca SA, dont elle joignait un pli adressé au DALE le 22 mars 2010, de Monsieur Éric LOCHER, directeur de la SI au moment des faits et de Monsieur Michel CHALU, administrateur de la SI.

Il ressortait du courrier du 22 mars 2010 précité que la société Urgenca avait été mandatée par la SI le 15 mai 2009 pour divers travaux d'assainissement de l'immeuble, supervisés par le bureau Pacho Rodriguez Diaz Sàrl Ingénieurs civils EPFL-SIA-EUR-ING. M. MURNER se plaignait du préjudice que lui causait l'interdiction d'accès au chantier qui lui avait été faite depuis le 8 février 2010, alors qu'il avait encore du matériel à l'intérieur.

Pour le surplus, la SI reprenait les arguments déjà développés.

- 60) Le 8 août 2017, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger.
- 61) Par courrier du 10 août 2017, la SI a indiqué souhaiter s'exprimer sur les conséquences juridiques relatives à l'écoulement du temps et sur la suite de la procédure, soulignant persister dans sa requête d'audience publique.
- 62) Par convocation du 8 septembre 2017, le juge délégué a appointé une audience de plaidoiries au 3 octobre 2017.
- 63) Par courrier du 14 septembre 2017, le DALE a requis qu'il soit renoncé à la tenue de cette audience, celle-ci n'ayant pas de justification, et la cause ayant plusieurs fois été gardée à juger.
- 64) Le 18 septembre 2017, le juge délégué a confirmé la tenue de l'audience du 3 octobre 2017.
65. Lors de cette audience, la chambre administrative a donné suite à la demande de report d'audience formée par la recourante.
66. Celle-ci s'est finalement tenue le 17 octobre 2017.

La recourante a produit un article de presse paru les 16/17 décembre 2009. Reprenant les arguments déjà développés, elle a persisté dans ses conclusions. Elle a souligné, notamment, que la violation du droit d'être entendu ne pouvait être réparée devant la chambre de céans. Elle ne contestait pas la nécessité des travaux, mais leur urgence. L'audition de M. RODRIGUEZ, ingénieur civil, aurait permis d'établir ce point.

Le DALE ne s'est pas opposé à la production de l'article. Il a également persisté dans ses conclusions. La recourante ne pouvait revenir sur la décision ordonnant les travaux, passée en force. La nécessité et l'urgence de ceux-ci ne pouvaient donc être revues.

## 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 - GE - E 5 10); art. 149 LCI).
- 2) La question de savoir si l'article de presse produit lors de l'audience de plaidoiries est recevable peut demeurer indécise, cette pièce n'étant pas de nature à influencer l'issue du litige.
- 3) Dans un grief de nature formelle, la recourante reproche au TAPI d'avoir violé son droit d'être entendue et son droit à la réplique.
  - a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - [RS 101](#)), le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision et de participer à l'administration des preuves (ATF [142 II 218](#) consid. 2.3; [142 III 48](#) consid. 4.1.1 ; [135 I 279](#) consid. 2.3). Toutefois, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige (ATF [135 I 279](#) consid. 2.3; [132 V 368](#) consid. 3.1). L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de la pertinence du fait à prouver et de l'utilité du moyen de preuve offert, notamment au regard des éléments déjà disponibles, et refuser de l'administrer. Ce refus ne viole le droit d'être entendu que si l'appréciation à laquelle elle a ainsi procédé est entachée d'arbitraire (art. 9 Cst. ; ATF [140 I 285](#) consid. 6.3.1 ; [138 III 374](#) consid. 4.3.2; [136 I 229](#) consid. 5.3).
  - b. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 Cst. et 6 CEDH, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos (droit à la réplique). Avant de rendre son jugement, le tribunal doit donc communiquer aux parties toute prise de position nouvelle versée au dossier pour permettre à celles-ci de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF [137 I 195](#) consid. 2.3.1 et les arrêts cités). Le droit de répliquer a un caractère formel et, devant une autorité judiciaire, il doit pouvoir être exercé quelle que soit la pertinence des éléments pris en compte (ATF [138 I 154](#) consid. 2.3.3 et les arrêts cités). Il appartient aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Ce droit à la réplique vaut pour toutes les procédures judiciaires (ATF [138 I 154](#) consid. 2. 5 ; [133 I 100](#) consid. 4.3 ; [132 I 42](#) consid. 3.3.2). Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur

permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF [137 I 195](#) consid. 2.3.1; [133 I 98](#) consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral [5A\\_503/2010](#) du 28 mars 2011 consid. 2.2).

c. La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF [138 I 97](#) consid. 4.16.1 ; [137 I 195](#) consid. 2.3.2 ; [133 I 201](#) consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral [1C\\_533/2012](#) du 12 septembre 2013 consid. 2.1). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception (ATF [126 I 68](#) consid. 2 et la jurisprudence citée) ; elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF [137 I 195](#) consid. 2.3.2 ; [136 V 117](#) consid. 4.2.2.2 ; [133 I 201](#) consid. 2.2). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse ([ATA/747/2016](#) du 6 septembre 2016 et les références citées).

d. En l'espèce, la recourante soutient d'abord que le TAPI aurait violé son droit à la réplique en rendant le jugement attaqué après avoir réservé les suites de la procédure à l'issue de l'audience du 13 septembre 2012.

Il ressort de la procédure que lors de l'audience du 13 septembre 2012, les parties n'ont pas produit de nouvelle pièce, ni ne se sont prévaluées de nouveaux arguments, chacune ayant persisté dans ses conclusions et arguments tels que développés dans ses précédents courriers et écritures respectifs. S'agissant en particulier du rapport d'expertise du 23 avril 2012, le TAPI l'avait transmis aux parties le 25 avril 2012. Celles-ci se sont déterminées à son sujet, la recourante le 30 avril 2012 et l'intimé le 15 mai 2012. Par courrier du 15 mai 2012, la recourante a sollicité un délai pour transmettre ses observations après avoir collecté des éléments complémentaires, ce à quoi le TAPI a accédé en prolongeant son délai au 18 juin 2012. Sans nouvelles de sa part quelques jours après l'échéance de ce délai prolongé, le TAPI l'a relancée pour se voir répondre le 10 juillet 2012, soit près de trois semaines plus tard, que la recourante renonçait finalement à se déterminer. Cette dernière s'est ensuite contentée de persister dans ses conclusions lors de l'audience du 13 septembre 2012, se réservant la possibilité de produire une expertise privée.

Dans ces circonstances, l'on ne saurait reprocher au TAPI une violation du droit à la réplique de la recourante, celle-ci ayant eu à plusieurs reprises l'occasion de se déterminer tant sur les arguments de l'intimé que sur le rapport d'expertise qu'elle contestait. Le jugement attaqué a été rendu sans que l'on puisse reprocher au TAPI d'avoir statué en ayant omis de soumettre aux parties un élément

nouveau. En outre, malgré la possibilité de produire une expertise privée qu'elle s'était réservée lors de l'audience devant le TAPI du 13 septembre 2012, la recourante n'y a à ce jour pas procédé.

La recourante a au demeurant disposé de la même possibilité de se déterminer au cours de la procédure devant la chambre de céans, celle-ci ayant le même pouvoir d'examen que la juridiction précédente, de sorte que même si une violation de son droit à la réplique devait être retenue, elle aurait été réparée dans le cadre de la présente procédure. La recourante a en effet sollicité et obtenu le droit de faire usage de son droit à la réplique, puis elle a été entendue lors d'une audience de comparution personnelle des parties et enfin, lors de l'audience de plaidoiries qu'elle avait également requise.

Mal fondé, son grief sera ainsi écarté.

e. La recourante reproche ensuite au TAPI de ne pas avoir donné suite aux mesures d'instruction qu'elle sollicitait, soit un transport sur place et l'audition de l'ingénieur civil et de l'expert. En cours de procédure, elle a encore sollicité l'audition de MM. MURNER, LOCHER et CHALU.

La recourante motive sa requête de transport sur place par le fait que cela permettrait aux juges de « déterminer quels travaux ont été réalisés et pour quelle utilité ». Or, comme cela sera développé ci-après, l'objet du présent litige est délimité par la décision du DALE du 26 octobre 2010 transmettant le bordereau des frais des travaux d'office, de sorte que la question de l'utilité et de la nature desdits travaux ne fait pas partie de l'objet du litige, ces aspects ayant déjà fait l'objet de décisions entrées en force.

De toute manière, le transport sur place reste un moyen de preuve soumis au pouvoir d'appréciation de l'autorité, et l'existence de photographies, de plans ou d'explications détaillées, ainsi que de préavis concordants sont des motifs pour refuser un transport sur place (ATA/517/2016 du 14 juin 2016 ; ATA/369/2014 du 20 mai 2014).

En l'espèce, de nombreuses photographies figurent déjà au dossier et ont également été utilisées par l'expert pour rédiger son rapport, de sorte qu'un transport sur place, même sous l'angle de la contestation de l'expertise, n'est pas susceptible d'apporter un éclairage utile à la chambre de céans sur les faits litigieux.

L'audition sollicitée par la recourante de MM. RODRIGUEZ, MURNER, LOCHER et CHALU visant le même but, la chambre de céans n'y procédera pas, pour les mêmes motifs.

Quant à l'audition de l'expert, la recourante la sollicite dans son recours, car elle serait « manifestement utile au regard de l'expertise ordonnée et de son

caractère pour le moins elliptique », permettrait d'interroger l'expert « sur ses liens avec les parties ou mandataires de l'État » ou encore les étapes de son travail qui n'auraient pas été développées. Cette audition serait d'autant plus justifiée « au vu de la procédure expéditive menée par les premiers juges, en violation patente du droit à la réplique ».

Le juge apprécie librement la force probante d'une expertise. Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, il ne peut toutefois s'écarter de son opinion que pour des motifs importants qu'il lui incombe d'indiquer (ATF [132 II 257](#) consid. 4.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral [5A\\_714/2012](#) du 29 mai 2013 consid. 4.2.2).

Comme le relève l'autorité intimée, il apparaît que l'expert a répondu clairement à chacune des questions qui lui étaient posées dans sa mission d'expertise, son rapport suffisant à établir les faits pertinents sans que son audition soit nécessaire. Il s'est ainsi entouré de toutes les pièces nécessaires et s'est rendu sur place pour examiner les travaux. Il a expliqué les étapes de son analyse. Bien que ces explications soient succinctes, elles permettent de comprendre comment l'expert a procédé, et comment il est parvenu aux conclusions de son expertise. Il s'est enfin expressément déterminé dans son rapport sur ses éventuels liens avec les parties et mandataires de l'État, indiquant que sa mission ne le plaçait « pas dans un conflit d'intérêts par rapport aux différentes personnes et entreprises intervenues dans le cadre des travaux d'office », ce que rien ne permet de mettre en doute.

Enfin, le caractère prétendument expéditif de la procédure de première instance, pour autant qu'il soit retenu, ne permet pas en soi de constituer une violation du droit d'être entendu.

Ainsi, ce grief sera écarté.

Pour les mêmes motifs, la chambre de céans renoncera également à procéder aux actes d'instruction tels que sollicités dans la présente procédure.

f. La recourante soutient que son droit d'être entendue aurait également été violé, car elle n'avait découvert la facture de l'expert et les éléments y relatifs qu'à réception du jugement attaqué, alors que ces derniers auraient influencé le sort des frais de la procédure.

Il est exact que la note d'honoraires de l'expert n'a été adressée à la recourante que conjointement avec le jugement. Il apparaît, cependant, que celle-ci était parfaitement informée du montant approximatif des frais d'expertise, puisqu'elle avait recouru auprès de la chambre de céans contre l'ordonnance du TAPI mettant à sa charge CHF 15'000.- d'avance de frais. La chambre de céans avait partiellement admis son recours et diminué à CHF 10'000.- le montant à

payer au titre d'avance de frais. Le jugement attaqué ordonne la restitution à la recourante de la différence entre le montant versé à titre d'avance et la somme effectivement facturée par l'expert.

Enfin, quand bien même la manière de procéder du TAPI serait constitutive d'une violation du droit d'être entendu, celle-ci a pu être réparée dans le cadre de la procédure devant la chambre de céans, cette dernière disposant d'une cognition entière et pouvant ainsi examiner toutes les critiques que la recourante pouvait faire valoir à l'encontre de la note d'honoraires de l'expert.

Mal fondé, son grief sera également écarté.

- 4) La recourante se plaint ensuite qu'en affirmant que le présent litige ne pouvait pas remettre en cause le bien-fondé juridique ou l'opportunité de la décision du 10 janvier 2008 par laquelle le DALE avait ordonné les travaux d'office, le TAPI aurait violé les art. 129 et ss LCI. Les conditions pour que les travaux d'office soient entrepris n'étaient pas été réalisées au moment où les travaux ont été entrepris.

Ce raisonnement ne peut être suivi.

Il sied d'abord de rappeler que c'est en invoquant l'art. 42A LDTR que l'autorité intimée a rendu la décision du 3 octobre 2006, la plus ancienne figurant au dossier.

Selon cette disposition, en cas de défaut d'entretien mettant en péril une structure ou l'habitabilité d'un immeuble, le département, notamment sur demande d'un locataire, peut ordonner l'exécution des travaux nécessaires, le cas échéant les faire exécuter aux frais du propriétaire selon la procédure des travaux d'office prévus aux art. 133ss et 140ss LCI.

a. D'après l'art. 133 LCI, en cas d'urgence, les mesures qui n'ont pas été exécutées dans les vingt-quatre heures qui suivent la notification sont entreprises d'office par le département (al. 1). Toutefois, en cas de danger imminent, le département peut prendre immédiatement les mesures nécessaires. Il en informe les intéressés dans les délais les plus courts (al. 2). Dans les autres cas, si le délai d'exécution est expiré sans résultat, il n'est procédé d'office aux mesures ordonnées qu'à l'échéance d'un nouveau délai d'au moins cinq jours, imparti par lettre recommandée (al. 3).

Les travaux qui ne sont pas exécutés conformément aux mesures prescrites doivent être refaits sur demande du département et sont, au besoin, exécutés d'office (art. 134 LCI).

b. Les frais résultant de l'exécution des travaux d'office sont mis à la charge des intéressés par la notification d'un bordereau par le département. Ce bordereau

peut être frappé d'un recours, conformément aux dispositions de la LCI (art. 140 al. 1 LCI).

Selon l'art. 142 LCI, le remboursement à l'autorité compétente des frais entraînés par l'exécution des travaux d'office, ainsi que le paiement des émoluments administratifs et des redevances prévues par la présente loi, sont garantis par une hypothèque légale (art. 836 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210) ; il en est de même des amendes administratives infligées aux propriétaires (al. 1). L'hypothèque prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit. Elle est en premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public et prime tout autre gage immobilier (al. 2). Les intérêts, les frais de réalisation et autres légitimes accessoires de la créance sont garantis au même rang que le capital (al. 3). L'hypothèque est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département, accompagnée de la décision ou du bordereau dûment visé par le conseiller d'État chargé de ce département (al. 5).

- 5) a. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF [136 V 362](#) consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral [2C\\_581/2010](#) du 28 mars 2011 consid. 1.5). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer. L'objet d'une procédure administrative ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances, mais peut tout au plus se réduire dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés. Ainsi, si un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, il ne peut pas prendre, dans son mémoire de recours, des conclusions qui sortent du cadre des questions traitées dans la procédure antérieure ([ATA/907/2016](#) du 25 octobre 2016 ; [ATA/74/2016](#) du 26 janvier 2016 et les références citées).
- b. Le recours n'est pas recevable contre les mesures d'exécution des décisions (art. 59 let. b LPA). L'interdiction d'attaquer les mesures d'exécution vise à soustraire au contrôle juridictionnel les actes qui, sans les modifier ni contenir d'éléments nouveaux, ne servent qu'à assurer la mise en œuvre de décisions exécutoires au sens de l'art. 53 al. 1 let. a LPA. Le contrôle incident de ces dernières s'avère par conséquent exclu ([ATA/654/2017](#) du 13 juin 2017 et les arrêts cités). La notion de « mesures » à laquelle se réfère le texte légal s'interprète largement et ne comprend pas seulement les actes matériels destinés à assurer l'application de décisions, mais également toutes les décisions mettant ces dernières en œuvre ([ATA/654/2017](#) précité).

Une décision de base ne peut en principe pas être remise en cause, à l'occasion d'une nouvelle décision qui exécute l'acte de base (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 389 n. 1150). Le contrôle des décisions administratives en force est aussi en principe exclu, que ce soit par un tribunal ou par une autorité administrative, notamment à l'occasion d'une nouvelle décision qui exécute la décision de base (Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 220 n. 640). Si un recours n'est pas formé contre une décision de principe, le requérant est forclos pour se prévaloir de sa non-validité au moment où il voudra mettre en cause les décisions prises en conséquence de cette première décision. La décision de principe ne peut donc pas être revue incidemment à l'occasion d'un recours contre des décisions d'exécution (ATA/654/2017 précité et les références citées).

La jurisprudence a admis certaines exceptions à ce principe lorsque l'acte d'exécution met en cause des droits constitutionnels inaliénables et imprescriptibles ou lorsque la décision inexécutée est frappée de nullité absolue (ATF 119 Ib 492 consid. 3c/cc). Cela ne signifie pas pour autant que le recours formé pour violation d'un tel droit serait recevable dans tous les cas ; celui-ci doit au contraire être invoqué en relation avec une atteinte qui apparaît en soi comme particulièrement grave parce qu'elle concerne des aspects fondamentaux de la personnalité ou de la dignité humaine (ATF 118 Ia 209 consid. 2c).

- 6) En l'espèce, l'autorité intimée a notifié un nombre important de décisions et courriers à la recourante entre l'incendie le 6 mai 2005 et la dernière décision du 26 octobre 2010, dont plusieurs procédures judiciaires ont découlé.

Il ressort toutefois de la présente procédure que c'est bien la dernière décision rendue par le DALE le 26 octobre 2010, qui a fait l'objet d'un recours au TAPI et a donné lieu au jugement présentement contesté. Conformément à la jurisprudence précitée, l'objet du présent litige correspond donc au contenu de la décision du 26 octobre 2010 confirmée par le TAPI. Or, comme sa formulation le spécifie, cette décision concerne exclusivement les frais liés aux travaux d'office effectués et la garantie de leur remboursement par une hypothèque légale. Elle ne traite ainsi aucunement des conditions des travaux d'office au sens des art. 42A LDTR et 133ss LCI, objets de précédentes décisions entrées en force.

La décision du 26 octobre 2010 ne constitue pas non plus une décision d'exécution au sens de l'art. 59 let. b LPA, au moyen de laquelle la recourante pourrait s'opposer aux décisions ordonnant les travaux d'office, respectivement suspendant et reprenant leur procédure, aux conditions restrictives susmentionnées. Il sera à cet égard et au surplus relevé que la question de la qualification du courrier du 10 janvier 2008, mentionné par la recourante et le jugement entrepris, peut demeurer indécise puisque ce document ne revêt pas de pertinence en l'espèce.

Aussi, dans la mesure où la décision attaquée est celle qui est visée à l'art. 140 al. 1 LCI à l'exclusion de toute autre, les griefs de la recourante relatifs à la procédure, à une mauvaise application des règles relatives aux marchés publics, à la nature des mesures à prendre, à l'exécution, à l'urgence ou l'utilité de ces travaux sortent du cadre matériel de la présente procédure et sont, partant, irrecevables.

7) Dans un dernier grief, la recourante se plaint de la violation des art. 140 ss LCI, le prix des travaux réalisés tel que figurant dans la décision du 26 octobre 2010 et estimés conformes par l'expert serait disproportionné.

a. Selon le principe de la libre appréciation des preuves, qui s'applique en procédure administrative, le juge apprécie librement les preuves, sans être lié par des règles formelles, en procédant à une appréciation complète et rigoureuse des pièces. Dès lors, le juge doit examiner de manière objective tous les moyens de preuve, quelle qu'en soit la provenance, puis décider si le dossier à disposition permet de porter un jugement valable sur le droit litigieux ([ATA/722/2012](#) du 30 octobre 2012 consid. 3a et les arrêts cités).

b. La procédure administrative est en outre régie par la maxime inquisitoire selon laquelle le juge établit les faits d'office, sans être limité par les allégués et offres de preuves des parties (art. 19 et 76 LPA). Pour fonder sa décision, la juridiction administrative doit ainsi réunir les renseignements et procéder aux enquêtes nécessaires (art. 20 al. 1 LPA), soit ordonner les mesures d'instruction aptes à établir les faits pertinents pour l'issue de la cause. À cet effet, elle peut recourir aux moyens de preuve suivants : documents, interrogatoires et renseignements des parties, témoignages et renseignements de tiers, examen par l'autorité ou expertise (art. 20 al. 2 LPA).

Le principe de l'établissement des faits d'office n'est toutefois pas absolu. Sa portée est restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA). Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties 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 et les références citées).

c. Selon la jurisprudence relative à l'art. 9 Cst., le juge apprécie librement la force probante d'une expertise. Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, il ne peut toutefois s'écarter de son opinion que pour des motifs importants qu'il lui incombe d'indiquer (ATF [132 II 257](#) consid. 4.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral [5A\\_714/2012](#) du 29 mai 2013 consid. 4.2.2). Le juge est tenu de recueillir des preuves complémentaires lorsque les conclusions de l'expertise judiciaire se révèlent

douteuses sur des points essentiels (ATF 136 II 539 consid. 3.2; 130 I 337 consid. 5.4.2; 128 I 81 consid. 2). L'expert doit limiter son examen aux points de fait et la résolution des questions de droit ressortit exclusivement au juge (ATF 130 I 337 consid. 5.4.1; 113 II 429 consid. 3a).

d. En l'espèce, les conclusions de l'expertise figurent en tête de celle-ci. L'expert a répondu à chacune des questions posées, à savoir si les travaux exécutés d'office avaient eu un caractère manifestement inutile ou disproportionné eu égard au but dans lequel ils avaient été ordonnés, et s'ils avaient été facturés à des prix manifestement disproportionnés eu égard aux circonstances dans lesquelles ils avaient été exécutés. L'expert a répondu que les travaux exécutés étaient manifestement nécessaires, n'avaient pas été disproportionnés, tant sur le plan technique que de la sécurité, et que l'examen des montants du décompte n'avait pas révélé d'anomalies en regard du coût des travaux par rapport au marché. Les conclusions répondent ainsi de manière claire à l'ensemble des questions posées. Elles ne comportent, en outre, aucune contradiction, ni entre elles, ni avec les développements contenus dans l'expertise.

Par ailleurs, il ressort du rapport d'expertise que l'expert s'est fondé sur le dossier et les pièces produites, qu'il a examiné les factures et les décomptes établis par le bureau d'architecte ayant conduit les travaux, qu'il s'est rendu sur place et a pris connaissance, notamment, des expertises préliminaires établies par le bureau d'architecte et des constats d'huissier établis entre le 29 mars et le 10 juin 2010. Il s'est ainsi entouré de tous les éléments nécessaires pour se prononcer sur les questions qui lui étaient soumises.

En outre, l'expert a fait part des constats effectués et les a expliqués. Il a ainsi constaté que le recours aux rubriques du tableau comptable utilisé par l'architecte était fondé. Il a relevé qu'à juste titre, l'architecte n'avait pas eu à ouvrir de procédure d'attribution des travaux, les seuils de référence la justifiant n'étant pas atteints. L'expert a ensuite constaté que les mesures prises pour assurer la sécurité du bien et des personnes, tant par rapport au bâtiment qu'au domaine public, étaient justifiées et cohérentes. Les travaux avaient permis de « consolider, de conserver, voire de valoriser le bien immobilier, en stoppant les dégradations tout en réservant l'avenir ». La plupart des travaux auraient dû être, selon l'expert, de toute manière entrepris pour rénover l'immeuble. De ce fait, ils avaient pu être « récupérés » dans le cadre des travaux de rénovation-surélévation en cours. L'expert a également constaté que tous les travaux tels que décrits et justifiés par facture avaient été conformes au descriptif, sous réserve d'un montant de CHF 688,40, qui avait été payé à l'entreprise Speedelec Sàrl, mais dont le justificatif manquait. La Ville de Genève avait exceptionnellement renoncé à percevoir la taxe d'occupation du domaine public. Quand bien même ce montant aurait été dû si la recourante avait réalisé elle-même les travaux, il convenait d'écarter ce montant « virtuel ». Suit un tableau récapitulatif établi par l'expert,

faisant état des montants facturés par le DCTI et le décompte vérifié par l'expert. Il en ressort que le montant global payé pour les travaux est légèrement supérieur à celui facturé par l'autorité intimée. Enfin, le rapport d'expertise se termine sur un résumé synthétique du descriptif des travaux exécutés sur le chantier.

Dès lors que l'expert s'est fondé sur tous les éléments pertinents pour répondre aux questions posées, a procédé à l'examen de ceux-ci et exposé ses constats et conclusions et que ces dernières sont complètes, et ne présentent pas de lacunes ni de contradictions, il n'y a pas lieu de s'écarter des conclusions de l'expertise.

Ainsi, et avec le TAPI, il y a lieu de retenir aux termes du rapport de l'expert, que les travaux de sécurisation, tels qu'exécutés, étaient manifestement nécessaires, que les interventions mises en œuvre n'ont pas été disproportionnées tant sur le plan technique que sur celui de la sécurité et, enfin, que les montants des travaux facturés ne présentent pas d'anomalies en regard du coût des travaux par rapport au marché.

La recourante critique le prix de remplacement d'un échafaudage qui venait d'être installé, mais n'indique pas en quoi il présentait les garanties de sécurité suffisantes pour éviter d'avoir à être remplacé. De même, elle se plaint du montant de CHF 10'000.- affecté à un huissier, alors que c'est celui de CHF 3'949,90 qui figure dans le décompte final annexé au bordereau de frais du 26 octobre 2010, et dont elle n'explique au demeurant pas en quoi il serait excessif.

La recourante considère que l'avis de l'expert sur la dangerosité de l'immeuble passerait sous silence les dizaines de rapports de l'ingénieur civil ayant suivi mensuellement l'immeuble. Or, non seulement ces rapports traitent de l'état de l'immeuble avant les travaux ordonnés d'office et sortent ainsi du cadre du litige, mais il s'avère que ces rapports ont dûment été examinés par l'expert, celui-ci ayant eu un accès à la totalité du dossier dans lequel figuraient ces rapports. La recourante n'explique d'ailleurs pas non plus en quoi ils seraient de nature à remettre en cause les conclusions de l'expert.

En outre, et contrairement à ce qu'affirme la recourante, l'expert s'est bien rendu sur place aux fins d'inspecter le bâtiment, puisqu'il indique en page 3 de son rapport d'expertise avoir procédé à une visite sur place en avril 2012.

En conséquence, rien ne permet de s'écarter des conclusions du rapport d'expertise du 23 avril 2012 et par là du bienfondé du bordereau de frais du 26 octobre 2010.

Enfin, la recourante se plaint de ce que le rapport d'expertise serait laconique et en contradiction manifeste avec son tarif. À cet égard, il convient de relever que si le rapport comprend en effet moins de dix pages, il n'en demeure

pas moins que l'expert y répond aux questions posées sans qu'il ne soit possible de considérer ses réponses douteuses, lacunaires ou présentant des contradictions sur des points essentiels. Le travail de l'expert, qui a pris connaissance de l'ensemble du dossier, s'est rendu sur place et a examiné en détail l'ensemble des travaux exécutés, a été d'une certaine ampleur. Ses honoraires sont ainsi justifiés par rapport au travail accompli.

Partant, ce grief sera lui aussi écarté.

- 8) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.
- 9) Vu l'issue du litige, et en particulier la tenue de trois audiences, dont deux audiences publiques de plaidoiries qui ont, à la requête de la recourante, réuni cinq magistrats, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure au DALE (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 29 octobre 2012 par la SI rue des Pâquis 14 SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 25 septembre 2012 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge de la SI rue des Pâquis 14 SA un émolument de CHF 2'000.- ;

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 ;

communiqué le présent arrêt à Me Romain Jordan, avocat de la recourante ainsi qu'au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie - oac, au Tribunal administratif de première instance, ainsi qu'à l'office fédéral de l'environnement.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, M. Thélin, Mmes Krauskopf et Junod, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

K. de Lucia

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :