

GE_GERICHTE JTAPI/1287/2024 vom 17. Dezember 2024

GE Cour de justice, 2024-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1287_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1287/2024 du 17 décembre 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1287/2024 del 17 dicembre 2024

Erwägungen

E. 10

Le _____ 2022, A_____ SA a requis une autorisation de construire en procédure accélérée visant à régulariser lesdits travaux. A l'appui de sa demande, elle a fait valoir en substance que les travaux effectués en 2017 avaient visé à rénover le logement ainsi qu'à le rendre plus fonctionnel. Ils avaient ainsi consisté à rapprocher la cuisine des pièces de jour, créer un espace vestiaire hors du grand hall central et bénéficier d'un WC visiteur, d'une douche accessible et d'une salle de bains avec lumière naturelle. Elle a également sollicité du département qu'il constate le caractère luxueux du logement au sens de l'art. 10 al. 2 LDTR.

E. 11

Cette requête a été enregistrée sous la référence APA/4_____/1.

E. 12

Lors de son instruction, plusieurs instances ont été consultées. - Le 19 décembre 2022, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a émis un préavis favorable, tout en regrettant de devoir se prononcer sur un projet de transformation déjà réalisé, le bâtiment appartenant à un ensemble protégé du 19ème siècle et du début du 20ème siècle (fiche RAIM.5_____). - Dans un premier préavis du 17 janvier 2023, l'OCLPF a requis la production de pièces complémentaires et a refusé de considérer l'appartement comme un logement de luxe. Il s'agissait certes d'un bel appartement, mais celui-ci ne possédait pas d'espaces ou de matériaux particulièrement somptueux, ni de pièces spécialement grandes. En outre, seule une chambre avait une vue partielle sur le parc F_____ et la plupart des caractéristiques de l'appartement étaient identiques à celles de nombreux logements genevois, tels que les parquets et moulures, la hauteur des plafonds, les boiseries, la cheminée et même les caractéristiques de l'immeuble. Ainsi, ces éléments ne permettaient pas de le qualifier de logement rare, méritant d'être considéré comme un logement de luxe.

- 4/37 - A/2287/2023

E. 13

Le 23 janvier 2023, A_____ SA a indiqué au DT qu'elle s'opposait au préavis de l'OCLPF du 17 janvier 2023 et persistait dans sa demande. Elle estimait en outre qu'un transport sur place était nécessaire pour se rendre compte du caractère luxueux de l'appartement.

E. 14

Le 6 mars 2023, l'OCLPF a émis un nouveau préavis et requis des pièces complémentaires. Il considérait que les travaux exécutés en 2017 étaient des travaux de transformation lourde. La typologie de l'appartement avait été modifiée dans la mesure où la cuisine était devenue une salle de bain complète, une salle de douche avait été supprimée et aménagée en

nouvelle cuisine, les WC visiteurs avait été supprimés, une salle de bain complète avait été rétrécie afin de créer un dressing et un WC visiteurs et une nouvelle salle de douche avait été aménagée. De plus, avant les travaux, deux pièces habitables jouissaient de la vue sur la parc F_____, et après les travaux, une seule pièce en profitait. Le montant des travaux s'était élevé par ailleurs à CHF 200'000.-. Cette qualification de transformation lourde justifiait la fixation du loyer durant cinq ans.

E. 15

Dans un préavis du 13 avril 2023, en réponse aux dernières déterminations de A_____ SA du 17 mars 2023, l'OCLPF a indiqué qu'un transport sur place n'était pas nécessaire. Il a en outre repris les motifs exposés dans le préavis du 17 janvier 2023 pour retenir que l'appartement ne pouvait être qualifié de logement de luxe.

E. 16

Le 1er juin 2023, sur la base des divers échanges et compléments fournis, l'OCLPF a émis un nouveau préavis favorable, sous conditions, notamment de la fixation du loyer qui ne devait pas excéder CHF 24'018.- par an, soit CHF 3'695.- la pièce par an, pour une durée de cinq ans dès la remise en location après la fin des travaux (art. 10 al. 1, 11 et 12 LDTR). S'agissant de la régularisation des travaux déjà réalisés, ce loyer serait appliqué rétroactivement à partir de la première mise en location après travaux, soit à partir du 1er octobre 2017 (date de la période de contrôle du loyer LDTR). Toute modification devrait faire l'objet d'une demande complémentaire. Il était remarqué que cette APA régularisait l'infraction I-3_____. Concernant la demande de transport sur place, il a réitéré que cet appartement ne pouvait être considéré comme luxueux, car ses caractéristiques n'en faisaient pas un logement que l'on rencontrait rarement. Enfin, un déplafonnement du loyer de CHF 3'405.-/an à CHF 3'695.-/an (art. 9 al. 5 LDTR) était admis pour les surcoûts patrimoniaux de cette rénovation.

E. 17

Les autres instances consultées se sont toutes prononcées favorablement au projet, avec ou sans réserves.

E. 18

Par décision du _____ 2023, le département a délivré l'autorisation de construire APA/4_____/1, laquelle a été publiée dans la FAO du même jour. Il était précisé que les conditions figurant dans les préavis ou dans les analyses de l'OAC devaient être strictement respectées et en faisaient partie intégrante.

E. 19

Par décision du _____ 2023, le département a ordonné à A_____ SA d'établir un nouveau contrat de bail et avis de fixation du loyer initial respectant le loyer fixé dans le préavis de l'OCLPF, de rembourser un montant de CHF 193'609.- aux anciens

- 5/37 - A/2287/2023 locataires (les époux E_____) ainsi qu'aux locataires actuels (G_____ et H_____) correspondant au trop-perçu de loyer et enfin de faire parvenir au département des justificatifs de la mise en œuvre de ces ordres. En outre, une amende de CHF 42'500.- était infligée à A_____ SA, prenant en considération le gain substantiel obtenu par A_____ SA et son statut de professionnel de l'immobilier.

E. 20

Le 6 juillet 2023, sous la plume de son conseil, A_____ SA (ci-après : la recourante) a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) contre l'autorisation APA/4_____/1, concluant principalement, sous suite de frais et dépens, à son annulation partielle, soit à l'annulation de la condition n° 2 du préavis de l'OCLPF du 1er juin 2023 et à ce qu'il soit dit que les travaux réalisés en 2017 dans l'appartement n'impliquaient pas de fixation de loyer LDTR ; subsidiairement, elle a conclu à ce qu'il soit dit que le loyer de l'appartement n'excéderait pas, après travaux, CHF 24'018.- par an, soit CHF 3'695.- par pièce, pour une durée de trois ans dès la remise en location après la fin des travaux. A titre préalable, elle a conclu à un transport sur place et à ce que l'apport de la procédure APA/6_____ à la présente procédure soit ordonné. Cette cause a été enregistrée sous n° de procédure A/2287/2023. En substance, A_____ SA a fait grief au DT d'avoir violé son droit d'être entendu en n'accédant pas à sa demande de transport sur place. Le DT avait en outre violé l'art. 10 al. 2 LDTR en refusant de constater que l'appartement était un logement de luxe et que les travaux effectués se trouvaient à la limite entre l'entretien et la transformation. De plus, l'autorité intimée avait excédé son pouvoir d'appréciation en bloquant le loyer après travaux de l'appartement. Enfin, si le tribunal devait refuser de constater que l'appartement était un logement de luxe, le DT avait violé l'art. 12 LDTR en bloquant les loyers pour une durée de cinq (et non trois) ans, et abusé de son pouvoir d'appréciation en fixant la durée du contrôle du loyer de l'appartement à cinq ans. L'immeuble était un somptueux bâtiment construit en 1925, doté d'une façade en pierres de taille, de deux superbes tourelles et d'une porte d'entrée en fer forgé qui lui donnaient un caractère général bourgeois et luxueux, et en faisaient un immeuble d'intérêt de par son aspect extérieur. Le hall d'entrée de l'immeuble était de qualité, cossu et d'une spaciosité inhabituelle. Il était en outre orné de boiseries bien entretenues, de sols en pierre, de lustres ainsi que de splendides carreaux de faïence peints. L'appartement comprenait 6.5 pièces et une surface habitable totale de près de 173 m2, soit une surface nette de locative d'environ 27 m2 par pièce. Il s'agissait d'un logement de très haut standing et inhabituellement confortable qui présentait un aspect général luxueux. Le sol des trois chambres, des deux halls, du vestiaire et du séjour était couvert d'un parquet d'époque en bois noble, entièrement poncé et vitrifié en 2017. Les quatre chambres, le séjour ainsi que le vestiaire étaient équipés d'armoires murales, dont certaines en bois massif. La salle à manger, le séjour, le hall d'entrée ainsi que trois des quatre chambres étaient équipés de radiateurs en fonte datant de l'époque de la construction de l'immeuble et qui lui conféraient un

- 6/37 - A/2287/2023 charme historique indéniable. L'une des chambres ainsi que la salle à manger se distinguaient par leur forme elliptique (en raison de leurs localisations respectives dans les tourelles de l'Immeuble) ainsi par que la présence d'une balustrade, donnant un aspect particulièrement luxueux et un volume exceptionnel. La plupart des pièces de l'appartement avaient une vue sur le Parc F_____. Toutes les pièces disposaient de belles portes d'époque. La salle à manger était équipée d'une très belle cheminée décorative d'époque avec un miroir incrusté au-dessus. Les plafonds et les murs des quatre chambres, du séjour, des deux halls et de la salle à manger étaient ornés de moulures. Le séjour était séparé de la salle à manger et du hall d'entrée par deux belles portes vitrées (l'une coulissante). Les salles de bains et la cuisine étaient recouvertes (sols et murs) d'un carrelage en pierre sombre. Les salles de bains et la cuisine disposaient d'équipements de cuisine et de sanitaires modernes et installés neufs en 2017. De manière générale, les revêtements et les matériaux de l'appartement étaient de qualité supérieure et les éléments

de décor (moultures, cheminées, etc.) d'un raffinement qui allait très au-delà de la moyenne des logements genevois. Enfin, la hauteur sous plafond de l'appartement était exceptionnelle. Si l'appartement était certes présenté comme comportant 6.5 pièces, la « chambrette » (soit la demie pièce) devait être considérée comme une pièce complète dans le cadre de l'analyse des conditions du logement de luxe, conformément à la jurisprudence. Il comportait ainsi 7 pièces. D'autre part, il était spacieux et ses pièces étaient inhabituellement grandes. L'appartement dégageait une impression générale de somptuosité et de confort extraordinaire, non seulement en raison de ses grands espaces et son impressionnante hauteur sous-plafond, mais également en raison des salles de bains et de la cuisine modernes et entièrement équipées, ce que le DT aurait manifestement constaté si l'OCLPF avait accepté l'organisation d'un transport sur place. Enfin, l'appartement se trouvait dans un magnifique bâtiment historique, situé dans le quartier très prisé de I_____, en bordure du parc F_____. Ce type de logements était rare sur le marché genevois. Par conséquent, l'appartement réalisait manifestement les conditions cumulatives du logement de luxe et le DT avait violé l'art. 10 al. 2 LDTR en refusant de le considérer comme tel. Concernant l'historique de l'appartement, ce dernier avait été occupé par les locataires J_____ de 1952 à 2016. Entre 2011 et 2016, le loyer annuel brut était de CHF 20'172. Après les travaux, du 1er octobre 2017 au 31 juillet 2021, l'appartement avait été loué aux locataires E_____ pour un loyer annuel brut de CHF 72'900.-. À sa connaissance, l'appartement n'avait pas fait l'objet de travaux depuis 1971. Ainsi, lorsqu'elle en était devenue propriétaire, en 2017, l'appartement était dans un très mauvais état et même, à certains égards, insalubre. Sa remise en état s'était alors révélée indispensable. Le coût total des travaux s'était élevé à environ CHF 200'000.-.

- 7/37 - A/2287/2023 Les travaux entrepris avaient consisté à un diagnostic amiante, ainsi qu'en travaux de désamiantage, à la reproduction des moultures existantes, au surfacage des parois, à la peinture des murs et des plafonds, au décapage, lessivage, ponçage et masticage des boiseries et à la peinture de certaines des boiseries (étagères et armoires), au replâtrage des plafonds, à la réfection des parquets et des seuils (ponçage et imprégnation), au remplacement d'une cloison entre la cuisine, les WC visiteurs et l'une des chambres par un mur en plaques Alba, au déplacement de la cuisine, au remplacement des sols de la cuisine et des salles de bains par du carrelage moderne, à l'installation, respectivement au remplacement de sanitaires- et divers travaux y relatifs -, au remplacement des équipements de cuisine, à divers travaux d'électricité et au déplacement d'une armoire dans l'une des chambres. Le DT avait en tout état violé l'art. 12 LDTR en fixant à cinq ans la durée du contrôle des loyers de l'appartement, les travaux exécutés ne constituant pas une transformation lourde. Lesdits travaux avaient essentiellement consisté en de l'entretien en tant qu'ils s'étaient rapportés au surfacage des parois, à la peinture des murs, au décapage, masticage, ponçage des boiseries, au replâtrage des plafonds, à la réfection des parquets et des seuils, au remplacement des installations sanitaires et de cuisines ainsi qu'au remplacement des carrelages. Seuls le déplacement de la cuisine et le remplacement d'une cloison entre la cuisine, les WC visiteurs et l'une des chambres présentaient des éléments de transformation. Or, de tels travaux n'atteignaient pas le seuil à partir duquel on pouvait considérer qu'il s'agissait de transformations lourdes. En effet, elle avait profité des travaux d'entretien précités pour améliorer l'aménagement de l'appartement et son confort de vie en intervertissant la cuisine et une salle de bain, dans le but de rapprocher la cuisine de la salle à manger et la salle de bain des chambres. La cuisine et la salle de bain concernée étant toutes deux des salles d'eaux, leur déplacement n'avait pas nécessité la création d'une

arrivée d'eau, etc... Ces travaux n'avaient donc pas été d'une grande ampleur et ne pouvaient pas être traités comme de la transformation lourde. Partant, si par impossible il devait être considéré que l'appartement n'était pas un logement de luxe (et donc qu'il était sujet à contrôle par l'Etat du loyer), le DT avait en tout état violé l'art. 12 LDTR en fixant à cinq ans la durée du contrôle des loyers. Enfin, dans une autre procédure, elle avait sollicité et obtenu une autorisation de construire APA/6_____ du _____ 2021 pour des travaux dans un appartement identique sis au 5ème étage de l'immeuble. Or, dans le cadre de cette autorisation APA/6_____, l'OCLPF avait indiqué dans son préavis que le loyer de l'appartement de 6.5 pièces situé au 5e étage n'excéderait pas après travaux son niveau actuel (CHF 40'248.-/an, soit CHF 6'192.- la pièce/an) pour une durée de trois ans à dater de la remise en location après la fin des travaux. Dans la mesure où elle considérait que cet appartement présentait également un caractère luxueux et n'était donc pas sujet à fixation d'un loyer LDTR, elle avait adressé à l'OAC une

- 8/37 - A/2287/2023 demande de reconsidération en date du 16 août 2021. Cette demande était actuellement pendante devant l'OAC. Compte tenu de ces éléments, le DT avait en tout état violé le principe d'interdiction de l'inégalité de traitement et aucune raison objective ne permettait d'expliquer la raison pour laquelle le DT avait fixé la durée du contrôle du loyer à cinq ans, alors que deux ans plus tôt, il avait fixé cette durée à trois ans dans l'autorisation de construire relative au même appartement du 5ème étage. Une telle décision ne pouvait être basée que sur des considérations subjectives (par exemple une volonté de punir la recourante), étrangères au but visé par l'art. 12 LDTR et inacceptables en tant que telles. A l'appui de son recours, A_____ SA a produit un chargé de pièces, notamment des photographies de l'immeuble et de l'appartement, ainsi qu'une copie de sa demande de reconsidération du 16 août 2021 de l'APA/6_____ du _____ 2021 et plus particulièrement de la condition COD-2 de l'OLCPF (annexée) prévoyant un loyer contrôlé pour une durée de trois ans à dater de la remise en location après la fin des travaux (appartement de 6.5 pièces au 5ème étage de l'immeuble sis 2_____, C_____ (GE).

E. 21

Par écritures complémentaires du 11 août 2023, la recourante a produit un article paru dans la Tribune de Genève du _____ 2023, décrivant le caractère bourgeois et chic du quartier de I_____, illustré par une photo de son immeuble. Selon elle, cela confirmait le caractère inhabituellement somptueux de l'appartement de par l'aspect extérieur du bâtiment dans lequel il se trouvait.

E. 22

Par écritures du 18 août 2023, A_____ SA a recouru auprès du tribunal contre l'ordre et l'amende prononcés par le département le _____ 2023, concluant principalement à leur annulation. À titre préjudiciel, le tribunal était invité principalement à ordonner la jonction de ce recours avec la procédure A/2287/2023 et subsidiairement à suspendre le présent recours jusqu'à droit jugé définitivement dans cette cause-là. Ce recours a été enregistré sous n° de procédure A/2618/2023. La décision litigieuse était contraire à la LDTR tout d'abord parce que le département avait ignoré le fait que le logement en cause était un appartement de luxe et qu'il était donc soustrait à un contrôle du loyer. Ensuite, les travaux en cause étaient à la limite entre l'entretien et la transformation, de sorte que, pour cette raison également, le département aurait dû renoncer à un contrôle du loyer. Enfin, même en considérant que le département pouvait fixer un tel contrôle, l'ordre de restitution du loyer

se heurtait à l'interdiction de l'abus de droit. En effet, les locataires E_____ avaient signé leur contrat de bail en étant pleinement conscients de l'existence, de l'étendue et de la nature des travaux effectués, du fait que le loyer qu'ils s'engageaient à payer était plus de quatre fois supérieur à celui payé par le locataire précédent, précisément en raison de ces travaux, et enfin que A_____ SA n'avait pas sollicité d'autorisation à cette fin. Ces locataires avaient d'ailleurs

- 9/37 - A/2287/2023 longuement et fortement insisté pour que l'appartement leur soit attribué, ce qui montrait qu'ils n'accordaient aucune importance au loyer. Finalement, ils avaient adressé leur première réclamation sept jours seulement après avoir obtenu la libération anticipée de leur bail. A_____ SA avait d'ailleurs également fait valoir cet argument devant la juridiction des baux et loyer, devant laquelle était pendant un litige l'opposant aux époux E_____. Ce litige avait toutefois été suspendu en considération du fait que la question de savoir si les travaux litigieux auraient dû faire l'objet d'une demande d'autorisation exerçait une influence déterminante sur la cause. Quant à l'amende, le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation. Les travaux entrepris étaient parfaitement conformes aux prescriptions légales, puisque l'autorisation de construire avait finalement été délivrée. Dans ces conditions, le montant de l'amende aurait dû être limité à un maximum de CHF 20'000.-. Par ailleurs, le département avait omis de prendre en compte plusieurs circonstances atténuantes, à savoir que l'appartement était un logement de luxe au sens de la LDTR, que A_____ SA n'avait pas réalisé de gain substantiel, car le coût total des travaux était d'environ CHF 200'000.-, que A_____ SA avait fait preuve d'une collaboration exemplaire et enfin qu'elle ne s'était jamais vue infliger d'autre amende pour infraction à la LDTR (hormis pour une amende de quelques centaines de francs). Pour toutes ces raisons, l'amende n'aurait pas dû dépasser un montant de CHF 5'000.-.

E. 23

Dans ses observations du 11 septembre 2023, le département a conclu au rejet du recours dans la cause A/2287/2023. Il avait refusé de procéder à un transport sur place car le dossier contenait les éléments utiles et nécessaires pour statuer sur le caractère luxueux de l'appartement, étant rappelé que c'était l'état du logement avant travaux qui était déterminant. Les travaux ayant déjà été effectués, les photographies, plans et explications détaillées de la recourante sur les caractéristiques du logement avaient suffi pour se déterminer. Aucune violation du droit d'être entendu de la recourante, qui avait largement eu la possibilité d'exposer son opinion durant la procédure, n'était dès lors à déplorer. Sur le fond, comme retenu par l'OCLPF dans son préavis, il n'était pas possible de considérer que l'appartement était luxueux. En particulier, celui-ci ne comportait pas 7 pièces, mais 6.5, la chambrette de 6 m² devant être qualifiée de demie pièce. De plus, une seule chambre disposait de la vue sur le parc F_____ et il ressortait des plans avant travaux que l'appartement ne disposait que d'une salle de bain et d'un WC pour trois chambres et demie. Au surplus, même s'il avait pu être qualifié de luxueux au moment de sa conception, l'appartement avait perdu cette qualité puisqu'aux dires de la recourante, il s'était retrouvé en état d'insalubrité avancé, ce qui avait justifié les travaux en 2017. Partant, en intégrant le préavis de l'OCLPF en tant que condition de l'autorisation, il n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation.

- 10/37 - A/2287/2023 Enfin, le grief selon lequel il aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en qualifiant les travaux de transformation lourde et en fixant le loyer pour cinq ans, au lieu de trois ans, devait également être rejeté. Les travaux avaient en effet

inclus une permutation de pièces et un changement de typologie. De plus, leur coût d'environ CHF 200'000.- dépassait le montant de simples travaux d'entretien. Or, ces transformations avaient eu pour but d'améliorer l'habitabilité du logement qui, selon la recourante, était insalubre. Ces éléments suffisaient à justifier une durée de contrôle de cinq ans dans l'autorisation contestée. Concernant l'APA/6_____ dans laquelle la durée de contrôle avait été fixée à trois ans, un changement de pratique était intervenu au sein du département quant à la qualification des travaux lors d'une permutation des pièces. Cette autorisation et le préavis de l'OCLPF avaient été rendus lors de cette période changement et ne constituaient qu'un cas isolé. En effet, l'ensemble des autorisations de construire délivrées ces trois dernières années, l'avaient été - pour ce genre de travaux - sur une base standard, prenant en considération une durée de contrôle de cinq ans, ce qui permettait d'affirmer qu'aucune violation des principes d'égalité de traitement et de la bonne foi ne pouvait être retenue in casu. Pour le surplus, l'APA/6_____ était devenue caduque depuis lors et ne déployait plus d'effets juridiques. Pour cette raison également, la production de ce dossier n'était pas nécessaire à la résolution du présent litige et il n'était pas justifié de donner suite à la demande de la recourante en ce sens. Partant, selon la nouvelle pratique, c'était à bon droit qu'il avait considéré que les travaux de transformation devaient être qualifiés de lourds. Il n'avait ainsi pas violé l'art. 12 LDTR ni abusé de son pouvoir d'appréciation.

E. 24

La recourante a répliqué le 30 octobre 2023 dans la cause A/2287/2023. Contrairement à ce qu'elle voulait faire croire le DT, même si l'appartement était insalubre « à certains égards », et que des travaux avaient été nécessaires, toutes les caractéristiques d'un logement de luxe étaient déjà présentes avant travaux. Ces derniers avaient juste amélioré le confort existant de même que la fonctionnalité de l'appartement. Pour rappel, avant travaux, les surfaces étaient déjà inhabituellement grandes et l'appartement comptait 7 pièces genevoises. Il disposait en outre déjà d'éléments donnant une impression générale de somptuosité (moultres, boiseries, radiateurs d'époque, miroir, cheminée, vue sur le parc F_____, aspect extérieur de l'immeuble, hall d'entrée cossu etc...). Sur ce point, ce n'était qu'en se rendant sur place qu'il était possible d'apprécier l'impression générale de somptuosité ou de confort extraordinaire des lieux.

E. 25

Par écritures du 3 novembre 2023 dans la cause A/2618/2023, le département a conclu au rejet du recours, tout en ne s'opposant pas à la jonction avec la cause A/2287/2023. En substance, les hypothèses sur lesquelles s'appuyait A_____ SA pour s'opposer à l'établissement d'un nouveau bail et avis de fixation du loyer, ainsi qu'à la restitution du loyer trop-perçu, n'étaient pas réalisées dans le cas d'espèce, puisque l'on n'avait pas affaire à un logement de luxe et que les travaux en cause

- 11/37 - A/2287/2023 avaient fait légitimement l'objet d'un contrôle du loyer. Quant à l'amende, contrairement à ce qu'affirmait la recourante, les travaux n'étaient pas parfaitement conformes aux prescriptions légales, puisqu'elle avait imposé un loyer largement supérieur aux besoins prépondérants de la population. Si la procédure d'autorisation de construire avait permis de pallier les violations de la LCI, ce n'était pas le cas en ce qui concernait la LDTR et l'aspect relatif aux loyers excessifs facturés aux locataires. Cela avait été confirmé par le fait que seule une restitution du trop-perçu, qui

était assimilée par la jurisprudence à un ordre de remise en état, était possible en l'espèce. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) avait d'ailleurs confirmé une amende de CHF 100'000.- dans un cas où les travaux litigieux avaient également été régularisés a posteriori. S'agissant des circonstances atténuantes, la bonne collaboration de la recourante avait été prise en compte dans la fixation du montant de l'amende. L'absence d'antécédents, contrairement à leur éventuelle existence, était une circonstance neutre dans la fixation du montant de l'amende. Enfin, la recourante ne démontrait pas que le paiement de l'amende la confronterait à une situation financière particulièrement difficile.

E. 26

Par duplique du 24 novembre 2023 dans la cause A/2287/2023, le département a fait valoir qu'il persistait intégralement dans les conclusions prises dans ses précédentes écritures. Concernant le refus de transport sur place, et contrairement à ce qui était insinué, il n'avait jamais sous-entendu que les éléments luxueux de l'appartement avaient été mis en place lors des travaux. A cet égard, lors de l'instruction de la cause, l'instance spécialisée avait estimé sur la base des éléments à sa disposition, notamment les plans produits, que le logement ne présentait pas de telles caractéristiques. Quant à « l'impression générale de somptuosité », la jurisprudence retenait des critères précis sur lesquels l'OCLPF n'avait pu se déterminer, dès lors que les travaux avaient déjà été entrepris. Enfin, pour les motifs déjà exposés dans ses observations, aucune violation des art. 10 al. 2 let. b et 12 LDTR n'était à déplorer in casu.

E. 27

Par écritures spontanées du 8 décembre 2023 dans la cause A/2287/2023, la recourante a fait valoir que l'autorité intimée faisait preuve de mauvaise foi en sous-entendant que, parce que des travaux avaient été nécessaires, l'appartement n'aurait simplement pas pu être qualifié de logement de luxe, raison pour laquelle un transport sur place était inutile. A en croire ces propos, un logement de luxe ne pourrait jamais le rester puisque dès le moment où des travaux deviendraient nécessaires, le logement en question perdrait son caractère luxueux. De même, les autorités et juridictions ne pourraient jamais reconnaître après travaux le caractère luxueux d'un appartement, puisque seul l'état avant travaux comptait. Or, la notion de luxe évoluait avec le temps, un logement pouvant entrer, sortir et entrer à nouveau dans cette catégorie au fil des années et des travaux. Il était donc manifeste

- 12/37 - A/2287/2023 que l'autorité intimée cherchait par tous les moyens à justifier son refus de ne pas procéder à un transport sur place. Pour le surplus, elle contestait intégralement le contenu de la duplique du DT et renvoyait le tribunal à ses précédentes écritures.

E. 28

Par réplique du 14 décembre 2023 dans la cause A/2618/2023, A_____ SA est revenue sur ses précédents arguments, tout en s'opposant à l'argumentation du département concernant le fait que la violation de la LDTR relative aux loyers ne pourrait être régularisée. En effet, le département cherchait précisément, par la décision litigieuse, à régulariser ce qu'elle considérait (à tort) être une violation des règles de la LDTR. De toute manière, les règles de la LCI en matière d'amende ne concernaient que la conformité des travaux aux prescriptions légales. Le cas de jurisprudence citée par le département n'était pas transposable dans le cas d'espèce, puisque la chambre administrative avait confirmé une amende de CHF 100'000.-

qui constituait une sanction globale pour des travaux réalisés dans seize appartements.

E. 29

Par duplique du 17 janvier 2024 dans la cause A/2618/2023, le département a en substance repris ses arguments précédents.

E. 30

Par écritures spontanées du 31 janvier 2024 dans la cause A/2618/2023, A_____ SA en a fait de même.

E. 31

Par écritures spontanées du 17 mai 2024 dans la cause A/2287/2023, A_____ SA a produit une étude historique qu'elle avait confiée à Madame K_____, historienne de l'art et de l'architecture (étude réalisée en mai 2024).

E. 32

De ce document, qui procède à un historique du quartier, fait un bref rappel biographique de l'entrepreneur qui a construit l'immeuble en question et décrit également les caractéristiques architecturales de l'immeuble ainsi que des logements qu'il abrite, la recourante a cité les extraits suivants, dont elle a mis elle-même en exergue certains passages (en gras) : « L'orientation des appartements tout comme leurs configurations transversales répondent aux nouvelles exigences en matière d'hygiène favorisant l'aération et la luminosité. Les trois façades s'ouvrent sur un vaste dégagement. La façade nord s'élève en retrait de l'C_____ et fait face au parc F_____. Au sud, l'espace où se dresse aujourd'hui le temple et le centre paroissial évoque un square ouvert au centre duquel se trouve un bâtiment de plain-pied. Enfin, la façade ouest s'inscrit dans l'amorce du plateau de I_____ et marque le carrefour nord de l'entrée du parc. Cette situation en fait la tête de l'îlot compris entre les C_____ et L_____, le plateau de I_____ et l'église M_____ consacrée en 1945. L'architecte a su tirer parti de cette situation pour souligner le caractère de l'ensemble et en marquer le début de l'alignement. La position d'angle est accentuée par les deux façades à pans coupés marquant les angles donnant sur le plateau de I_____ et qui se prolonge d'une tourelle avec un toit en pavillon se détachant de par sa hauteur. Les façades, à l'exception des angles et du soubassement, sont recouvertes d'un appareil

- 13/37 - A/2287/2023 rustique qui les différencie des immeubles voisins. Les niveaux alternent des variétés d'encadrement de baies : fausse clé saillante, larmier, bandeau d'étage tandis que le cinquième étage bénéficie d'un balcon filant supporté par la corniche. Les autres balcons se situent majoritairement dans les angles ainsi que sur une des fenêtres de chaque façade au troisième étage. La fine ferronnerie des gardes corps avec des motifs de volutes donne une touche plus géométrique par rapport au traitement des façades. Cette attention portée au détail se retrouve dans le décor du hall d'entrée qui présente des médaillons alternant des perroquets et des paons, le tout réalisé en carreaux de céramique et se détachant sur un fond bleu. Le sol est lui recouvert de carreaux en ciment atteint avec une frise végétale. Ces carreaux, avec un autre décor végétal, se retrouve sur les paliers des étages ». L'étude relève que la situation de l'immeuble lui permet d'offrir un vaste dégagement sur ses trois façades, ce qui est « rare en milieu urbain » et conclut que tous les éléments listés confèrent à l'immeuble une place de premier choix dans le quartier de I_____. À cet égard, l'étude indique encore que « L'immeuble reprend une partie des codes de l'N_____ tout en accentuant son caractère Heimatstil tardif, notamment avec les

pseudo-tours d'angle ou encore l'appareil en pierre de Meillerie rustique recouvrant la partie centrale des façades, tandis que la ferronnerie et la partition des ouvertures présentent une symétrie empreinte de géométrie. L'ornementation des espaces communs, comme le hall ou les paliers d'étage, présente une déclinaison du répertoire végétal qui s'inscrit encore dans la mouvance Belle Epoque et contraste avec les lignes modernes qui soulignent les façades des immeubles voisins conçus dans les années 1930 par les architectes O_____ et P_____. Tous ces éléments confèrent à cet immeuble une place de premier choix dans ce quartier marquant une déclinaison de l'architecture urbaine de Genève de l'entre-deux-guerres ».

E. 33

Dans un dernier grief, la recourante se prévaut d'une violation du principe de l'égalité de traitement, eu égard au traitement différent de l'APA/6_____ du _____ 2021 déposée par ses soins (portant sur des travaux similaires dans un appartement identique situé au 5ème étage du même immeuble), dans laquelle le loyer avait été bloqué pour une durée de trois ans.

E. 34

Une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst., lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou qu'elle omet de faire des 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 ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. L'inégalité de traitement apparaît ainsi comme une forme particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devrait l'être de manière semblable ou inversement. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. Les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur

- 29/37 - A/2287/2023 similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (cf. ATF 146 II 56 consid. 9.1 ; 144 I 113 consid. 5.1.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 ; 137 I 167 consid. 3.5 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.1.2 ; 1C_270/2021 du 1er octobre 2021 consid. 3.1 ; 2C_538/2020 du 1er décembre 2020 consid. 3.2 ; 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3 ; 8C_107/2019 du 4 juin 2019 consid. 4.2.1 ; 1C_564/2015 du 2 juin 2016 consid. 3.1). Il n'y a pas d'arbitraire du seul fait qu'une solution autre que celle choisie semble concevable, voire préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable ; il faut encore que cette décision soit arbitraire dans son résultat (ATF 144 I 318 consid. 5.4 et les références ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_523/2019 du 1er avril 2021 consid. 2 ; 2C_713/2020 du 8 décembre 2020 consid. 2.3 ; 1C_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1).

E. 35

L'inapplication ou la fausse application de la loi dans un cas particulier n'attribue en principe pas à l'administré le droit d'être traité par la suite illégalement. En effet, selon la jurisprudence, le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi, lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas.

Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi. Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_270/2021 du 1er octobre 2021 consid. 3.1 et les arrêts cités ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3 et les arrêts cités ; 1C_231/2018 du 13 novembre 2018 consid. 4.1). C'est seulement lorsque toutes ces conditions sont remplies que le citoyen est en droit de prétendre, à titre exceptionnel, au bénéfice de l'égalité dans l'illégalité (arrêt du Tribunal fédéral 6B_921/2019 du 19 septembre 2019 consid. 1.1 ; 1C_231/2018 du 13 novembre 2018 consid. 4.1).

E. 36

Un changement de pratique administrative doit reposer sur des motifs sérieux et objectifs, c'est-à-dire rétablir une pratique conforme au droit, mieux tenir compte des divers intérêts en présence ou d'une connaissance plus approfondie des intentions du législateur, d'un changement de circonstances extérieures, de l'évolution des conceptions juridiques ou des mœurs. Les motifs doivent être d'autant plus sérieux que la pratique suivie jusqu'ici est ancienne. À défaut, elle doit être maintenue (ATF 145 II 270 consid. 4.5.5 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_28/2019 du 23 décembre 2019 consid. 5.1 ; ATA/1174/2020 du 24 novembre 2020 consid. 8b et les références citées.

- 30/37 - A/2287/2023

E. 37

Valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_18/2015 du 22 mai 2015 consid. 3). Il protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2).

E. 38

En l'espèce, si l'APA/6_____ - qui concerne des travaux dans un appartement identique - a certes traité la situation différemment, force est de constater qu'il s'agit d'un cas isolé et qu'elle a été délivrée le _____ 2021 alors que, selon les explications de l'autorité intimée, l'OCLPF opérait un changement de pratique. Ce changement de pratique, consistant à considérer que les travaux qui ne relèvent pas de la simple rénovation, mais portent également sur la permutation de pièces et la transformation de pièces humides en pièces sèches (et vice versa), avec toutes les modifications que cela peut impacter, doivent être considérés comme étant lourds, a été dûment constaté et confirmé par le tribunal (JTAPI/1300/2022, JTAPI/1301/2022 et JTAPI/700/précités). Par conséquent, la recourante ne saurait valablement invoquer l'APA précitée pour en déduire une violation du principe de l'égalité de traitement. La recourante ne démontre enfin pas que la nouvelle pratique de l'OCLPF quant à la notion de transformation lourde et de la durée du blocage de loyer y relative, telle qu'invoquée par l'autorité intimée et illustrée dans les JTAPI précités, serait

disparate ou peu uniforme et rien ne laisse à penser que le département entend s'en écarter à l'avenir. Aucune violation du principe d'égalité de traitement n'est ainsi à déplorer dans le présent cas. Pour le surplus, comme relevé à juste titre par l'autorité intimée, cette APA est devenue caduque dans l'intervalle et ne déploie donc plus d'effet juridique. Cela étant, la production du dossier de l'APA dans la présente procédure n'apparaît pas nécessaire et il ne sera pas donné suite à la demande de la recourante en ce sens. Recours contre l'ordre et l'amende du _____ 2023

E. 39

La recourante conteste tout d'abord les ordres donnés par l'autorité intimée en ce qui concerne l'établissement d'un nouveau contrat de bail et avis de fixation du loyer initial fixant un loyer conforme à l'autorisation APA/4_____/1, ainsi qu'en ce qui concerne la restitution du loyer trop-perçu, à hauteur de CHF 193'609.-.

E. 40

Selon l'art. 44 LDTR, celui qui contrevient aux dispositions de la LDTR est passible des mesures et sanctions administratives prévues par les art. 129 à 139 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05), sous réserve des peines plus élevées prévues par le Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0). Le département notifie aux intéressés par lettre

- 31/37 - A/2287/2023 recommandée les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution (art. 130 LCI). Les propriétaires ou leurs mandataires sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par cette autorité (art. 131 LCI). Parmi les mesures administratives à disposition de l'autorité compétente, figure l'ordre de remise en conformité (art. 129 let. e LCI). L'objectif d'une telle mesure est de rétablir une situation conforme au droit.

E. 41

De jurisprudence constante, une mesure visant les loyers, notamment le remboursement du trop-perçu de loyer et l'établissement d'un nouveau bail conforme aux conditions de l'autorisation de construire accordée, constitue une forme de remise en état au sens de l'art. 129 let. e LCI (ATA/269/2012 du 8 mai 2012 consid. 5 ; ATA/152/2010 du 9 mars 2010 consid. 5 et les références citées). À cet égard, le Tribunal fédéral considère que le contrôle des loyers sous l'angle de l'art. 12 LDTR implique que le propriétaire doit rectifier les baux indiquant un loyer qui ne correspond pas à celui fixé par le département (arrêts du Tribunal fédéral 1C_184/2013 du 8 janvier 2014 consid. 2.1 ; 1C_496/2012 du 12 février 2013 consid. 3.2.2; 1C_468/2008 du 15 décembre 2008).

E. 42

En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent exiger que, lors de la conclusion d'un nouveau bail, le propriétaire fasse usage d'une formule officielle de même teneur que celle mentionnée à l'art. 269d CO (art. 270 al. 2 CO). Dite formule est celle agréée par le canton. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté (art. 109 de la loi d'application du code civil et du code des obligations du 28 novembre 2010 - LaCC - RS E 1 05, entrée en vigueur le 1er janvier 2011), mais cette règle existait déjà sous l'égide de l'art. 24 LaCC du 7 mai 1981 (aLaCC - E 1 05).

E. 43

La chambre administrative a déjà eu l'occasion de considérer, dans une affaire similaire, que l'injonction d'établir la formule officielle de fixation du loyer initial s'agissant de locataires ayant quitté le logement après la fin de la période du contrôle étatique n'avait plus d'objet (ATA/269/2012 du 8 mai 2012 consid. 7). Selon une partie de la doctrine, le département ne peut en effet pas imposer au propriétaire d'établir un nouveau bail corrigé et de notifier une nouvelle formule de fixation du loyer s'agissant de locataires ayant déjà quitté l'appartement en cause, dès lors qu'un tel ordre n'aurait aucun sens et serait excessif (Emmanuelle GAIDE et Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., 2014 p. 482).

E. 44

En l'espèce, la recourante ne conteste pas que l'autorité intimée ait juridiquement la faculté d'ordonner l'établissement d'un nouveau contrat de bail et avis de fixation du loyer initial, ainsi que d'ordonner la restitution du loyer trop-perçu, comme le confirment les bases légales et la jurisprudence rappelées ci-dessus. Cela étant, elle considère que ces ordres n'avaient pas lieu d'être donnés en l'occurrence, dans la mesure où l'appartement en cause, en tant que logement de luxe, n'était pas soumis à un contrôle des loyers. Cependant, comme on l'a vu plus haut, cet argument ne

- 32/37 - A/2287/2023 peut pas être retenu, l'appartement en cause ne répondant pas à la notion de logement luxueux au sens de l'art. 10 al. 2 let. b LDTR. Il en va de même du deuxième argument de la recourante, qui consiste à soutenir que les travaux auxquels elle a procédé étaient à la limite entre l'entretien et la transformation, de sorte que, pour cette raison également, le département aurait dû renoncer à un contrôle du loyer. Or, comme constaté plus haut, les travaux litigieux ont représenté des transformations lourdes de l'appartement et, contrairement à l'avis de la recourante, étaient bel et bien soumis à autorisation de construire. Les ordres litigieux sont donc bien fondés également sous cet angle. Enfin, la recourante considère que même s'il fallait admettre que le contrôle du loyer était légitime, l'ordre de restitution du loyer se heurterait à l'interdiction de l'abus de droit, compte tenu de l'attitude des locataires qui, en substance, avaient joué double jeu vis-à-vis d'elle. Le cadre de la présente procédure ne permet cependant pas à la recourante de se prévaloir de la prétendue mauvaise foi des locataires à son égard. En effet, conformément à la jurisprudence rappelée plus haut, l'ordre de remise en état que constitue globalement la décision litigieuse (en dehors de la question de l'amende qui sera examinée plus loin) est une obligation faite à la recourante de rétablir une situation conforme au droit, en raison des actions illégales qu'elle a entreprises et dont elle ne doit pas pouvoir tirer avantage. La restitution du loyer trop-perçu ne vise donc pas au premier chef à dédommager les locataires concernés, mais à empêcher que la recourante ne s'enrichisse indûment en violant la LDTR. Il s'agit ainsi d'une pure obligation de droit public. Dans cette mesure, le contrat de bail que la recourante a conclu avec des tiers en violant elle-même le droit public ne joue aucun rôle et ne concerne, cas échéant, que les juridictions civiles compétentes.

E. 45

Pour toutes ces raisons, force est de constater que la décision du _____ 2023 est parfaitement fondée en ce qu'elle ordonne l'établissement d'un nouveau contrat de bail et avis de fixation du loyer initial, et en ce qu'elle ordonne la restitution du loyer trop-perçu aux locataires concernés. Il conviendra cependant de préciser ici que, conformément à la jurisprudence citée plus haut, l'établissement d'un nouveau contrat de bail et avis de fixation du loyer initial est disproportionné, car inapte à atteindre son but, vis-à-vis des locataires

qui ont entre-temps cessé d'être titulaires d'un contrat de bail pour l'appartement en cause.

E. 46

S'agissant de l'amende, la recourante la considère tout d'abord comme illégale, dans la mesure où c'est à tort que l'autorité intimée l'aurait fondée sur l'art. 137 al. 1 LCI, plutôt que sur l'al. 2 de cette disposition.

E. 47

Selon l'art. 137 al. 1 LCI, est passible d'une amende administrative de 100 francs à 150 000 francs tout contrevenant : a) à la présente loi; b) aux règlements et arrêtés édictés en vertu de la présente loi;

- 33/37 - A/2287/2023 c) aux ordres donnés par le département dans les limites de la présente loi et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci. Selon l'art. 137 al. 2 LCI, le montant maximum de l'amende est de 20 000 francs lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales. Quant à l'art. 44 al. 1 LDTR, il prévoit que celui qui contrevient aux dispositions de cette loi est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les articles 129 à 139 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, et des peines plus élevées prévues par le code pénal suisse, du 21 décembre 1937.

E. 48

Les amendes administratives prévues par les législations cantonales sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des contraventions pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant aussi exister. C'est dire que la quotité de la sanction administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/440/2019 du 16 avril 2019 ; ATA/19/2018 du 9 janvier 2018).

E. 49

En vertu de l'art. 1 let. a de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006 (LPG - E 4 05), les dispositions de la partie générale du CP s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif. On doit cependant réserver celles qui concernent exclusivement le juge pénal (ATA/440/2019 précité ; ATA/19/2018 précité). Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence. Selon la jurisprudence constante, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi (ATA/19/2018 précité).

E. 50

L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit également faire application des règles contenues aux art. 47 ss CP (principes applicables à la fixation de la peine), soit tenir compte de la culpabilité de l'auteur et prendre en considération, notamment, les antécédents et la situation personnelle de ce dernier (art. 47 al. 1 CP). La culpabilité est déterminée par la gravité de la lésion ou de la mise en danger du bien juridique concerné, par le caractère répréhensible de l'acte, par les motivations et les buts de l'auteur et par la mesure dans laquelle celui-ci aurait pu éviter la mise en danger ou la lésion, compte tenu de sa situation personnelle et des circonstances extérieures (art. 47 al. 2 CP ; ATA/19/2018 précité). Le département jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour

fixer la quotité de l'amende. La chambre de céans ne le censure qu'en cas d'excès ou d'abus. Sont pris en considération la nature, la gravité et la fréquence des infractions commises dans le respect du principe de proportionnalité (art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101 ; ATA/440/2019 précité ; ATA/945/2018 du 18 septembre 2018 ; ATA/19/2018 précité). 51. L'obligation de respecter le montant des loyers maximaux fixés dans l'autorisation de construire est imposée en priorité au propriétaire de l'immeuble soumis à la

- 34/37 - A/2287/2023 LDTR, si bien qu'il lui incombe de prendre toutes les mesures utiles pour éviter un dépassement de ces loyers (Alain Maunoir, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, in: RDAF 1996 p. 328; La jurisprudence du Tribunal administratif genevois et du Tribunal fédéral concernant la législation cantonale genevoise en matière de démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, in: Office fédéral des questions conjoncturelles, Aspects juridiques relatifs à la rénovation de l'habitat - Spécificités romandes, 1996, p. 65, et les arrêts cantonaux cités). Le propriétaire de l'immeuble a donc une obligation juridique d'agir, de sorte qu'il peut réaliser une infraction à la LDTR s'il n'empêche pas l'infraction commise ou ordonnée par un tiers, alors qu'on pouvait l'attendre de lui (ATF 115 Ia 406 consid. 4c et les références). 52. Doivent être notamment prises en compte au titre de circonstances aggravantes, le fait d'avoir agi par cupidité, la récidive, la profession de l'auteur de l'infraction ainsi que le nombre élevé ou la proportion importante des appartements ou immeubles concernés par la violation de la LDTR. Au titre de circonstances atténuantes, doivent être prises en compte notamment l'absence de volonté délictuelle, une violation de la LDTR sur un appartement ou un immeuble isolé seulement, le fait qu'une réaffectation en logement soit aisée (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. 490- 491 et les jurisprudences citées). La doctrine cite ainsi parmi les exemples de circonstances aggravantes, outre celles mentionnées par la loi, le nombre élevé ou la proportion importante des appartements ou immeubles concernés par la violation de la LDTR ainsi que le montant élevé du trop-perçu de loyer touché (ibid. p. 490). Il doit être tenu compte de la capacité financière de la personne sanctionnée (ATA/806/2005 du 29 novembre 2005 consid. 3d). 53. En l'occurrence, les deux parties s'opposent sur l'interprétation à donner respectivement aux al. 1 et 2 de l'art. 137 LCI. Pour la recourante, le fait d'avoir pu régulariser les travaux litigieux grâce à l'APA/4_____/1 implique nécessairement l'application de l'art. 137 al. 2 LCI, supposant non seulement un barème très différent de celui visé par l'art. 137 al. 1 LCI, mais surtout l'impossibilité pour l'autorité intimée de prononcer, comme en l'espèce, une amende de CHF 42'500.-. Pour l'autorité intimée, au contraire, c'est bien l'art. 137 al. 1 LCI qui doit s'appliquer dans la mesure où l'infraction qu'elle cherche à sanctionner ne concerne pas le fait d'avoir réalisé des travaux sans autorisation, mais une infraction à la LDTR consistant à imposer un loyer largement supérieur à celui autorisé par cette loi. 54. Dans quelques arrêts, la chambre administrative a confirmé l'application de l'art. 137 al. 1 LCI, soit pour des amendes sanctionnant des loyers trop-perçu sous l'angle de la LDTR, quand bien même les travaux dont découlaient ces loyers avaient entre- temps été régularisés (ATA/292/2022 du 22 mars 2022, consid. 5 et 6 en fait, consid. 6 en droit ; ATA/195/2005 du 5 avril 2005, consid. 3, 4, 11, 21, 22 et 28 en

- 35/37 - A/2287/2023 fait, consid. 8 en droit), soit pour une amende sanctionnant des infractions commises contre les dispositions de la LDTR réglementant l'aliénation de logements, en dehors de tout contexte de travaux (ATA/186/2021 du 23 février 2021). Il en découle que le tribunal doit écarter l'argumentation de la recourante et retenir celle de l'autorité intimée, l'art. 137 al. 1 LCI trouvant seul à s'appliquer lorsqu'il s'agit de sanctionner non pas des travaux effectués sans autorisation, mais des infractions à la LDTR, par renvoi de son art. 44 al. 1. On voit d'ailleurs mal pour quelles raisons un contrevenant ayant commis des infractions graves portant sur d'importants loyer trop-perçus pendant de nombreuses années devrait bénéficier d'un plafonnement d'une amende à CHF 20'000.- en application de l'art. 137 al. 2 LCI pour le simple motif qu'il aurait procédé auparavant à des travaux non autorisés (puis régularisés par la suite), tandis que celui qui aurait commis les mêmes infractions sans avoir procédé préalablement à des travaux (et donc en ayant commis globalement moins d'infractions) encourrait une amende maximale de CHF 150'000.-. 55. Toujours au sujet de l'amende, la recourante soutient enfin que l'autorité intimée avait omis de prendre en compte plusieurs circonstances atténuantes, à savoir que l'appartement était un logement de luxe au sens de la LDTR, qu'elle n'avait pas réalisé de gain substantiel, car le coût total des travaux était d'environ CHF 200'000.-, qu'elle avait fait preuve d'une collaboration exemplaire et enfin qu'elle ne s'était jamais vue infliger d'autre amende pour infraction à la LDTR (hormis pour une amende de quelques centaines de francs). Pour toutes ces raisons, l'amende n'aurait pas dû dépasser un montant de CHF 5'000.-. Contrairement au point de vue défendu par la recourante, sous une réserve qui sera évoquée plus loin, il n'apparaît pas que l'amende litigieuse aurait été fixée sans tenir compte de ces différents éléments. En ce qui concerne tout d'abord le fait que l'appartement en cause serait un logement de luxe, on a déjà vu que cela n'était pas le cas. Au demeurant, si cela était avéré, il ne s'agirait pas d'une circonstance atténuante, mais d'une circonstance excluant tout simplement une infraction à la LDTR. S'agissant du fait que la recourante n'aurait pas réalisé un gain substantiel car elle aurait dû supporter des travaux pour un coût total d'environ CHF 200'000.-, le tribunal ne peut pas non plus la suivre sur ce point, car la gravité de son infraction se mesure non pas au bénéfice net qu'elle a retiré de l'opération, mais aux gains qu'elle a indûment perçus au détriment des personnes dont la LDTR cherche à garantir la protection. S'agissant de la bonne collaboration de la recourante, force est de constater que l'autorité intimée n'en a pas fait mention dans la décision litigieuse. Contrairement à ce qu'elle a soutenu dans sa réponse au recours sans apporter d'élément tangible, on ne voit pas ce qui permettrait de retenir que la quotité de l'amende aurait été fixée en tenant compte de cette bonne collaboration, la décision litigieuse se contentant d'indiquer les circonstances aggravantes conduisant au montant de l'amende. Ce

- 36/37 - A/2287/2023 montant devra donc être diminué en considération de la bonne collaboration de la recourante, qui n'est en soi pas contestée par l'autorité intimée. Enfin, quant à l'absence d'antécédent de la recourante, c'est à raison que l'autorité intimée considère cette circonstance comme un élément neutre dans la fixation de l'amende. C'est, au contraire, la présence d'antécédents qui constitue une circonstance à prendre en considération dans la fixation de la peine (art. 47 al. 1 CP). 56. Compte tenu de ce qui précède, l'amende sera ramenée à un montant de CHF 32'000.-. 57. En conclusion, le recours interjeté dans la procédure initiale A/2287/2023 est entièrement infondé et rejeté, la décision du _____ 2023 étant entièrement confirmée, tandis que le recours interjeté dans la procédure initiale A/2618/2023 est très partiellement admis, la décision du _____ 2023 étant réformée dans le sens qui précède. 58. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du

règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui succombe pour l'essentiel, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'500.- ; il est couvert par les avances de frais versées à la suite du dépôt des deux recours, totalisant CHF 1'800.-. Le solde de ses avances de frais, soit CHF 300.-, lui sera restitué. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure réduite de CHF 800.- lui sera allouée à la charge de l'Etat de Genève, soit pour lui le département du territoire (art. 87 al. 2 LPA).

- 37/37 - A/2287/2023

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