

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1939/2014-LCI

ATA/1333/2015

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 15 décembre 2015

3^{ème} section

dans la cause

A_____ FONDATION DE PLACEMENT
représentée par Me Patrick Blaser, avocat

contre

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

et

Monsieur B_____
représenté par Me Nils De Dardel, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
20 février 2015 (JTAPI/223/2015)**

EN FAIT

1. A_____ Fondation de placement (ci-après : A_____) est une fondation inscrite au registre du commerce du canton de Zürich ayant son siège sis C_____, Zürich_____, dont le but est le placement collectif de valeurs patrimoniales et leur administration.
2. Le 31 juillet 2012, A_____ est devenue propriétaire des immeubles sis 110, 112, 114, 114A, 114B et 114C, rue D_____, Genève, sur les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ de la commune de Genève-E_____.

Jusqu'à cette date, F_____SA (ci-après : F_____) était la propriétaire de ces immeubles.
3. a. Le 8 juillet 2008, F_____a déposé une demande préalable d'autorisation de construire portant sur la construction d'un ensemble multi-activités, de dépôts et d'un parking de trois cents places, dont dix en surface, sur les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ susmentionnées.

b. Par décisions du 8 décembre 2011, le département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'urbanisme, puis le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département ou DALE), a délivré à F_____l'autorisation sollicitée (DP 3_____), ainsi qu'une autorisation de démolir une usine et des locaux propriétés de F_____ (M 6453-4).

c. Le 20 décembre 2013, A_____ a déposé auprès du département une demande définitive d'autorisation de construire portant sur la construction d'un ensemble multi-activités, des transformations, une surélévation d'un bâtiment existant, des sous-sols, ainsi qu'un parking souterrain de trois cent septante-trois places.
4. En vue de la prochaine démolition des immeubles, les contrats de bail portant sur les locaux dont est propriétaire A_____ ont été résiliés ou n'ont pas été renouvelés à leur échéance.
5. Monsieur B_____ est locataire des locaux suivants :
 - une place de parking intérieure n^o 4_____, au rez de l'immeuble sis 114 C, rue D_____, bâtiment S, Genève, arrivant à échéance le 31 juillet 2013 selon le contrat de bail du 17 avril 2008 et son avenant conclu le 29 mars 2012 ;

- une place de parking intérieure n° 5_____, au rez intérieur de l'immeuble sis 114C, rue D_____, Genève, arrivant à échéance le 31 juillet 2013, selon le contrat de bail du 3 novembre 2011 et son avenant conclu le 29 mars 2012 ;
- un dépôt n° 6_____ d'environ 80 m², situé au rez intérieur de l'immeuble sis 114C, rue D_____, Genève, arrivant à échéance le 30 avril 2013, selon le contrat de bail du 29 mars 2012, le bail initial datant du 17 avril 2008; ;
- un dépôt n° 7_____ de 96 m², situé au rez intérieur de l'immeuble sis 114C, rue D_____, Genève, à usage de dépôt exclusivement, arrivant à échéance le 31 juillet 2013, selon contrat de bail du 29 mars 2012, le bail initial datant du 16 juillet 2008 ;
- un dépôt n° 8_____, situé au rez inférieur de l'immeuble sis 114C, rue D_____, bâtiment S, Genève, à usage d'entrepôt, arrivant à échéance le 31 juillet 2013, selon contrat de bail du 22 février 2008.

6. Le 29 mai 2013, M. B_____, sous la plume de son mandataire, a déposé une requête en prolongation desdits baux auprès de la commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : CCBL). Cette procédure a été enregistrée sous le numéro de cause (C/9_____).

7. Le 10 octobre 2013, le département a été informé par un rapport de renseignements établi par la police, le 9 octobre 2013, que M. B_____ avait mis en sous-location le dépôt n° 7_____ de 96 m² susmentionné.

Ce dépôt avait été divisé en quatre logements, sous-loués à diverses personnes, notamment à une famille avec enfants. Deux logements étaient situés de plain-pied et deux autres au niveau de la mezzanine. Ils comportaient notamment des toilettes et des douches de fortune, ainsi qu'un réduit qui avait servi à une plantation de chanvre, avec un tuyau permettant l'aération de la pièce.

Des photographies avaient été prises par la police.

8. Les 8 et 12 décembre 2013, deux articles de presse sont parus dans des journaux genevois. Le premier portait notamment sur une famille qui avait aménagé un box d'un garage en appartement. L'autre sur un incendie qui s'était déclaré le 12 décembre 2013 au 110 de la rue D_____.

9. Le 17 décembre 2013, A_____, sous la plume de son mandataire, a mis en demeure M. B_____ de mettre fin aux sous-locations.

A_____ avait appris que l'intéressé sous-louait de façon illicite les locaux commerciaux dont il était locataire sans autorisation et à titre de logement. Elle avait également appris que M. B_____ faisait l'objet d'une procédure pénale du chef d'usure liée à ces sous-locations.

10. Le 7 février 2014, A_____, constatant que M. B_____ n'avait pas mis fin aux différentes sous-locations illicites, a résilié les cinq contrats de bail qui la liaient à l'intéressé avec effet au 31 mars 2014.

11. Le 3 mars 2014, le département a effectué un contrôle sur place et a constaté que, sur une boîte aux lettres, une feuille de papier avait été collée. On pouvait y lire le nom de « B_____ », ainsi que cinq autres noms.

12. Le 4 mars 2014, M. B_____ a saisi la CCBL d'une requête en contestation de congés.

Cette procédure a été enregistrée sous les numéros de cause C/10_____, C/11_____, C/12_____, C/13_____ et C/14_____.

13. Le 17 avril 2014, le département, constatant que les locaux avaient changé d'affectation, sans aucune autorisation de construire, a imparti un délai de dix jours à M. B_____ pour lui communiquer ses éventuelles explications.

14. Le 25 avril 2014, M. B_____, sous la plume de son mandataire, a admis avoir mis en sous-location à usage d'habitation les dépôts n° 7_____ de 96 m² et n° 6_____ de 80 m².

Deux bureaux, un sanitaire et une mezzanine avaient été créés dans le dépôt de 96 m² par le précédent locataire. Lorsqu'il était devenu lui-même locataire, il avait effectué, à ses frais, des aménagements supplémentaires (une chambre avec douche et cuisine, une autre chambre avec sanitaires et cuisine, ainsi que deux chambres avec sanitaires et cuisine).

Ces travaux d'aménagement avaient été effectués « au vu et au su » des propriétaires successifs de l'immeuble.

15. Le 1^{er} mai 2014, le département a interpellé A_____ et lui a imparti un délai de dix jours pour lui communiquer ses éventuelles explications, notamment quant au fait que le dépôt n° 7_____ avait été divisé en quatre parties afin d'être sous-louées comme autant de logements, relevant que le changement d'affectation constaté pour ledit local commercial avait été réalisé sans autorisation.

En tant que propriétaire des locaux, A_____ avait pour obligation de veiller, d'une part, à leur entretien, mais également à ce que leur usage soit sécurisé, ce qui n'était manifestement pas le cas.

16. Le 14 mai 2014, A_____ a répondu que, le 21 mars 2013, au moment où elle avait prolongé l'ensemble des baux de M. B_____, jusqu'au 31 décembre 2013, par l'intermédiaire de sa régie, elle et sa régie ignoraient que l'intéressé sous-louait ces locaux. Il ne l'en avait jamais avertie et aucun signe extérieur n'indiquait qu'ils avaient été affectés à du logement.

Les transformations avaient été effectuées à l'insu de A_____. Ce n'était qu'en décembre 2013, lorsque la presse s'en était faite l'écho, que A_____ avait découvert l'aménagement du dépôt n° 7_____ en logements de fortune, ainsi que leur occupation illicite par des sous-locataires. M. B_____ n'avait jamais requis, ni obtenu son consentement.

Le 17 décembre 2013, A_____ avait mis en demeure M. B_____ de mettre fin à ces sous-locations illicites. Ce dernier n'y ayant pas donné suite, A_____ avait résilié pour justes motifs les cinq contrats de bail correspondants, avec effet immédiat au 31 mars 2014. M. B_____ ayant contesté ces résiliations, la cause avait été introduite devant la CCBL le 4 mars 2014.

A_____ avait dès lors pris toutes les mesures utiles en vue de la cessation de la sous-location illicite, pour un usage non conforme à son affectation. Sa responsabilité n'était ainsi aucunement engagée.

Enfin, elle souhaitait œuvrer pour le relogement des sous-locataires concernés, sollicitant un rendez-vous à ce propos.

17. Par décision du 4 juin 2014, le département a imparti à A_____ un délai de trente jours pour débarrasser l'ensemble des aménagements et les mobiliers du local n° 7_____ afin de le remettre en état d'être utilisé conformément à son affectation d'origine comme dépôt.

Le changement d'affectation du local commercial avait été réalisé en l'absence d'autorisation de construire, ce qui représentait une infraction au sens de de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). De plus, les quatre logements aménagés, en sus de ne pas correspondre à l'affectation de la zone commerciale et artisanale dans laquelle se situait le bâtiment occupé, ne répondaient à aucune norme de sécurité et de salubrité. Ils ne pouvaient dès lors pas être maintenus en l'état.

Compte tenu de la gravité tant objective que subjective de l'infraction, le département lui a infligé une amende administrative de CHF 50'000.-, au titre de perturbateur par situation, solidairement et conjointement avec M. B_____.

Pour déterminer le montant de l'amende, il avait été tenu compte du fait que, en sus des dispositions légales et réglementaires violées, qui avaient pour objectif d'assurer la conformité d'un projet aux prescriptions en matière de construction, en particulier la conformité à la zone, les aménagements intérieurs ainsi qu'extérieurs des bâtiments et installations, violaient également les dispositions mettant en œuvre des intérêts publics de première importance, telles que la sécurité et la salubrité et qui avaient pour objectifs de prévenir des dangers pour la santé de l'homme. Au vu du rapport de police établi, les conditions de vie qui avaient été offertes aux personnes résidentes dans le box étaient inhumaines et ne sauraient

être tolérées. Le montant de l'amende administrative apparaissait dès lors proportionné à la gravité de la faute commise.

18. Par décision du même jour, le département a ordonné à M. B_____ de remettre en état les lieux dans un délai de trente jours et lui a infligé une amende de CHF 50'000.-, au titre de perturbateur par comportement, conjointement et solidairement avec A_____.

Le département a repris sa motivation figurant dans la décision concernant A_____, relevant en outre que M. B_____ avait agi par cupidité, ce qui constituait une circonstance aggravante.

19. Le 12 juin 2014, dans le cadre des causes C/10_____ et C/12_____, relatifs aux dépôts n° 7_____ de 96 m² et n° 8_____, M. B_____ a accepté les congés qui lui avaient été notifiés. Il s'engageait à restituer les locaux vides de ses biens et de toutes personnes d'ici au 31 juillet 2014.

20. Par acte du 3 juillet 2014, A_____ a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre la décision du 4 juin 2014 du département, concluant à l'annulation de l'amende de CHF 50'000.-, « sous suite de frais et dépens ».

Cette procédure a été enregistrée sous le numéro de cause A/1939/2014.

21. Par acte du même jour, M. B_____ a également interjeté recours auprès du TAPI contre la décision du 4 juin 2014 du département, concluant préalablement à ce qu'il soit ordonné au département de produire l'autorisation de construire du bâtiment sis 114C, rue D_____ et à ce que soient entendus les différents occupants des locaux. Principalement, il a conclu à l'annulation de la décision attaquée, « sous suite de dépens ».

Cette procédure a été enregistrée sous le numéro de cause A/1955/2014.

22. Le 5 septembre 2014, un huissier judiciaire a constaté que le dépôt n° 7_____ de 96 m² avait été remis en son état initial de dépôt.

23. Le 27 août 2014, par écritures séparées, le département a conclu au rejet des recours de A_____ et de M. B_____, « sous suite de dépens ».

24. Le 25 septembre 2014, A_____ a informé le TAPI qu'il n'y avait plus de sous-locations à titre d'habitations dans les locaux précédemment loués à M. B_____ et que le dépôt n° 7_____ de 96 m² avait été remis dans son état initial.

25. Le 30 septembre 2014, M. B_____ a répliqué.

26. Le 15 octobre 2014, le TAPI a tenu une audience de comparution personnelle des parties.

a. M. B_____ a confirmé que les baux concernant les dépôts n° 6_____ et n° 7_____ avaient débuté respectivement en mai 2008 et en août 2008. Depuis 2011, il avait sous-loué le dépôt n° 6_____ à un garagiste. Pour le dépôt n°7_____, il avait effectué des aménagements afin de le transformer en quatre habitations, étant précisé que certains aménagements existaient déjà, installés par le précédent locataire. « Il y avait un bureau, un sanitaire et une douche ». Le coût des travaux qu'il avait effectués s'était élevé à CHF 32'800.-. Il ne disposait pas de toutes les factures. Ce montant comprenait essentiellement le travail qu'il avait effectué lui-même avec son ouvrier.

La première sous-location avait commencé avec Madame F_____, en 2012. Cette dernière travaillait pour un plâtrier qui était son voisin. Elle lui avait sous-loué une habitation pour y passer trois nuits par semaine, son domicile fixe étant éloigné de son lieu de travail. Elle l'utilisait également parfois comme bureau.

Il avait sous-loué une habitation à Monsieur H_____, en septembre 2012, et une autre à Monsieur I_____, en décembre 2012. Monsieur J_____ avait occupé un des locaux restants pendant une année, sans payer de loyer puisqu'il avait aménagé ledit local à ses frais.

Il avait fait la connaissance de M. H_____ à l'époque où ce dernier travaillait pour lui comme aide-serrurier. Il avait connu M. I_____ en Espagne. Ce dernier, célibataire, était ensuite venu travailler en Suisse et avait besoin d'un logement. Enfin, M. J_____ était un ami de M. H_____. Comme il vivait avec sa famille dans l'appartement d'un tiers, il lui avait mis la quatrième habitation à disposition. M. J_____ y vivait avec son épouse et leurs deux enfants.

Il admettait n'avoir pas informé la régie qu'il sous-louait le dépôt n° 7_____ à toutes ces personnes. Selon lui, le concierge de l'immeuble était au courant. Lorsqu'il indiquait que les propriétaires successifs avaient connaissance de ces locations, il voulait dire que le concierge de l'immeuble le savait. Le Ministère public avait rendu une décision de non-entrée en matière dans cette affaire. Il n'avait pas déclaré les loyers qu'il avait encaissés à l'administration fiscale cantonale.

Il admettait que, sur sa boîte aux lettres, figuraient les noms suivants : le sien, celui de M. J_____, de M. I_____, de Monsieur K_____, de Monsieur L_____, ainsi que de Monsieur M_____ écrit à la main.

M. K_____ était un ami de M. I_____ et n'y avait vécu que quelque temps. Les deux autres noms concernaient des personnes qu'il ne connaissait pas.

La liste des noms avait été collée sur sa boîte aux lettres par ses sous-locataires au début de l'année 2013.

Il avait installé par la suite une deuxième boîte aux lettres pour ses sous-locataires afin d'éviter le mélange des courriers. On pouvait également trouver divers noms sur les autres boîtes aux lettres de l'immeuble. Les changements de noms sur les boîtes aux lettres étaient fréquents.

Suite à l'audience de conciliation du 12 juin 2014, il avait restitué le dépôt n° 7_____ à A_____ qui avait fait le nécessaire pour reloger la famille de M. J_____. La propriétaire avait également effectué la remise en état de ce dépôt.

b. Selon le conseil de M. B_____, F_____ devait connaître l'existence de ces sous-locations parce qu'à cette date il ignorait que A_____ était devenue propriétaire des immeubles, ce qu'il n'avait appris qu'en décembre 2013, lors d'une procédure devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : TBL). En plus des documents requis dans son acte de recours du 3 juillet 2014, il a sollicité un transport sur place, ainsi qu'un délai pour produire des écritures complémentaires.

c. Le représentant du département a relevé que dans son recours, M. B_____ avait indiqué avoir sous-loué une habitation à Mme F_____ pour CHF 400.- par mois, alors que l'attestation fournie mentionnait un montant de CHF 700.-. Lors de la procédure de conciliation des baux et loyers, il avait indiqué avoir sous-loué pour CHF 600.- à chacun des sous-locataires. Dans ses écritures, il faisait valoir que F_____ était au courant des sous-locations. Or, les attestations produites mentionnaient des sous-locations qui avaient commencé en mai, septembre ou décembre 2012, soit après l'acquisition de l'immeuble par A_____. Enfin, la requête du conseil de M. B_____ tendant à la production par le département des autorisations de construire pour les aménagements de l'ensemble des locaux s'avérait exorbitante, compte tenu de l'objet du litige.

d. A_____ n'a rien déclaré.

27. Par jugement du 27 novembre 2014 dans la cause C/9_____ (JTBL/15_____), le TBL a déclaré irrecevable la demande en prolongation de bail de M. B_____ portant sur le dépôt n°6_____ de 80 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 114C, rue D_____ et l'a débouté de sa demande en prolongation de bail portant sur les places de parking intérieures n^{os} 5_____ et 4_____ dans l'immeuble sis 114C, rue D_____.

28. Le 30 octobre 2014, le département a produit ses observations complémentaires.

29. Le 31 octobre 2014, M. B_____ a remis ses conclusions après enquêtes.

30. Le même jour, A_____ a déposé son écriture complémentaire.
31. Par jugement du 4 février 2015 dans la cause C/11_____ (JTBL/16_____), le TBL a constaté que la requête en contestation des congés donnés le 7 février 2014 pour le 31 mars 2014, concernant un atelier de 80 m² et deux place de parking n^{os} 5_____ et 4_____ dans l'immeuble sis 114C, rue D_____, était devenue sans objet.
32. Par jugement du 20 février 2015, le TAPI a joint les procédures A/1939/2014 et A/1955/2014 sous le numéro de cause A/1939/2014. Il a admis partiellement le recours de A_____, en ce sens que le montant de l'amende infligée à cette dernière était arrêté à CHF 5'000.-. Il a également admis partiellement le recours de M. B_____, en ce sens que le montant de l'amende qui lui avait été infligé était réduit à CHF 40'000.-.

Les mesures d'instructions requises par M. B_____ étaient écartées.

S'agissant de A_____, même si elle ignorait le changement d'affectation du dépôt en habitations, sans autorisation, ses qualités de bailleresse et de propriétaire des lieux lui imposaient de remettre ledit dépôt dans un état conforme à l'affectation de la zone. En tant que propriétaire des lieux, elle avait ainsi l'obligation de respecter les conditions d'autorisation liées à l'exploitation des dépôts se trouvant dans ses immeubles. C'était dès lors à bon droit que le département l'avait considérée comme « perturbatrice par situation ». Son recours était infondé sur ce point, voire sans objet puisqu'elle avait procédé à la remise en état du dépôt.

Quant à M. B_____, qui admettait avoir aménagé le dépôt n^o 7_____ en quatre habitations et les avoir sous-louées, il ne contestait pas, à juste titre, sa qualité de « perturbateur par comportement ».

En sa qualité de propriétaire des immeubles où se trouvaient les locaux loués par M. B_____, A_____ était tenue de prendre les mesures utiles afin d'assurer la sécurité des locaux mis à disposition des artisans. En se portant acquéreuse de ces immeubles, qui abritaient une ancienne usine, soit une opération immobilière se chiffrant à plusieurs millions de francs, A_____ ne pouvait se contenter d'ignorer l'état des lieux et les baux existants sous prétexte qu'elle avait confié la gestion courante des immeubles à une régie. Ce mandat ne la dispensait pas de sa responsabilité. En effet, la situation particulière du site sur lequel se situaient ces immeubles, avec ses entrepôts, dépôts et ateliers, devait l'amener à effectuer elle-même des contrôles attentifs des immeubles et de leur aménagement afin de s'assurer que les conditions de sécurité et de salubrité des locaux pour lesquels elle avait repris les baux étaient conformes.

En ne procédant pas à un tel contrôle, A_____ avait, à tout le moins, fait preuve de négligence. C'était ainsi à juste titre que le département lui avait imputé des manquements à ses obligations de propriétaire, respectivement de bailleresse. L'amende prononcée à son encontre était dès lors justifiée dans son principe.

S'agissant du montant de l'amende, la négligence retenue pouvait être considérée comme légère compte tenu du fait que A_____, devenue propriétaire en juillet 2012, avait pu être influencée par l'existence d'une autorisation préalable de démolir desdits locaux, pour une nouvelle construction, délivrée le 8 décembre 2011 (DP 3_____ et JTBL/17_____). De plus, dès qu'elle avait eu connaissance, par la presse, de l'existence des sous-locations, en décembre 2013, elle avait aussitôt mis en demeure M. B_____ d'y mettre fin avant de résilier ses baux pour justes motifs. Elle avait également fait le nécessaire pour reloger une famille de sous-locataires. Enfin, A_____ n'avait aucun antécédent de contrevenante à la législation en matière de construction. Compte tenu de l'ensemble de ces circonstances et du principe de la proportionnalité, l'amende prononcée à l'encontre de A_____ était arrêtée à CHF 5'000.-.

Quant à M. B_____ qui admettait les faits constatés, il ressortait de l'ensemble du dossier que le département avait correctement qualifié les faits reprochés de graves, particulièrement en raison de son comportement durable et cupide, sans considération pour la sécurité, la santé et la dignité des personnes. Il n'apparaissait pas excessif d'arrêter le montant de l'amende qui lui avait été infligée à CHF 40'000.-, compte tenu du montant investi pour transformer le dépôt de 96 m² en quatre habitations, et ses obligations d'entretien envers ses deux enfants.

33. Par acte du 26 mars 2015, A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité concluant à son annulation en tant qu'il lui infligeait une amende de CHF 5'000.- et cela fait, à l'annulation de la décision du département du 4 juin 2014 en tant qu'elle lui infligeait une amende de CHF 50'000.-, « sous suite de frais et dépens ».

L'amende infligée à titre de perturbateur par situation était entièrement injustifiée dans son principe même. A_____ ne pouvait être qualifié comme tel, puisqu'au moment des agissements illicites de M. B_____, elle n'avait pas la maîtrise, ni la possession du dépôt n° 7_____ de 96 m² et n'était donc pas en mesure de rétablir une situation conforme à l'ordre public, tant que des sous-locataires y demeuraient et que le dépôt ne lui avait pas été restitué par M. B_____.

Même si par impossible A_____ devait être considérée comme un perturbateur par situation, elle ne pourrait en aucun cas être amendée, dans la mesure où une amende administrative ne pouvait être infligée qu'à un perturbateur

par comportement et non pas à perturbateur par situation, conformément à la doctrine et la jurisprudence.

En tout état, A_____ n'avait commis aucune faute, y compris aucune faute par négligence. En effet, l'aménagement du dépôt de 96 m² en logements et l'organisation de sous-locations illicites dans ce dépôt avaient été effectués par M. B_____ sans aucune autorisation et à l'insu de A_____. De plus et compte tenu de ses connaissances et des capacités, notamment au vu de l'étendue du site de la rue D_____ et des changements fréquents des noms figurant sur les boîtes aux lettres, elle n'aurait pas pu, ni même dû découvrir plus tôt qu'en décembre 2013 l'aménagement du dépôt n° 7_____ de 96 m² en logements et l'organisation des sous-locations illicites dans ce dépôt. Enfin, dès qu'elle avait découvert les agissements illicites de M. B_____, elle avait pris toutes les mesures en son pouvoir pour mettre fin à ces sous-locations illicites et remettre le dépôt de 96 m² en son état initial.

34. Le 1^{er} avril 2015, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations.

35. Le 24 avril 2015, le mandataire de M. B_____ a constaté que son mandant n'avait pas fait recours contre le jugement du TAPI du 20 février 2015. Il n'avait pas d'observations à formuler sur l'acte de recours du 26 mars 2015 de A_____. En revanche, il se réservait le droit de formuler des observations éventuelles en relation avec la réponse du département.

36. Le 30 avril 2015, le département a conclu au rejet du recours.

A_____ avait contesté le principe de l'amende, mais n'avait pas remis en cause sa quotité, ni l'ordre de remise en état auquel elle s'était soumise.

Elle avait admis sa responsabilité pour la remise en état et avait procédé à la résiliation des baux, ainsi qu'au relogement de certains locataires. Elle avait également remis le local dans son état initial de dépôt. Admettre sa responsabilité pour la remise en état tout en niant sa qualité de perturbatrice était d'emblée totalement contradictoire.

A_____ était propriétaire du box n° 7_____ litigieux. C'était donc à elle qu'incombait la tâche de remettre ledit local dans un état conforme au droit, respectivement de donner suite à une mesure de police. Ce seul statut de propriétaire conduisait à lui reconnaître la qualité de perturbatrice par situation. De plus et en tant que bailleresse, elle détenait les droits en vue de demander la remise en conformité des locaux au locataire, ce qu'elle avait d'ailleurs fait.

Même si elle ignorait – ce qui était contesté – le changement d'affectation du dépôt en habitations, sans autorisation, ses qualités de bailleresse et de propriétaire des lieux lui imposaient, en tous temps, de respecter les conditions d'autorisation

liées à l'exploitation des dépôts se trouvant dans les immeubles dont elle était propriétaire, respectivement les mesures y relatives.

La jurisprudence permettait le prononcé d'une amende administrative à l'encontre d'un perturbateur par situation. A_____ avait commis une faute, ne serait-ce que par négligence. De plus, l'infraction constatée avait été réalisée tant par l'ancien, que par le nouveau propriétaire. En 2008 déjà, le local de 96 m² avait été aménagé sur deux niveaux. M. B_____ avait adapté ses locaux en quatre logements, sauf les deux chambres déjà agencées sur le niveau supérieur déjà existant et formant ainsi le premier logement qu'il avait sous-loué à Mme F_____ dès mai 2012. Les trois autres sous-locations avaient été effectuées dès septembre 2012, décembre 2012 et mai 2013, et ce jusqu'en 2014. La situation illicite avait donc été tolérée par A_____ pendant de nombreux mois avant qu'elle n'intervienne.

La parcelle dont était propriétaire A_____ était sise en zone industrielle et artisanale, aucune autorisation de construire n'avait été accordée pour la transformation du dépôt en habitation. Par conséquent, A_____ avait grossièrement violé la loi en ne sollicitant pas une autorisation de construire. Le département pouvait donc lui infliger une amende, ce d'autant plus qu'elle était une entreprise professionnelle spécialisée, notamment, dans les placements immobiliers.

A_____ n'avait pas utilisé des précautions nécessaires commandées par les circonstances et par sa situation personnelle. Avant même de se porter acquéreuse des bâtiments, il était évident qu'elle les avait inspectés. Cela était d'autant plus vrai dans le cas d'espèce, dans la mesure où l'opération immobilière se chiffrait à plusieurs dizaines de millions de francs. Elle ne saurait dès lors prétendre ignorer l'état peu salubre de ses bâtiments et l'affectation illicite des locaux litigieux.

Des signes extérieurs indiquaient que les locaux avaient été affectés au logement, comme le démontrait la boîte aux lettres mentionnant le nom de tous les sous-locataires, située à l'entrée du dépôt. A_____ était de plus tenue de prendre toutes les mesures utiles afin d'assurer la sécurité des locaux mis à disposition des artisans. Lorsqu'elle avait acquis les parcelles et les bâtiments litigieux, il lui incombait, en sa qualité de nouvelle propriétaire et bailleuse, de s'assurer de leur conformité à la loi. Le cas échéant, elle aurait dû prendre les mesures nécessaires afin de rétablir la situation. Elle ne pouvait pas simplement maintenir cette situation illicite et la laisser s'empirer, en attendant que tous les baux soient résiliés en vue de la démolition et de la réalisation du nouveau projet. Admettre qu'elle n'avait aucune incombance lorsqu'elle avait acquis ces parcelles lui permettrait de se soustraire de sa responsabilité trop aisément, en acquérant simplement un bien. Il était d'ailleurs de son devoir de connaître l'état du bien qu'elle entendait acquérir.

A_____ se devait d'effectuer elle-même des contrôles attentifs des immeubles eux-mêmes et de leur aménagement pour s'assurer que les conditions de sécurité et de salubrité des locaux pour lesquels elle avait repris les baux étaient conformes, ce d'autant plus que la cohabitation de différentes petites entreprises générait des risques beaucoup plus conséquents (sécurité, hygiène, incendie, ...). Un changement d'affectation (logement en zone industrielle) était particulièrement néfaste pour la qualité de vie inhumaine des sous-locataires et des risques que ceux-ci encouraient en vivant dans les locaux destinés à de l'affectation industrielle et artisanale. Par conséquent, A_____ avait agi fautivement, à tout le moins par négligence.

37. Le 5 mai 2015, le juge délégué a transmis au mandataire de M. B_____ l'écriture du département et, dans un autre courrier, fixé à A_____ un délai au 5 juin, prolongé au 3 juillet 2015, pour formuler toute requête complémentaire et/ou exercer son droit à la réplique.

38. Le 3 juillet 2015, A_____ a répliqué, persistant dans ses conclusions.

L'ordre de remise en état était inutile, puisqu'elle avait commencé à agir en vue de la remise en état du local litigieux bien avant le prononcé de cet ordre par le département. Les démarches qu'elle avait entreprises pour rétablir une situation conforme au droit ne pouvaient désormais être retenues contre elle et interprétées comme l'acceptation de sa soi-disant qualité de « perturbateur par situation ».

La jurisprudence citée par le département à l'appui de son argumentation, selon laquelle une amende administrative pouvait être infligée à un perturbateur par situation était un arrêt rendu en 2005 par le TAPI, lequel n'avait jamais été confirmé par la chambre administrative, ni par le Tribunal fédéral.

Même si on devait la considérer comme étant un perturbateur par situation, aucune faute ne pouvait lui être imputée. Elle ignorait de bonne foi l'existence des sous-locations illicites de logements jusqu'à mi-décembre 2013, cela sans aucune violation de son devoir de prudence ni aucune faute de sa part.

39. Ni M. B_____, ni son conseil n'ont produit de nouvelles écritures.

40. Le 6 juillet 2015, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Le litige porte sur la conformité au droit du jugement du TAPI confirmant la décision du département, laquelle considère la recourante comme étant un perturbateur par situation et lui inflige une amende administrative de CHF 50'000.-, réduite par la suite à CHF 5'000.-.
3. La recourante reproche au département de la considérer comme un perturbateur par situation.
 - a. À teneur de l'art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (al. 2 let. a).
 - b. Selon l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a), modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b).

Les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires (art. 19 al. 4 de la de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).
 - c. Selon 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 LCI, 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 (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 sa présence, son exploitation ou son utilisation ne puisse, à l'égard des usagers, du voisinage ou du public ni porter atteinte aux conditions exigibles de sécurité et de salubrité (al. 3 let. a ch. 1), ni être la cause d'inconvénients graves (al. 3 let. a ch. 2), ni offrir des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions) par

le fait que la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (al. 3 let. a ch. 3), 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 let. b).

Les propriétaires sont responsables, dans l'application de la LCI et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations (art. 122 LCI).

d. 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 DALE peut notamment ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses, la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e et 130 LCI).

Les propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le DALE en application des art. 129 et 130 LCI (art. 131 LCI). Le DALE notifie aux intéressés, par lettre recommandée, les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution, à moins qu'il n'invoque l'urgence (art. 132 al. 1 LCI).

e. De jurisprudence constante, pour être valable, un ordre de mise en conformité doit respecter cinq conditions, dont celle qui veut que l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur (ATF 114 Ib 44 consid. 2a p. 47 ss = JdT 1990 I 482 consid. 2a p. 484 ss ; ATF 107 Ia 19 consid. 2a p. 23 = JdT 1983 I 290 consid. 2a p. 293 ; ATA/824/2015 du 11 août 2015 consid. 6b).

f. Les mesures nécessaires à éliminer une situation contraire au droit doivent être dirigées contre le perturbateur. Selon la jurisprudence, le perturbateur est 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 139 II 185 consid. 14.3.2 p. 226 ss ; 136 I 1 consid. 4.4.3 p. 11 ; 122 II 65 consid. 6a p. 70 ; ATA/824/2015 précité consid. 8a ; ATA/83/2014 du 12 février 2014 consid. 9).

Le perturbateur par situation correspond avant tout au propriétaire, mais il peut également s'agir notamment 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 p. 50 = JdT 1990 I 482 consid. 2c/a p. 485 ss ; ATA/824/2015 précité consid. 8b)

Selon la jurisprudence, la responsabilité en raison du comportement et celle qui découle de la situation peuvent coexister et l'obligation d'éliminer la perturbation peut être imposée alternativement ou cumulativement à tout perturbateur, aussi bien de comportement que de situation. L'autorité compétente doit jouir 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 p. 24 = JdT 1983 I 290 consid. 2b p. 295). Dans l'examen du choix du perturbateur, le Tribunal fédéral a relevé que si la perturbation ou le danger devaient être éliminés aussi rapidement que possible afin d'éviter de trop grands dommages - cas de pollution des eaux, de danger d'effondrement d'une maison -, le choix se porterait sur le perturbateur le plus proche du foyer du danger et techniquement apte à éliminer personnellement le danger. Si en revanche le rétablissement de l'état primitif n'était pas spécialement urgent et que de toute façon l'état contraire au droit avait déjà duré un temps relativement long - par exemple décharge non autorisée et qui ne met pas en danger l'eau souterraine -, on pouvait adopter pour l'élimination une autre réglementation, si possible plus affinée, qui ne se déterminerait pas - ou pas exclusivement - en fonction de la nécessité d'une action rapide et efficace. Par ailleurs, les perturbateurs par comportement devaient si possible entrer en considération avant les perturbateurs par situation (ATF 107 Ia 19 consid. 2b p. 25 = JdT 1983 I 290 consid. 2b p. 295 ss et les références citées ; ATA/824/2015 précité consid. 8c).

g. Selon la doctrine, on distingue le perturbateur par comportement, soit la personne dont les actes ou les omissions, ou ceux de tiers qui dépendent d'elle, ont provoqué l'atteinte, et le perturbateur par situation, soit la personne à qui il incombe de remettre une chose dans un état conforme à l'ordre public, en raison de ses liens avec cette chose, généralement parce qu'elle dispose ou en jouit comme propriétaire ou possesseur (ATF 122 65 p. 70 ; 119 Ib 492 p. 503 ; 118 Ib 407 p. 414-415 ; pour un exemple de perturbateur par situation en tant que bailleur : ATF 127 I 60 p. 70 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 191 n. 562).

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 plus 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 p. 25 ; Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 192 n. 563).

h. En l'espèce, la recourante est propriétaire du dépôt n° 7_____de 96 m², situé au rez intérieur de l'immeuble sis 114C, rue D_____, Genève, depuis le 31 juillet 2012. Ce dépôt est situé en zone industrielle et artisanale.

Au moment de l'acquisition de l'immeuble, le bail conclu le 16 juillet 2008 entre F_____et M. B_____ portant sur cet objet est passé à la recourante avec la propriété de l'immeuble.

Il ressort du dossier que ce dépôt a fait l'objet d'aménagements, sans autorisations, afin de le transformer en quatre habitations sous-louées par M. B_____ à différents locataires.

Quand bien même ces aménagements sont le fait de M. B_____ et d'un ancien locataire dudit dépôt, la recourante, de par sa qualité de propriétaire et bailleuse de l'immeuble, exerce sur le dépôt un pouvoir de droit, qu'elle a d'ailleurs exercé en procédant à la résiliation extraordinaire du contrat de bail la liant à M. B_____.

Dès lors et conformément à la doctrine et jurisprudence précitées, c'est à juste titre que le département, puis le TAPI, ont qualifié la recourante, propriétaire de l'immeuble en cause et bailleuse, de perturbateur par situation.

Le département n'a ainsi pas abusé de son pouvoir d'appréciation en dirigeant l'ordre de remise en l'état d'origine également à la recourante.

En tout état de cause, ce grief peut être considéré comme étant sans objet, dans la mesure où la recourante a procédé à la remise en l'état du dépôt, comme cela ressort du constat effectué le 5 septembre 2014 par un huissier judiciaire.

Le grief de la recourante sera écarté.

4. La recourante conteste également le prononcé d'une amende à son encontre.

a. Est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant à la LCI, à ses règlements d'application, ainsi qu'aux ordres du DALE (art. 137 al. 1 LCI). Toutefois, lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation, mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales, le montant maximum de l'amende est de CHF 20'000.- (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 des prescriptions susmentionnées par cupidité, les cas de récidive, ainsi que 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).

b. Les amendes administratives prévues par les législations cantonales sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des contraventions pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant aussi exister. C'est dire que la quotité de la sanction administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/1151/2015 du 27 octobre 2015 consid. 3b ; ATA/824/2015 du 11 août 2015 consid. 14b et les arrêts cités ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, *Droit administratif*, vol. 2, 3^{ème} éd., 2011, n. 1.4.5.5 p. 160 ; plus nuancé : Thierry TANQUEREL, *op. cit.*, n. 1211 p. 404).

c. En vertu de l'art. 1 al. 1 let. a de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006 (LPG - E 4 05), les dispositions de la partie générale du code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0) s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif. On doit cependant réserver celles qui concernent exclusivement le juge pénal (comme notamment les art. 34ss, 42ss, 56ss, 74ss, 106 al. 2 et 3 et 107 CP ; ATA/1151/2015 précité consid. 3c ; ATA/824/2015 précité consid. 14c et les arrêts cités).

Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence (Ulrich HÄFELIN/Georg MÜLLER/Félix UHLMANN, *Allgemeines Verwaltungsrecht*, 6^{ème} éd., 2010, n. 1179 p. 271). Selon la jurisprudence constante, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi et jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende. La juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès ou d'abus. Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101 ; ATA/1151/2015 précité consid. 3c ; ATA/824/2015 précité consid. 14c les arrêts cités).

d. L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit également faire application des règles contenues aux art. 47 ss CP (principes applicables à la fixation de la peine), soit tenir compte de la culpabilité de l'auteur et prendre en considération, notamment, les antécédents et la situation personnelle de ce dernier (art. 47 al. 1 CP). La culpabilité est déterminée par la gravité de la lésion ou de la mise en danger du bien juridique concerné, par le caractère répréhensible de l'acte, par les motivations et les buts de l'auteur et par la mesure dans laquelle celui-ci aurait pu éviter la mise en danger ou la lésion, compte tenu de sa situation personnelle et des circonstances extérieures (art. 47 al. 2 CP ; ATA/1151/2015 précité consid. 3d ; ATA/824/2015 précité consid. 14d et les arrêts cités).

e. Selon la doctrine, une amende ne peut être ordonnée que contre les responsables par comportement, non contre les responsables par situation. En effet, l'amendé doit avoir commis une faute (Emmanuelle GAIDE et Valérie

DEFAGO GAUDIN, La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements, 2014, p. 477).

f. En l'espèce, le 17 décembre 2013, la recourante, après avoir appris par voie de presse certains événements portant sur sa propriété (8 et 12 décembre 2013), a mis en demeure M. B_____ de cesser immédiatement toutes les sous-locations dont celle portant sur le dépôt litigieux.

Malgré son courrier et compte tenu du fait que M. B_____ n'avait pas mis fin aux dites sous-locations, la recourante, le 7 février 2014, a résilié avec effet immédiat l'intégralité des contrats de bail la liant à M. B_____.

Selon les déclarations de M. B_____ par-devant le TAPI et les pièces du dossier, la première sous-location avait débuté avec Mme F_____ en 2012. Habitant loin de son lieu de travail, elle avait loué une habitation qu'il avait créée pour y passer trois nuits par semaine. Elle l'utilisait ponctuellement comme bureau. Une attestation signée par Mme F_____ indique qu'elle a occupé une chambre d'environ 35 m², équipée d'une douche, d'un lavabo, d'un sanitaire et d'un petit agencement de cuisine à l'adresse 114C, rue D_____, Genève, de mai 2012 au 29 juillet 2014, pour un loyer de CHF 700.- par mois.

M. B_____ avait ensuite sous-loué une chambre d'environ 35 m², équipée d'une douche, d'un lavabo, d'un sanitaire et d'un petit agencement de cuisine à l'adresse 114C, rue D_____, Genève, à M. H_____ du mois de septembre 2012 au 15 juillet 2014, pour un loyer de CHF 500.- par mois.

Il avait sous-loué à M. I_____ une chambre d'environ 35 m², équipée d'une douche, d'un lavabo, d'un sanitaire et d'un petit agencement de cuisine à l'adresse 114C, rue D_____, Genève, de décembre 2012 au 15 juillet 2014, pour un loyer de CHF 600.- par mois.

Enfin, il avait sous-loué à M. J_____ deux chambres avec sanitaires et cuisine à l'adresse 114C, rue D_____, Genève, de mai 2013 à mai 2014, selon son écriture du 3 juillet 2014, gratuitement.

M. B_____ a également précisé qu'il n'avait pas signalé à la régie qu'il sous-louait le dépôt n° 7_____ de 96 m² et que ses sous-locataires avaient collé sur la boîte aux lettres une feuille de papier comportant les noms des différents sous-locataires début 2013, soit une date postérieure à l'acquisition de l'immeuble (31 juillet 2012).

S'il ne fait nul doute qu'en sa qualité de propriétaire et bailleuse du dépôt concerné, la recourante était tenue de prendre les mesures utiles afin de s'assurer de la sécurité des locaux, force est de constater que trois des quatre sous-locations illicites ont débuté postérieurement à l'acquisition par la recourante de l'immeuble concerné et qu'il est envisageable que les différents agencements effectués par

M. B_____ aient été faits postérieurement à l'acquisition, puisque ces sous-locations ont débuté dès septembre 2012.

S'agissant de la sous-location de Mme F_____ débutée au mois de mai 2012, la chambre de céans retiendra qu'elle est « hybride », dans la mesure où la sous-locataire n'y résidait pas de manière continue et utilisait cette « habitation » également comme bureau, de sorte qu'elle peut être relativisée.

Par ailleurs et au vu des photos produites, il était difficilement possible de déduire de l'aspect extérieur du dépôt litigieux ou du bâtiment que celui-ci abritait des sous-locations illicites sous la forme de logements, étant en outre précisé que selon M. B_____ les noms figurant sur les boîtes aux lettres des différents artisans changeaient souvent. D'ailleurs, le fait que plusieurs noms soient posés sur la boîte aux lettres de M. B_____ ne constituent pas forcément un indice que le dépôt en question ait été transformé en logements et que des sous-locataires y résidaient de manière continue.

Enfin, la concomitance temporelle entre la parution des articles de journaux (8 et 12 décembre 2013) et la mise en demeure de la recourante envers M. B_____ de cesser immédiatement les sous-locations illicites (17 décembre 2013) permet de déduire que ce n'est qu'en décembre 2013 que la recourante a été informée que son dépôt n° 7_____ de 96 m² avait été transformé en logements et sous-loué illégalement à des personnes qui y résidaient à demeure.

Au vu de ces éléments pris dans leur ensemble, on ne saurait imputer à la recourante une faute, ne serait-ce que sous la forme d'une négligence. Dès lors et en application de la jurisprudence et doctrine précitées, aucune amende administrative ne peut être ordonnée à l'encontre de la recourante.

Le grief de la recourante sera admis.

Compte tenu de l'admission du grief, il n'est pas nécessaire d'examiner la problématique portant sur la condamnation conjointe et solidaire de la recourante avec M. B_____, bien qu'elle soit plus que discutable, dans la mesure où M. B_____ n'a pas agi comme auxiliaire de la recourante (ATA/199/2006 du 4 avril 2006 consid. 7b).

5. Au vu de ce qui précède, le recours sera admis. Tant le jugement du TAPI du 20 février 2015 que la décision du département du 4 juin 2014 seront annulés, en tant qu'ils infligent une amende administrative à la recourante.
6. Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de CHF 1'500.- sera allouée à la recourante, à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 26 mars 2015 par A_____ Fondation de placement contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 20 février 2015 ;

au fond :

l'admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 20 février 2015, en tant qu'il inflige une amende administrative à A_____ Fondation de placement ;

annule la décision du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie du 4 juin 2014, en tant qu'il inflige une amende administrative à A_____ Fondation de placement ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ;

alloue à A_____ Fondation de placement une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge de l'État de Genève ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Patrick Blaser, avocat de A_____ Fondation de placement, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, à Me Nils De Dardel, avocat de Monsieur B_____, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :