

GE_GERICHTE ATA/1094/2025 vom 7. Oktober 2025

GE Cour de justice, 2025-10-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1094_2025

FR: GE_GERICHTE ATA/1094/2025 du 7 octobre 2025

IT: GE_GERICHTE ATA/1094/2025 del 7 ottobre 2025

Regeste

Résumé: Ordre de remise en état prononcé par le département du territoire (DT) à l'endroit d'une société, contrainte de mettre fin à l'exploitation de son immeuble en résidences meublées, et amende de CHF 150'000.- infligée à ladite société (ramenée à CHF 100'000.- par le TAPI) pour changement d'affectation non autorisé de 29 logements destinés à la location. Recours de la société et du DT contre le jugement du TAPI. Confirmation du bien-fondé de l'ordre de remise en état, les indices qui ressortent du dossier (baux – rédigés en allemand – de courte durée, absence d'annonce des locataires à l'OCPM, prix de la location variable et fixé sur demande, absence de nom sur les portes, appartements loués meublés, location à des sociétés ou des personnes proches de la société et mise à disposition d'un service de nettoyage) révélant que les logements de l'immeuble ont été transformés, sans autorisation, en résidences meublées. Amende ramenée à CHF 150'000.-, la faute commise par la recourante étant objectivement très grave ; prise en compte de circonstances aggravantes (récidive et appât du gain) ; absence de bonne collaboration et avantage financier important retiré du changement d'affectation non autorisé. Rejet du recours de la société et admission de celui du DT.

Erwägungen

E. 1

Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 -

- 11/32 - A/3240/2023 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).

E. 2

Le litige porte, d'une part, sur la conformité au droit de l'ordre prononcé par le DT visant à ce que la recourante mette fin à l'exploitation de l'immeuble en résidences meublées et, d'autre part, sur le bien-fondé de l'amende de CHF 150'000.- infligée à la recourante puis ramenée à CHF 100'000.- par le TAPI, réduction que le DT conteste. Bien que la recourante conclue également à l'annulation de l'ordre de production de documents du 1er septembre 2023, elle ne formule aucun grief à l'encontre de cet ordre. La chambre de céans considère donc que celui-ci n'est plus litigieux.

E. 3

La recourante se plaint de la violation de son droit d'être entendue, le TAPI ayant selon elle fait abstraction des preuves qu'elle avait offertes et n'ayant pas ordonné l'apport du dossier I-8_____. Elle se plaint également d'une violation de la maxime d'office, dans la mesure où la juridiction précédente aurait tenu pour avérés des faits contestés et non prouvés. Ces

griefs étant en grande partie liés, ils seront traités ensemble.

E. 3.1

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision touchant sa situation juridique ne soit prise, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3 ; 145 I 73 consid. 7.2.2.1). Il sert non seulement à établir correctement les faits, mais constitue également un droit indissociable de la personnalité garantissant à un particulier de participer à la prise d'une décision qui touche sa position juridique (ATA/1026/2025 du 18 septembre 2025 consid. 6.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_576/2020 du 1er avril 2021 consid. 3.1).

E. 3.2

Le droit d'être entendu comprend également le droit d'obtenir une décision motivée. L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; 141 V 557 consid. 3.2.1). Il suffit, de ce point de vue, que les parties puissent se rendre compte de la portée de la décision prise à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 141 V 557

- 12/32 - A/3240/2023 consid. 3.2.1 ; 138 I 232 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_226/2024 du 15 novembre 2024 consid. 3.2).

E. 3.3

La violation du droit d'être entendu doit en principe entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances du recours sur le fond (ATF 141 V 495 consid. 2.2). 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 145 I 167 consid. 4.4 ; 142 II 218 consid. 2.8.1). 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 142 II 218 consid. 2.8.1 ; 126 I 68 consid. 2) ; 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 142 II 218 consid. 2.8.1 ; 137 I 195 consid. 2.3.2 ; ATA/1194/2019 du 30 juillet 2019 consid. 3c). 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/952/2025 du 2 septembre 2025 consid. 3.1 ; ATA/151/2023 du 14 février 2023 consid. 3b).

E. 3.4

La procédure administrative est régie par la maxime inquisitoire, selon laquelle l'autorité établit les faits d'office art. 19 LPA sans être limitée par les allégués et les offres de preuves des parties. Dans la mesure où l'on peut raisonnablement exiger de l'autorité qu'elle les recueille, elle réunit ainsi les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties et recourt s'il y a lieu à d'autres moyens de preuve (art. 20 LPA). La maxime inquisitoire oblige notamment les autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier. Toutefois, elle ne dispense pas pour autant les parties de collaborer à l'établissement des faits (ATF 124 II 361 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_728/2020 du 25 février 2021 consid. 4.1 ; 2C_416/2013 du 5 novembre 2013 consid. 10.2.2 ; 2C_84/2012 du 15 décembre 2012 consid. 3.1) ; il leur incombe 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, d'étayer leurs propres thèses, de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuves disponibles (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1), spécialement lorsqu'il s'agit d'élucider des faits qu'elles sont le mieux à même de connaître ou qui relèvent de leur sphère d'influence. La jurisprudence considère à cet égard que le devoir de collaboration des parties à l'établissement des faits est spécialement élevé s'agissant de faits que celles-ci connaissent mieux que quiconque (arrêts du Tribunal fédéral 2C_284/2019 du 16 septembre 2019 consid. 4.3 ; 1C_426/2017 du 11 mars 2019 consid. 5.3 et les références citées), faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATF 128 II 139

- 13/32 - A/3240/2023 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_454/2017 du 16 mai 2018 consid. 4.1 ; ATA/621/2025 du 3 juin 2025 consid. 7.9 et l'arrêt cité). En outre, en l'absence de collaboration de la partie concernée par de tels faits et d'éléments probants au dossier, l'autorité qui met fin à l'instruction du dossier en considérant qu'un fait ne peut être considéré comme établi ne tombe ni dans l'arbitraire ni ne viole les règles régissant le fardeau de la preuve (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_611/2020 du 10 mai 2021 consid. 2.3 ; ATA/637/2025 du 10 juin 2025 consid. 3.1 et l'arrêt cité).

E. 3.5

En l'espèce, le TAPI a rappelé que, dans son arrêt du 6 juillet 2021 (ATA/709/2021 précité consid. 11), confirmé le 14 avril 2023 par le Tribunal fédéral (1C_523/2021), la chambre administrative avait jugé que l'ensemble des indices relevés par le DT laissait suspecter que de nombreux appartements, si ce n'était la totalité, étaient loués par la recourante à des fins commerciales en tant que résidences meublées. Il a ensuite indiqué que les éléments suivants avaient notamment été mis en évidence : les chambres étaient meublées, alors qu'aucun contrat ne mentionnait de meubles ; une partie des logements était louée par des personnes morales proches de la société ; un seul locataire était inscrit à l'OCPM comme habitant de l'immeuble qui comptait près de 30 logements ; les serrures des portes palières étaient équipées de systèmes à badges, permettant à la propriétaire l'accès aux appartements, et ces portes palières ne comportaient que des numéros et pas de nom ; des baux de courte durée, dont certains étaient déjà échus, sans compter le service de nettoyage (nettoyage des linges compris). Enfin, le TAPI a considéré qu'au vu de la jurisprudence fédérale, une partie seulement de ces éléments auraient déjà suffi pour retenir que la recourante exploitait les logements litigieux en tant que résidences meublées, ce d'autant plus qu'elle avait échoué à démontrer le contraire, malgré les nombreux et longs délais dont elle avait bénéficié. Dans ces conditions, la recourante ne peut reprocher au TAPI d'avoir

tenu pour avérés des faits non prouvés. En effet, pour conduire son raisonnement, celui-ci s'est fondé sur des faits dont l'existence a été constatée par la chambre de céans puis par le Tribunal fédéral dans une procédure antérieure. S'il était, dans ces procédures, question « d'indices » laissant suspecter que des appartements étaient loués par la recourante à des fins commerciales en tant que résidences meublées, il ne s'agissait toutefois pas de simples soupçons mais d'éléments factuels avérés et constatés par le DT dont il était manifestement possible de tirer une conséquence juridique, sous réserve de l'apport d'éléments contraires par la recourante. En revanche, et nonobstant ce qui précède, la question du changement d'affectation des logements de l'immeuble en lien avec l'ordre de rétablir une situation conforme au droit, qui fait l'objet du présent litige, n'a pas été tranchée par les juridictions administratives ou le Tribunal fédéral. En effet, il ressort de l'ATA/709/2021 précité que l'objet du litige portait sur un ordre de production de différents documents et une amende de CHF 1'000.-. Ainsi, afin de pouvoir statuer sur la question qui lui

- 14/32 - A/3240/2023 était soumise mais également de permettre à la recourante de se prononcer sur celle-ci, le TAPI ne pouvait pas faire l'économie de demander au DT, comme requis par la recourante, l'apport de l'entier du dossier d'infraction I/8_____ concernant la société, voire des autres dossiers d'infraction. Dans cette mesure, le droit d'être entendu de la recourante a été violé. Cette violation est toutefois sans conséquence. En effet, elle doit être considérée comme étant réparée devant la chambre de céans. D'une part, une telle réparation est, sur le principe, admissible puisque celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que le TAPI portant sur les faits et le droit, à l'exclusion de l'opportunité (art. 61 al. 1 et 2 LPA ; ATA/898/2025 du 19 août 2025 consid. 3.5.3). D'autre part, le DT a produit les dossiers d'infraction I-3_____, I-5_____, I-6_____, I-7_____ et I-8_____ (bien que le dossier I-5_____ semble concerner une autre parcelle, ce qui n'a toutefois pas d'incidence sur l'examen du cas) le 11 avril 2025, et la recourante a pu se déterminer sur ceux-ci, et ce aussi efficacement qu'elle aurait pu le faire devant le TAPI. Elle a également pu réitérer les arguments qu'elle avait déjà fait valoir devant celui-ci et qui n'ont, selon elle, pas été traités. Le renvoi constituerait finalement une vaine formalité aboutissant à un allongement inutile de la procédure.

E. 3.6

La recourante reproche ensuite au TAPI de ne pas s'être référé à l'état locatif, qui démontrait que la plupart des baux ont été établis pour des durées supérieures à un an. Il est vrai que la juridiction précédente ne l'a pas mentionné dans sa partie en droit. Or, d'une part, cela ne constitue pas nécessairement une violation du droit d'être entendu, puisque l'autorité n'est pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties. D'autre part, le TAPI, se référant aux faits constatés par la chambre administrative, a en l'occurrence relevé que « des baux de courte durée avait été conclus », étant précisé que ceux-ci ont été transmis par la recourante au DT le 15 octobre 2019. Dès lors, le TAPI pouvait renoncer à mentionner l'état locatif. Pour le surplus, la motivation de celui-ci permettait à la recourante de comprendre pour quelle raison il a retenu que des baux de courte durée avaient été conclus et d'attaquer cette motivation en connaissance de cause.

E. 3.7

La recourante fait enfin grief au TAPI de ne pas avoir tenu compte de « l'absence totale de service d'hôtellerie dans l'immeuble » ni de ses explications relatives aux sociétés locataires et aux sous-locations qu'elles opéraient, qui auraient permis au TAPI de comprendre

l'absence d'avis de fixation de loyer et de la difficulté qu'elle rencontrait à produire l'état locatif complet. Or, comme cela a été relevé, l'autorité n'est pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties et le TAPI a expressément indiqué qu'une partie seulement des éléments constatés par la chambre administrative aurait déjà suffi pour retenir que la recourante exploitait les logements litigieux en tant que résidences meublées.

- 15/32 - A/3240/2023 Le TAPI a ainsi implicitement considéré que la prétendue absence de service d'hôtellerie dans l'immeuble et les explications de la recourante relatives aux sociétés locataires et aux sous-locations qu'elles opéraient n'étaient pas susceptibles de modifier son appréciation, ce que la recourante, représentée par un avocat, était en mesure de comprendre. Le grief sera donc écarté.

E. 4

La recourante se plaint d'une constatation inexacte des faits.

E. 4.1

Selon l'art. 61 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (al. 1 let. a), et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (al. 1 let. b). Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

E. 4.2

En l'espèce, la recourante prétend, en premier lieu, que la durée des baux a été mal établie. Le TAPI n'a pas expressément mentionné leur durée dans sa partie en droit, retenant uniquement que celle-ci était courte. À la lecture du jugement, on comprend toutefois que le TAPI s'est implicitement référé à sa partie en fait et donc aux procédures antérieures et aux explications du DT, dont il ressort que la durée de certains baux était inférieure ou égale à une année. La consultation des dossiers d'infraction produits par le DT permet effectivement de le confirmer. Les baux produits par la recourante devant la chambre de céans n'excèdent pas non plus une année. La recourante allègue toutefois que l'examen des pièces versées au dossier d'infraction I-8_____ et les états locatifs annexés aux pièces qu'elle avait produites permettraient de constater que la majorité des baux de l'immeuble avaient été conclus pour des durées indéterminées. Or, le dossier d'infraction I-8_____ ne contient aucun contrat de bail et l'état locatif jusqu'au 1er décembre 2019, qui constitue l'un des deux seuls états locatifs versés au dossier, ne donne aucune information sur la question de savoir si les baux ont été conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Par conséquent, le TAPI n'a pas constaté les faits de manière inexacte en retenant implicitement que la plupart des baux avaient été conclus pour une durée inférieure ou égale à une année. Pour le surplus, la question de savoir si cette durée doit être considérée comme courte relève du droit et non pas de l'établissement des faits. En second lieu, la recourante soutient que les portes sont équipées de serrures à digicode dont seuls les locataires disposent. Or, non seulement cette affirmation est contredite par les observations faites dans les précédentes procédures, où il a été constaté que les serrures des portes palières étaient équipées de systèmes à badges (ce que le TAPI a retenu), mais l'intéressée

- 16/32 - A/3240/2023 ne fournit aucune preuve de son allégation, ce qu'elle pouvait aisément faire en produisant des photographies par exemple. Le grief sera donc écarté.

E. 5

La recourante conteste avoir procédé à un changement d'affectation des locaux de l'immeuble et en particulier exploiter les logements en tant que résidences meublées. Dès lors, l'ordre de rétablir une situation conforme au droit serait infondé.

E. 5.1

Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (art. 1 al. 1 let. b de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).

E. 5.2

Selon son art. 1, 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 pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées à son art. 2 (al. 1). À cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (al. 2).

E. 5.3

Selon l'art. 2 al. 1 LDTR, est soumis à cette loi tout bâtiment : situé dans l'une des zones de construction prévues par l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), ou construit au bénéfice des normes de l'une des 4 premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement (let. a) ; comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (let. b).

E. 5.4

Aux termes de l'art. 3 al. 3 LDTR, par changement d'affectation, on entend toute modification, même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel (phr. 1). Sont également assimilés à des changements d'affectation le remplacement de locaux à destination de logements par des résidences meublées ou des hôtels (let. a). Il n'y a pas de changement d'affectation au sens de la LDTR lorsque des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel sont affectés à l'habitation. Il n'y a pas non plus de changement d'affectation lorsque ces locaux retrouvent leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle antérieure (art. 3 al. 4 LDTR). Sous réserve de l'art. 3 al. 4 LDTR, nul ne peut, sauf si une dérogation lui est accordée au sens de l'art. 8 LDTR, changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment au sens de l'art. 2 al. 1 LDTR, occupé ou inoccupé (art. 7 LDTR).

- 17/32 - A/3240/2023

E. 5.5

Pour remédier à la pénurie d'appartements locatifs dont la population a besoin, tout appartement jusqu'alors destiné à la location doit conserver son affectation locative, dans les limites du chapitre relatif aux mesures visant à lutter contre la pénurie d'appartements locatifs (art. 25 al. 1 LDTR). Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants considéré par catégorie est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie

(art. 25 al. 2 LDTR). Les appartements de plus de sept pièces n'entrent pas dans une catégorie où sévit la pénurie (art. 25 al. 3 LDTR).

E. 5.6

Les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'État en fonction du nombre de pièces par appartement (art. 11 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 - RDTR - L 5 20.01). Le Conseil d'État a constaté en 2013 ainsi que de 2015 à 2025 qu'il y avait pénurie, au sens des art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories des appartements d'une à sept pièces inclusivement (arrêtés du Conseil d'État déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR des 20 mars 2013, 14 janvier 2015, 13 janvier 2016, 11 janvier 2017, 29 novembre 2017, 19 décembre 2018, 1er juillet 2020, 9 décembre 2020, 12 janvier 2022, 21 décembre 2022, 15 novembre 2023 et 18 décembre 2024 - ArAppart - L 5 20.03).

E. 5.7

L'art. 4 RDTR prévoit qu'à l'exclusion des chambres meublées isolées, la résidence meublée est un logement qui est loué meublé à des fins commerciales dans une maison d'habitation (al. 1). Les appartements meublés loués par un employeur au profit de ses employés ne sont pas assimilés à des résidences meublées dans la mesure où cette location n'implique pas de prise de bénéfice (al. 2). L'autorisation de remplacer des locaux à destination de logements par une résidence meublée est limitée à la durée maximum de dix ans. Elle est renouvelable (al. 3). La différence entre la location de logements et l'exploitation d'une résidence meublée ou d'un hôtel réside notamment dans la mise à disposition par l'exploitant, dans le second cas, d'un certain nombre de services, tels que nettoyage des chambres, réception centrale téléphonique, literie, téléphone dans les chambres, service de repas, etc. Les résidences meublées sont des établissements hébergeant principalement des hôtes en studios ou en appartements meublés. Leur exploitation est soumise à autorisation comme l'est celle des hôtels. Des services de nettoyage ou de ménage ne suffisent pas à eux seuls à qualifier de « résidences meublées » des chambres d'habitation, en particulier lorsque celles-ci ne sont pas louées sur une base journalière mais au moyen de baux d'habitation. De telles prestations ne relèvent pas spécifiquement de l'hôtellerie, même si elles peuvent constituer un indice dans l'appréciation du caractère commercial et hôtelier de l'activité déployée. Si aucun service hôtelier n'est rendu et qu'en outre les baux d'une certaine durée ont été conclus avec les occupants des locaux, on se trouve en présence de logements

- 18/32 - A/3240/2023 meublés et non de résidences meublées ou d'hôtels (arrêt du Tribunal fédéral 1C_235/2023 du 11 mars 2024 consid. 5.3 et les références citées ; ATA/346/2023 du 4 avril 2023 consid. 4d et les références citées).

E. 5.8

Dans un arrêt du 11 mars 2024, le Tribunal fédéral a confirmé la position de la chambre administrative, qui avait retenu l'existence de nombreux indices permettant de considérer que les six logements visés par la décision litigieuse étaient exploités en tant que résidences meublées, au sens de la LDTR. Il a rappelé que la chambre administrative avait notamment mis en évidence les éléments suivants : la présence de porte-savons, de produits cosmétiques, de serviettes, de linges et de papier hygiénique, de même marque et identiques dans tous les logements visités ainsi que la présence à l'étage d'un chariot de recharge de ces

produits, accompagné d'un sac de linge sale ; six boîtes aux lettres de l'immeuble qui ne comportaient aucun nom, ce qui indiquait que les personnes ayant utilisé les locaux l'avaient fait de manière brève et temporaire et ne les avaient d'ailleurs a priori pas donnés comme adresse de correspondance ; la durée des séjours, telle qu'elle ressortait de la trentaine de contrats fournis, qui était très inférieure à celle des baux usuels (pour 21 d'entre eux inférieures ou égales à 31 jours, le plus court séjour étant de sept jours) ; les contrats produits étaient rédigés en anglais, tout comme les conditions générales qui les accompagnaient, et contenaient des éléments qui ne correspondaient pas à ceux d'un contrat usuel de bail mais bien plus à ceux d'une réservation de type hôtelier (prix de location par nuitée, les modalités de paiement n'étaient pas celles d'un loyer, notamment par l'absence de garantie de loyer) ; les quatre baux qui ne concernaient pas les six logements litigieux étaient complètement différents, dès lors qu'ils étaient rédigés selon la formule usuelle dans le canton, en français et accompagnés d'un avis de fixation du loyer en bonne et due forme (arrêt du Tribunal fédéral 1C_235/2023 précité consid. 5.4). Le Tribunal fédéral a jugé que trois éléments suffisaient à démontrer que les appartements concernés devaient être qualifiés de résidences meublées. D'abord, le critère de la durée des séjours, telle qu'elle ressortait des contrats précités, suffisait comme indice de bail de courte durée. Le fait que certains baux avaient duré plus d'un mois voire une année ne rendait pas insoutenable l'appréciation de la cour cantonale. Ensuite, constituaient d'autres indices le prix de la location donné par nuitée (et variable), auquel s'ajoutaient l'absence de versement de garantie de loyer, l'absence d'avis de fixation du loyer obligatoire selon le droit cantonal genevois et la rédaction du contrat en anglais. Enfin, sur six boîtes à lettres ne figurait aucun nom (arrêt du Tribunal fédéral 1C_235/2023 précité consid. 5.5).

E. 5.9

Celui qui contrevient aux dispositions de la LDTR est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les art. 129 à 139 LCI et des peines plus élevées prévues par le Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0). 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,

- 19/32 - A/3240/2023 le DT peut notamment en ordonner 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 DT en application des art. 129 et 130 LCI (art. 131 LCI). Le département 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. 5.10

De façon générale, la restriction de propriété liée à un ordre de remise en état n'est admissible que si elle repose sur une base légale, si elle est d'intérêt public et si elle est proportionnée (art. 36 Cst. ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_653/2023 du 13 mai 2025 consid. 7.1). De jurisprudence constante, pour être valable, un ordre de mise en conformité doit en outre respecter les cinq conditions cumulatives suivantes : - l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur ; - les installations en cause ne doivent pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation ; - un délai de plus de trente ans ne doit pas s'être écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux, sauf en zone agricole, où la prescription ne

court pas (ATF 147 II 309 consid. 4 et 5) ; - l'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré concerné, que ce soit par des promesses, par des infractions, des assurances ou encore un comportement des conditions telles qu'elle serait liée par la bonne foi ; - l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé de l'intéressé au maintien des installations litigieuses (ATA/540/2023 du 23 mai 2023 consid. 3.2.1 ; ATA/1134/2022 du

E. 8

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 3'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 31/32 - A/3240/2023

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.