

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2222/2023-LDTR

ATA/236/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 11 mars 2024

dans la cause

A_____ SA

recourante

représentée par D_____, mandataire

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

intimé

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance
du 16 avril 2024 (JTAPI/348/2024)**

EN FAIT

A. a. A_____ SA (ci-après : A_____) a pour but statutaire « la prise de participations ainsi que leur gestion et financement, dans le respect de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (LFAIE - RS 211.412.41) ».

b. A_____ est propriétaire de l'immeuble sis rue B_____ , sur la parcelle n° 2'553 de la commune de C_____ , située en zone 2 (ci-après : l'immeuble).

c. L'immeuble est géré par la régie D_____ (ci-après : la régie).

B. a. Le 8 mai 2023, la régie, pour A_____ , a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) une requête en autorisation de construire, enregistrée sous APA 1_____/1, portant sur la rénovation d'un appartement de quatre pièces et demie sis au 4^e étage de l'immeuble (ci-après : l'appartement) pour des travaux dont le coût était estimé à CHF 37'000.-.

À l'appui de cette requête, A_____ expliquait que les travaux envisagés, qui visaient à rénover la cuisine de l'appartement, étaient prévus en cours de bail échelonné comme suit : 1^{er} échelon, CHF 30'372.-/an, soit CHF 2'531.-/mois du 15 octobre 2022 au 31 octobre 2023 ; 2^e échelon, CHF 31'200.-/an, soit CHF 2'600.-/mois dès le 1^{er} novembre 2023. Le contrat de bail en cause avait été signé avec la locataire actuelle le 4 octobre 2022 et prévoyait un échelonnement des loyers jusqu'au 31 octobre 2028. Le loyer de l'appartement devait par conséquent être bloqué en tenant compte de ces éléments.

b. Le 25 mai 2023, dans le cadre l'instruction de cette requête, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a rendu un préavis favorable sous conditions du respect de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20 ; art. 9 LDTR). Le loyer de l'appartement ne devait pas excéder son niveau actuel, à savoir CHF 30'372.-/an, soit CHF 7'593.- par pièce et par an pour une durée de trois ans dès la remise en location après la fin des travaux, en application des art. 10 al. 1, 11 et 12 LDTR. Sous la rubrique « remarques », il était en outre mentionné que l'appartement comptait quatre pièces selon le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), et non pas quatre pièces et demie, comme indiqué. De plus, le calcul du futur loyer devait se faire sur la base du dernier loyer appliqué au moment de l'autorisation, soit CHF 30'372.-/an jusqu'au 31 octobre 2023.

Toutes les autres instances de préavis consultées se sont déclarées favorables, avec ou sans conditions.

c. Par décision du 30 mai 2023 (APA/1_____/1), le département a délivré à A_____ l'autorisation de construire sollicitée, assortie d'une condition sous ch. 7,

qui renvoyait au préavis de l'OCLPF du 25 mai 2023, à savoir que le loyer de l'appartement ne devait pas excéder après travaux le montant de CHF 30'372.-/an, soit CHF 7'593.- la pièce par an. Ce loyer serait appliqué pour une durée de trois ans dès la remise en location après la fin des travaux, en application des art. 10 al. 1, 11 et 12 LDTR.

- C. a. Par acte du 29 juin 2023, A_____ a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision, concluant à la fixation du loyer après travaux de l'appartement à CHF 30'372.-/an, soit CHF 2'531.-/mois dès la fin des travaux jusqu'au 31 octobre 2023, et à CHF 31'200.-/an, soit CHF 2'600.-/mois dès le 1^{er} novembre 2023 jusqu'à la fin de la période de contrôle, moins les mois bloqués entre la fin des travaux et le 31 octobre 2023.

Les travaux autorisés n'étant pas contestés, elle sollicitait le retrait de l'effet suspensif au recours, celui-ci ne portant que sur la question du montant du loyer bloqué après travaux.

Le loyer échelonné de la locataire avait été fixé contractuellement avant la demande d'installation d'une nouvelle cuisine de la part de la locataire en 2023. Il devait donc continuer à s'appliquer dans la période de contrôle, soit CHF 2'531.- / mois (CHF 30'372.- / an) jusqu'au 31 octobre 2023, CHF 2'600.- / mois (CHF 31'200.- / an) du 1^{er} novembre 2023 jusqu'à la fin de la période de contrôle, moins les mois bloqués entre la fin des travaux et le 31 octobre 2023. En effet, lorsque le loyer fixé avant transformation ou rénovation dépassait le plafond des besoins prépondérants de la population (ci-après: BPP) – comme c'était le cas en l'espèce – il était « maintenu au même niveau », à savoir au niveau de ses échelons prévus avant les travaux qui devaient entrer en vigueur comme prévu avant les travaux.

Raisonnement autrement découragerait les propriétaires d'accepter des travaux en cours de bail, ou les encouragerait à attendre la fin de l'échelonnement ou de la période d'indexation prévue pour ne faire les travaux que plus tard. Ce ne serait pas dans l'intérêt du locataire qui se verrait refuser des travaux à plus-value (en l'occurrence ici une cuisine complète comme il y en avait dans tous les immeubles neufs, y compris sociaux) qu'il avait demandés, étant précisé que le locataire était, en l'occurrence, protégé contre l'augmentation de loyer « Fracheboud » grâce à l'échelonnement ou l'indexation prévue dans son bail avant sa demande.

Enfin, lorsque les travaux portaient sur un immeuble entier ou presque, les procédures d'autorisation duraient actuellement en moyenne deux ans. Pendant cette période, certains locataires déménageaient inévitablement. L'OCLPF exigeait des propriétaires requérants qu'ils déposent leurs derniers calculs de loyers peu avant la synthèse et la délivrance de l'autorisation de construire. À leur sens, dans ce cas, des calculs de loyers réactualisés avec des nouveaux calculs de hausse devraient être effectués après la fin des travaux, de façon similaire à ce qui se faisait dans le cadre de l'application de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05). Cela permettrait de tenir compte des

loyers effectivement existants avant travaux et des coûts effectifs des travaux exécutés (qui étaient souvent différents de ceux estimés dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire). Dans le cas d'un appartement isolé, comme ici, on ne savait également pas quand commençaient les travaux ni quand ils finissaient.

b. Le 11 août 2023, le département s'est opposé à la requête de retrait de l'effet suspensif.

c. Par décision du 17 août 2023, le TAPI a retiré l'effet suspensif au recours.

d. Le 4 septembre 2023, le département s'est déterminé au fond, concluant au rejet du recours.

Le dernier loyer brut appliqué était considéré comme loyer de référence ; les échelons futurs n'avaient donc pas à être pris en considération dans le cadre de la fixation du loyer après travaux.

Suivre la position de la propriétaire contreviendrait au but poursuivi par la LDTR et viderait même ladite loi d'une partie de sa substance. En effet, si un tel procédé devait par impossible être validé, cela reviendrait à permettre aux propriétaires de contourner la LDTR, en anticipant, lors de la conclusion du bail, la répercussion de travaux sur le loyer par le biais d'échelons. En effet, dès lors que des travaux de rénovation ou de transformation dans un appartement étaient susceptibles d'être prévus, il suffirait aux propriétaires de prévoir systématiquement un bail échelonné afin de permettre une ou des augmentations du loyer (selon le ou les échelons conclus) après les travaux, s'affranchissant, ainsi, de la période de contrôle voulue par la LDTR. Cela constituerait non seulement un abus de droit mais irait, de plus, à l'encontre de l'intérêt public poursuivi par la LDTR.

En l'espèce, le loyer avant travaux était, selon le contrat de bail, de CHF 7'593.- la pièce/an, soit supérieur à la fourchette LDTR de CHF 3'528.-. C'était donc à juste titre, en conformité avec l'art. 11 al. 3 LDTR qu'il avait maintenu *in casu* ce loyer après travaux autorisés pour une période de trois ans sans tenir compte des échelons postérieurs conclus contractuellement.

e. La propriétaire a répliqué le 10 octobre 2023.

Les travaux avaient été organisés pour débiter fin octobre 2023 et devaient se terminer durant la première quinzaine de novembre 2023. Le loyer après travaux devait être bloqué à l'échelon en vigueur dès le 1^{er} novembre 2023, pour une durée de trois ans, jusqu'au 30 novembre 2026. L'argument selon lequel elle pouvait déposer une nouvelle demande d'autorisation, si les circonstances se modifiaient, était inadmissible, revenant à redéposer une demande complète portant sur les mêmes travaux, une fois ceux-ci effectués, ayant pour conséquence un gaspillage de temps et d'argent. L'art. 14 LDTR ne s'appliquait en l'espèce pas, les circonstances étant connues lors de l'instruction initiale de l'autorisation de construire.

f. Par duplique du 3 novembre 2023, le département a persisté dans ses conclusions.

g. Le 8 mars 2024, la recourante s'est déterminée à nouveau, persistant dans ses précédentes explications et conclusions.

h. Par jugement du 16 avril 2024, le TAPI a rejeté le recours de A_____.

Au vu des plans visés *ne varietur* figurant au dossier, le calcul des pièces effectué par le service LDTR apparaissait correct, de sorte que le logement concerné devait être considéré comme un appartement de quatre pièces, et non de quatre pièces et demie. Même si le loyer avant travaux (CHF 30'372.- l'an, soit CHF 7'593.- par pièce l'an) était supérieur au plafond LDTR, il n'en demeurait pas moins que le logement correspondait aux BPP, puisqu'il faisait partie de la catégorie de logements pour lesquels régnait une pénurie et entraînait donc dans le champ d'application de la LDTR, ce qui n'était pas contesté. Les travaux concernés représentaient des travaux de transformation (ou rénovation).

Les parties ne contestaient pas que les travaux de rénovation étaient soumis à la LDTR ni qu'il s'agissait d'un logement de luxe ou que le loyer avant travaux dépasserait de plus de deux fois et demie le loyer correspondant aux BPP. Les conditions de l'art. 10 al. 2 let. b LDTR n'étant pas réalisées, c'était à bon droit que l'autorité n'avait pas renoncé à la fixation du loyer de l'appartement après travaux. Seule demeurait litigieuse la question de la fixation du montant du loyer LDTR.

Lors du dépôt de la demande d'autorisation, le loyer s'élevait à CHF 7'593.- par pièce et par année, soit un montant supérieur à la fourchette LDTR de CHF 3'528.- par pièce. C'était donc ce loyer qui devait être pris en compte pour la fixation du loyer après travaux, de sorte que le département pouvait le bloquer après travaux autorisés pour une durée de trois ans. De plus, le montant maximum du loyer après travaux constituait une condition de l'autorisation et sa fixation devait intervenir avant son prononcé, soit dans le cadre de l'instruction de la demande. Il ne pouvait ainsi être tenu compte des échelons futurs dudit loyer ni de la date de réalisation des travaux. En outre, les échelonnements de loyer ne trouvaient pas à s'appliquer s'agissant d'un loyer fixé en application du mode de calcul particulier prévu à l'art. 11 al. 3 LDTR. Par ailleurs, durant la période de contrôle, dans le cas d'application de l'art. 11 al. 3 LDTR, lorsque le loyer avant travaux permettait économiquement au propriétaire de supporter leur coût sans majoration, seul le dernier loyer brut avant travaux autorisés devait servir de loyer de référence, étant précisé que le loyer échelonné ne pouvait être exclu par le département après la période de contrôle et que ce n'était qu'à ce moment qu'il pouvait s'appliquer.

La recourante se plaignait implicitement d'une violation de la primauté du droit fédéral. En dépit de l'accord des parties au contrat de bail, le département restait en droit de fixer le montant du loyer afin qu'il n'échappe pas à son contrôle et respecte le but de préservation de l'habitat que visait la LDTR, le fait que les travaux aient été effectués à la demande de la locataire n'y changeant rien.

D. a. Par acte posté le 14 mai 2024, A_____ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant à l'annulation du préavis du service LDTR fixant le loyer de l'appartement à CHF 30'372.- par an pour une durée de trois ans, à la modification de la décision de l'office des autorisations de construire du 30 mai 2023 en ce sens que le loyer après travaux devait être bloqué à CHF 31'200.- par an du 1^{er} décembre 2023 jusqu'au 30 novembre 2026 ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure.

L'argumentation déjà développée devant le TAPI était reprise intégralement.

Le TAPI avait fait une subsomption erronée en examinant l'art. 11 al. 3 LDTR, qui n'était pas invoqué, et la jurisprudence citée ne répondait pas à la question posée. C'était l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, renvoyant à l'art. 269c de la loi fédérale du 30 mars 1911, complétant le Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220) qui était appelé à s'appliquer. Le Tribunal fédéral avait rappelé à plusieurs reprises que la LDTR ne saurait empiéter sur le domaine régi par le droit fédéral et en entraver l'application. Il fallait en déduire que l'échelonnement prévu contractuellement avant que l'une d'elles, en l'occurrence ici le locataire, propose des travaux, devait se poursuivre après l'exécution des travaux car il constituait le loyer avant travaux.

Pour le loyer après travaux, c'était l'art. 11 al. 3 LDTR qui s'appliquait au loyer en cours d'échelonnement, conformément à l'art. 11 al. 1 let. d LDTR. Lorsque ce loyer avant rénovation dépassait le plafond BPP, il était maintenu au même niveau, à savoir au niveau de ces échelons prévus avant les travaux qui devaient entrer en vigueur avant lesdits travaux. Raisonner autrement découragerait les propriétaires d'accepter des travaux en cours de bail ou les encouragerait à attendre la fin de l'échelonnement ou de la période d'indexation pour ne faire les travaux que plus tard. En l'occurrence, le loyer échelonné avait été fixé dans le bail et était en force avant la demande de travaux. Cet échelonnement convenu à la conclusion du bail avait été motivé par la réadaptation aux loyers du quartier et n'avait rien à voir avec les travaux décidés et effectués ultérieurement. Le loyer devait ainsi être bloqué au deuxième échelon. Appliquer l'art. 14 LDTR n'était pas adapté à son cas.

b. Dans ses observations du 14 juin 2024, le département a conclu au rejet du recours.

Le raisonnement du TAPI ne prêtait pas flanc à la critique. Les commentaires de la société recourante concernant les bases légales citées par le TAPI étaient purement appellatoires et sans incidence sur l'issue du litige. Il en allait de même de son analyse des arrêts cités par le TAPI. La subsomption des premiers juges était correcte, se fondant sur l'art. 11 al. 3 LDTR. Le loyer avant travaux était, selon le contrat de bail, supérieur à la fourchette LDTR. La situation entraînait donc dans le champ d'application de l'art. 11 al. 3 LDTR et, à défaut de justification, le loyer devait être bloqué au montant avant travaux. Le TAPI avait expliqué pour quels motifs la thèse de la recourante ne pouvait être retenue. La décision ne violait pas le principe de primauté du droit fédéral.

c. Le 16 juillet 2024, la recourante a répliqué. Le Tribunal fédéral avait confirmé que l'autorité administrative ne pouvait pas contrôler l'échelon convenu entre les parties au bail après les travaux pour une période postérieure au contrôle de loyer.

d. Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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. La question litigieuse est celle de la conformité au droit de la décision du département fixant le loyer de l'appartement pendant une durée de trois ans après la fin des travaux à CHF 30'372.- par an, soit CHF 7'593.- la pièce par an, par renvoi du ch. 7 de l'autorisation de construire au préavis de l'OCLPF du 25 mai 2023.

2.1 La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones prévues (art. 1 al. 1 et 2 LDTR).

À cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment l'encouragement à des travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. b LDTR).

Plus spécifiquement, la LDTR vise plusieurs objectifs, notamment améliorer la protection des locataires, et conserver sur le marché certains types de logements qui répondent à un besoin en raison de leur prix et de leur conception (ATF 116 Ia 401 consid. 9c).

2.2 Le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux BPP (art. 9 al. 2 LDTR). Il s'agit d'hypothèses alternatives (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logement et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, p. 133).

Par BPP, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population (art. 9 al. 3 LDTR). Selon l'arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 12 janvier 2022, en vigueur dès le 14 janvier 2022 (ArLoyers - L 5 20.05), les loyers correspondant aux BPP, fondés sur le revenu brut médian des contribuables personnes physiques 2018, sont compris entre CHF 2'627.- à CHF 3'528.- la pièce par année.

Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux BPP notamment lorsqu'il entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR. Selon l'arrêté déterminant les catégories de

logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (ArAppart - L 5 20.03) déterminant au moment des faits, comme selon celui actuellement en vigueur, il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement.

2.3 Selon l'art. 10 LDTR, le département fixe, comme condition de l'autorisation de construire, le montant maximum des loyers des logements après travaux. Il tient compte des critères énumérés à l'art. 11 LDTR.

2.4 Selon l'art. 11 al. 1 LDTR, le département prend en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées et fixe le montant des loyers ou des prix de vente maximaux, en tenant compte du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, calculé, en règle générale, sur les 70% au maximum de leur coût et renté à un taux de 0,5 point au-dessus de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève, le taux de rendement étant fonction de l'incidence dégressive des amortissements (let. a) ; de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans, soit de 5,55% à 5% (let. b) ; des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5% des travaux pris en considération (let. c) ; des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 et ss CO (let. d).

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

Selon l'art. 11 al. 3 LDTR, si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux BPP, il est maintenu par le département au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permettrait économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer.

- 3.** La recourante estime que le loyer après travaux devrait être fixé en application de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR selon les échelons prévus dans le contrat de bail et non en application de l'art. 11 al. 3 LDTR. Elle ne conteste cependant pas que le loyer avant travaux dépasse le niveau des loyers répondant aux BPP.

3.1 L'art. 11 al. 3 LDTR a été introduit avec l'adoption du PL 7'752, le 25 mars 1999. Il vise à permettre la rénovation d'immeubles dont les loyers dépassent déjà, avant travaux, le niveau des loyers répondant aux BPP, en autorisant une augmentation desdits loyers, pour autant toutefois que ces derniers aient été précédemment équitablement fixés (MGC 1999 9/II 1070, p. 1086 ss ; ATA/661/2021 du 4 juin 2024 consid. 4ss ; ATA/675/2017 du 20 juin 2017 consid. 8c).

L'art. 11 al. 3 LDTR présume que le loyer supérieur à la fourchette LDTR avant travaux était abusivement élevé, au sens de la LDTR et qu'il correspondait déjà à ce qui sera admissible après transformation (ATA/567/2005 du 16 août 2005

consid. 22). Cette présomption peut être renversée par le propriétaire puisque dans la situation de l'art. 11 al. 3 LDTR, il appartient au requérant de démontrer, par toutes pièces utiles, que le propriétaire n'est pas en mesure de supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer.

Par pièces utiles, le département fait prioritairement référence à un calcul de rendement de l'immeuble. Subsidiairement, il peut être recouru à une étude comparative entre les loyers de l'immeuble et ceux résultant des statistiques publiées chaque année par le canton. Le département tient compte, dans son appréciation, des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération au sens des art. 269 ss CO (art. 5 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation - RDTR – L 5 20.01 ; ATA/253/2011 du 19 avril 1011 consid 8 ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.* p. 315).

L'historique de cette disposition montre notamment que le législateur entendait l'appliquer de façon limitée aux seuls cas où les loyers étaient abusivement élevés, supérieurs à la fourchette des loyers BPP, avant travaux mais ne constituaient pas des logements de luxe. Le Tribunal fédéral a jugé que cette interprétation restrictive était en accord avec le texte légal et correspondait aux travaux préparatoires. Ce texte n'allait pas au-delà de la protection contre les loyers abusifs et répondait à un objectif de politique sociale. Par ailleurs la réserve selon laquelle le blocage des loyers devait être économiquement supportable permettait à l'autorité de respecter le principe de la proportionnalité lors de l'application de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 1P.664/1999 du 1^{er} septembre 2000 consid. 6 c).

3.2 La jurisprudence et la doctrine ont déjà eu l'occasion de préciser que les critères de calcul retenus à l'art. 11 LDTR s'inspiraient des règles de droit fédéral contenues à l'art. 269a CO en matière de fixation de loyer dans la mesure où ils font intervenir des éléments liés au rendement des fonds investis dans les travaux par le propriétaire (Alain MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, *in* RDAF 1996 p. 327). La finalité de l'art. 11 LDTR est cependant différente : il s'intègre dans un dispositif légal mis en place pour assurer le maintien en faveur de toutes les catégories de la population d'un parc de logements dont les caractéristiques et les loyers correspondent à leur besoin. La loi impose un contrôle des loyers pour une durée limitée, dont l'objectif est de contenir l'augmentation des loyers des logements les plus fortement recherchés en période de pénurie pour qu'il en subsiste sur le marché (ATA/502/2008 du 30 septembre 2008 consid. 7b).

S'agissant plus précisément de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, la jurisprudence a déjà exposé que le renvoi fait par cette disposition aux art. 269 et ss CO visait les cas où les calculs de loyer selon les lettres a à c de l'art. 11 al. 1 LDTR s'avèreraient conduire à un loyer qui serait encore abusif (ATA/502/2008 précité consid. 7d).

L'art. 11 LDTR prévoit la méthode de fixation des loyers après travaux, selon que celui avant travaux réponde aux BPP (art. 11 al. 1 et 2 LDTR) ou non (art. 11 al. 3 LDTR, soit lorsque le loyer avant travaux dépasse le niveau des loyers

répondant aux BPP). La conformité avec le droit fédéral de cette dernière disposition a été examinée par le Tribunal fédéral, qui a conclu que sous l'angle du but poursuivi par la norme, la situation n'était guère comparable entre le propriétaire qui désirait, après travaux, adapter ses loyers auparavant justifiés, et celui dont on peut considérer que le coût des travaux était déjà compris dans les loyers précédents. Notamment, il est précisé qu'avec la possibilité pour le propriétaire de démontrer qu'il n'est pas en mesure de supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer, le mécanisme prévu était conforme au principe de proportionnalité (arrêts du Tribunal fédéral 1P.664/1999 précité et 1P.686/1999 du 1^{er} septembre 2000 consid. 6).

3.3 Dans un arrêt récent (ATA/1415/2024 du 3 décembre 2024) concernant un cas similaire, la chambre administrative a jugé qu'en cas de loyers échelonnés, si le département ne pouvait pas intervenir sur le montant du loyer dû au-delà de la période de contrôle et qu'ainsi dans le cas où le bail prévoyait un premier échelon respectant l'autorisation de construire délivrée puis un deuxième à partir de la date de fin de la période de contrôle, il s'avérait conforme à la LDTR ; en revanche, le département pouvait fixer le loyer pour la période de contrôle sans échelonnement. Ainsi, le département était en droit de fixer le montant du loyer pendant la période de contrôle, à hauteur de celui avant travaux, conformément à l'art. 11 al. 3 LDTR.

3.4 En l'espèce, la recourante considère que le loyer après travaux devait être fixé en tenant compte des échelons prévus dans le bail, ceux-ci correspondant, selon elle, au loyer avant travaux. Les échelons devaient entrer en vigueur comme prévu, selon les termes « maintenu par le département au même niveau » figurant dans l'art. 11 al. 3 LDTR.

Or, comme mentionné *supra*, l'art. 11 LDTR prévoit la méthode de fixation des loyers après travaux, selon que celui avant travaux réponde aux BPP (art. 11 al. 1 et 2 LDTR) ou non (art. 11 al. 3 LDTR, soit lorsque le loyer avant travaux dépasse le niveau des loyers répondant aux BPP). S'agissant plus précisément de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, la jurisprudence a déjà exposé que le renvoi fait par cette disposition aux art. 269 et ss CO visait les cas où les calculs de loyer selon les lettres a à c de l'art. 11 al. 1 LDTR s'avéreraient conduire à un loyer qui serait encore abusif (ATA/502/2008 précité consid. 7d). Il sera souligné que la recourante, propriétaire, ne se prévaut pas de la possibilité de renverser la présomption de l'art. 11 al. 3 LDTR. Il n'y a donc pas de sens à invoquer l'art. 11 al. 1 let. d LDTR à l'appui de son raisonnement, comme le département l'a souligné. Son argumentation à ce sujet ne peut être suivie, cette disposition ne s'appliquant pas à son cas.

Il s'agit bien de tenir compte du loyer avant travaux et non pas du loyer prévu pour la période couverte par les travaux et celle après les travaux, l'échelonnement prévu ne pouvant, dans l'application de l'art. 11 al. 3 LDTR, avoir pour conséquence de modifier le loyer à fixer. La recourante ne peut être suivie lorsqu'elle estime que l'art. 11 al. 1 let. d LDTR traite du loyer avant travaux, puisqu'en lisant l'entier de

la disposition précitée, il s'avère sans ambiguïté qu'il s'agit d'un des modes de calculs prévus pour fixer le montant des loyers après travaux : « Prenant en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées, le département fixe le montant des loyers ou des prix de vente maximaux, en tenant compte : » suivent les lettres a), b) c) et d) laquelle prévoit les autres facteurs de hausse et baisse à prendre en considération selon les art. 269 ss CO.

Le raisonnement de la recourante qui n'est pas fondé sur le texte clair de l'art. 11 LDTR ni de celui de l'entier des dispositions du chapitre V de la LDTR consacré à la fixation des loyers et des prix en cas de démolitions ou de transformations, ne peut donc être suivi.

S'agissant des loyers échelonnés, la chambre de céans a déjà jugé que le département ne pouvait pas intervenir sur le montant du loyer dû au-delà de la période de contrôle et qu'ainsi dans le cas où le bail prévoit un premier échelon respectant l'autorisation de construire délivrée puis un deuxième à partir de la date de fin de la période de contrôle, il s'avérait conforme à la LDTR (ATA/1415/2024 précité ; ATA/512/2010 du 3 août 2010). Le Tribunal fédéral a également précisé que dans le cadre d'un contrat de bail avec loyers échelonnés, les dispositions de la LDTR ne permettaient pas au département d'intervenir sur le loyer postérieur à la période de contrôle, soit de vérifier le loyer fixé dans la clause d'échelonnement pour les deux années suivant la période postérieure au contrôle (arrêt du Tribunal fédéral 1C_184/2013 du 8 janvier 2014 consid. 2.2).

Il découle aussi de cette jurisprudence, *a contrario*, que le département peut fixer le loyer pour la période de contrôle, ce qui confirme les développements exposés *supra* sur les dispositions de la LDTR. Ainsi, s'agissant de l'échelonnement des augmentations du loyer, nonobstant l'accord des parties au contrat de bail, le département était en droit de fixer le montant du loyer pendant la période de contrôle, à hauteur de celui avant travaux, conformément à l'art. 11 al. 3 LDTR. Il n'a en outre ni été allégué ni soutenu par la recourante une impossibilité économique de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer. Enfin, le mécanisme prévu par l'art. 14 LDTR permet, le cas échéant, à la recourante de faire valoir sa demande en modification du loyer fixé, puisque cette disposition prévoit effectivement que bien que pendant la période de contrôle, les loyers et les prix de vente fixés par le département ne puissent être dépassés, lorsque l'évolution des critères de fixation de loyers au sens de l'art. 269 ss CO le justifie, une demande de modification des loyers ou des prix peut être présentée au département.

En conséquence, le raisonnement de la recourante ne peut être suivi et le recours sera rejeté.

4. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 87 al. 1 LPA), et il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 14 mai 2024 par A_____ SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 16 avril 2024 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de A_____ SA ;

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, 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 des recourants, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à A_____ SA, au département du territoire-oac, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Patrick CHENAUX, président, Florence KRAUSKOPF, Jean-Marc VERNIORY, Eleanor McGREGOR, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. SCHEFFRE

le président siégeant :

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :