

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1846/2024-LCI

ATA/1042/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 23 septembre 2025

3^{ème} section

dans la cause

SOCIÉTÉ A_____ AG

représentée par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat

recourante

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

intimé

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
6 février 2025 (JTAPI/141/2025)**

EN FAIT

- A.** **a.** SOCIÉTÉ A_____ AG (ci-après : la société) est propriétaire de l'immeuble sis sur la parcelle n° 1'986 de la commune de Genève, à l'adresse 4_____, B_____.
- b.** Le 29 juillet 2009, le département du territoire (ci-après : le département) a autorisé la surélévation d'un étage et la création de deux appartements en attique dans l'immeuble susmentionné (DD 1_____).
- c.** Le 16 décembre 2021, un contrôle sur place à la suite de la surélévation a été effectué par le département, en présence des représentants de la société, notamment C_____, administrateur. Celui-ci a notamment indiqué que six appartements de l'immeuble étaient vacants depuis plus de trois mois.
- d.** Le 14 janvier 2022, le département a informé la société et les régies concernées, que plusieurs manquements aux législations en vigueur, notamment à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et à son règlement d'application, ainsi qu'à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maison d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), avaient été constatés lors du contrôle sur place du 16 décembre 2021. Il s'agissait notamment du changement d'affectation de l'arcade de gauche, autorisée comme tea-room par la DD 1_____, mais utilisée comme restaurant et du fait que les travaux autorisés par la DD 1_____ n'avaient pas été terminés malgré l'annonce faite au département en janvier 2010 soit dix ans auparavant.
- e.** Un délai de dix jours leur était imparti pour transmettre leurs observations, précisant que toutes mesures ou sanction justifiées par la situation demeuraient réservées. Un dossier d'infraction a été ouvert (I-3_____).
- f.** Par courrier du 26 janvier 2022, la société a transmis ses observations, expliquant notamment que l'arcade avait toujours été un restaurant depuis plus de 20 ans.
- g.** Par décision du 13 mai 2022, le département a ordonné à la société de terminer les travaux relatifs à l'autorisation de construire DD 1_____ et de fournir des plans conformes à exécution jusqu'au 25 novembre 2022. Par ailleurs, aucun élément certifiant la bonne exécution des autres ordres donnés le 14 janvier 2022 ne lui était parvenu, malgré un rappel fait au mandataire professionnellement qualifié (ci-après : MPQ) par courriel du 27 janvier 2022. Une amende de CHF 500.- lui était infligée. Un nouveau délai au 27 mai 2022 lui était imparti pour transmettre un reportage photographique ou tout autre élément témoignant de manière univoque de la bonne réalisation de ce point. Le département a aussi prononcé avec effet immédiat l'interdiction d'utiliser les locaux de l'arcade au rez-de-chaussée. La société était mise en garde contre les possibles sanctions à venir.
- B.** **a.** Cette décision a été contestée par acte du 14 juin 2022 par la société auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI ; cause A/1966/2022)

et par acte du 15 juin 2022 par l'exploitant du restaurant (cause A/1977/2022) s'agissant de l'interdiction d'exploiter les locaux.

b. Par jugement du 15 août 2022, entré en force, le TAPI a déclaré le recours de la société dans la procédure A/1966/2022 irrecevable pour défaut du paiement de l'avance de frais.

C. **a.** Par décision du 26 octobre 2022, le département a ordonné à la société le rétablissement d'une situation conforme au droit dans un délai de trente jours et lui a infligé une amende administrative de CHF 20'000.- au motif que des appartements avaient été laissés abusivement vides, sans motif légitime ni annonce à l'office cantonal de la planification foncière (ci-après : OCLPF).

D. **a.** Par acte du 28 novembre 2022, la société a formé recours contre cette décision auprès du TAPI, concluant à son annulation, subsidiairement, à la réduction du montant de l'amende administrative.

Cette procédure a fait l'objet de la cause A/4099/2022.

b. Par jugement du 19 septembre 2023, le TAPI a admis le recours.

E. **a.** Le 20 décembre 2022, un entretien téléphonique s'est tenu entre le MPQ et le chef de service de l'inspectorat de la construction.

b. À la suite de cet entretien, une visite sur place a été conduite le même jour par le département, hors la présence de la propriétaire ou de ses représentants.

c. Le 22 décembre 2022, le MPQ a transmis au département, des informations relatives à l'avancement des travaux, à la suite de l'entretien téléphonique précité.

d. Par décision du 22 décembre 2022, le département a infligé à la société une amende administrative de CHF 50'000.-.

Cette décision faisait suite à celle du 13 mai 2022, entrée en force et restée sans suite. Il lui avait été imparti un délai au 25 novembre 2022 pour finaliser les travaux autorisés par la DD 1_____ et fournir au département les plans conformes à exécution.

Le chef de service de l'inspectorat de la construction avait pris contact avec le MPQ en charge de la réalisation de l'ouvrage, par téléphone le 20 décembre 2022, pour s'enquérir de la situation. Lors de cet échange, il lui avait été indiqué que les travaux avaient avancé et qu'une autorisation de construire complémentaire devrait être déposée pour le surplus.

En l'absence d'éléments éloquents, un contrôle *in situ* avait été réalisé par un collaborateur le jour même en vue d'estimer l'avancement annoncé par le MPQ et ainsi définir la suite à donner à l'affaire. Lors de cette visite sur place, le collaborateur de l'inspection de la construction avait constaté que la situation n'avait aucunement évolué s'agissant notamment du 6^e étage, des extérieurs de l'attique ainsi que de l'intérieur d'au moins un des appartements de l'attique côté n° 27.

Dès lors, outre le fait que les indications données par le MPQ ne reflétaient pas la réalité, il ressortait de ce constat un manque certain de considération à l'égard des ordres de l'autorité dans la mesure où, notamment, la décision du 13 mai 2022 n'avait pas été respectée.

Le montant de l'amende administrative tenait compte de l'historique du dossier, du statut de professionnelle de l'immobilier de la société et de la violation manifeste de son devoir de diligence en qualité de propriétaire.

Un nouveau délai au 31 mars 2023 lui était imparti pour exécuter l'ordre du 13 mai 2022 et pour fournir les plans conformes à exécution.

Au surplus, lors du contrôle sur place du 20 décembre 2022, il avait été également constaté qu'un ou plusieurs nouveaux éléments soumis à la LCI avaient été réalisés sans autorisation. Il s'agissait notamment de :

- A. l'aménagement d'une arcade à droite de l'entrée du bâtiment, n'ayant fait l'objet d'aucune requête en autorisation de construire relative notamment à son affectation ;
- B. l'installation de deux appareils techniques de type climatiseur au rez sur le côté cour de l'immeuble ;
- C. l'installation d'une gaine de ventilation côté cour sortant en attique.

Un délai de dix jours lui a été imparti pour formuler ses observations.

- F. a.** Par acte du 1^{er} février 2023, la société a recouru contre cette décision auprès du TAPI.

Cette procédure a fait l'objet de la cause A/396/2023.

- b.** Le 30 décembre 2022, la société a répondu à la demande d'observations du département du 22 décembre 2022.

Elle regrettait la multiplication des procédures et le procédé consistant à se voir « reprocher en cascade des faits qui se télescopent », soit à présenter comme des problèmes nouveaux des faits déjà connus dans les précédents débats. S'agissant de l'arcade sise à droite de l'entrée du bâtiment, si des aménagements nécessitant des autorisations avaient été réalisés par la locataire actuelle, il incombait à cette dernière de les requérir. Concernant l'affectation de cette arcade, elle ne comprenait pas quelle demande il fallait adresser à l'OAC, dans la mesure où l'affectation des locaux avait toujours été et demeurait commerciale. S'agissant de la gaine de ventilation historiquement présente, pratiquement tous les commerces du bloc d'immeubles B_____ 4_____ -5_____ - 6_____ étaient dotés d'équipements techniques similaires, eux aussi depuis des années, comme de très nombreux autres immeubles de la ville. Lors de la création de l'attique, la gaine de ventilation avait simplement fait l'objet d'une mise aux normes.

- c.** Par courriel du 16 mars 2023 adressé à D_____, locataire de l'arcade située à droite de l'entrée de l'immeuble, le département l'a informée avoir constaté qu'une

arcade nommée « E_____ » avait été installée. Il semblait que des aménagements auraient été réalisés, visibles sur le site de la boutique, sans qu'ils n'apparaissent cependant sur la dernière autorisation en force relative à cette arcade, soit l'autorisation DD 1_____. Lors d'une visite sur place, l'existence de deux installations techniques donnant sur cour, de type climatisation, avait été constatée, bien que ces installations n'aient pas fait l'objet d'une quelconque autorisation de construire, de même que la création d'un espace commun derrière l'arcade. Ces éléments étaient susceptibles de constituer une infraction. La locataire était invitée à se déterminer.

d. Le 21 mars 2023, D_____ a répondu qu'elle avait fait monter de petites cloisons à l'arrière de la boutique et avait déplacé l'installation technique évoquée par le département pour la repositionner sur la cloison nouvellement posée. Elle n'était pas au courant de l'espace commun non conforme à l'autorisation DD 1_____. Elle prenait bonne note que, selon l'entretien téléphonique qu'elle avait eu avec le département le 17 mars 2023, si elle régularisait rapidement la construction des cloisons et le déplacement de l'installation technique, la probabilité que la procédure s'arrête là était de 99%. Elle était en train de chercher un architecte pour mettre les modifications en conformité.

e. Par jugement du 4 mai 2023 dans la cause A/1977/2023, le TAPI a admis le recours de l'exploitant de l'arcade située à gauche de l'entrée de l'immeuble, retenant en substance qu'à teneur des éléments du dossier, la dernière affectation autorisée des locaux ne visait pas l'exploitation d'un *tea-room*, comme le prétendait le département à l'origine, ni d'un supermarché, mais d'un réfectoire/caféteria, à l'instar d'un café-restaurant. En outre, l'interdiction d'utiliser les locaux était disproportionnée, le département ayant déclaré en cours de procédure que l'exploitation d'un café-restaurant pourrait vraisemblablement être autorisée. Ce jugement n'a pas été contesté et est entré en force.

f. Par jugement du 19 septembre 2023 dans la cause A/396/2023, le TAPI a admis le recours de la société, retenant une violation de son droit d'être entendue. La décision litigieuse avait été rendue sans que le département n'ait formellement offert à la société la possibilité de s'exprimer notamment au sujet des constatations de l'inspecteur et de les confronter. Il s'agissait là d'une grave entorse au droit des parties, aussi bien en procédure contentieuse que non contentieuse, de participer à l'administration des preuves, notamment lors des examens auxquels procédait l'autorité. La décision querellée avait été prononcée deux jours après le contrôle sur place, alors qu'il avait vraisemblablement été demandé au MPQ de fournir des informations complémentaires sur l'avancement des travaux à l'issue de l'entretien téléphonique, de sorte que, vu la chronologie des faits, les explications complémentaires du MPQ n'avaient vraisemblablement pas été prises en considération par le département. Ce n'était qu'à l'occasion du prononcé de la décision querellée que la société et son MPQ avaient appris la tenue du contrôle du 20 décembre 2022, ce d'autant qu'aucun élément du dossier ne relatait les

constatations faites par le département lors du contrôle sur place du 20 décembre 2022, hormis l'appréciation très générale et vague au sujet de l'absence d'évolution des travaux de l'inspecteur exprimée dans la décision querellée. Ce jugement n'a pas été contesté et est entré en force.

g. Le 19 janvier 2024, faisant suite au contrôle effectué sur place le 20 décembre 2022, le département a informé la société avoir constaté qu'une gaine de ventilation avait été installée sur la façade côté cour, et ce sans autorisation de construire. Cette situation était susceptible de constituer une infraction à l'art. 1 LCI. La société était invitée à se prononcer dans un délai de 10 jours.

h. Le 19 janvier 2024 également, se référant aux travaux effectués sans autorisation dans l'arcade au rez-de-chaussée (côté droit), le département a invité la société à se prononcer dans un délai de 10 jours.

i. Le 31 janvier 2024, la société a expliqué que la gaine litigieuse existait depuis 40 ans, puisqu'elle desservait le restaurant depuis toujours. Avant la récente création d'appartements en attique, elle arrivait directement en toiture. Lors des travaux de transformation du bâtiment, cette gaine avait dû être prolongée au niveau du dernier étage, pour longer la façade sous les attiques et rejoindre la toiture en un endroit approprié. Cette adaptation, non signalée dans les plans d'autorisation de base, s'était révélée nécessaire en cours de chantier, car indispensable pour le respect des normes. Elle avait donc été exigée par l'architecte MPQ en charge du dossier pour cette période, intégrée à une demande complémentaire APA 7_____/1 et validée le 23 septembre 2023. Cette installation avait ainsi bel et bien été autorisée.

j. Le 31 janvier 2024 toujours, la société a expliqué qu'elle avait interpellé la locataire, laquelle avait expliqué que les travaux en question étaient ceux de déconstruction du mur qu'elle avait érigé en son temps sans autorisation et qui avait fait comme tel l'objet d'une injonction du département. Elle s'était ainsi simplement conformée à l'ordre qui lui avait été notifié en éliminant le mur en question. Une photographie était jointe pour illustrer cette remise en état.

k. Le département a ensuite adressé à la société deux décisions séparées, datées du 1^{er} mars 2024.

k.a La première se référait à l'installation d'une gaine de ventilation sur la façade côté cour. La requête APA 7_____ avait été renvoyée le 25 janvier 2023 et elle concernait la transformation de deux appartements en attique. La gaine de ventilation installée sur la façade côté cour de l'immeuble n'avait fait l'objet d'aucune autorisation de construire et aucune preuve attestant de sa légalité n'était parvenue au département. Dès lors, après avoir procédé aux vérifications d'usage, celui-ci confirmait que l'installation de la gaine de ventilation sur la façade côté cour était soumise à l'obtention d'une autorisation de construire conformément à l'art. 1 LCI.

En application des art. 129 et ss LCI, il était ordonné à la société de requérir, jusqu'au 12 avril 2024, une autorisation de construire définitive complète en bonne et due forme par le biais d'un MPQ. Il devrait être clairement indiqué sur le formulaire de requête qu'il s'agissait d'une demande de régularisation I-8_____.

Si elle ne souhaitait pas tenter de régulariser l'installation, il lui était loisible de procéder à une remise en conformité des lieux dans le même délai. Dans ce cas, un reportage photographique ou tout autre élément attestant de manière univoque de cette mise en conformité devait lui parvenir dans le même délai.

À défaut de dépôt d'une requête dans le délai imparti et sans mise en conformité complète, elle s'exposait à toutes autres mesures et sanctions justifiées par la situation. Au surplus la sanction administrative portant sur la réalisation de travaux sans droit pourrait faire l'objet d'une décision séparée, laquelle demeurerait réservée en l'état.

Cette décision n'a pas été contestée.

k.b La seconde se référait à des travaux sans autorisation de l'arcade au rez-de-chaussée (côté droit). La réalisation des travaux qui avaient eu lieu dans cette arcade était soumise à l'obtention d'une autorisation de construire. Les travaux n'avaient jamais été autorisés, étant relevé que l'autorisation DD 1_____ indiquait ces locaux uniquement comme existants. Par conséquent, il était ordonné à la société de requérir jusqu'au 12 avril 2024 une autorisation de construire. Elle était informée des possibles sanctions que le refus de déposer une telle autorisation était susceptible d'entraîner.

l. Par une première décision du 26 avril 2024, se référant à la gaine de ventilation sur la façade côté cour, le département a indiqué à la société qu'elle n'avait donné aucune suite à son courrier du 1^{er} mars 2024 et que cette manière ne pouvait être tolérée sous aucun prétexte et devait être sanctionnée. Le département lui a donc infligé une amende administrative de CHF 500.-, tenant compte de son attitude consistant à ne pas se conformer à son ordre du 1^{er} mars 2024, dans la mesure où aucune requête en autorisation de construire, visant à tenter de régulariser la situation, n'avait été déposée dans le délai imparti au 12 avril 2024.

Il lui ordonnait, dans un nouveau délai au 14 juin 2024, de requérir une autorisation de construire définitive complète et en bonne et due forme par le biais d'un MPQ visant la régularisation de l'infraction. Si elle ne souhaitait pas tenter de régulariser l'installation, il lui était loisible de procéder à une remise en conformité des lieux dans le même délai. Dans ce cas, un reportage photographique ou tout autre élément attestant de manière univoque de cette mise en conformité devait lui parvenir dans le même délai.

En cas de non-respect de cet ordre ou sans nouvelles de sa part dans le délai imparti, elle s'exposait à toutes nouvelles mesures et sanctions justifiées par la situation. Au surplus, la sanction administrative portant sur la réalisation de travaux sans droit pourrait faire l'objet d'une décision séparée, laquelle demeurerait réservée en l'état.

S'agissant d'une mesure d'exécution d'une décision en force, la présente ne pouvait faire l'objet d'un recours. L'amende quant à elle pouvait être contestée devant le TAPI dans un délai de 30 jours.

m. Par une seconde décision du 26 avril 2024, se référant aux travaux effectués sans autorisation dans l'arcade au rez-de-chaussée (côté droit), le département a constaté qu'aucune requête en autorisation de construire visant à régulariser la situation ne lui était parvenue dans le délai imparti. Les travaux effectués sans droit ne pouvaient être maintenus en l'état. Par conséquent, le département a ordonné à la société l'interdiction d'exploiter des locaux avec effet immédiat et lui a ordonné de rétablir une situation conforme au droit jusqu'au 14 juin 2024 en procédant à la remise en état des locaux conformément à la seule autorisation en force qui les concernait, soit l'autorisation de construire DD 2_____ du 21 juin 1954. Un reportage photographique ou tout autre élément attestant de manière univoque de cette remise en état devait lui parvenir dans le même délai. À défaut, la société s'exposait à de nouvelles sanctions.

- G. a.** Par acte du 29 mai 2024, la société a formé recours auprès du TAPI contre la décision du 26 avril 2024 relative à la gaine de ventilation, concluant à son annulation et à la constatation de la licéité de la gaine de ventilation sur la façade côté cour de l'immeuble litigieux.

Cette cause a été enregistrée sous la référence A/1846/2024.

Le contrôle sur lequel se fondait le département, et qui était à l'origine de l'amende infligée, avait été qualifié par le TAPI, dans son jugement du 19 septembre 2023 comme constituant une « grave entorse à l'art. 42 al. 1 LPA ». En outre, la gaine de ventilation litigieuse existait depuis largement plus de 40 ans, puisqu'elle desservait le restaurant depuis toujours. Elle apparaissait d'ailleurs sur des archives photographiques de 1965 et sur des plans visés *ne varietur* de 2009, qui montraient la présence d'une ventilation sortant en façade. L'installation litigieuse figurait expressément sur les plans de la demande complémentaire DD 1_____/2 et avait bel et bien été autorisée, respectivement validée pour sa partie préexistante, en date du 9 mai 2023. À la suite de l'envoi de l'attestation globale de conformité du 20 juillet 2023, le MPQ n'avait jamais reçu d'information concernant une éventuelle remise en cause ou irrégularité de cette installation. Considérant que l'ordre du département, par décision du 1^{er} mars 2024, de déposer une autorisation de construire définitive complète pour tenter de régulariser la situation n'avait pas d'objet et, soit ne visait qu'à la mettre artificiellement en défaut, soit relevait d'une erreur que le département corrigerait de lui-même, elle n'avait pas donné suite à cette injonction.

Au fond, une violation de son droit d'être entendue était à déplorer. Sa participation à l'administration des preuves était tout simplement inexistante. Le département ne l'avait pas invitée à s'exprimer avant qu'une décision en constatation ne soit prise. À cet égard, un simple appel téléphonique avec le MPQ était insuffisant. De même, elle n'avait pas été conviée à participer à la visite des lieux, intervenue à son insu et

dans des circonstances qui restaient à déterminer. Elle n'avait pas pu participer aux constatations effectuées sur place et fournir les explications nécessaires au département. Ainsi, ce dernier ne lui avait pas formellement offert la possibilité de s'exprimer au sujet des constatations de l'inspecteur du 20 décembre 2022 lors d'une confrontation *in situ*. Le fait que, le 19 janvier 2024, l'autorité intimée lui avait octroyé 10 jours pour se déterminer ne changeait rien à cette situation.

L'amende querellée avait été infligée en raison du non-respect d'un délai fixé au 12 avril 2024 pour déposer une demande d'autorisation de construire visant une installation d'ores et déjà autorisée, respectivement validée, le 9 mai 2023, dans le cadre de la DD 1_____/2. Au-delà de la modification valablement apportée à la partie initiale de la gaine litigieuse lors des travaux de construction des attiques de l'immeuble, celle-ci apparaissait également dans des plans visés *ne varietur* de 2009 et dans des photographies de la toiture de 1965. Le département disposait donc de tous les éléments nécessaires, dans ses propres archives, pour constater que ces injonctions étaient infondées. Les observations qu'il disait avoir effectuées sur place lui avaient forcément permis de constater l'ancienneté de l'installation litigieuse. Il n'avait toutefois, à nouveau, manifestement pas cherché à instruire réellement les faits de la cause, préférant persister dans l'approche chicanière que le service des infractions avait apparemment décidé d'adopter systématiquement à son encontre ou à l'encontre de ses ayants droits. Il y avait lieu de constater la licéité de la gaine de ventilation.

b. Par acte du 29 mai 2024 toujours, la société a formé recours auprès du TAPI contre la décision du 26 avril 2024 relative aux travaux effectués dans l'arcade du rez-de-chaussée côté droit, concluant à son annulation.

Cette cause a été enregistrée sous la référence A/1847/2024.

Après les échanges qui avaient eu lieu entre le département et D_____, celle-ci avait remis en état les locaux dont elle était locataire.

La décision litigieuse avait été prise en violation de son droit d'être entendue, la société développant à cet égard les mêmes arguments que dans le cadre de son recours dans la procédure A/1846/2024.

Par ailleurs, l'affectation commerciale des locaux avait été autorisée depuis des décennies en tant que commerce d'alimentation. Leur typologie avait été validée en 1999 lors de la délivrance d'une autorisation pour un monte-charge, puis le 24 juillet 2009 dans le cadre de l'autorisation de construire DD 1_____. Or, en contradiction avec les assurances données le 16 mars 2023 à l'ancienne locataire, soit que la dernière autorisation en force s'agissant de cette arcade était l'autorisation DD 1_____, le département avait ensuite indiqué à la société, le 1^{er} mars 2024, que cette autorisation ne validait pas ces locaux.

Enfin, en tout état, l'interdiction immédiate d'utiliser les locaux était totalement disproportionnée, dans la mesure où elle supprimait un rendement locatif de CHF 72'000.- par an, alors que le commerce était exploité en l'état depuis plus de

30 ans, sans le moindre problème, à l'exception de la cloison qui avait été abattue sur demande du département.

c. Le 3 septembre 2024, le département a conclu au rejet du recours dans la procédure A/1846/2024.

Aucune violation du droit d'être entendu ne pouvait être retenue. La société avait, à la suite de la visite effectuée sur place par le département, été interpellée à deux reprises sur la gaine de ventilation et s'était déterminée par deux fois pour faire valoir ses observations en date des 30 décembre 2022 et 31 janvier 2024. Elle avait d'ailleurs pu faire valoir ses prétendues preuves de la légalité de l'installation, puisqu'elle avait notamment avancé l'APA 7_____. La situation jugée dans la cause A/396/2023 n'était absolument pas comparable, puisque dans cette procédure le TAPI avait retenu que la recourante n'avait pas eu de possibilité de se déterminer suite à la visite sur place. Le fait que la recourante ne se trouvait pas sur les lieux lors du constat sur place du 20 décembre 2022 n'était pas relevant (au contraire de ce qui avait été retenu dans la procédure A/396/2023) puisque le département ne s'était pas fondé sur ce seul élément pour rendre sa décision, mais avait recherché et entendu les explications et éventuelles justifications de la recourante, laquelle avait eu l'occasion par deux fois d'apporter les preuves dont elle entendait se prévaloir, avant qu'il soit statué par le département sur le dossier.

La société aurait dû invoquer les justifications relatives à la raison pour laquelle elle n'avait pas déposé d'autorisation de construire dans le cadre d'un recours à l'encontre de la décision du 1^{er} mars 2024. Dites justifications apparaissaient dès lors tardives. Il était au demeurant intéressant de souligner que les allégations de la société quant à la légalité de l'installation apparaissaient fausses, puisque la DD 1_____/2 portait sur une modification de la typologie des appartements prévus en attique uniquement.

d. Le 3 septembre 2024, le département a conclu au rejet du recours dans la procédure A/1847/2024.

À la suite du courriel que lui avait adressé D_____ le 21 mars 2023, il lui avait ordonné, par courrier recommandé du 6 avril 2023, de régulariser les éléments litigieux jusqu'au 12 mai 2023. Faute d'avoir été réclamé, ce courrier avait été retourné au département qui n'avait ensuite plus eu de nouvelles de la locataire. Il s'était donc tourné vers la société en tant que perturbatrice par situation.

Pour les raisons que le département avait exposées dans le cadre de la procédure A/1846/2024, il n'y avait pas eu de violation du droit d'être entendu de la société.

S'agissant des locaux de l'arcade située à droite de l'entrée de l'immeuble, ils n'avaient fait l'objet que d'une seule autorisation en force, soit l'autorisation DD 2_____. Contrairement à ce que prétendait la société au sujet de l'autorisation DD 1_____, cette dernière n'avait concerné aucune des arcades du rez-de-chaussée, comme l'avait constaté le TAPI dans son jugement du 4 mai 2023. Les transformations dont l'arcade en cause avait fait l'objet n'avaient été soumises à

aucune instance de préavis, notamment en matière de sécurité, de sorte que ces locaux ne pouvaient pas continuer à être utilisés avant une remise en conformité. Les conséquences financières dont se plaignait la société pourraient être réduites si elle réagissait de manière suffisamment rapide.

e. Le 7 octobre 2024, la société a persisté dans ses conclusions dans la procédure A/1846/2024.

La situation était comparable à celle jugée dans le cadre du jugement du TAPI du 19 septembre 2023. Le droit de la propriétaire de participer à l'administration des preuves, notamment lors des examens auxquels procédait l'autorité, avait été gravement violé. Elle avait été privée de la possibilité de s'exprimer au sujet des constatations de l'inspecteur du 20 décembre 2022 lors d'une confrontation *in situ*.

La décision du 1^{er} mars 2024 constituait une décision incidente. Un recours contre cette dernière aurait été immanquablement déclarée irrecevable faute de préjudice irréparable. Par ailleurs, elle avait bel et bien fait valoir ces éléments lors de ses échanges avec l'autorité intimée, en affirmant, à répétitions reprises, qu'il s'agissait d'une installation d'ores et déjà autorisée, raison pour laquelle il était peu compréhensible de lui demander de déposer une demande d'autorisation de construire.

La conduite litigieuse, qui courait sur le long de la façade de l'immeuble, du rez-de-chaussée jusqu'à la toiture, était extrêmement ancienne et licite ou à tout le moins acquise par prescription (elle datait certainement de la construction de l'édifice). Seule sa partie finale avait été déplacée ou prolongée dans le cadre des travaux de réalisation des attiques.

C'était donc bien dans la demande relative à la surélévation du bâtiment que la question du déplacement d'un conduit de ventilation, totalement concomitant et corrélé au rehaussement d'un immeuble et à la création des nouveaux appartements, devait prendre place. Aucun architecte n'aurait déposé (et ne se serait vu demander de déposer) une DD ou une APA autonome pour un tel déplacement de canalisation. Lui imposer de traiter ces deux éléments séparément aurait même été contraire au principe de célérité et de coordination des procédures.

Le fait que l'architecte avait omis de dessiner dans ses premiers plans ce déplacement de la partie finale de la canalisation et ne l'avait fait que dans le cadre d'une demande complémentaire DD 1_____/2, qui officialisait quelques autres ajustements techniques et modifications typologiques des attiques, ne changeait rien au fait que le processus suivi était bien celui qu'il y avait lieu d'appliquer.

L'autorité intimée se limitait à citer le libellé de l'autorisation DD 1_____/2 pour affirmer que l'installation litigieuse n'avait pas été autorisée, respectivement validée par celle-ci le 9 mai 2023. Or, c'étaient le projet et les plans présentés avec une demande qui définissaient l'objet d'une autorisation, non pas le libellé abrégé utilisé pour la décrire. Le nouveau tracé de la gaine litigieuse, qui apparaissait dans les plans de la DD 1_____/2, faisait directement et clairement partie de ce projet.

La DD 1_____/2 impliquait, par nature, un changement de tracé des gaines de ventilation, des gaines d'évacuation des fumées et des gaines techniques, dans le respect des normes de sécurité en vigueur. Soutenir qu'elle portait uniquement sur une modification de la typologie des logements tombait ainsi non seulement à faux, mais relevait d'un complet contresens sur le plan technique. En effet, on ne pouvait créer des logements en toiture et modifier ensuite leur typologie sans toucher à l'ensemble des éléments de distribution des ventilations et des évacuations de fumée. C'était en particulier vrai pour cet immeuble, où tous les appartements des étages inférieurs étaient au bénéfice de cheminées à feu ouvert et disposaient donc de leurs évacuations individuelles en toiture. On ne pouvait pas non plus changer la typologie d'un appartement sans modifier sa distribution électrique. Ceci induisait un changement de parcours de toutes les gaines techniques qui le concernaient.

f. Le 7 octobre 2024, la société a persisté dans ses conclusions dans la procédure A/1847/2024.

S'agissant de la violation de son droit d'être entendue, elle a repris les mêmes arguments que dans le cadre de sa réplique dans la procédure A/1846/2024. La décision litigieuse violait le principe de la bonne foi, car le département avait expressément admis, dans la communication qu'il avait adressée le 16 mars 2023 à la locataire, mais également à la société, que les aménagements litigieux n'apparaissaient pas sur la dernière autorisation en force relative à cette arcade, soit l'autorisation DD 1_____. La société était dès lors en droit de considérer que cette dernière autorisation était celle qu'il convenait de respecter concernant l'arcade litigieuse. Par conséquent, dans la mesure où ces locaux étaient conformes aux plans de cette autorisation, l'ordre de remise en état devait être annulé. Pour les mêmes raisons, toute volonté du département de se référer désormais à l'autorisation DD 2_____ relevait de la mauvaise foi. Dans la mesure où c'était sur demande expresse du département que les locaux avaient été mis en conformité avec l'autorisation DD 1_____, celui-ci ne pouvait, sous peine de violer le principe de la bonne foi, requérir après coup leur retour dans l'état résultant d'une autorisation de construire délivrée 70 ans auparavant. Enfin, l'ordre de remise en état était disproportionné, dans la mesure où aucun intérêt public concret, comme par exemple de nature sécuritaire, n'était véritablement opposé à la société, sinon le simple respect du droit qui était un motif purement abstrait. En tout état, lorsque l'auteur d'une transformation était un locataire et que celui-ci se conformait ensuite aux directives du département, le propriétaire de l'immeuble n'avait pas à être sollicité.

g. Le 30 octobre 2024, le département a dupliqué dans la procédure A/1846/2024.

La société avait pu pleinement se déterminer sur les faits à plusieurs reprises. Elle n'expliquait pas en quoi une confrontation *in situ* lui aurait permis de se faire entendre sur d'autres éléments que ceux sur lesquels elle avait pu se déterminer par écrit.

Dès lors que l'ordre de déposer une demande de construire était entré en force faute de recours, la recourante devait s'y conformer. L'installation litigieuse n'avait pas été régularisée par l'autorisation complémentaire DD 1_____/2, puisque non seulement celle-ci ne portait que sur la modification de la typologie d'un appartement (libellé), mais qu'en outre aucun plan ne faisait figurer en rouge ladite conduite. De plus, cette demande d'autorisation de construire complémentaire ne contenait aucune coupe qui aurait permis d'appréhender la gaine en question et son nouveau tracé en façade.

Il n'appartenait pas au département de supposer ou de déduire d'un projet une modification des tracés de conduites, mais au contraire à l'architecte, en vertu de ses devoirs en tant que professionnel qualifié, de les indiquer en rouge sur les plans dans la mesure où de telles modifications étaient souhaitées. Il ne lui appartenait pas de localiser d'éventuels éléments mentionnés en noir qui différaient de ce qui était autorisé.

h. Le 30 octobre 2024, le département a dupliqué dans la procédure A/1847/2024.

Il a repris, sur la question du droit d'être entendue de la société, les éléments exposés dans sa duplique dans la procédure A/1846/2024.

La société avait été partie à la procédure judiciaire A/1977/2022 qui avait abouti au jugement JTAPI/495/2023 du 4 mai 2023, dans lequel le tribunal avait relevé que l'autorisation n° DD 1____ ne concernait pas les arcades du rez-de-chaussée. En outre, le département avait indiqué à plusieurs reprises que cette autorisation ne validait pas d'aménagements concernant l'arcade de droite et que la seule autorisation en force à ce sujet était l'autorisation n° DD 2____. En tout état, nonobstant l'indication erronée donnée par le département à la locataire, la société ne pouvait se prévaloir du principe de la bonne foi, car il n'apparaissait pas qu'elle avait pris des dispositions sur la base de cette erreur. Il fallait encore souligner que la locataire n'était pas à l'origine de l'ensemble des transformations de l'arcade. Les éléments dont la régularisation n'avait toujours pas été réalisée ne relevait à l'évidence pas de la locataire. Enfin, concernant la proportionnalité de la mesure litigieuse, l'interdiction d'exploiter était étroitement liée à [l'absence de] réactivité de la société.

i. Par jugement du 6 février 2025, le TAPI a joint les causes A/1846/2024 et A/1847/2024 sous numéro de cause A/1846/2024 et rejeté les recours.

Le droit d'être entendue de la société n'avait pas été violé.

La société n'avait pas été invitée à la visite des lieux par le département le 20 décembre 2022, alors qu'elle aurait dû l'être, ce qui avait déjà été constaté dans le jugement du TAPI du 19 septembre 2023. La situation avait changé depuis. Les courriers du département du 19 janvier 2024, qui faisaient suite au transport sur place du 20 décembre 2022, avaient pour seul objet la gaine de ventilation installée sur la façade de l'immeuble côté cour, ainsi que des aménagements réalisés sans droit dans l'arcade du rez-de-chaussée à droite de l'entrée de l'immeuble. En

réponse, dans ses observations du 31 janvier 2024, la société avait expliqué que la gaine en question existait depuis 40 ans et avait simplement fait l'objet d'une adaptation lors de la création des appartements en attique. Ainsi, la société ne contestait pas les constats fondant le courrier du département du 19 janvier 2024, soit l'existence de la gaine de ventilation et sa récente modification. Seul restait litigieux de savoir si cette modification avait été autorisée dans le cadre de l'autorisation complémentaire DD 1_____/2 ou de l'autorisation APA 7_____/1, soit un élément qu'il n'aurait pas été possible de constater lors de la visite du 20 décembre 2022, puisqu'il découlait uniquement des dossiers d'instruction relatifs aux deux autorisations. Dans ses autres observations du 31 janvier 2024, concernant l'arcade, la société n'avait pas contesté que des travaux y avaient été réalisés sans droit, puisqu'elle avait expliqué qu'elle avait interpellé sa locataire à ce sujet, et que les aménagements litigieux avaient depuis lors été enlevés. Dans ce cadre, la société n'avait pas soulevé de problématique relative à son droit d'être entendue, mais admis les constatations faites par l'autorité intimée, auxquelles elle considérait avoir donné la suite qui convenait. Elle ne pouvait donc soutenir de bonne foi que la décision rendue par la suite, le 26 avril 2024, reposait sur une violation de son droit d'être entendue.

S'agissant de la décision du 26 avril 2024 relative à la gaine de ventilation, l'amende de CHF 500.- était justifiée.

Elle sanctionnait le refus de la recourante de se soumettre à l'ordre du département du 1^{er} mars 2024 de déposer jusqu'au 12 avril 2024 une demande d'autorisation de construire afin de tenter de régulariser la situation en lien avec la gaine de ventilation installée sur la façade côté cour de l'immeuble. Le montant restait modeste et la société n'avait pas allégué que ses ressources financières ne lui permettraient pas de s'acquitter de celui-ci. Les griefs concernant la licéité de la gaine de ventilation étaient exorbitants au litige. La légalité de l'ordre litigieux devait en principe, sous réserve notamment de la démonstration de l'existence d'un préjudice irréparable, être examinée avec la décision finale portant sur la demande d'autorisation de construire. L'argumentation selon laquelle la modification de la gaine de ventilation aurait été dûment autorisée n'aurait de toute façon pas pu être suivie. La société avait admis dans son courrier au département du 31 janvier 2024 que la prolongation de la gaine de ventilation au niveau du dernier étage s'était révélée nécessaire lors des travaux de transformation du bâtiment, mais n'avait pas été signalée dans les plans d'autorisation de base. La société soutenait dans le même courrier que cette adaptation figurerait dans le cadre de la demande complémentaire APA 7_____/1, objet de l'autorisation délivrée le 23 septembre 2023. Cependant, comme relevé dans la décision du 1^{er} mars 2024 relative à la gaine de ventilation, cette requête d'APA avait été renvoyée le 25 janvier 2023, deux jours après son dépôt (https://app2.ge.ch/sadconsult/dossier/APA/7_____/1 ; consulté le 29 janvier 2025), de sorte que l'on comprenait mal comment la société entendait en tirer argument. Indépendamment de cela, les documents qu'elle avait produits pour tenter de démontrer que la modification de la gaine aurait été dûment autorisée

(pièce n° 9 de son bordereau), soit un courrier du MPQ du 20 juillet 2023, une attestation globale de conformité signée par ce dernier à la même date, un plan intitulé « Attique : Démolition/Construction », portant la référence DD 1_____/2, ainsi qu'un plan intitulé « Attique : Futur », ne comportaient aucune indication quant à la modification qui aurait été apportée à la gaine. Il en allait ainsi, en particulier, du plan intitulé « Attique : Démolition/Construction », qui indiquait en jaune les parties à démolir et en rouge les parties à construire, mais ne faisait aucune mention de la gaine.

La décision du 26 avril 2024 interdisant l'exploitation des locaux en arcade à droite de l'entrée de l'immeuble et ordonnant la remise en état était fondée.

L'argument selon lequel l'affectation commerciale des locaux aurait été autorisée depuis des décennies en tant que commerce d'alimentation était étranger à l'objet du litige, la décision querellée concernant non pas l'affectation des locaux mais leur typologie. Les documents produits par la société pour démontrer que la typologie de l'arcade aurait été validée à l'occasion d'une autorisation délivrée pour un monte-charge en 1999 n'indiquaient absolument pas que des travaux auraient été prévus pour modifier la typologie des locaux. Le fait que, par hypothèse, les plans se rapportant à l'installation du monte-charge présenteraient une typologie différente de celle qui découlerait d'une autorisation en force, sans en faire expressément mention par le code couleur usuel (jaune pour les démolitions et rouge pour les nouvelles constructions), ne pouvait de toute manière conduire à la conclusion qu'une typologie illicite aurait pu être entérinée à cette occasion, comme la société devait bien le savoir en tant que professionnelle de l'immobilier. Quant à l'autorisation DD 1_____, le jugement du TAPI du 4 mai 2023 relevait (consid. 23) que celle-ci ne portait que sur la surélévation de l'immeuble d'un étage et la création de deux logements en attique, et aucunement sur l'affectation du rez-de-chaussée. Il n'y avait pas lieu de revenir sur ce constat.

La société ne pouvait être suivie lorsqu'elle soutenait que le département aurait agi de manière contraire à la bonne foi en indiquant tout d'abord à l'ancienne locataire que la dernière autorisation en force au sujet de l'affectation de l'arcade était la DD 1_____, avant d'indiquer ensuite à la société, le 1^{er} mars 2024, que cette autorisation ne validait pas ces locaux. On pouvait se demander si la société était de bonne foi à ce sujet, puisque le jugement du TAPI du 4 mai 2023 avait attiré son attention sur le fait que l'autorisation susmentionnée ne portait aucunement sur l'affectation des locaux après que le département eût explicitement défendu ce point de vue. La société aurait dû envisager et comprendre que la référence à l'autorisation DD 1_____, dans le courriel adressé à la locataire le 16 mars 2023, résultait vraisemblablement d'une erreur de plume. La société n'indiquait pas quelles dispositions elle aurait prises suite au courriel du 16 mars 2023.

Le grief de disproportion de l'ordre de remise en état – aucun intérêt public concret, par exemple de nature sécuritaire, n'étant en jeu, sinon le simple respect du droit

qui était un motif purement abstrait – ne manquait pas de surprendre, le respect du droit suffisant pour exiger la remise en état d'une construction illicite.

Le reproche de disproportion de l'interdiction immédiate d'utiliser les locaux – laquelle supprimerait un rendement locatif de CHF 72'000.- par an, alors que le commerce serait exploité en l'état depuis plus de 30 ans, sans le moindre problème, à l'exception de la cloison abattue sur demande du département – était infondé. La société se contentait d'articuler le montant annuel du loyer qu'elle tirait de l'arcade, sans fournir d'indication ni sur le fait que l'arcade serait effectivement louée et qu'elle perdrait un locataire lors des travaux de remise en état qu'elle devrait effectuer, ni sur le fait que ces travaux nécessiteraient forcément que le locataire quitte les locaux, ni encore, quand bien même ces travaux impliqueraient effectivement le départ du locataire, sur leur durée approximative et donc sur la perte de loyer qui en résulterait. La société s'en tenait à une position de principe et ne démontrait pas la violation du principe de la proportionnalité.

- H. a.** Par acte remis à la poste le 10 mars 2025, la société a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) contre ce jugement, concluant à son annulation.

La gaine de ventilation était parfaitement licite, de sorte qu'elle ne pouvait pas être amendée pour une installation déjà autorisée, respectivement validée le 9 mai 2023 dans la procédure DD 1_____/2.

Il était choquant de lui reprocher de n'avoir pas recouru contre la décision du département du 1^{er} mars 2024, sachant que celle-ci était incidente et qu'un recours aurait été irrecevable faute de préjudice irréparable. Le TAPI avait par ailleurs négligé d'examiner son argumentation sur la licéité de l'installation, sinon pour invoquer un courrier du 31 janvier 2024 au département et sa pièce n° 9 pour conclure qu'elle aurait échoué à démontrer que l'installation était autorisée.

L'ordre de remise en état n'avait pas d'objet, car la seule modification identifiée était la création d'une paroi par la locataire, laquelle avait été supprimée à la demande expresse du département. Le département n'avait jamais expliqué quels étaient les travaux sans autorisation de l'arcade, ce qui était contraire à la bonne foi. Il était absurde d'exiger le dépôt d'une demande d'autorisation pour une construction qui n'existait plus. Le TAPI n'était pas non plus au clair puisqu'il avait cité l'affectation de l'arcade avant d'indiquer que la décision concernait la typologie des lieux. Son jugement manquait de cohérence et violait le principe de proportionnalité.

Dans l'hypothèse où une différence existait entre la situation visée par l'autorisation de construire d'origine et la situation actuelle du bâtiment, et que le département la décrive enfin concrètement, la situation perdurait depuis des années et ne créait manifestement pas de danger, de sorte qu'un ordre de transformation devait être examiné sous l'angle du principe de proportionnalité également. Il était faux de soutenir, comme le faisait le TAPI, que le respect du droit suffisait pour exiger la

remise en état d'une construction illicite. Le principe de proportionnalité était violé lorsque l'autorité faisait abstraction du pouvoir d'appréciation dont elle disposait et s'en tenait à une application stricte et purement mécanique du droit. L'ordre de remise en état constituait une restriction à son droit de propriété qui n'était pas justifiée par un intérêt public suffisant. Le département n'avait pas établi que la situation était suffisamment grave pour qu'une telle restriction de sa liberté économique et de sa propriété se justifie. La mesure la privait d'un rendement locatif de CHF 72'000.- par an. Aucune mesure moins incisive n'avait été discutée ou même envisagée.

b. Le 14 avril 2025, le département a conclu au rejet du recours.

L'amende était fondée sur l'inobservation de l'ordre de déposer une demande d'autorisation. Les raisons pour lesquelles la recourante n'avait pas déposé cette demande devaient être invoquées dans un recours contre la décision du département du 1^{er} mars 2024.

L'arcade avait également été modifiée dans sa structure par la création d'un espace commun derrière l'arcade d'origine. Cela avait été exposé dans la décision et les écritures du département et le jugement attaqué. Une comparaison des locaux dans leur état actuel et les plans de la DD 2_____, seule en force, suffisaient à la recourante pour se rendre compte des éléments à remettre en état. La comparaison avec la DD 1_____/2 – dont il était établi qu'elle ne validait pas les transformations de l'arcade – permettait également de se rendre compte des éléments à remettre en conformité. Il ressortait du jugement querellé que le TAPI avait bien compris la modification de la typologie de l'arcade.

La modification de la typologie, avec l'intégration d'espaces supplémentaires et des ouvertures créées vers l'arrière du bâtiment ne constituaient nullement des dérogations mineures et pouvaient avoir un effet sur la sécurité incendie. Seule une demande d'autorisation aurait permis d'analyser la conformité des installations, toutefois la recourante n'avait pas voulu en déposer une et elle ne pouvait soutenir de bonne foi que les transformations ne créaient pas de danger ni prétendre à leur maintien.

L'interdiction d'exploiter était provisoire et liée à la remise en état. Plus vite celle-ci serait effectuée, plus vite la recourante pourrait louer à nouveau l'arcade. La recourante ne documentait toujours pas ses pertes.

c. Le 19 mai 2025, la recourante a persisté dans ses conclusions et son argumentation.

Le département était de mauvaise foi. Les aménagements réalisés derrière l'arcade d'origine, soit la création d'ouvertures ainsi que la construction d'un monte-charges, avaient bel et bien été acceptées le 4 août 1999 dans la cadre de l'autorisation APA 9_____ visant ces changements. L'autorisation DD 2_____ de 1954 n'était ainsi pas la seule en force, et il fallait se demander si le département n'avait pas omis de mentionner d'autres autorisations. Cette hypothèse était

d'autant plus plausible que la Migros avait occupé l'arcade dans les années 1970-1980.

d. Le 21 mai 2025, les parties ont été informées que la procédure était gardée à juger.

e. Il sera revenu en tant que de besoin dans la partie en droit sur les arguments et les pièces qu'elles ont produits.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Le litige a pour objet le bien-fondé de deux décisions du département, la première infligeant une amende à la recourante, la seconde lui ordonnant la remise en état de locaux et interdisant dans cette attente leur exploitation.

2.1 La recourante conteste tout d'abord le prononcé d'une amende de CHF 500.- pour n'avoir donné aucune suite au courrier du département du 1^{er} mars 2024.

2.1.1 Le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation, ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et b LPA).

2.1.2 Selon l'art. 137 al. 1 LCI, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant : a) à la LCI ; b) aux règlements et aux arrêtés édictés en vertu de ladite loi, et c) aux ordres donnés par le département dans les limites de la LCI et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci. Le montant maximum de l'amende est de CHF 20'000.- lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales (art. 137 al. 2 LCI). Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction. Constituent notamment des circonstances aggravantes la violation des prescriptions susmentionnées par cupidité, les cas de récidive et l'établissement, par le mandataire professionnellement qualifié ou le requérant, d'une attestation, au sens de l'art. 7 LCI, non conforme à la réalité (art. 137 al. 3 LCI).

2.1.3 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/159/2021 du 9 février 2021 consid. 7b).

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 code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0) s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif. On doit cependant réserver celles qui concernent exclusivement le juge pénal (ATA/440/2019 du 16 avril 2019 consid. 5c et les références citées).

Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence (ATA/1472/2024 du 17 septembre 2024 consid. 4.3 et les arrêts cités ; ATA/440/2019 précité consid. 5c et les références citées).

L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit faire application des règles contenues aux art. 47 ss CP (principes applicables à la fixation de la peine). La culpabilité doit être évaluée en fonction de tous les éléments objectifs pertinents, qui ont trait à l'acte lui-même, à savoir notamment la gravité de la lésion, le caractère répréhensible de l'acte et son mode d'exécution. Du point de vue subjectif, sont pris en compte l'intensité de la volonté délictuelle, ainsi que les motivations et les buts de l'auteur. À ces composantes de la culpabilité, il faut ajouter les facteurs liés à l'auteur lui-même, à savoir les antécédents (judiciaires et non judiciaires), la réputation, la situation personnelle (état de santé, âge, obligations familiales, situation professionnelle, risque de récidive, etc.), la vulnérabilité face à la peine, de même que le comportement après l'acte et au cours de la procédure (ATF 141 IV 61 consid. 6.1.1 ; 136 IV 55 ; 134 IV 17 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_28/2016 du 10 octobre 2016 consid. 5.1 ; 6B_1276/2015 du 29 juin 2016 consid. 2.1 ; ATA/559/2021 du 25 mai 2021 consid. 7e) et ses capacités financières (ATA/719/2012 du 30 octobre 2012 consid. 20 et les références citées).

2.1.4 S'agissant de la quotité de l'amende, la jurisprudence de la chambre administrative précise que le département jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour en fixer le montant et n'est censuré 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 la proportionnalité (ATA/702/2023 du 27 juin 2023 consid. 6.1 ; ATA/19/2018 du 9 janvier 2018 consid. 9d confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_80/2018 du 23 mai 2019).

En outre, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi (ATA/559/2021 du 25 mai 2021 consid. 7d ; ATA/147/2021 du 9 février 2021 consid. 4d et e ; ATA/403/2019 du 9 avril 2019 consid. 7c). L'autorité ne viole le droit en fixant la peine que si elle sort du cadre légal, si elle se fonde sur des critères étrangers à l'art. 47 CP, si elle omet de prendre en considération des éléments d'appréciation prévus par cette disposition ou, enfin, si la peine qu'elle prononce est exagérément sévère ou clémente au point de constituer un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 IV 55 consid. 5.6 ; 135 IV 130 consid. 5.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_28/2016 du 10 octobre 2016 consid. 5.1 ; 6B_1276/2015 du 29 juin 2016 consid. 2.1).

Doivent être notamment prises en compte au titre de circonstances aggravantes la qualité de MPQ ainsi que celle de professionnel de l'immobilier (arrêt du Tribunal fédéral 1C_209/2020 du 16 octobre 2020 consid. 2.3.2 ; ATA/706/2022 du 5 juillet 2022 consid. 5 et les références citées, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_468/2022 du 21 avril 2023), le fait de mettre l'autorité devant le fait accompli (ATA/174/2023 du 28 février 2023 consid. 2.2.1 et les références citées), le fait d'avoir agi par cupidité, la récidive ainsi que le nombre élevé ou la proportion importante des appartements ou immeubles concernés par la violation. Au titre de circonstances atténuantes, doit être prise en compte notamment l'absence de volonté délictuelle. Il doit être tenu compte de la capacité financière de la personne sanctionnée (ATA/174/2023 du 28 février 2023 consid. 2.1.9 et les références citées). Si les antécédents constituent une circonstance aggravante, l'absence d'antécédents est une circonstance neutre qui n'a pas l'effet de minorer la sanction (ATA/174/2023 précité consid. 2.2.2).

2.1.5 L'amende doit respecter le principe de la proportionnalité garanti par l'art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101 ; ATA/440/2019 précité consid. 5c et les références citées). Ce principe se compose des règles d'aptitude – qui exige 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 125 I 474 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.269/2001 du 7 juin 2001 consid. 2c ; ATA/219/2020 du 25 février 2020 consid. 6d et la référence citée).

2.1.6 Selon l'art. 57 let. c LPA *in initio*, les décisions incidentes peuvent faire l'objet d'un recours si elles risquent de causer un préjudice irréparable. Selon la même disposition *in fine*, elles peuvent également faire l'objet d'un tel recours si cela conduisait immédiatement à une solution qui éviterait une procédure probatoire longue et coûteuse.

L'art. 57 let. c LPA a la même teneur que l'art. 93 al. 1 let. a et b de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, le préjudice irréparable suppose que le recourant ait un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit immédiatement annulée ou modifiée (ATF 127 II 132 consid. 2a ; 126 V 244 consid. 2c ; 125 II 613 consid. 2a ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2^e éd., 2018, p. 432 n. 1265). Un préjudice est irréparable lorsqu'il ne peut être ultérieurement réparé par une décision finale entièrement favorable au recourant (ATF 138 III 46 consid. 1.2 ; 134 III 188 consid. 2.1 et 2.2 ; 133 II 629 consid. 2.3.1). Un intérêt économique ou un intérêt tiré du principe de l'économie de la procédure peut constituer un tel préjudice (ATF 127 II 132 consid. 2a ; 126 V 244 consid. 2c ; 125 II 613 consid. 2a). Le simple fait d'avoir à subir une procédure et les

inconvenients qui y sont liés ne constitue toutefois pas en soi un préjudice irréparable (ATF 133 IV 139 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_149/2008 du 12 août 2008 consid. 2.1 ; ATA/305/2009 du 23 juin 2009 consid. 2b et 5b et les références citées).

La chambre administrative a précisé à plusieurs reprises que l'art. 57 let. c LPA devait être interprété à la lumière de ces principes (ATA/1622/2017 du 19 décembre 2017 consid. 4c et les arrêts cités). Cette interprétation est critiquée par certains auteurs qui l'estiment trop restrictive (Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Questions choisies de procédure administrative, SJ 2014 II p. 458 ss). Elle a néanmoins été confirmée par le Tribunal fédéral (arrêt 2C_1156/2018 du 12 juillet 2019 consid. 4.3).

2.1.7 Selon la jurisprudence de la chambre de céans (ATA/828/2024 du 9 juillet 2024 consid. 5.5 ; ATA/1399/2019 du 17 septembre 2019 consid. 3f), le département peut, s'il constate que des travaux ou modifications énumérés à l'art. al. 1 LCI ont apparemment été effectués sans qu'une autorisation ait été requise, ordonner au propriétaire et autres usagers au sens de l'art. 131 LCI de déposer une requête en autorisation afin de régulariser la situation. La légalité d'une telle injonction, reposant sur les art. 1 al. 1 et 129 LCI, a été confirmée par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C_557/2019 du 21 avril 2020 consid. 2.4). Cette manière de procéder concrétise le principe de proportionnalité s'imposant au département lorsqu'il prend des mesures fondées sur l'art. 129 LCI, en particulier un éventuel ordre de remise en état en application de l'art. 129 let. e LCI : elle permet en effet de favoriser une régularisation progressive d'une situation potentiellement non conforme au sens de l'art. 130 LCI, en donnant notamment aux personnes intéressées la possibilité de s'exprimer et de collaborer à cette régularisation (ATA/1399/2019 précité consid. 3f).

2.1.8 En principe, en droit de la construction, l'ordre de déposer une autorisation de construire est qualifié de décision incidente. Un tel ordre, faisant suite à un constat fait de travaux non autorisés, ouvre une procédure administrative qui prend fin par une décision qui peut soit constater, sur la base du dossier complet, que les travaux ne sont pas soumis à une autorisation, soit dire que ceux-ci sont soumis à autorisation puis accorder ou refuser dite autorisation. L'ordre donné ne met ainsi pas fin à la procédure mais constitue une simple étape dans le cours de celle-ci, et ne cause aucun préjudice irréparable aux recourants (arrêts du Tribunal fédéral 1C_571/2024 du 15 janvier 2025 ; 1C_66/2023 du 23 février 2023 consid. 2.5 ; ATA/957/2020 du 29 septembre 2020 consid. 4 ; ATA/1399/2019 du 17 septembre 2019 confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_557/2019 du 21 avril 2020 ; ATA/360/2017 du 28 mars 2017 confirmé arrêt du Tribunal fédéral 1C_278/2017 du 10 octobre 2017 consid. 2.2 et 2.3).

La légalité de l'ordre litigieux doit donc en principe, sous réserve notamment de la démonstration de l'existence d'un préjudice irréparable, être examinée avec la décision finale portant sur l'autorisation de construire. L'obligation de constituer

un dossier en vue du dépôt d'une requête en autorisation, si elle impose différentes démarches aux propriétaires concernés, ne leur cause pas un préjudice irréparable (arrêt du Tribunal fédéral 1C_278/2017 précité consid. 2.3.2).

Toutefois, lorsque le non-respect de l'ordre de déposer une autorisation donne lieu à une sanction, la chambre de céans a admis que la légalité de l'ordre litigieux pouvait être examinée sans attendre la décision finale, afin de contrôler la légalité de la sanction prononcée (ATA/1399/2019 précité consid. 3).

2.1.9 En l'espèce, la recourante se plaint de ce que le TAPI n'ait pas pris en compte son argumentation sur la situation légale de la gaine de ventilation et lui ait par ailleurs reproché de ne pas avoir fait valoir cette argumentation contre la décision du 1^{er} mars 2024.

La recourante peut être suivie lorsqu'elle affirme qu'un recours contre l'ordre du 1^{er} mars 2024 de déposer une demande d'autorisation aurait été déclaré irrecevable. Il s'agit en effet d'une décision incidente au sujet de laquelle elle n'aurait selon toute vraisemblance pas pu rendre vraisemblable de préjudice irréparable. C'est donc à tort que le TAPI lui a reproché de n'avoir pas soulevé ses griefs à ce moment-là.

Cela étant, la procédure d'autorisation à laquelle il lui était ordonné de se soumettre avait précisément pour objet d'instruire, selon les formes prévues par la LCI, le bien-fondé de la demande, soit notamment si une autorisation était requise, et dans l'affirmative si celle-ci devait être délivrée. C'est ainsi dans le cadre de l'instruction d'une telle demande que la recourante aurait pu faire valoir, et documenter, ses arguments selon lesquels l'installation était licite et partant dispensée d'autorisation, et que le département aurait pu instruire ces allégués, et consulter entre autres des instances spécialisées, puis rendre une décision ouvrant une voie de recours.

La recourante, professionnelle de l'immobilier assistée de surcroît d'un MPQ, ne pouvait ignorer cela. Faute de s'être pliée à l'ordre du 1^{er} mars 2024 et d'avoir déposé une demande documentée, elle ne peut prétendre faire entendre ses arguments dans le cadre du recours contre l'amende infligée à raison de son inaction et soutenir en particulier que son refus de se plier à l'ordre de déposer une demande était justifié par le fait qu'une telle demande n'était pas légitime.

Il suit de là que le prononcé de l'amende pour inobservation de l'ordre du 1^{er} mars 2024 était fondé. La recourante ne conteste pour le surplus ni la nature ni la quotité de la sanction. Une amende de CHF 500.- apparaît comme une sanction propre à inciter la recourante à respecter ses obligations et les décisions du département. Son montant, qui se situe dans le bas de l'échelle, est proportionné à la gravité, moyenne, de la faute commise.

Le grief sera écarté.

2.2 La recourante conteste ensuite l'ordre de remise en état de l'arcade et l'interdiction de son exploitation dans cette attente.

2.2.1 Selon l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, (a) élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail, (b) modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation, (c) démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation, (d) modifier la configuration du terrain, (e) aménager des voies de circulation, des places de parcage ou une issue sur la voie publique.

Selon l'art. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), sont réputées constructions ou installations toutes choses immobilières ou mobilières édifiées au-dessus ou au-dessous du sol ainsi que toutes leurs parties intégrantes et accessoires, soit notamment : les maisons destinées à l'habitation, au commerce, à l'industrie ou à l'agriculture (let. a), les murs, clôtures, portails, poulaillers, clapiers, chenils (let. b), les garages et ateliers de réparations, les entrepôts, les dépôts de tous genres (let. c), les ascenseurs et monte-charges, les installations de chauffage, de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité et les antennes électromagnétiques (let. d), les installations extérieures destinées à l'exploitation d'une industrie ou à l'extraction de matières premières (let. e) et les installations de stockage d'hydrocarbures et liquides assimilés (let. f).

2.2.2 Lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires, le département peut notamment en ordonner la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e et 130 LCI).

Selon l'art. 129 let. d LCI, le département peut également ordonner, l'interdiction d'utiliser ou d'exploiter une construction, une installation ou une autre chose qui n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI.

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

2.2.3 De jurisprudence constante, pour être valable, un ordre de mise en conformité doit respecter cinq conditions cumulatives : 1) l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur ; 2) les installations en cause ne doivent pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation ; 3) un délai de plus de trente ans ne doit pas s'être écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux, sauf en zone agricole où la prescription ne court pas (arrêt du Tribunal fédéral 1C_469/2019 du 28 avril 2021 consid. 4 et 5) ; 4) l'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré

concerné, que ce soit par des promesses, par des infractions, des assurances ou encore un comportement des conditions telles qu'elle serait liée par la bonne foi ; 5) l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé de l'intéressé au maintien des installations litigieuses (ATA/330/2021 du 16 mars 2021 consid. 3c et les références citées).

Les critères de l'aptitude et de la subsidiarité sont particulièrement concernés lorsqu'un ordre de démolition est envisagé. Ils impliquent en effet de déterminer si une – ou plusieurs – autres mesures administratives pourraient être préférées, le cas échéant en combinaison.

La proportionnalité au sens étroit implique une pesée des intérêts. C'est à ce titre que l'autorité renonce à ordonner la remise en conformité si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle. Le postulat selon lequel le respect du principe de la proportionnalité s'impose même envers un administré de mauvaise foi est relativisé, voire annihilé, par l'idée que le constructeur qui place l'autorité devant le fait accompli doit s'attendre à ce que cette dernière se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (Nicolas WISARD/Samuel BRÜCKNER/Milena PIREK, Les constructions « illicites », in Jean-Baptiste ZUFFEREY [éd.], Journées suisses du droit de la construction 2019, p. 218).

Donner de l'importance aux frais dans la pesée des intérêts impliquerait de protéger davantage les graves violations et mènerait à une forte et inadmissible relativisation du droit de la construction. C'est pourquoi il n'est habituellement pas accordé de poids particulier à l'aspect financier de la remise en état (Vincent JOBIN, Construire sans autorisation - Analyse des arrêts du Tribunal fédéral de 2010 à 2016, VLP-ASPAN, Février 1/2018, p. 16 et les références citées).

2.2.4 De jurisprudence constante, les mesures nécessaires à éliminer une situation contraire au droit doivent être dirigées contre le perturbateur (ATA/432/2022 du 26 avril 2022 consid. 2c ; ATA/1304/2020 du 15 décembre 2020 consid. 8c), à savoir celui qui a occasionné un dommage ou un danger par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité (perturbateur par comportement), mais aussi celui qui exerce sur l'objet qui a provoqué une telle situation un pouvoir de fait ou de droit (perturbateur par situation ; ATF 122 II 65 consid. 6a et les références cités). Le perturbateur par situation correspond avant tout au propriétaire, mais il peut également s'agir du locataire, le critère déterminant étant le pouvoir de disposition, qui permet à celui qui le détient de maintenir la chose dans un état conforme à la réglementation en vigueur (ATF 114 Ib 44 consid. 2c/aa ; ATA/1299/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7e).

L'autorité peut adresser l'ordre de rétablir un état conforme au droit aux perturbateurs par comportement et par situation, jouissant d'une certaine marge d'appréciation dans le choix de la personne à laquelle incombera l'obligation d'éliminer la perturbation (ATF 107 Ia 19 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_650/2018 du 22 mai 2019 consid. 4.1.3). Face à une pluralité de perturbateurs, l'autorité doit agir envers celui ou ceux qui sont le plus en mesure de rétablir une situation conforme au droit, lorsque la mesure de police vise ce but. Cela peut impliquer, suivant les circonstances, une prise en compte cumulative de tous les perturbateurs, une action prioritaire envers le perturbateur par comportement, ou une action envers le perturbateur par situation, s'il est davantage en mesure de faire cesser le trouble de l'ordre public. L'autorité dispose d'une plus grande marge de manœuvre lorsque le rétablissement d'une situation conforme au droit peut prendre un certain temps que lorsqu'il est urgent, ce qui implique de s'adresser au perturbateur qui est le premier à même d'agir (ATF 107 Ia 19 consid. 2b et les références citées ; ATA/1299/2020 précité consid. 7e ; Thierry TANQUEREL, Précis de droit administratif, 2^e éd., 2018, n. 563). En l'absence d'urgence, la chambre administrative a déjà jugé que le département conservait une marge d'appréciation entière et pouvait s'adresser au propriétaire qui avait loué les locaux afin d'éliminer la perturbation. Le propriétaire était responsable de l'utilisation conforme au droit de son bâtiment et pouvait donc être tenu d'éliminer les irrégularités en tant que perturbateur par situation, même si l'exploitant était perturbateur par comportement (ATA/827/2024 du 9 juillet 2024 consid. 3.2).

2.2.5 En l'espèce, la recourante ne discute pas qu'elle puisse être destinataire de la décision querellée. Elle se plaint de ce que l'ordre de remise en état n'aurait pas d'objet, faute d'être suffisamment précis et explicite, et que par ailleurs la locataire aurait fait supprimer la cloison qu'elle avait fait installer.

Le département fait valoir que les travaux réalisés dans l'arcade depuis l'autorisation de construire DD 2_____ dépassaient la simple installation d'une cloison et comprenaient également, entre autres, la création d'un espace et d'ouvertures à l'arrière de l'arcade, et que la comparaison de la situation actuelle avec la DD 1_____/2 de 2008 et la DD 2_____ de 1954 permettait aisément de comprendre quels éléments devaient être remis en conformité.

La recourante reproche au département sa mauvaise foi pour s'être référé à l'autorisation DD 1_____/2 dans laquelle les aménagements à remettre en état n'apparaissaient pas, alors qu'il invoquait finalement l'état originel de la DD 2_____.

Ce grief n'est pas fondé, dès lors que le département se réfère à l'autorisation de 2008 uniquement pour indiquer que certains des aménagements actuellement existants n'y étaient pas visibles – ce qui devrait permettre à la recourante de les identifier et de se confirmer à la décision querellée.

Cette référence à l'autorisation de 2008, qui permet d'inférer que des aménagements auraient été faits après cette date, n'empêchait par ailleurs pas le

département de se référer à la dernière autorisation en force concernant l'aménagement et la typologie de l'arcade et remontant selon lui à 1954.

La recourante ne fait plus valoir que l'autorisation de 2008 validerait l'aménagement actuel de l'arcade. Le TAPI a retenu, dans son jugement du 4 mai 2023, que l'autorisation de 2008 ne portait pas sur l'arcade.

La recourante évoque dans sa réplique une autorisation de 1999, qui démontrerait que la situation légale de l'arcade serait peu claire pour le département, ou encore que celui-ci n'aurait pas révélé toutes les autorisations.

La recourante ne produit que des extraits de l'autorisation APA 9_____ du 4 août 1999. Il en ressort que celle-ci portait uniquement sur l'installation d'un monte-charges sur deux niveaux. Le plan de détail produit ne montre que la position du monte-charges, d'une dimension de 1'000 cm /1'550 cm, le long d'un escalier.

La recourante ne démontre, ni ne soutient d'ailleurs, que cette autorisation porterait sur d'autres aménagements ou encore établirait que ceux-ci auraient été autorisés. Elle suggère uniquement que toutes les autorisations n'auraient pas été révélées par le département, si bien qu'il ne pourrait être exclu que l'état existant aujourd'hui aurait en réalité été autorisé.

Ce raisonnement, purement spéculatif, ne peut être suivi. Il ne peut être reproché au département d'avoir omis de mentionner une APA portant sur un point de détail et rien ne permet pour le surplus de remettre en cause son affirmation selon laquelle l'aménagement et la typologie de l'arcade ont été autorisées pour la dernière fois en 1954.

La recourante reproche encore au département sa mauvaise foi, pour ne pas lui avoir expliqué quels aménagements devaient être remis en état. Elle ne peut être suivie. Elle s'était vu enjoindre de déposer une demande d'autorisation pour régulariser les travaux effectués sans autorisation. Il lui appartenait dans ce cadre de charger son MPQ d'établir le dernier état autorisé de l'arcade et les travaux accomplis depuis lors. La procédure d'autorisation à laquelle il lui était demandé de se soumettre avait précisément pour objet de discuter et d'établir, éventuellement de négocier, quelle remise en état était attendue d'elle. Elle n'a toutefois donné aucune suite à cette injonction, ce qui a entraîné l'ordre de remise en état. Il lui appartient ainsi d'établir la typologie telle qu'autorisée pour la dernière fois et de procéder à la remise en état.

La recourante fait encore valoir l'insuffisance de l'intérêt public. Le département s'en tenait à une application stricte et mécanique de la loi.

Le respect de la loi – en l'espèce de la typologie des locaux autorisée en dernier lieu – est un objectif en soi, que l'administration doit poursuivre en faisant preuve au besoin de sévérité (ATA/559/2021, ATA/147/2021 et ATA/403/2019 précités). Cet objectif de respect de la loi constitue un intérêt public important. La recourante a refusé de se soumettre à l'ordre de déposer une demande d'autorisation. Le département n'avait d'autre choix que de lui ordonner la remise en état s'agissant de travaux non autorisés.

La recourante fait valoir que la situation ne créerait aucun danger. Elle ne le démontre pas et perd quoi qu'il en soit de vue que la loi poursuit également le respect des typologies et des affectations de locaux, et qu'un danger n'est pas requis pour fonder un ordre de remise en état.

La recourante fait encore valoir la perte de revenus que l'ordre de remise en état et l'interdiction immédiate d'utiliser les locaux lui causerait. Elle n'établit toutefois pas ce dommage. Quoi qu'il en soit, la perte de revenus doit d'autant moins être prise en compte dans la pesée des intérêts qu'en effectuant la remise en état ordonnée la recourante pourrait à nouveau mettre en location son arcade. La décision du département apparaît apte à assurer le respect de la loi et nécessaire pour ce faire et ne viole pas le principe de proportionnalité.

C'est ainsi de manière conforme à la loi et sans excès ni abus de son pouvoir d'appréciation ni violation du principe de proportionnalité que le département a ordonné la remise en état et interdit avec effet immédiat l'usage des locaux.

Mal fondé, le recours sera rejeté.

3. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 900.- sera mis à charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 10 mars 2025 par SOCIÉTÉ A_____ AG contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 6 février 2025 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 900.- à la charge de SOCIÉTÉ A_____ AG ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Me Lucien LAZZAROTTO, avocat de la recourante, au département du territoire-OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Patrick CHENAUX, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

le présidente siégeant :

M. RODRIGUEZ ELLWANGER

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :