

## **GE\_GERICHTE ATA/334/2014 vom 13. Mai 2014**

GE Cour de justice, 2014-05-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_334\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_334_2014)

FR: GE\_GERICHTE ATA/334/2014 du 13 mai 2014

IT: GE\_GERICHTE ATA/334/2014 del 13 maggio 2014

### **Regeste**

Résumé: Travaux entrepris sans autorisation dans un appartement de trois pièces et demie. En raison de leur ampleur, les travaux ne peuvent être considérés comme relevant de l'entretien courant de la chose louée, mais doivent être qualifiés de travaux de rénovation (réfection complète des murs, plafonds et des parquets dans toutes les pièces et réfection des agencements de cuisine). C'était des travaux différés dans le temps. Ils étaient importants sous l'angle de leur coût et partant devaient être soumis à autorisation. Le département devait ordonner la mise en conformité de ceux-ci, et ordonner au propriétaire de déposer une demande d'autorisation, comme il aurait dû le faire avant d'entreprendre lesdits travaux. Recours rejeté.

### **Erwägungen**

#### **E. 12**

septembre 1985 - LPA - E 5 10 dans sa teneur au 18 mai 2010). 3)

La recourante sollicite, à titre préalable, la production par le département du dossier relatif à l'immeuble sis \_\_\_\_\_, rue H\_\_\_\_\_ et la production des statistiques des logements du canton de Genève en nombre de logements, par pièces et par genre.

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 notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (Arrêt du Tribunal fédéral 2D\_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), 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 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C\_552/2011 du

#### **E. 15**

mars 2012 consid. 3.1). 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 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 8C\_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 2D\_2/2012 du

#### **E. 19**

mai 2010 consid. 4.3 ; 4A\_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b et les arrêts cités).

En l'espèce, la recourante a elle-même produit le 15 octobre 2010 les statistiques des logements du canton de Genève en nombre de logements, par pièces et par genre, de sorte que sa conclusion, sur ce point, est sans objet.

Les questions juridiques à résoudre se rapportent exclusivement à l'objet de la procédure, soit les travaux effectués dans l'appartement n° 3 \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_, rue B \_\_\_\_\_, de sorte qu'il n'est point nécessaire de demander l'apport du dossier relatif à l'immeuble sis \_\_\_\_\_, rue H \_\_\_\_\_, qui n'est nullement concerné par le présent litige.

- 11/19 - A/3008/2009 4)

La recourante fait grief à la CCRA d'avoir violé son droit d'être entendu car cette instance ne possédait pas les éléments décisifs pour qualifier les travaux litigieux de rénovation et non d'entretien.

La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de droits constitutionnels a également déduit du droit d'être entendu 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, mais doit se prononcer sur celles-ci (ATF 138 I 232 consid. 5.1p. 237; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270 ; 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 et les arrêts cités ; Arrêts du Tribunal fédéral 2D\_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 3.1 ; 2C\_455/2011 du 5 avril 2012 consid. 4.3 ; 2D\_36/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 ; 1C\_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 521 n. 1573). Il suffit, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de sa portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 136 I 184 consid. 2.2.1 p. 188 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C\_997/2011 du 3 avril 2012 consid. 3 ; 1C\_311/2010 du 7 octobre 2010 consid. 3.1 ; 9C\_831/2009 du 12 août 2010 ; ATA/844/2012 du 18 décembre 2012 et les arrêts cités).

En l'espèce, la CCRA ne s'est pas prononcée sur la qualification des travaux effectués dans l'appartement dans la mesure où, d'une part, cette question n'avait pas encore fait l'objet d'une décision administrative et, d'autre part, car la recourante n'avait fourni ni au département ni à elle-même les pièces lui permettant de se prononcer sur ce point.

Par-devant la chambre de céans, la recourante a pu soulever ses griefs en rapport avec cette problématique et a produit toutes les pièces permettant à celle-ci de trancher cette question, de sorte que la recourante a pu se rendre compte de son manquement passé et exposer les raisons pour lesquelles, selon elle, les travaux constituent des travaux d'entretien et non de rénovation ou de transformation.

Le grief sera écarté. 5)

La recourante fait également grief à la CCRA de ne pas avoir instruit les faits d'office et de s'être satisfaite des photos produites par le département.

Selon l'art. 19 LPA, l'autorité établit les faits d'office. Elle n'est pas limitée par les allégués et les offres de preuves des parties.

L'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties (art. 20 al. 1 LPA).

- 12/19 - A/3008/2009

Elle recourt s'il y lieu aux documents (art. 20 al. 2 let. a), aux interrogatoires et renseignements des parties (let. b), aux témoignages et renseignements de tiers (let. c), à l'examen par l'autorité (let. d) et à l'expertise (let. e).

Aux termes de l'art. 22 LPA, les parties sont tenues de collaborer à la constatation des faits dans les procédures qu'elles introduisent elles-mêmes, dans celles où elles y prennent des conclusions indépendantes, ainsi que dans les autres cas prévus par la loi.

En l'espèce et comme déjà vu, la recourante bien que dûment invitée - par deux fois - par le département à produire diverses pièces qui lui auraient permis de se déterminer sur la problématique des travaux effectués dans ledit logement, est restée inactive. De plus, par-devant la CCRA, elle a soutenu que les travaux effectués correspondaient à de l'entretien mais n'a produit aucune documentation permettant d'étayer cette position. Ce faisant elle a clairement manqué à son devoir de collaboration imposé par l'art. 22 LPA et on ne saurait reprocher à la CCRA d'avoir confirmé l'ordre de déposer une demande d'autorisation de construire pour ce motif.

Le grief sera rejeté. 6)

La recourante soutient que l'attitude du département est constitutive d'une inégalité de traitement dans la mesure où des squatteurs auraient restauré l'ensemble des appartements sis \_\_\_\_\_, rue H\_\_\_\_\_, sans jamais être inquiétés par le département.

Une décision, ou un arrêté, viole le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'elle omet de faire les distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et lorsque ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. La question de savoir si une distinction juridique repose sur un motif raisonnable peut recevoir une réponse différente selon les époques et suivant les conceptions, idéologies et situations du moment (ATF 138 V 176 consid. 8.2 p. 183 ; 131 I 1 consid. 4.2 p. 6/7 ; 129 I 346 consid. 6 p. 357 ss ; Vincent MARTENET, Géométrie de l'égalité, 2003, p. 260 ss).

En l'espèce, et comme le relève à juste titre le département, ce n'est que dans le cadre d'éventuelles dénonciations que celui-ci peut intervenir et instruire sur les éventuels manquements administratifs. De plus, il ressort de la « notice explicative » des travaux entrepris dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_, rue H\_\_\_\_\_ que les travaux de restauration ont été effectués au début des années 1990, soit il y a plus de vingt-quatre ans. Enfin, plusieurs demandes d'autorisation de construire

- 13/19 - A/3008/2009 ont été déposées pour cet immeuble depuis 1995 comme cela ressort de l'extrait internet relatif au traitement administratif de cet immeuble (cf. <http://etat.geneve.ch/sadconsult/sadconsult.asp?WCI=frmConnectionHandler>, consulté le 5 mai 2014).

Le grief sera écarté. 7)

La recourante allègue que l'appartement en cause comporte quatre pièces et non trois pièces et demie, comme retenu par le département.

a. Un désaccord existe ainsi entre les parties au sujet du nombre de pièces du logement, qu'il y a lieu de trancher pour déterminer le quotient par lequel les montants du coût des travaux ou du loyer doivent être divisés pour obtenir des données par pièce (ATA/641/2013 du 1er octobre 2013 ; ATA/826/2012 du 11 décembre 2012 ; ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/570/2010 du 31 août 2010 ; ATA/100/2010 du 16 février 2010).

b. Selon l'art. 52 al. 1 LCI, toute pièce pouvant servir à l'habitation doit avoir en principe 9 m<sup>2</sup>, mais au minimum 6 m<sup>2</sup> de surface. Elle doit être aérée et éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur (art. 52 al. 2 LCI).

c. L'art. 1 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01) s'applique au calcul du nombre de pièces des logements soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), sauf des logements d'utilité publique. La chambre de céans a déjà admis que les buts poursuivis par la LDTR et la LGL relevant d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève, il était possible d'appliquer la disposition précitée, par analogie, au calcul du nombre de pièces selon la LDTR (ATA/641/2013 ; ATA/826/2012 ; ATA/645/2012 précités ; ATA/322/2008 du 17 juin 2008 ; ATA/567/2005 du 16 août 2005).

d. Pour calculer le nombre de pièces au sens de la LDTR, il faut se référer à l'art. 1 RGL, selon lequel toute chambre d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup> compte pour une demi-pièce (art. 1 al. 5 let. a RGL). En outre, selon l'art. 1 al. 5 let. c RGL, si l'espace communautaire qui regroupe le séjour, les coins à manger et la cuisine est égal ou supérieur à 27 m<sup>2</sup> (art. 1 al. 6 RGL), il compte pour deux pièces et s'il est inférieur à cette surface, il compte pour une pièce et demie.

e. Selon l'art. 4 al. 1 RGL, par surface nette du logement, on entend l'addition des surfaces des pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, à l'exclusion des gaines techniques, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, galeries ou mezzanines, loggias, balcons, terrasses, jardins. La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Pour les logements de plus de deux pièces, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il est déduit la

- 14/19 - A/3008/2009 surface de passage théorique de 1 m de large. Pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface nette est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m. Pour les logements comportant deux pièces au plus, la surface des halls et dégagements est prise en considération. 8)

En l'espèce, selon le plan du logement visé ne varietur par le département le 9 mars 1988, celui-ci dispose de deux chambres, l'une de 12,90 m<sup>2</sup> et l'autre de 10,20 m<sup>2</sup>. Quant aux espaces communautaires (séjour - cuisine), ceux-ci sont d'une surface totale de 25,20 m<sup>2</sup> (séjour : 18,90 m<sup>2</sup>, cuisine : 6,30 m<sup>2</sup>), soit une surface inférieure à 27 m<sup>2</sup>, ce qui signifie qu'ils comptent pour une pièce et demie.

Avec deux chambres, le logement comporte donc trois pièces et demie. C'est d'ailleurs ce qui résulte des différents baux à loyers portant sur ledit appartement. 9) a. La LDTR 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 expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). Celle-ci prévoit notamment à cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires

d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 LDTR).

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que l'intérêt public poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR), procède d'un intérêt public important (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 p. 211 ss ; 113 Ia 126 consid. 7a p. 134 ; 111 Ia 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, y compris dans la mesure où elle prévoit un contrôle des loyers après transformation (ATF 116 Ia 401 consid. 9 p. 414 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3).

b. Selon l'art. 3 al. 1 let. d et al. 2 LDTR, sont qualifiées de transformations les travaux qui ont pour objet la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de travaux d'entretien.

Ces derniers, non assujettis à la LDTR, sont les travaux courants faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de

- 15/19 - A/3008/2009 transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant.

c. Dans la mesure où la loi vise principalement à maintenir un habitat correspondant, notamment sous l'angle économique, aux besoins prépondérants de la population, il faut éviter que des travaux non soumis à la loi ne conduisent à la longue à une érosion dudit habitat. En d'autres termes, la loi cherche à soumettre au contrôle de l'Etat certaines catégories de travaux, davantage en fonction des risques qu'ils font peser sur le caractère abordable des loyers qu'en fonction du type de travaux eux-mêmes (François PAYCHÈRE/Olivier BINDSCHEDLER, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles in RDAF 1998 p. 368). 10) De jurisprudence constante, il est admis, s'agissant de la distinction entre travaux d'entretien et de rénovation (ou transformation) consacrée à l'art. 3 LDTR, de tenir un raisonnement en deux temps, à savoir :

- examiner d'abord si, de par leur nature, les travaux en cause relèvent de l'entretien ou, au contraire, consistent en des travaux de rénovation. En prolongement de cette distinction, la jurisprudence a admis que des travaux d'entretien sont susceptibles d'aboutir à une rénovation ou à une transformation soumise à la LDTR lorsque, n'ayant pas été exécutés périodiquement ou par rotation tout au long de l'existence de l'immeuble, ou encore parce qu'ils n'ont pas été exécutés du tout pendant de nombreuses années, leur accumulation, même en tenant compte d'une exécution rationnelle commandant un regroupement, leur confère une incidence propre à engendrer un changement de standing de l'immeuble (ATA/645/2012 précité ; ATA/135/2011 du 1er mars 2011 et la jurisprudence citée ; Alain MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence in RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée) ;

- puis s'attacher à l'ampleur et, partant, au coût desdits travaux et à leur répercussion sur le montant du loyer, dès lors qu'il pourrait en résulter un changement d'affectation qualitatif des logements, au risque que le loyer de ces derniers ne réponde plus aux besoins prépondérants de la population (ATA/645/2012 précité ; ATA/646/2010 du 21 septembre 2010 et les références citées), c'est-à-dire qu'il ne soit plus compris entre CHF 2'503.- et CHF 3'363.- la pièce par année (Arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du 30 juin 2006, auquel renvoie l'art. 6 al. 3 LDTR, en vigueur à l'époque où les travaux ont été entrepris). 11) Ont été considérés comme relevant de l'entretien au regard de leur nature l'installation de nouveaux sanitaires, l'agencement des cuisines, la mise en conformité de l'installation électrique, la pose de nouveaux revêtements des sols

- 16/19 - A/3008/2009 et des parois, ainsi que les travaux de peinture et de serrurerie (ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 et les références citées).

En revanche, la chambre administrative a retenu la réfection complète des peintures, papiers peints et parquets, avec pose des radiateurs, l'installation d'un agencement de cuisine et de nouveaux sanitaires et la mise en conformité des installations électriques dans un appartement de deux pièces et demie comme étant des travaux de rénovation soumis à autorisation (ATA/645/2012 précité).

Il convient toutefois de tenir compte également des circonstances dans lesquelles les travaux sont accomplis, et notamment de leur accumulation en raison d'un défaut d'entretien courant des bâtiments concernés (ATA/646/2010 précité et les références citées).

Des travaux d'entretien différés dans le temps dont le montant a eu des conséquences importantes sur les loyers, lesquels ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population, ont ainsi été jugés comme devant être soumis à autorisation. Ces coûts étaient respectivement de CHF 28'519.- pour un deux pièces et demie (CHF 11'408.- par pièce l'an ; ATA/645/2012 précité), de CHF 28'342.- pour un trois pièces (CHF 9'447.- par pièce l'an ; ATA/646/2010 précité), de CHF 38'213.- pour un trois pièces et demie (CHF 10'918.- par pièce l'an ; ATA/571/2010 du 31 août 2010 ; ATA/215/2008 du 6 mai 2008 ; ATA/278/2006 du 16 mai 2006). 12) A teneur de l'art. 44 al. 1 LDTR, 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.

Selon l'art. 129 let. e LCI, le département peut 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. 13) Après examen de toutes les pièces figurant au dossier, les travaux entrepris dans l'appartement en cause entre les 14 et 15 octobre 2008 (dates des devis de I\_\_\_\_\_) et le 2 février 2009 (date de la facture de I\_\_\_\_\_), ne peuvent être considérés, en raison de leur ampleur, comme relevant d'un entretien courant de la chose louée au sens de l'art. 3 al. 2 LDTR, soit des travaux ayant pour objectif le maintien en état de celle-ci, mais doivent être qualifiés de travaux de transformation ayant amélioré le confort existant.

Ces travaux avaient pour but de remettre entièrement à neuf l'appartement en question à l'occasion du changement du locataire par la réfection complète des murs, des plafonds et des parquets dans toutes les pièces et par la réfection des agencements de cuisine. Lesdits

travaux doivent être assimilés dans leur ensemble à des travaux de rénovation soumis à autorisation, en vertu de l'art. 9 al. 1 LDTR.

- 17/19 - A/3008/2009 Les deux devis, la facture finale et les photos figurant au dossier corroborent cette remise à neuf. La vétusté des différents agencements ne suffit pas, à elle seule, à justifier la remise en état de cet appartement. La recourante n'allègue pas que des travaux d'entretien réguliers, ou même ponctuels, aient été réalisés dans l'appartement en cause avant ceux de la période présentement litigieuse, de sorte que les travaux effectués entre les 14 et 15 octobre 2008 et le 2 février 2009 doivent être considérés comme des travaux différés dans le temps.

Ces travaux doivent également être qualifiés d'importants sous l'angle de leur coût, étant précisé que la chambre de céans ne prendra pas en compte comme dernier loyer avant travaux le loyer annuel payé par M. F\_\_\_\_\_, mais le loyer annuel figurant dans le contrat de bail du 25 septembre 1996. En effet, les devis prévoyant lesdits travaux, datant des 14 et 15 octobre 2008, sont antérieurs à la période de location de M. F\_\_\_\_\_ (novembre voire décembre 2008) et il ressort également du registre des administrés du canton de Genève que celui-ci n'a jamais été domicilié à cette adresse.

Ainsi, le coût des travaux s'élevant à CHF 8'570.- la pièce l'an (CHF 29'996.- : 3,5), ne permet pas de maintenir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. De fait, le loyer s'élevait avant travaux à CHF 4'474.- (CHF 15'660.- : 3,5) la pièce l'an et dépassait déjà le montant maximal du loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population, arrêté à CHF 3'363.- la pièce l'an par l'Arrêté du conseil d'Etat du 21 juin 2006 précité, en vigueur à l'époque où les travaux ont été entrepris.

Les augmentations de loyer, après les travaux susmentionnés, ne peuvent être qualifiées de mineures. En effet, le loyer annuel de l'appartement en question a été augmenté de 76 %, passant de CHF 15'660.- à CHF 27'600.- (selon le contrat de bail initial du 10 février 2009), conduisant à un changement d'affectation qualitatif de ce logement. Le fait que le loyer de M. D\_\_\_\_\_ et de Mme E\_\_\_\_\_ ait été abaissé suite à un accord entre ces derniers et la recourante ne modifie en rien cette conclusion.

La comparaison que la recourante fait avec les quatre espèces jugées par la juridiction saisie respectivement les 29 mai 2001 (ATA/365/2001), 25 mars 2003 (ATA/162/2003), 8 juin 2004 (ATA/522/2004) et 15 avril 2008 (ATA/177/2008) ne résiste pas à l'analyse.

En effet, la présente cause se distancie de la cause ayant fait l'objet de l'ATA/365/2001 précité dans la mesure où, dans le cas alors jugé par la juridiction saisie, il n'était pas contesté que la nature des travaux entrepris était celle de travaux d'entretien non différés dans le temps.

S'agissant de la seconde jurisprudence citée par la recourante (ATA/162/2003 précité), le département avait admis que les travaux effectués

- 18/19 - A/3008/2009 relevaient de l'entretien, ce que la juridiction saisie avait confirmé puisque les travaux avaient été effectués suite à un dégât d'eau et n'avaient pas conduit à rendre le logement plus luxueux, le nouveau matériel étant de qualité équivalente au matériel remplacé. Or, en l'espèce, aucun document n'a été produit pour étayer l'allégation de la recourante selon laquelle les travaux entrepris dans l'appartement litigieux étaient destinés à réparer les dégâts causés par les locataires précédents et faisaient suite à une inondation.

Dans l'ATA/522/2004, il s'agissait de travaux d'entretien effectués régulièrement. De plus, les interventions, d'un coût raisonnable, n'avaient pas amélioré le confort du logement et s'étaient limitées à maintenir l'état de l'appartement.

Quant à la quatrième jurisprudence citée par la recourante (ATA/177/2008 précité), il s'agissait de travaux d'entretien payés en partie par l'Hospice général et par une assurance suite aux dégâts commis par le locataire précédent et suite à un dégât d'eau. De plus, le coût global des travaux payés par les propriétaires, soit un peu plus de CHF 13'000.- pour un quatre pièces, était raisonnable. 14) Les travaux effectués dans l'appartement ayant été entrepris illégalement, le département devait ordonner la mise en conformité de ceux-ci, en application de l'art. 129 let. e LCI, par renvoi de l'art. 44 al. 1 LDTR, et ordonner au propriétaire de déposer une demande d'autorisation, comme il aurait dû le faire avant d'entreprendre lesdits travaux.

Enfin, et compte tenu du principe de la séparation des pouvoirs (art. 2 de la Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 - Cst-GE - A 2 00 ; art. 4 LDTR), il n'appartient pas à la chambre de céans d'ordonner au département de ne pas requérir de demande d'autorisation de construire pour des travaux de moins de CHF 10'000.- par pièce. 15) En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. 16) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

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