

GE_GERICHTE A/1194/2024 vom 22. Juli 2025

GE Cour de justice, 2025-07-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1194_2024

FR: GE_GERICHTE A/1194/2024 du 22 juillet 2025

IT: GE_GERICHTE A/1194/2024 del 22 luglio 2025

Erwägungen

E. 3

La recourante sollicite son audition.

E. 3.1

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 la personne intéressée d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées). Le droit d'être entendu n'implique pas le droit d'être entendu oralement, l'intéressé devant simplement disposer d'une occasion de se déterminer sur les éléments propres à influencer sur l'issue de la cause (art. 41 LPA ; ATF 148 II 73 consid. 7.3.1 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_340/2024 du 13 mars 2025 consid. 3.1 ; ATA/376/2025 du 3 avril 2025 consid. 2.1),

E. 3.2

En l'espèce, la recourante sollicite la tenue d'une audience « pour répondre aux questions permettant à la chambre administrative de comprendre pourquoi la modification du nombre de pièces faites par le service LDTR était injuste, alors que l'art. 2B RGL permettait une souplesse dans l'application du RGL ». Elle s'est toutefois exprimée de façon circonstanciée par écrit sur cette problématique et n'indique pas quels éléments supplémentaires et pertinents, qu'elle ne pourrait pas mettre par écrit, son audition permettrait d'apporter. En outre, elle soulève une question de droit, en lien avec l'application de certaines dispositions du RGL, que la chambre de céans peut trancher en connaissance de cause sur la base des règles légales applicables et de la jurisprudence y relative. Pour le surplus, la recourante s'est vu offrir la possibilité de faire valoir ses arguments par écrit. Elle s'est ainsi exprimée de manière circonstanciée sur l'objet du litige et a produit les pièces auxquelles elle s'est référée dans ses écritures. Il en va de même du DT. La chambre de céans dispose ainsi d'un dossier qui lui permet de statuer en connaissance de cause. L'audition de la recourante n'apparaît donc pas nécessaire. Il ne sera ainsi pas donné suite à sa demande.

E. 4

La recourante se plaint de la violation de son droit d'être entendue.

E. 4.1

Le droit d'être entendu 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 (ATF 135 I 279 consid. 3.2 ; 132 II 485 consid. 3.2 et les références ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_37/2020 du 7 septembre 2020 consid. 3.1).

E. 4.2

Le droit d'être entendu implique notamment l'obligation pour l'autorité de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3 ; 141 V 557 consid. 3.2.1). Il suffit cependant que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 II 154 consid. 4.2). L'autorité n'est pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties et peut se limiter aux questions décisives (ATF 146 II 335 consid. 5.1 ; 142 II 154 consid. 4.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel lorsqu'elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; 137 II 266 consid. 3.2 ; 136 I 229 consid. 5.2). On ne saurait toutefois admettre un déni de justice formel, respectivement une violation du droit d'être entendu, du seul fait que la motivation de l'autorité cantonale n'est pas celle attendue par les recourants (arrêt du Tribunal fédéral 7B_166/2023 du 29 septembre 2023 consid. 3).

E. 4.3

L'art. 20 LPA prévoit que l'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties (al. 1). Elle recourt s'il y a lieu aux interrogatoires et renseignements des parties (al. 2 let. b). L'autorité peut inviter les parties à la renseigner, notamment en produisant les pièces en leur possession ou à se prononcer sur les faits constatés ou allégués et leur fixer un délai à cet effet (art. 24 al. 1 LPA).

E. 4.4

En l'espèce, la recourante reproche à l'OCLPF et au TAPI de ne pas lui avoir posé de questions sur le calcul du rendement. Or, en premier lieu, l'OCLPF, dans son préavis repris dans l'autorisation, a indiqué que pour fixer le loyer après travaux, il avait été tenu compte du dernier loyer appliqué avant travaux et non pas d'un calcul de rendement. Ainsi, dans la mesure où le DT a considéré que le calcul de rendement n'était pas pertinent pour la décision à rendre, il n'avait pas l'obligation d'interpeller la recourante sur ce point. Par ailleurs, dans la mesure où la motivation de l'OCLPF permettait de discerner les motifs qui ont fondé son préavis, celle-ci doit être considérée comme suffisante. En second lieu, le TAPI a retenu que le calcul de rendement ne prouvait pas que la recourante ne pouvait supporter les frais afférents aux travaux autorisés sans augmenter le loyer du logement, le calcul englobant tant l'immeuble abritant l'appartement qu'un second immeuble appartenant à la recourante, lequel n'était cependant pas concerné par le litige. En outre, les données du calcul de rendement étaient erronées, tous les appartements identiques à

l'appartement litigieux ayant été à tort considérés comme des logements de deux pièces et non de 1.5 pièce. Le TAPI a ainsi analysé le calcul de rendement produit par la recourante et a expliqué de façon claire les raisons pour lesquelles il considérait que ce dernier n'était pas de nature à appuyer sa thèse. Quant à la recourante, elle a eu l'occasion, devant le TAPI, de faire valoir son point de vue sur le calcul de rendement et de fournir les explications qu'elle estimait nécessaires. La juridiction précédente disposait ainsi de tous les éléments pour statuer en connaissance de cause. Par conséquent, elle n'avait pas l'obligation d'interpeller la recourante. La motivation du TAPI permettait d'ailleurs à l'intéressée de discerner les motifs qui ont motivé l'argumentation de ce dernier, argumentation qu'elle a contestée de façon circonstanciée devant la chambre de céans. Enfin, conformément à la jurisprudence précitée, le seul fait que la motivation du TAPI n'était pas celle attendue par la recourante n'est pas constitutif d'une violation de son droit d'être entendue. Le grief sera donc écarté.

E. 5

Est d'abord litigieuse la détermination du nombre de pièces de l'appartement.

E. 5.1

L'art. 1 RGL définit la façon de calculer le 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). La chambre administrative a toujours considéré qu'il était possible d'appliquer l'art. 1 RGL, par analogie, au calcul du nombre de pièces selon la LDTR, les buts poursuivis par ces deux lois relevant d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève (ATA/8/2025 du 7 janvier 2025 consid. 3.4 ; ATA/870/2023 du 22 août 2023 consid. 5.8). Cette jurisprudence a été confirmée par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C_323/2014 du 10 octobre 2014 consid. 7.2). Ainsi, pour calculer le nombre de pièces au sens de la LDTR, il convient de se référer à l'art. 1 RGL, et notamment à son al. 5 qui prévoit des surfaces nettes minimum, un nombre de pièces habitables distinctes minimum ainsi qu'un nombre d'occupants moyen. Pour un « 1.5 pièce », la surface nette minimale est de 20 m². Pour un « deux pièces », elle est de 26 m². La surface d'une demi-pièce est inférieure à 9 m² mais au moins égale à 6 m² (art. 1 al. 7 let. b RGL).

E. 5.2

Pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette, telle que définie à l'art. 4 RGL (art. 1 al. 4 RGL). Par surface nette du logement, il faut entendre l'addition des surfaces des pièces, d'au moins 9 m², et des demi-pièces, d'au moins 6 m², habitables, du logement et de la cuisine, ainsi que du laboratoire (art. 4 al. 1 RGL). La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Elle est en principe prise en compte dans un rapport maximum largeur-longueur de 1 à 2.2. La surface des armoires et des aménagements des cuisines n'est pas déduite (art. 4 al. 2 RGL). Ne sont pas pris en compte les gaines techniques, halls, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, loggias, balcons, terrasses, jardins, ni les trémies des escaliers des duplex (art. 4 al. 3 RGL). Pour les logements comportant deux pièces au plus, la surface nette du logement comprend la surface des halls et dégagements (art. 4 al. 4 RGL).

E. 5.3

L'art. 2B RGL dispose que le DT peut déroger aux art. 1 et 2 pour des immeubles existants transformés ou rénovés (al. 1). Il statue après consultation de la commission d'architecture

(al. 3). L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/495/2025 du 6 mai 2025 consid. 2.9 ; ATA/539/2023 du 23 mai 2023 consid. 4.3 et l'arrêt cité).

E. 5.4

Toute pièce pouvant servir à l'habitation et toute cuisine (laboratoires-cuisines exceptés) doit avoir en principe 9 m² mais au minimum 6 m² de surface (art. 52 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).

E. 5.5

Le principe de la bonne foi consacré aux art. 9 et 5 al. 3 Cst. exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale et leur commande de s'abstenir, dans leurs relations de droit public, de tout comportement contradictoire ou abusif (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; 137 I 69 consid. 2.5.1). L'adage *nemo auditur suam (proprium) turpitudinem allegans* (nul ne peut se prévaloir de sa propre faute) concrétise le principe constitutionnel de la bonne foi et vaut également en matière de droit public (arrêt du Tribunal fédéral 2C_17/2008 du 16 mai 2008 consid. 6.2 ; ATA/1384/2024 du 26 novembre 2024 consid. 3.5 et les arrêts cités).

E. 5.6

En l'espèce, il ressort des plans produits par la recourante – dont la justesse n'est pas contestée – à l'appui de sa demande d'autorisation que l'appartement a une surface totale d'environ 27 m², comprenant une chambre (17.1 m²), une cuisine (5.1 m²) et une salle de bains. L'OCLPF a considéré que l'appartement disposait de 1.5 pièce, la « surface RGL » étant inférieure à 26 m², sans autres explications. Dans ses écritures devant le TAPI, le DT a néanmoins précisé que la surface (nette) de l'appartement englobait la surface du séjour, de la cuisine ainsi que celle de l'entrée et était de 24 m². Dans la mesure où les surfaces totales de la chambre et de la cuisine sont de 22 m², celle de l'entrée est de 1.8 m², sur la base du calcul du DT. La surface du séjour (17.1 m²) a été correctement comptabilisée, conformément à l'art. 4 al. 1 RGL. Il en va de même de la surface de l'entrée (1.8 m² ; art. 4 al. 4 RGL). La surface de la salle de bains-WC, que l'on peut seulement estimer à 2.63 m², n'a à juste titre pas été comptabilisée, comme le prévoit l'art. 4 al. 3 RGL. Il est douteux que la surface de la cuisine ait été à juste titre comptabilisée. En effet, celle-ci a une surface de 5.1 m² et ne peut pas être considérée comme une demi-pièce dont la surface doit être prise en compte (art. 4 al. 1 RGL), ce d'autant moins que la surface de la cuisine n'est pas conforme à l'art. 52 al. 1 LCI qui prévoit notamment qu'en zone 2, toute cuisine doit avoir

au minimum 6 m². Dès lors, l'appartement a soit une surface nette de 24 m², tenant compte de la surface de la cuisine, comme l'a indiqué le DT, soit une surface nette de 18.9 m² englobant la surface du séjour et de l'entrée. Dans les deux cas, la surface nette est inférieure à 26 m², si bien que l'appartement ne peut pas être considéré comme un « deux pièces », mais tout au plus comme un « 1.5 pièce », comme l'a retenu le DT. Certes, dans le second cas, il ne pourrait même pas être considéré comme tel, sa surface nette étant inférieure à 20 m². Toutefois, la chambre de céans étant liée par les conclusions des parties (art. 69 al. 1 LPA) et ne pouvant en l'occurrence pas modifier la décision au détriment de la recourante (art. 69 al. 2 LPA a contrario), il ne sera pas tenu compte de cette hypothèse. C'est donc à bon droit que le DT a retenu que l'appartement disposait de 1.5 pièce. Les arguments de la recourante ne sont pas susceptibles de mener au constat que l'appartement devrait être considéré comme un « 1.5 pièces ». Celle-ci allègue, d'une part, que l'OCLPF compliquerait inutilement le calcul du nombre de pièces. Or, tel n'est pas le cas, le calcul étant fondé sur une application correcte du droit. Le motif allégué apparaît par ailleurs insuffisant pour justifier une dérogation au sens de l'art. 2B RGL, ce d'autant moins que la surface de la cuisine n'est, comme indiqué supra, pas conforme aux prescriptions légales. D'autre part, en tant que la recourante soutient qu'arrêter le nombre de pièces de l'appartement à 1.5 reviendrait à revoir le nombre de pièces de tous les logements de l'immeuble, il s'agit là de la conséquence logique de l'application correcte des dispositions du RGL, étant précisé que la recourante ne peut pas se prévaloir d'avoir considéré à tort que les autres appartements étaient également des « deux pièces ».

E. 6

La recourante conteste le loyer arrêté par le DT tant avant les travaux qu'après ceux-ci.

E. 6.1

Selon son art. 1, 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 prévues (al. 1). À cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment l'encouragement à des travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés des maisons d'habitation (al. 2 let. b LDTR). Plus spécifiquement, la LDTR vise plusieurs objectifs, notamment améliorer la protection des locataires et conserver sur le marché certains types de logements qui répondent à un besoin en raison de leur prix et de leur conception (ATF 116 Ia 401 consid. 9c).

E. 6.2

Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 LDTR. Le DT accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population (ci-après : BPP ; art. 9 al. 2 LDTR). Il s'agit d'hypothèses alternatives (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logement et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, p. 133). Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux BPP notamment lorsqu'il entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR. Selon l'arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 15 novembre 2023 (ArAppart - L 5 20.03) déterminant au moment des faits,

comme selon celui actuellement en vigueur, il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement. Par BPP, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population (art. 9 al. 3 LDTR). Selon l'arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 12 janvier 2022, en vigueur dès le 14 janvier 2022 (ArRLoyers - L 5 20.05), les loyers correspondant aux BPP, fondés sur le revenu brut médian des contribuables personnes physiques 2018, sont compris entre CHF 2'627.- et CHF 3'528.- la pièce par année.

E. 6.3

La fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante (art. 9 al. 4 LDTR). Elle peut également l'être si des circonstances particulières le justifient, soit si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires (art. 9 al. 5 LDTR). La chambre administrative a retenu que le coût accru, notoirement lié à la création d'un appartement dans des combles inhabités, constituait des circonstances particulières (ATA/391/2013 du 25 juin 2013). Elle a rappelé à cette occasion, ainsi que dans une autre espèce, s'agissant de l'interprétation de ces dispositions et de la mesure dans laquelle les circonstances particulières permettaient le dépassement du plafond de loyers, que les propriétaires étaient priés, soit de justifier leur loyer par l'un ou plusieurs des motifs figurant à l'art. 9 al. 4, 5 et 6 LDTR, soit de procéder à des travaux moins coûteux (lorsque le calcul opéré en vertu de l'art. 11 LDTR ne permettait pas de parvenir à des loyers accessibles à la majorité de la population), soit encore de réduire leurs exigences de rendement (ATA/495/2025 précité consid. 3.3.1 ; ATA/661/2024 du 4 juin 2024 consid. 5.3 ; ATA/865/2022 du 30 août 2022 consid. 6f).

E. 6.4

Sauf exception prévue à l'art. 10 al. 2 LDTR, le DT fixe, comme condition de l'autorisation de construire, le montant maximum des loyers des logements après travaux. Il tient compte des critères énumérés à l'art. 11 LDTR (art. 10 al. 1 LDTR).

E. 6.5

Le DT renonce à la fixation des loyers et des prix prévus à l'al. 1 lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, notamment lorsque les loyers après transformations demeurent peu élevés (art. 10 al. 2 let. a LDTR) ou lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie les BPP (art. 10 al. 2 let. b LDTR). L'art. 10 LDTR n'exclut pas le contrôle des loyers lorsque le loyer de l'appartement avant travaux est déjà supérieur à celui des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population mais n'atteint pas le seuil fixé à l'art. 10 al. 2 let. b LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C_549/2023 du 11 octobre 2024 consid. 6).

E. 6.6

Selon l'art. 11 al. 1 LDTR, le DT prend en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées, et fixe le montant des loyers ou des prix de vente maximaux, en tenant compte du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, calculé, en règle générale, sur les 70% au maximum de leur coût et renté à un taux de 0.5 point au-dessus de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève, le taux de rendement étant fonction de l'incidence dégressive des amortissements (let. a) ; de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans, soit de 5.55% à 5% (let.

b) ; des frais d'entretien rentés en règle générale à 1.5% des travaux pris en considération (let. c) ; des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 et ss de la loi fédérale du 30 mars 1911, complétant le Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220) (let. d). La jurisprudence et la doctrine ont déjà eu l'occasion de préciser que les critères de calcul retenus à l'art. 11 LDTR s'inspiraient déjà des règles de droit fédéral contenues à l'art. 269a CO en matière de fixation de loyer dans la mesure où ils font intervenir des éléments liés au rendement des fonds investis dans les travaux par le propriétaire (Alain MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, in RDAF 1996 p. 327). La finalité de l'art. 11 LDTR est cependant différente : il s'intègre dans un dispositif légal mis en place pour assurer le maintien en faveur de toutes les catégories de la population d'un parc de logements dont les caractéristiques et les loyers correspondent à leur besoin. La loi impose un contrôle des loyers pour une durée limitée, dont l'objectif est de contenir l'augmentation des loyers des logements les plus fortement recherchés en période de pénurie pour qu'il en subsiste sur le marché (ATA/495/2025 précité consid. 3.1 ; ATA/502/2008 du 30 septembre 2008 consid. 7b). S'agissant plus précisément de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, la jurisprudence a déjà exposé que le renvoi fait par cette disposition aux art. 269 et ss CO visait les cas où les calculs de loyer selon les let. a à c de l'art. 11 al. 1 LDTR s'avéreraient conduire à un loyer qui serait encore abusif (ATA/502/2008 précité consid. 7d). La réactualisation des loyers avant travaux selon l'art. 11 al. 1 let. d LDTR n'est acceptée par la jurisprudence et la doctrine qu'en cas de maintien des locataires dans leurs appartements et non lorsque les logements sont loués à de nouveaux locataires après les travaux. En effet, la méthode relative appliquée pour réactualiser les loyers, soit en déterminant l'évolution des facteurs de hausse et de baisse de loyer selon les règles du droit du bail, ne s'applique pas pour calculer les loyers de nouveaux baux (ATA/495/2025 précité consid. 3.1 ; ATA/661/2024 et ATA/662/2024 du 4 juin 2024 consid. 6.2 ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 282 ch. 4.1.1 et 285 ch. 4.2.2).

E. 6.7

Lorsque les logements répondent aux BPP quant à leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface, le loyer après transformation doit répondre aux BPP (art. 11 al. 2 LDTR).

E. 6.8

Si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux BPP, il est maintenu par le DT au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permettrait économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer (art. 11 al. 3 LDTR). Dans la situation décrite à l'art. 11 al. 3 LDTR, il appartient au requérant de démontrer, par toutes pièces utiles, que le propriétaire n'est pas en mesure de supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer. Par pièces utiles, le DT fait prioritairement référence à un calcul de rendement de l'immeuble. Subsidiairement, il peut être recouru à une étude comparative entre les loyers de l'immeuble et ceux résultant des statistiques publiées chaque année par le canton, étant précisé qu'à année de construction égale, la limite au-delà de laquelle le propriétaire est présumé pouvoir supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer est fixée, sauf exception, au 3e quartile. Le DT tient compte, dans son appréciation, des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération au sens des art. 269 ss CO (art. 5 al. 4 LDTR). L'art. 11 al. 3 LDTR a été introduit avec l'adoption du PL 7'752, le 25 mars 1999. Il

visé à permettre la rénovation d'immeubles dont les loyers dépassent déjà, avant travaux, le niveau des loyers répondant aux BPP, en autorisant une augmentation desdits loyers, pour autant toutefois que ces derniers aient été précédemment équitablement fixés (MGC 1999 9/II 1070, p. 1086 ss ; ATA/236/2025 du 11 mars 2025 consid. 3.1 ; ATA/870/2023 précité consid. 7.4 ; ATA/675/2017 du 20 juin 2017 consid. 8c). L'art. 11 al. 3 LDTR présume que le loyer supérieur à la fourchette LDTR avant travaux était abusivement élevé, au sens de la LDTR et qu'il correspondait déjà à ce qui sera admissible après transformation (ATA/567/2005 du 16 août 2005 consid. 22). Cette présomption peut être renversée par le propriétaire puisque dans la situation de l'art. 11 al. 3 LDTR, il appartient au requérant de démontrer, par toutes pièces utiles, que le propriétaire n'est pas en mesure de supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer (ATA/236/2025 précité consid. 3.1). L'historique des art. 11 al. 3 LDTR et 5 al. 4 RDTR montre notamment que le législateur entendait l'appliquer de façon limitée aux seuls cas où les loyers étaient abusivement élevés, supérieurs à la fourchette des loyers BPP, avant travaux mais ne constituaient pas des logements de luxe. Le Tribunal fédéral a jugé que cette interprétation restrictive était en accord avec le texte légal et correspondait aux travaux préparatoires. Ce texte n'allait pas au-delà de la protection contre les loyers abusifs et répondait à un objectif de politique sociale. Par ailleurs la réserve selon laquelle le blocage des loyers devait être économiquement supportable permettait à l'autorité de respecter le principe de la proportionnalité lors de l'application de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 1P.664/1999 du 1^{er} septembre 2000 consid. 6 ; ATA/236/2025 précité consid. 3.1). La chambre de céans considère que le fait que le loyer avant travaux soit supérieur à celui de loyers correspondants aux besoins prépondérants de la population n'apparaissait pas comme une situation exceptionnelle à Genève et constituait une circonstance déjà prévue par l'art. 11 al. 3 LDTR. Renoncer à la fixation du loyer pour ce seul motif reviendrait ainsi à appliquer trop fréquemment l'exception prévue par l'art. 10 al. 2 LDTR, ce qui contreviendrait aux nombreux objectifs poursuivis par la loi, en particulier celui consistant à conserver sur le marché des logements qui répondent à un besoin en raison de leur prix (ATA/1334/2023 du 12 décembre 2023 consid. 10.6 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_71/2024 du 11 octobre 2024). Le Tribunal fédéral a constaté que la mesure de blocage du loyer au montant fixé au départ du précédent locataire était apte à conserver l'appartement à un prix plus abordable et que cette mesure n'allait pas au-delà de ce qui était nécessaire pour maintenir des loyers conformes à ce que le droit permettait. La mesure respectait ainsi le principe de la proportionnalité. En outre, le fait que le loyer pouvait valablement être augmenté à la sortie du locataire en vertu du droit du bail était dénué de pertinence pour juger de l'application de l'art. 10 al. 2 LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C_71/2024 précité consid. 3).

E. 6.9

Les loyers et les prix de vente maximaux ainsi fixés sont soumis au contrôle de l'État, pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de trois ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR).

E. 6.10

En application de la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public (art. 19 et 20 LPA), l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés ; cette maxime oblige notamment les autorités compétentes à prendre en

considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier. Elle ne dispense pas pour autant les parties de collaborer à l'établissement des faits (art. 22 LPA ; 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). Il leur incombe 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). Ainsi, lorsque les preuves font défaut, ou si l'on ne peut raisonnablement exiger de l'autorité qu'elle les recueille, la règle de l'art. 8 du code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210) est applicable par analogie. Ainsi, pour les faits constitutifs d'un droit, le fardeau de la preuve incombe à celui qui entend se prévaloir de ce droit (ATF 112 Ib 65 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_170/2011 du 18 août 2011 consid. 3.2 ; ATA/60/2025 du 14 janvier 2025 consid. 7.2).

E. 7

En l'espèce, l'appartement a été loué jusqu'au 31 janvier 2024, pour un dernier loyer annuel de CHF 5'712.-, et est resté inoccupé depuis lors. Après avoir délivré l'autorisation de construire sollicitée, le DT l'a maintenu à ce niveau pendant trois ans.

E. 7.1

La recourante estime d'abord que le loyer avant travaux devrait être fixé à CHF 10'709.-, soit un loyer fictif calculé selon les principes des art. 269 ss CO, le rendement avant travaux ne lui permettant pas de couvrir les coûts. Or, la réactualisation des loyers avant travaux selon l'art. 11 al. 1 let. d LDTR n'est acceptée par la jurisprudence et la doctrine qu'en cas de maintien des locataires dans leurs appartements, ce qui n'est toutefois pas le cas. En outre, les propriétaires ne peuvent invoquer le rendement insuffisant que leur auraient procuré les anciens loyers pour justifier l'application de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR au loyer d'un logement vacant, dans le but d'obtenir un résultat différent du calcul du loyer après travaux (ATA/495/2025 précité consid. 3.2). Enfin, comme l'a récemment rappelé la chambre de céans, les mécanismes de calcul du rendement au sens de l'art. 269 CO développés par la pratique du droit du bail ne sont pas destinés à assurer un rendement minimal au propriétaire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_110/2017 du 29 mai 2018 consid. 3.2 ; ATA/495/2025 précité consid. 3.2). L'ATF 147 III 14 consid. 8.4, cité par la recourante, ne dit pas le contraire. Par conséquent, le loyer avant travaux pris en considération sera le loyer annuel payé par le dernier locataire, soit CHF 5'712.-. Il convient de préciser que, comme l'a rappelé à juste titre le TAPI, la requalification du nombre de pièces du logement a une incidence sur le loyer annuel par pièce avant les travaux. En effet, le loyer avant travaux, en tant que le logement était considéré par la recourante comme un « deux pièces », était de CHF 2'856.- la pièce par an. Il était alors compris dans la fourchette des loyers correspondant aux BPP telle que prévue par l'ArRLoyers. Suite à sa requalification en tant que 1.5 pièce, son loyer à la pièce par an s'élève désormais à CHF 3'808.- et dépasse ainsi la fourchette de loyers des BPP. Toutefois, même si ce loyer est supérieur au plafond LDTR, il n'en demeure pas moins que le logement correspond aux BPP, puisqu'il fait partie de la catégorie de logements pour lesquels règne une pénurie. Il entre donc toujours dans le

champ d'application de la LDTR.

E. 7.2

La recourante estime ensuite que le loyer annuel après travaux devrait être fixé à CHF 13'020.-. Le loyer avant travaux, soit CHF 3'808.- la pièce par an, dépasse le niveau des loyers répondant aux BPP. Il doit ainsi être maintenu au même niveau après les travaux, en application de l'art. 11 al. 3 LDTR, à moins que le propriétaire, en l'occurrence la recourante, ne prouve qu'il ne lui permet pas de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer. La recourante a produit un calcul de rendement démontrant, selon elle, que le loyer fixé par le DT ne lui permettrait pas de couvrir ses coûts. L'OCLPF, soit l'autorité spécialisée, ne s'est certes pas prononcée, à tort, sur ce calcul mais le TAPI a relevé deux éléments commandant de ne pas le prendre en compte. Premièrement, le calcul de rendement produit englobait tant l'immeuble abritant l'appartement visé par l'autorisation litigieuse qu'un second immeuble lui appartenant, lequel n'était cependant en rien concerné par le présent litige. Deuxièmement, tous les appartements identiques à l'appartement litigieux avaient été – à tort – considérés comme des logements de deux pièces et non de 1.5 pièce. Les éléments relevés par le TAPI sont pertinents. Le calcul de rendement englobe le bâtiment sis au D_____ et celui situé au C_____. Bien que ces bâtiments soient adjacents, ils sont situés sur deux parcelles différentes, ont fait l'objet de prix d'achats distincts et, surtout, le dernier d'entre eux n'est pas concerné par le litige. Dès lors, les chiffres afférents à ce dernier n'avaient pas à être intégrés dans le calcul du rendement. Pour le surplus, la recourante explique que « dans la mesure où elle avait acquis les immeubles sis D_____ -C_____ et E_____ dans le cadre d'un même acte notarié avec des frais d'acquisition communs pour les deux immeubles, il avait fallu répartir les frais entre les deux immeubles pour ne prendre que ceux de D_____ -C_____ dans le calcul de rendement ». Or, comme expliqué ci-avant, il lui incombait de ne prendre en compte que les frais de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement concerné par le litige. Il a été vu que l'appartement devait être considéré comme un « 1.5 pièce ». Or, dans le calcul de rendement produit par la recourante, les autres appartements considérés comme des « deux pièces » (selon le document « D_____ -C_____ , surfaces et pièces) identiques à l'appartement, qui ont été pris en compte, ont été comptabilisés comme des « deux pièces ». Or, ceux-ci auraient dû être comptés comme des appartements de 1.5 pièce. Le calcul de rendement produit par la recourante contient donc des données qui n'ont pas à y figurer. Il n'est ainsi pas susceptible de démontrer que le loyer tel que fixé par le DT ne permet pas à l'intéressée de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer. Par conséquent, c'est à bon droit que le DT a fixé le loyer au même niveau que celui qui prévalait avant les travaux.

E. 7.3

Pour le surplus, la recourante soutient qu'elle devrait se voir appliquer les exceptions de l'art. 9 al. 4 et 5 LDTR, qui permettent, dans des circonstances particulières, le dépassement de la fourchette des loyers. Or, cette argumentation a été formulée dans l'hypothèse où le loyer avant travaux aurait répondu aux BPP, ce qui n'est pas le cas, et n'est donc pas pertinente. Au demeurant, dans la mesure où l'appartement doit être considéré comme un « 1.5 pièce » et non pas comme un « deux pièces », la fourchette des loyers avant et après travaux est de toute façon déjà dépassée, par application in casu de l'art. 11 al. 3 LDTR. Par ailleurs, la surface brute locative des pièces n'est pas importante (art. 9 al. 4 LDTR) et la recourante ne se prévaut d'aucune circonstance exceptionnelle entrant dans le champ d'application de l'art. 9 al. 5 LDTR, y compris l'engagement de coûts supplémentaires en

raison de la protection du patrimoine. Le grief sera donc écarté.

E. 8

La recourante se plaint d'une violation de la garantie de la propriété et de la liberté économique.

E. 8.1

La garantie de la propriété est ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst. Cette garantie constitutionnelle comprend la faculté de disposer de son terrain dans les limites des lois et des plans d'affectation du sol (ATA/121/2025 du 28 janvier 2025 consid. 6.1 ; ATA/998/2023 du 12 septembre 2023 consid. 5.1). Dans sa fonction individuelle, elle protège les droits patrimoniaux concrets du propriétaire, tel que celui de conserver sa propriété, d'en jouir et de l'aliéner (ATF 145 I 73 consid. 6.1 ; 131 I 333 consid. 3.1). Une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation (art. 26 al. 2 Cst.).

E. 8.2

L'art. 27 Cst. garantit la liberté économique, qui comprend notamment le libre choix de la profession, le libre accès à une activité économique privée et son libre exercice et protège toute activité économique privée, exercée à titre professionnel et tendant à la production d'un gain ou d'un revenu (ATF 135 I 130 consid. 4.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_138/2015 du 6 août 2015 consid. 4.1 ; 2C_32/2015 du 28 mai 2015 consid. 5.1).

E. 8.3

La garantie de la propriété et la liberté économique ne sont toutefois pas absolues. Comme tout droit fondamental, elles peuvent être restreintes aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale, plus particulièrement une loi au sens formel si la restriction est grave, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (ATF 148 I 33 consid. 5.1 ; 147 I 393 consid. 5.1.1).

E. 8.4

L'intérêt public poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants (art. 1 al. 1 LDTR), procède d'un intérêt public important (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4). Par ailleurs, la LDTR constitue une base légale suffisante et la réglementation qu'elle met en place est conforme au droit fédéral, à la garantie de la propriété et à la liberté économique (ATF 116 Ia 401 consid. 9c ; 111 Ia 401 consid. 9 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_235/2023 du 11 mars 2024 consid. 9 et les arrêts cités). Le contrôle des loyers répond au surplus à l'objectif poursuivi par le législateur visant à conserver le parc locatif à des loyers abordables pour la majorité de la population (arrêt du Tribunal fédéral 1C_71/2024 précité consid. 3)

E. 8.5

Traditionnellement, le principe de la proportionnalité garanti par l'art. 5 al. 2 Cst. se compose des règles d'aptitude – qui exigent que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé –, de nécessité – qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés – et de proportionnalité au sens étroit – qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 151 I 3 consid. 7.7 ; 149 I 191 consid. 7.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_531/2024 du 29 avril 2025 consid. 7.1 ;

ATA/278/2025 du 18 mars 2025 consid. 5.6.3). En outre, ce principe interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 145 I 297 consid. 2.4.3.1 et les références citées).

E. 8.6

En l'espèce, la fixation du loyer annuel de l'appartement à CHF 5'712.- pendant trois ans constitue une restriction à la garantie de la propriété et à la liberté économique de la recourante. Cette restriction repose sur la LDTR, qui est une loi formelle et constitue ainsi une base légale suffisante. La mesure a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que de conserver le parc locatif à des loyers abordables pour la majorité de la population, ce qui constituent des intérêts publics importants. Le blocage du loyer au montant fixé au départ du dernier locataire est apte à conserver l'appartement à un prix plus abordable qu'il ne le serait en l'absence d'une telle mesure. On ne saurait dire que la mesure irait au-delà de ce qui est nécessaire pour maintenir des loyers conformes à ce que le droit permet et contreviendrait au critère de la nécessité. Dans la pesée des intérêts, il y a lieu de prendre en compte le fait que les intérêts publics poursuivis par la LDTR sont importants, surtout vu la pénurie persistante de logements et l'augmentation constante et notoire des loyers, et que la mesure n'est prononcée que pour trois ans, soit pour une courte durée à l'échelle d'un investissement immobilier. L'atteinte ne saurait donc être qualifiée de grave. Par conséquent, les intérêts publics poursuivis par la mise en œuvre de la mesure l'emportent sur les intérêts privés de la recourante. Dès lors, la mesure respecte le principe de proportionnalité. Le grief sera ainsi écarté.

E. 9

Dans un dernier grief, la recourante se plaint de la violation de la primauté du droit fédéral.

E. 9.1

Selon l'art. 49 al. 1 Cst., le droit fédéral prime le droit cantonal qui lui est contraire. Ce principe constitutionnel de la primauté du droit fédéral fait obstacle à l'adoption ou à l'application de règles cantonales qui éludent des prescriptions de droit fédéral ou qui en contredisent le sens ou l'esprit, notamment par leur but ou par les moyens qu'elles mettent en œuvre, ou qui empiètent sur des matières que le législateur fédéral a réglementées de façon exhaustive (ATF 149 I 25 consid. 4.2.1; 143 I 109 consid. 4.2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_235/2023 du 11 mars 2024 consid. 6.1).

E. 9.2

La jurisprudence admet qu'il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail, réglés exhaustivement par le droit fédéral. Les cantons demeurent cependant libres d'édicter des mesures proportionnées destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif, par exemple en soumettant à autorisation la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation. Le Tribunal fédéral a ainsi rappelé à de multiples reprises que les dispositions cantonales qui imposent un contrôle des loyers ne sont en principe pas contraires aux règles du droit civil fédéral qui régissent les rapports entre bailleurs et locataires (ATF 149 I 25 consid. 4.2.2 ; 146 I 70 consid. 5.2.2 et les arrêts cités ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_235/2023 du 11 mars 2024 consid. 6.1).

E. 9.3

Selon le Tribunal fédéral, même les mécanismes de calcul du rendement au sens de l'art. 269 CO développés par la pratique du droit du bail ne sont pas destinés à assurer un rendement minimal au propriétaire. Si celui-ci ne peut obtenir un rendement qui aurait été jugé acceptable par le droit du bail, cela ne signifiait pas que le droit fédéral était violé, ni même contourné (arrêt du Tribunal fédéral 1C_110/2017 du 29 mai 2018 consid. 3.2).

E. 9.4

Il ressort des considérants qui précèdent que la fixation et le contrôle temporaire des loyers prévus par la LDTR sont conformes au droit fédéral, y compris si le propriétaire ne peut, comme la recourante le soutient, obtenir un rendement qui aurait été jugé acceptable par le droit du bail. Le grief sera donc écarté, ce qui conduit au rejet du recours.

E. 10

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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