

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3196/2012-LDTR

ATA/694/2016

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 23 août 2016**

dans la cause

A \_\_\_\_\_

représentée par Me Christophe Gal, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
2 mai 2013 (JTAPI/523/2013)**

---

## EN FAIT

1. La SI B\_\_\_\_\_ est devenue le 15 février 2010 la C\_\_\_\_\_, puis dès le 26 septembre 2011 A\_\_\_\_\_ (ci-après : A\_\_\_\_\_ ou la société).
2. A\_\_\_\_\_ est propriétaire de trois immeubles d'habitation aux adresses 21, 23 et 25, rue D\_\_\_\_\_ à Genève. Il s'agit d'immeubles appartenant à un ensemble protégé de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Ils sont situés en deuxième zone de construction, sur les parcelles respectives n<sup>os</sup> 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_, feuillet 4\_\_\_\_\_ de la commune E\_\_\_\_\_. Ils sont affectés à la location.  
  
L'immeuble correspondant au 25, rue D\_\_\_\_\_, seul concerné par la présente cause, comporte dix appartements totalisant trente-cinq pièces, répartis sur cinq étages, ainsi que deux appartements totalisant quatre pièces dans les combles.
3. Dès le 1<sup>er</sup> mars 2009, la régie G\_\_\_\_\_ (ci-après : la régie G\_\_\_\_\_), dont Monsieur H\_\_\_\_\_ est l'administrateur, a pris les trois immeubles en gérance, en remplacement de la société I\_\_\_\_\_ (ci-après : I\_\_\_\_\_).
4. Le 15 février 2010, le capital social de la société a changé de mains. À cette date, son administrateur unique était Monsieur J\_\_\_\_\_, l'ancien actionnaire, et dès celle-ci M. H\_\_\_\_\_ l'a rejoint comme organe de cette société en prenant la fonction d'administrateur-président. M. J\_\_\_\_\_ a démissionné le 23 juillet 2010 et a été remplacé par Monsieur K\_\_\_\_\_.
5. Des travaux de réfection ou de rénovation des trois bâtiments locatifs, intervenus pour certains sans autorisation, ont conduit le département de l'urbanisme, devenu depuis lors le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département), à prendre successivement vis-à-vis de A\_\_\_\_\_, plusieurs décisions ordonnant une remise en conformité fondées sur la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), mais aussi sur 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). A\_\_\_\_\_ a recouru contre la majorité de ces décisions auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), et le contentieux s'est poursuivi par devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), voire, dans l'une des causes, jusqu'au Tribunal fédéral qui a admis le recours et retourné la procédure à la chambre de céans (1C\_830/2013 du 9 avril 2014). Finalement, après une négociation qui s'est déroulée entre le mois de décembre 2014 et celui de février 2016, un accord est intervenu entre A\_\_\_\_\_ et le département, que la

chambre administrative a entériné comme conforme au droit par arrêt du 28 juin 2016 (ATA/541/2016).

Dans le cadre de l'arrêt précité, l'ensemble du contentieux administratif relatif à l'application de la LDTR concernant les trois immeubles locatifs a été réglé, principalement par la fixation d'un état locatif maximal la pièce/l'an admissible après travaux, et la détermination d'une période de contrôle de loyer de trois ans débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le montant des différentes amendes à payer a été réduit par le département à une somme forfaitaire unique de CHF 10'000.-.

Les parties n'étant pas parvenues à régler la situation juridique au regard de la LDTR de l'un des appartements du 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble 25, rue D \_\_\_\_\_, elles ont cependant réservé le sort du recours le concernant en demandant à la chambre administrative de le trancher. C'est ce contentieux qui constitue l'objet de la présente cause.

6. La consultation du système d'information à la carte (SITG) disponible sur le site informatique du département ([www.ge.ch/sitg/](http://www.ge.ch/sitg/)) met en évidence que :

- la parcelle n° 3 \_\_\_\_\_ à l'adresse 25, rue D \_\_\_\_\_ a fait l'objet, le 20 avril 2007, d'une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée (ci-après : APA), référencée APA 5 \_\_\_\_\_, formée par Monsieur K \_\_\_\_\_, architecte, agissant pour le compte de I \_\_\_\_\_, société de gérance de l'ancien actionnaire, en faveur de la SI B \_\_\_\_\_, pour la « réfection des façades de la toiture et des appartements du 1<sup>er</sup> étage au 5<sup>ème</sup> ; les travaux étaient décrits comme des travaux d'entretien et de rénovation intérieure ou extérieure sans création de surfaces supplémentaires destinées à l'habitat ou aux activités et sans changement d'affectation important » ;

- le 4 octobre 2010, une APA complémentaire, référencée APA 6 \_\_\_\_\_, a été déposée par le même architecte pour le compte de la régie G \_\_\_\_\_ et de la SI rue D \_\_\_\_\_ 21-23-25, pour la « réfection des façades et des appartements du premier au 5<sup>e</sup> étage - création des deux appartements dans les combles » ; cette requête a été « abandonnée » ;

- le 23 décembre 2010, les mêmes requérants ont déposé une demande d'autorisation de construire définitive, référencé DD/7 \_\_\_\_\_, les travaux projetés étant décrits ainsi : aménagement des combles en deux appartements, rénovations des façades et de la toiture, remplacement des colonnes sanitaires.

7. Le 20 juillet 2012, un inspecteur de la direction des autorisations de construire du département a effectué un contrôle dans un appartement de trois pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage à droite de l'immeuble sis sur la parcelle n° 3 \_\_\_\_\_, à l'adresse 25, rue D \_\_\_\_\_, suite à un signalement de la locataire, Madame

L\_\_\_\_\_, à la suite duquel il a ouvert un dossier d'infraction n° 8\_\_\_\_\_ versé à la procédure, dans lequel figurent les documents suivants :

a. Un rapport d'enquête du 20 juillet 2012 qui constate que différents travaux ont été effectués dans l'appartement de Mme L\_\_\_\_\_, et ce, selon ses dires avant son emménagement le 1<sup>er</sup> juillet 2010 :

- « transformation du local cuisine avec diminution de sa surface, pose de nouveaux revêtements sur parois et sol, nouvel agencement de cuisine avec plaques vitrocéramiques, four, frigo, hotte, évier en inox et robinetterie ;
- création d'une salle de douche par l'agrandissement du local WC sur le local cuisine, pose de nouveaux revêtements sur parois et sol et installation de nouveaux appareils sanitaires (douche, cuvette suspendue, lavabo, robinetteries), et une nouvelle armoire à pharmacie ;
- création d'une installation de chauffage/eau chaude individuelle avec chaudière à gaz (dans la cuisine) et radiateurs dans toutes les pièces et locaux sanitaires ;
- transformation du séjour et agrandissement sur ancienne alcôve avec pose d'un nouveau parquet ;
- transformation de la chambre à coucher avec rénovation des parquets ;
- mise en place d'un faux plafond sur l'ancienne alcôve et couloir de distribution avec incorporation de luminaires encastrés ;
- réfection complète de la peinture ;
- rénovation complète de l'installation électrique avec installation d'un nouveau tableau, de nouvelles prises, de nouveaux interrupteurs et d'une nouvelle sonnette ».

Ont été jointes au rapport, des photos des différentes pièces de l'appartement dans l'état constaté au jour du contrôle. Il est relevé en particulier l'état de fraîcheur des peintures et des parquets de l'appartement, de même que, dans chaque pièce, la présence d'un radiateur. Dans la salle de bains, il est constaté la présence d'un chauffe-eau à gaz qui alimente le dispositif de distribution d'eau chaude utilisée pour le chauffage sanitaire.

b. Un plan imprimé de l'appartement de trois pièces concerné, extrait du dossier de l'APA 5\_\_\_\_\_.

Ce plan transcrit, à l'encre noire la distribution des pièces existant à l'époque du dépôt de cette demande et, à l'encre rouge, les projets de modification

envisagés, notamment celui d'installer une salle de bains avec baignoire dans un espace situé entre la chambre à coucher et la salle de séjour.

L'inspecteur a utilisé ce document pour mentionner de manière manuscrite ses constats relatifs à la distribution des pièces à la date du contrôle. Ainsi, le local des toilettes, contigu à la cuisine, a été agrandi par emprise sur celle-ci et une douche y a été installée. La chambre à coucher a été agrandie par l'abattage de la paroi la séparant d'un petit local de 4.5 m<sup>2</sup> sans fenêtre, dans lequel avait été envisagée, dans le cadre de l'APA, la création d'une salle de bain avec baignoire, représentée à l'encre rouge sur le plan. En outre, la salle de séjour qui, selon celui-ci, était composée de deux parties, soit d'une alcôve sans fenêtre extérieure et séparée du reste de la pièce par des galandages qui la délimitaient, n'était plus composée que d'une seule surface. Les galandages ont été supprimés, de même que le mur séparant l'alcôve du couloir amenant à la cuisine et à la porte d'entrée.

c. Différents documents en rapport avec le bail à loyer daté du 11 juin 2010 conclu par Mme L\_\_\_\_\_ avec la SI rue D\_\_\_\_\_ 21-23-25 représentée par la Régie G\_\_\_\_\_ ont été produits. À teneur de ce bail, la locataire doit s'acquitter d'un loyer annuel de CHF 19'200.-, soit de CHF 1'600.- par mois, sans charge supplémentaire. Le montant du loyer annuel précité est repris dans le « formulaire d'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » imposé par les dispositions de loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220) et de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 (LaCC - E 1 05). L'avis précité précise que le dernier loyer annuel des anciens locataires, soit de Madame et Monsieur M\_\_\_\_\_, était de CHF 4'200.- depuis le 1er janvier 2000, sans charge supplémentaire. L'augmentation du loyer arrêtée pour la location à Mme L\_\_\_\_\_ était motivée par une adaptation aux loyers usuels du quartier.

d. Le constat des lieux et inventaire, établi à la main le 2 juillet 2010, avant l'entrée en jouissance de l'appartement loué par Mme L\_\_\_\_\_, qui mentionne, dans la rubrique relative à chacune de ces pièces, que le hall, la cuisine et la salle de bains ont été rénovés, et qui comporte le commentaire général suivant : « appartement entièrement rénové en 2010 ».

8. Le 24 juillet 2012, l'office de l'urbanisme du département, a écrit à A\_\_\_\_\_ auprès de sa mandataire. Il reprenait les différents constats dressés lors de l'inspection du 20 juillet 2012 concernant les travaux effectués dans l'appartement de la locataire. Pour leur réalisation, le département n'avait été saisi d'aucune requête en autorisation de construire. Ces travaux étaient susceptibles d'être assujettis à la LDTR.

La hausse de loyer intervenue à l'entrée cette locataire représentait 357 % par rapport au loyer précédent. La régie était priée de fournir des observations au

sujet des faits constatés, en accompagnant sa réponse de tous documents utiles relatifs à la nature et au coût de l'ensemble des travaux effectués.

9. Le 13 août 2012, A\_\_\_\_\_ a répondu par l'intermédiaire de M. H\_\_\_\_\_. Une partie des travaux mentionnés dans le courrier avait effectivement été entreprise dans l'appartement de la locataire, mais il s'agissait uniquement de travaux d'entretien et non de rénovation voire, pour certains, de travaux relevant ni de l'un ni de l'autre car relevant de la pure mise en conformité.

Les seuls travaux qui avaient été effectués sur instruction de ce dernier, avant l'entrée de la locataire l'avaient été pour un montant total de CHF 19'945.70.-. Il s'agissait de :

- travaux de peinture de l'appartement CHF 2'302.- (facture du 8 juin 2010 de l'entreprise C. Sergi) ;
- réfection de la salle de bains et des WC CHF 2'700.- (facture du 24 mai 2010 de l'entreprise de maçonnerie et de carrelages Tomas) ;
- agencement de la cuisine CHF 3'500.- (facture du 6 août 2010 de l'entreprise Style Cuisine) ;
- remise en état des installations sanitaires dans la salle de bains et cuisine : CHF 3'206.50 (facture du 19 juillet 2010 de l'entreprise Armando Perrina & fils) ;
- réfection des joints de fenêtres, le contrôle des vitres et divers : CHF 2'821.- (facture du 18 octobre 2010 de l'entreprise Pierre Hagmann) ;
- entretien minimum de l'électricité de l'appartement : CHF 1'650.- (facture du 23 septembre 2010 de l'entreprise Électro-Service) ;
- réfection des parquets : CHF 3'766.- (facture du 19 octobre 2010 de l'entreprise Armesto Sàrl).

La société produisait les factures relatives auxdits travaux, dont le détail sera repris en tant que de besoin dans la discussion juridique.

Selon la société, aucuns autres travaux n'avaient été entrepris. Le remplacement du chauffage individuel existant et des radiateurs était antérieur et avait été effectué par les anciens actionnaires. Les précédents locataires avaient quitté l'appartement le 31 décembre 2005 et l'appartement était resté vide jusqu'à ce qu'il soit loué à Mme L\_\_\_\_\_ en 2010.

Les travaux entrepris ne constituaient pas une amélioration de l'appartement au sens de la LDTR, mais une mise aux normes élémentaires de sécurité,

s'agissant des travaux d'électricité notamment. D'une manière générale, il s'agissait de travaux d'entretien non différés dans le temps et, partant, non soumis à autorisation. Ils n'amélioraient pas le confort existant. Le coût des travaux entrepris, était de CHF 6'648.55 par pièce. Il était inférieur au coût de référence pour l'assujettissement à la LDTR de CHF 10'000.- par pièce. Il était également inférieur au 10 % de la valeur d'assurance du bâtiment qui était, pour l'immeuble du 25, rue D \_\_\_\_\_, de CHF 3'651'333.30. A \_\_\_\_\_ demandait au département la confirmation que les travaux n'étaient soumis à aucune autorisation et le loyer qu'aux règles du droit privé, sans contrôle du département sur son montant.

10. Par pli recommandé du 20 septembre 2012, le département a notifié à A \_\_\_\_\_ décision. Les travaux entrepris dans l'appartement constituaient une rénovation soumise à autorisation. La hausse du loyer avait manifestement entraîné un changement qualitatif de l'objet loué, dès lors que son loyer étant passé de CHF 1'400.- à CHF 6'400.- la pièce/l'an. Il était manifeste que A \_\_\_\_\_ n'avait pas transmis l'intégralité des factures concernant les travaux réalisés, ceci au vu de leur nature et de leur ampleur. Ordre lui était donné de déposer, dans un délai de trente jours, une requête en bonne et due forme ayant pour objet les travaux précités. Une amende administrative de CHF 5'000.- lui était infligée pour avoir procédé sans autorisation auxdits travaux.

11. Par acte posté le 19 octobre 2012, A \_\_\_\_\_ a interjeté un recours auprès du TAPI contre la décision du 20 septembre 2012 précitée, en concluant à son annulation et à ce qu'il soit dit que les travaux effectués dans l'appartement litigieux n'étaient pas assujettis à la LDTR. Subsidiairement, l'amende de CHF 5'000.- devait être annulée pour absence d'infraction, voire diminuée à un montant maximum de CHF 300.-.

À l'appui de son recours, A \_\_\_\_\_ a repris l'argumentation déjà présentée devant le DALE le 13 août 2012, s'agissant du non-assujettissement des travaux à la LDTR. Partant, elle ne pouvait être sanctionnée.

12. Le 21 janvier 2013, le DALE a conclu au rejet du recours. Il s'est référé au constat effectué lors de l'inspection du 20 juillet 2012. Les travaux étaient soumis à la LDTR. Il ne s'agissait pas de travaux courants d'entretien puisqu'ils portaient sur la totalité de l'appartement. Le constat d'état des lieux d'entrée remis à la locataire signalait que l'appartement avait été entièrement rénové en 2010. Le loyer fixé après travaux était passé de CHF 1'400.- à CHF 6'400.- par pièce/l'an, ce qui dépassait le montant maximal autorisé la pièce/l'an par l'arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie, en vue de l'application des art. 25 à 39 de l'arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 24 août 2011 (ArRLoyers - L 5 20.05). Il était dès lors justifié de demander, dans le cadre d'une démarche de mise en conformité, le dépôt d'une autorisation de construire. L'amende infligée correspondait à la gravité de la faute infligée à un professionnel de l'immobilier

qui avait enfreint la loi, alors même qu'il était parfaitement au courant de la pratique en matière de LDTR.

13. Le 21 mars 2013, A\_\_\_\_\_ a donné au département le détail des travaux dont il avait fourni les factures, soit par la production de factures plus détaillées, soit par celle des devis de certaines entreprises. Il en ressortait que la facture de l'entreprise Style et Cuisine s'était élevée à CHF 3'500.- en raison d'une réduction de CHF 545.-. En outre, la facture détaillant les travaux effectués pour la remise en état des installations sanitaires en CHF 3'206.50 incluait la pose d'une baignoire. La société a également transmis une copie du bail des locataires antérieurs, soit Madame et Monsieur M\_\_\_\_\_ qui datait du 1<sup>er</sup> décembre 1998 et arrêtaient le montant du loyer annuel à CHF 4'200.-.

14. Le 12 mars 2013, le TAPI a procédé à une audition des parties.

M. H\_\_\_\_\_ ne se souvenait pas s'il existait une salle de bains avant les travaux. Selon lui, c'était l'ancien locataire qui avait créé la douche en mordant sur la pièce de la cuisine. A\_\_\_\_\_ n'avait dès lors fait que changer le tube de douche sans procéder à des travaux d'agrandissement du local des toilettes. Le locataire précédent avait installé une cloison pour séparer cette salle de bains de la cuisine. A\_\_\_\_\_ avait fait monter un mur entre la cuisine et lesdites toilettes et réinstallé le tube de douche pour mettre un terme à ce « bricolage ». La chaudière à gaz avait été installée dans la cuisine par les anciens locataires, aux alentours de 2006-2007. A\_\_\_\_\_ n'avait fait que changer le tube de douche.

Selon le représentant du département, les travaux relatifs à la création du mur de séparation entre la douche et la cuisine de même que ceux d'abattage du galandage de la cause ne faisaient pas l'objet de factures. Il en allait de même de ceux liés au faux plafond mis en place de même que ceux relatifs à la chaudière à gaz et au nouveau radiateur. Le montant de l'amende infligée à la recourante tenait compte de nombreuses procédures en cours concernant les immeubles de la rue D\_\_\_\_\_, ce qui impliquait de sanctionner sévèrement de tels agissements.

Selon M. H\_\_\_\_\_, les travaux qui n'avaient pas été repris dans les factures étaient le fait des précédents locataires ou actionnaires.

15. Le 23 avril 2013, le TAPI s'est transporté sur place et a procédé, dans l'appartement incriminé, à l'audition, en tant que témoins, de Madame M\_\_\_\_\_, de la locataire actuelle, ainsi que de Madame O\_\_\_\_\_, une collaboratrice de la G\_\_\_\_\_.

a. Selon le procès-verbal de transport sur place et d'enquêtes, les juges ont constaté lors de la visite de l'appartement que des travaux avaient été réalisés, soit l'agencement de la cuisine, la pose d'un parquet dans une partie du salon,

l'installation d'une douche, la pose d'un mur entre la cuisine et la salle de bain, la suppression de deux cloisons des alcôves du salon et de la chambre, la pose d'un faux plafond avec spot intégré et la réfection du carrelage et des peintures.

b. Selon Mme L\_\_\_\_\_, quelques temps avant d'emménager, elle avait constaté que l'appartement était encore en travaux. Le parquet n'était pas encore entièrement posé dans le living. Elle ignorait si la cuisine était neuve lorsqu'elle avait emménagé.

c. Mme O\_\_\_\_\_ s'était occupée des travaux dans plusieurs appartements de l'immeuble pour le compte de la régie, mais ne se souvenait plus ou ignorait si des travaux avaient été entrepris dans l'appartement de Mme L\_\_\_\_\_. Elle ne savait pas pour quelles raisons une baignoire avait été facturée par l'entreprise P\_\_\_\_\_. Sur ce point spécifique, M. H\_\_\_\_\_ a confirmé qu'aucune baignoire n'avait été installée dans l'appartement et qu'il n'avait pas contrôlé la facture de l'entreprise.

d. Mme M\_\_\_\_\_, l'ancienne locataire, avait emménagé en 1999 dans l'appartement litigieux, puis elle l'avait quitté pour un autre dans le même immeuble en 2005. Elle admettait avoir enlevé le galandage qui séparait l'alcôve de la salle de séjour, mais pas la cloison qui séparait celle-ci du couloir. C'était elle qui avait fait vitrifier le parquet mais l'aménagement du faux plafond n'était pas de son fait. Lorsqu'elle habitait dans l'appartement, il n'y avait ni salle de bains, ni eau chaude, ni chauffage, mais uniquement des toilettes. Elle n'avait fait installer aucune douche. En particulier, il n'y avait pas de douche dans la cuisine. Cette dernière pièce était plus grande à l'époque où elle y habitait et n'était pas agencée, il y avait uniquement un vieil évier en grès avec un robinet d'eau froide. Elle chauffait l'eau dans des casseroles et avec sa cuisinière à gaz. Il n'y avait pas de chauffage et elle se chauffait avec des radiateurs électriques. Le sol de la cuisine avait été changé depuis l'époque où elle habitait dans l'appartement.

16. Par jugement du 2 mai 2013, le TAPI a rejeté le recours de A\_\_\_\_\_. Les travaux entrepris en 2010 dans l'appartement étaient, par leur genre, soumis à autorisation. Vu leur montant, il était conforme au droit de l'obliger à déposer a posteriori une demande d'autorisation. Quant au montant de l'amende, il était proportionné à la faute de A\_\_\_\_\_.

17. Par acte posté le 6 juin 2013, A\_\_\_\_\_ a interjeté un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) contre le jugement du TAPI du 2 mai 2013 précité, qu'elle avait reçu le 7 mai 2013. Elle concluait principalement à son annulation et à ce que la chambre administrative constate que les travaux effectués dans l'appartement de la locataire n'étaient pas assujettis à la LDTR, si bien qu'ils n'étaient pas soumis à l'obtention d'une autorisation de construire. A\_\_\_\_\_ n'avait ainsi commis aucune infraction à la loi précitée. L'amende prononcée devait être annulée. Subsidiairement, son montant devait être diminué.

Préalablement, le DALE devait produire toutes les amendes infligées à des propriétaires dans des circonstances similaires au cas d'espèce. Le dossier APA/5\_\_\_\_\_-2 devait être produit. En outre, l'audition de M. J\_\_\_\_\_ devait être ordonnée, en tant qu'ancien actionnaire de la SI rue D\_\_\_\_\_21, 23, 25.

Le jugement du TAPI violait son droit d'être entendu, dans la mesure où il avait requis l'audition de M. J\_\_\_\_\_, sans succès. Ce n'était ni A\_\_\_\_\_ ni la SI rue D\_\_\_\_\_21, 23, 25 SA qui avait créé la salle de bains dans la cuisine et construit une cloison. C'était la raison pour laquelle l'audition de l'ancien propriétaire de la SI était nécessaire. C'était d'autant plus important qu'une vacance de quatre ans et demi était intervenue entre les locations des époux M\_\_\_\_\_ et de Mme L\_\_\_\_\_.

Sur le fond, la société n'avait pas fait entreprendre d'autres travaux que ceux qu'elle avait annoncés au département par la production des factures des entreprises. Les travaux effectués ne constituaient que des travaux de remise en conformité de l'appartement, ou des travaux d'entretien non différés dans le temps. Ceux-ci avaient été, pour la plupart, entrepris en raison de l'obsolescence de l'agencement. Elle n'y avait apporté aucune amélioration au sens de la LDTR mais une mise aux normes élémentaires de sécurité et des travaux d'entretien courant. Elle n'avait aucunement modifié la distribution des pièces de l'appartement, les changements constatés préexistaient le changement d'actionnaire de la société propriétaire en février 2010.

Les conditions d'un assujettissement des travaux à la LDTR n'étaient également pas réalisées au regard du faible montant des travaux entrepris, qui n'avait pas dépassé CHF 19'945.70, soit un coût inférieur à CHF 10'000.- par pièce. Les travaux d'électricité notamment, étaient liés à des impératifs de sécurité, et les autres devaient être réalisés en raison de la vétusté de l'appartement, afin d'y maintenir un confort minimal. Ceux de la salle de bains et de la cuisine, avaient été nécessaires en raison de la fin de vie des agencements existants. Il en allait de même des travaux de peinture et de parquets. Ces travaux, qui ne modifiaient aucunement le confort existant, constituaient dès lors des travaux d'entretien non différés dans le temps. Certains travaux avaient été entrepris avant le changement d'actionnaire en 2010. Si elle n'avait pu le démontrer, c'était parce que l'ancien actionnaire, M. J\_\_\_\_\_ ne disposait plus de l'ensemble des pièces comptables relatives à ce bâtiment. L'expression « appartement entièrement rénové en 2010 » mentionné dans le contrat de bail de Mme L\_\_\_\_\_ était une formule de style.

La hausse de loyer, au regard du loyer antérieur qui était dérisoire, ne pouvait être considérée comme entraînant un changement qualitatif de l'objet loué. En l'absence de soumission à la LDTR, le contentieux y relatif relevait donc du droit privé du bail et non du droit public cantonal.

L'absence de soumission à la LDTR des travaux constatés entraînait l'annulation de l'amende. Subsidairement, le montant de celle-ci devait être diminué à CHF 300.-. Le montant exagéré de l'amende démontrait qu'elle était victime d'une inégalité de traitement eu égard aux montants des amendes prononcées dans d'autres dossiers concernant l'immeuble en question.

18. Le 11 juillet 2013, le département a répondu en concluant au rejet du recours. L'APA/5\_\_\_\_\_-2 dont la recourante sollicitait la production, était une demande d'autorisation en procédure accélérée, requise par la société propriétaire sous son ancien nom. Dite APA n'avait jamais fait l'objet d'une mise en œuvre. Le jugement du TAPI ne pouvait qu'être confirmé. Les travaux entrepris par A\_\_\_\_\_ constituaient des travaux de transformation, puisqu'ils portaient sur la modification intérieure de l'appartement et la création d'installations nouvelles d'une certaine importance (installation de chauffage, distribution d'eau chaude et salle de bains). Les enquêtes effectuées par le TAPI l'avaient confirmé. Les travaux entrepris étaient d'un coût plus élevé que celui reconnu. Il était dans ces circonstances en droit d'exiger de la société qu'elle dépose une demande d'autorisation pour régulariser la situation de ces travaux. La sanction était justifiée, qu'il s'agisse du principe ou du montant de l'amende. Les travaux litigieux et illégaux avaient porté sur l'ensemble de l'appartement concerné. A\_\_\_\_\_, conseillé par un professionnel de l'immobilier, soit la régie G\_\_\_\_\_, ne pouvait méconnaître que les travaux n'avaient pas été effectués en conformité de la loi.

19. Dans une requête du 29 juillet 2013, A\_\_\_\_\_ a persisté à demander l'audition de M. J\_\_\_\_\_ et celui-ci a été entendu par le juge délégué le 20 janvier 2014.

a. Selon M. J\_\_\_\_\_, il avait été l'actionnaire de la SI B\_\_\_\_\_, devenue, après le rachat de l'immeuble 21, rue D\_\_\_\_\_, la SI rue D\_\_\_\_\_21-23-25. Il avait cédé ses actions au début de l'année 2010 à M. H\_\_\_\_\_ et à son associé M. K\_\_\_\_\_.

Il n'avait aucun contentieux avec ce dernier au sujet de la cession desdites actions. Dès 2004, il avait géré lui-même les trois bâtiments locatifs. Le plan de l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage du 25, rue D\_\_\_\_\_ produit par le département, tiré de l'APA/5\_\_\_\_\_ ne correspondait pas à celui de l'état de l'appartement à la date où Mme M\_\_\_\_\_ l'avait quitté : l'alcôve n'était pas séparée de la salle de séjour par des portes. Lorsque Mme M\_\_\_\_\_ avait pris possession de l'appartement, il n'y avait plus de paroi entre l'alcôve et la pièce en question. En outre, c'était cette locataire qui avait abattu le galandage séparant l'alcôve du couloir pour joindre les deux espaces, ceci bien que cela lui ait été refusé.

Il se rappelait qu'une douche avait été installée dans un cagibi situé entre l'alcôve et la chambre à coucher qui donnait sur la cour, laquelle ne comportait

pas d'écoulement. Après que Mme M\_\_\_\_\_ était partie, il avait changé le système et installé une douche à côté des toilettes en les séparant de la cuisine avec un petit galandage en prenant sur l'espace de celle-ci. Cela lui avait été reproché par le département dans le cadre d'un important contentieux de remise en conformité, qui avait débouché sur la délivrance par le département d'une autorisation globale de rénover le toit, les façades et les appartements, mais les travaux autorisés n'avaient jamais été exécutés.

À son souvenir, il avait entrepris des travaux dans l'appartement de Mme M\_\_\_\_\_ pour un montant de CHF 60'000.-. Il avait refait toutes les surfaces, peintures, parquets et les sanitaires. Il avait déplacé la douche à côté des toilettes dans l'alcôve. Lorsque Mme M\_\_\_\_\_ avait quitté l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage, il l'avait rafraîchi.

Après le départ de Mme M\_\_\_\_\_, il avait loué l'appartement pour de courtes périodes avec un loyer de CHF 1'000.- à CHF 1'200.- par mois. Il n'en avait pas avisé le département.

b. Selon le représentant du département, aucune procédure administrative n'avait été ouverte en rapport avec l'appartement de Mme M\_\_\_\_\_ avant d'engager la présente procédure. Le témoin se trompait de contentieux.

20. L'instruction de la cause a été suspendue entre juin 2014 et février 2016, puis reprise en mai 2016 à l'issue des négociations qui ont conduit au prononcé de l'arrêt ATA/541/2016 précité.

21. Le 10 juin 2016, le DALE a persisté dans ses conclusions, constatant que l'audition de M. J\_\_\_\_\_ n'avait pas permis d'apporter des précisions au sujet de l'appartement loué par Mme L\_\_\_\_\_, mais qu'elle avait confirmé que les trois immeubles sis aux 21, 23 et 25, rue D\_\_\_\_\_ étaient dans un état de vétusté qui nécessitait plus que de simples travaux d'entretien.

22. Le 20 juin 2016, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions initiales. L'audition de M. J\_\_\_\_\_ n'empêchait pas que le TAPI avait violé son droit d'être entendu.

Il y avait lieu, pour déterminer si les travaux étaient assujettis ou non à la LDTR, de suivre la marche à suivre définie par la jurisprudence avant 2010. En l'espèce, les enquêtes confirmaient qu'il n'y avait eu aucune modification des pièces, ni parties de celles-ci, ni aucune transformation de l'appartement de la locataire. Contrairement à ce qu'affirmait le DALE sans preuve, les seuls travaux effectués avant l'entrée de la locataire dans les locaux étaient ceux énoncés dans le courrier de A\_\_\_\_\_ au DALE du 13 août 2012. Il s'agissait de travaux d'entretien non différés dans le temps, leur ampleur ne dépassant pas CHF 19'945.70. Leur coût était inférieur au montant de CHF 10'000.- la pièce. En

l'absence de dépassement du coût maximal autorisé par la loi, les travaux entrepris n'étaient pas soumis à la LDTR et, partant, n'étaient pas assujettis à autorisation.

Le montant du loyer annuel de l'appartement avant travaux à prendre en considération n'était en réalité pas de CHF 4'200.- l'an comme elle l'avait jusqu'à admis, mais largement supérieur, si on suivait le témoignage de M. J. \_\_\_\_\_ qui indiquait l'avoir loué pour de courtes périodes. Vu les indications données par ce dernier, le dernier loyer avant la prise de bail de Mme L. \_\_\_\_\_ n'était pas de CHF 4'200.- l'an, mais de CHF 14'400.- l'an, à raison de CHF 1'200.- par mois. Dès lors que le loyer annuel était supérieur avant travaux aux besoins prépondérants de la population, elle pouvait l'augmenter librement. Au demeurant, le montant du loyer fixé dans le bail n'était pas exagéré.

Concernant l'amende, celle-ci devait être annulée en raison de l'absence d'infraction à la LDTR. Pour le surplus, les conclusions d'accord signées le 10 juin 2016 devaient régler le sort de la totalité de la question des amendes dont la société devait s'acquitter. Dès lors, aucune amende supplémentaire ne pouvait plus être prononcée.

23. Sur ce, la cause a été 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 présente cause a fait l'objet d'une instruction complète, tous les témoins dont l'audition a été demandée ayant été entendus. La chambre administrative statuant avec un plein pouvoir de cognition en matière d'application de la LDTR, toute éventuelle violation du droit d'être entendue de l'une ou l'autre des parties aura ainsi été réparée, l'examen de ces questions ne relevant pas de l'opportunité (arrêt du Tribunal fédéral 2P.30/2003 du 2 juin 2003 consid. 2.4 et les arrêts cités ; ATA/73/2005 du 15 février 2005 ; ATA/703/2002 du 19 novembre 2002 ; ATA/609/2001 du 2 octobre 2001 ; Pierre MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif : les actes administratifs et leur contrôle, 3<sup>ème</sup> éd. 2011, vol. II, ch. 2.2.7.4 p. 324 ; Thierry TANQUEREL Manuel de droit administratif, 2011 p. 516 n. 1554).
3. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). La loi prévoit notamment à cet effet, et tout en assurant la

protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Elle s'applique à tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévues par l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), ou construit au bénéfice des normes de l'une des 4 premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement (art. 2 al. 1 let a LDTR) et qui comporte des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art. 2 al. 1 let a LDTR), à l'exception des maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement, ainsi que les villas en 5<sup>ème</sup> zone comportant un ou plusieurs logements.

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que la réglementation de la LDTR correspond à un intérêt public évident (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 p. 211 ss ; 113 Ia 126 consid. 7a p. 134 ; 111 Ia 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, y compris dans la mesure où elle prévoit un contrôle des loyers après transformation (ATF 116 Ia 401 consid. 9 p. 414 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3).

4. Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 LDTR). Les travaux qui doivent être qualifiés de travaux de transformation sont ceux décrits à l'art. 3 al. 1 et 2 LDTR. Parmi ceux-ci figurent les travaux de transformation proprement dits qui modifient l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 3 al. 1 let. a LDTR), la création d'installations nouvelles d'une certaine importance, telles que chauffage, distribution d'eau chaude, ascenseur, salles de bains et cuisines (art. 3 al. 1 let c LDTR) mais aussi les travaux de rénovation soit la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements (art. 3 al. 1 let. d LDTR) sous réserve qu'il ne s'agisse pas de travaux d'entretien. Ces derniers, non assujettis à la LDTR, sont les travaux courants faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration importante du confort existant. En revanche des travaux d'entretien différés dans le temps, rendus nécessaire par les carences du propriétaire sont assimilés à des travaux de transformation soumis à la LDTR (Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements, 2014, p. 192 n. 2.5.3).
5. De jurisprudence constante, il y a lieu, pour distinguer entre des travaux d'entretien courant non soumis à la LDTR et des travaux de rénovation assimilés à

---

des travaux de transformation au sens de l'art. 3 LDTR, de tenir un raisonnement en deux temps, à savoir :

a. Examiner d'abord si, de par leur nature, les travaux en cause relèvent de l'entretien ou, au contraire, consistent en des travaux de rénovation. En prolongement de cette distinction, la jurisprudence a admis que des travaux d'entretien sont susceptibles d'aboutir à une rénovation ou à une transformation soumise à la LDTR, en raison d'une incidence directe de ceux-ci sur le loyer du logement (ATA/328/2013 du 28 mai 2013, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_624/2014 du 13 février 2014), ou lorsque, n'ayant pas été exécutés périodiquement ou par rotation tout au long de l'existence de l'immeuble, ou encore parce qu'ils n'ont pas été exécutés du tout pendant de nombreuses années, leur accumulation, même en tenant compte d'une exécution rationnelle commandant un regroupement, leur confère une incidence propre à engendrer un changement de standing de l'immeuble (ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/135/2011 du 1<sup>er</sup> mars 2011 et la jurisprudence citée ; Alain MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, in RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée) ; on parle alors aussi de travaux d'entretien différés dans le temps (Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 193).

b. Puis s'attacher à l'ampleur desdits travaux et, partant, à leur coût et à leur répercussion sur le montant du loyer, dès lors qu'il pourrait en résulter un changement d'affectation qualitatif des logements, au risque que le loyer de ces derniers ne réponde plus aux besoins prépondérants de la population (ATA/645/2012 précité ; ATA/646/2010 du 21 septembre 2010 et les références citées ; Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 193).

En rapport avec ce dernier point, un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux besoins prépondérants de la population lorsque son loyer est compris entre CHF 2'536.- et CHF 3'405.- la pièce par année (Arrêté du Conseil d'État du 24 août 2011 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population - ArRLoyers - L 20.05), ou lorsque ce logement entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR. Selon l'ArAppart déterminant au moment des faits, comme selon celui actuellement en vigueur, il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements de une à sept pièces inclusivement.

6. a. Selon la jurisprudence bien établie de la chambre de céans, ont été considérés comme relevant de l'entretien au regard de leur nature, l'installation de nouveaux sanitaires, l'agencement des cuisines, la mise en conformité de l'installation électrique, la pose de nouveaux revêtements des sols et des parois, ainsi que des travaux de peinture et de serrurerie (ATA/440/2015 du 12 mai 2015 ; ATA574/2014 du 19 juillet 2014 ; ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 et les références citées). En revanche, la chambre administrative a retenu la réfection complète des peintures, papiers peints et parquets, avec pose

des radiateurs, l'installation d'un agencement de cuisine et de nouveaux sanitaires et la mise en conformité des installations électriques dans un appartement de deux pièces et demie comme étant des travaux de rénovation soumis à autorisation (ATA/645/2012 précité).

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

c. Ne sont pas assujettis à la loi les travaux d'entretien courant qui devraient être pris en charge par le compte d'exploitation de l'immeuble et qui ne devraient donc pas provoquer d'augmentation de loyer ou n'entraîner qu'une modeste hausse de loyer (Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 207).

d. Comme la doctrine récente l'a mentionné, la chambre administrative a certes pu retenir à certaines occasions que n'étaient pas soumis à la LDTR des travaux d'entretien différés ou non dans le temps, dont le coût par pièce était inférieur à CHF 10'000.- (ATA/642/2013 du 1<sup>er</sup> octobre 2013 ; ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 ; ATA/96/2007 du 6 mars 2007 ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 193/194). Il ne s'agit cependant pas d'une règle générale. Récemment, la chambre administrative a encore précisé, en rapport avec l'argument du coût des travaux par pièce, qu'il ne lui appartenait pas de dicter au département de ne pas requérir de demande d'autorisation de construire pour des travaux de moins de CHF 10'000.- par pièce (ATA/574/2014 du 29 juillet 2014 ; ATA/334/2014 du 13 mai 2014 consid. 14).

Le critère du coût par pièce constitue un critère auquel le département peut recourir, mais qui doit être relativisé. En réalité, pour déterminer la qualification de travaux entrepris dans des logements situés dans des bâtiments visés à l'art. 2 LDTR et, partant, la nécessité de demander une autorisation de les effectuer au département, il convient de prendre en compte la situation dans son ensemble et d'appliquer à celle-ci les différents critères abordés précédemment : la nature des travaux, leur ampleur dans leur ensemble, le moment auquel ils interviennent, leur répercussion sur le loyer précédent ou futur et sa conformité aux besoins prépondérants de la population, sans que les travaux entrepris ne conduisent à un changement d'affectation qualitatif du logement, ainsi que leur rapport avec la valeur de l'immeuble de manière proportionnelle, tout en évaluant dans quelle mesure les travaux effectués permettent raisonnablement et de manière ordinaire de conserver la chose en bon état.

7. C'est le département, et non l'administré, qui détermine dans chaque cas si des travaux relèvent de l'entretien ou de la transformation. Si des travaux de pur entretien ne nécessitent pas d'autorisation, en cas de doute, il incombe au propriétaire de demander l'avis du département et d'effectuer les démarches

---

nécessaires pour agir en conformité de la loi (Emmanuelle GAIDE/ Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 186 et jurisprudence cantonale citée).

8. Selon l'art. 44 LDTR, celui qui contrevient aux dispositions de la LDTR est passible des mesures et sanctions administratives prévues par les art. 129 à 139 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI -L 5 05), sous réserve des peines plus élevées prévues par le code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0). Le département notifie aux intéressés par lettre recommandée les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution (art. 130 LCI). Les propriétaires ou leurs mandataires sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par cette autorité (art. 131 LCI).

Parmi les mesures administratives à disposition de l'autorité compétente, figure l'ordre de remise en conformité (art. 129 let. e LCI). L'objectif d'une telle mesure est de rétablir une situation conforme au droit. Dans le domaine de la LDTR, si le département constate que des travaux ont été effectués sans autorisation, la première des mesures adéquates à sa disposition dans cette situation est d'ordonner le dépôt d'une requête à celui qui ne s'est pas soumis à une telle obligation.

Conformément à l'art. 137 al. 1 LCI, en relation avec l'art. 44 al. 1 LDTR, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant à la LCI et à la LDTR. Le montant maximum de l'amende s'élève à 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 de l'amende, du degré de gravité de l'infraction (art. 137 al. 3 LCI).

9. Il n'est à juste titre pas contesté par la recourante que le bâtiment dans lequel se trouve l'appartement litigieux, situé en zone 2 et affecté à l'habitation, est soumis à la LDTR. Le litige porte sur la qualification des travaux effectués dans l'appartement qui entraînerait ou non une obligation de demander, en application des dispositions de cette loi, une autorisation au département pour les réaliser. Il porte également sur le principe et le montant de l'amende infligée à la recourante pour avoir contrevenu à cette obligation.
10. À l'issue de l'instruction menée devant le TAPI et la chambre administrative, il doit être retenu qu'à l'époque où Madame M\_\_\_\_\_ louait l'appartement litigieux, celui-ci était sans confort, soit sans salle de bains ni douche ni eau chaude ni chauffage. Sous cet angle, le plan, tiré de l'APA/5\_\_\_\_\_, utilisé par l'enquêteur du département lors du constat d'infraction du 20 septembre 2012 pour matérialiser ses constats par le croquis, ne peut être utilisé pour établir l'état des lieux existant avant l'entrée en jouissance de l'appartement par la locataire actuelle. Il suggère en effet l'existence d'une salle de bain avec baignoire entre la chambre à coucher et la salle de séjour (dessinée

en rouge) dont l'instruction révèle qu'elle n'a jamais été réalisée, que ce soit à l'époque où l'actionnaire de la société était M. J\_\_\_\_\_ ou plus tard. En revanche, le témoignage crédible de Mme M\_\_\_\_\_ permet de retenir que jusqu'en 2005, il n'y avait aucune salle de bain dans l'appartement, ni même d'eau chaude lorsqu'elle y habitait. En outre, il est acquis que c'est l'ancien actionnaire et administrateur de A\_\_\_\_\_ qui a donné l'ordre de créer une salle de bain avec douche par emprise sur la cuisine. De même, il est établi qu'après le départ de Mme M\_\_\_\_\_ et avant la location à Mme L\_\_\_\_\_, l'appartement a été équipé d'un chauffage à gaz avec radiateurs et d'un circuit de distribution d'eau chaude, que la salle de séjour a été agrandie par l'abattage de la paroi de séparation du couloir d'accès et aménagée par la pose d'un faux-plafond.

Le donneur d'ordre de chacun de ces travaux n'a pu être formellement déterminé. Si Mme M\_\_\_\_\_ a admis des travaux de vitrification du parquet et, si le décloisonnement de la salle de séjour pourrait être le fait de l'un des locataires qui a vécu dans l'appartement entre 2005 et 2010, il n'est pas concevable que ce soit l'un de ces derniers, locataires de courte durée selon le témoin J\_\_\_\_\_, qui ait pris l'initiative d'entreprendre des travaux de l'importance et du coût d'une installation de chauffage et d'un circuit d'eau chaude. Il sera retenu que les plus importants de ces travaux ont été entrepris à l'initiative de la recourante, et qu'ils s'ajoutent à ceux dont elle produit les factures.

11. La recourante fait valoir que doivent seuls être pris en considération les travaux entrepris sous l'égide de son actionnaire actuel. Ce raisonnement ne peut être suivi. La recourante, personne morale, omet en effet de considérer qu'au-delà de la personne de son actionnaire ou de son administrateur, c'est elle qui a été sans discontinuité propriétaire de l'immeuble entre 2005 et 2010, période durant laquelle tous les travaux précités ont été entrepris dans l'appartement. C'est elle qui en a économiquement bénéficié et qui, a priori, les a financés. Ainsi, durant toute la période considérée, c'est elle seule qui était directement soumise au respect de la LDTR. Ainsi, quels que soient les changements intervenus dans la composition de son actionnariat ou de ses organes, elle est liée par les actes de gestion pris en son nom. C'est donc l'ensemble des travaux entrepris dans l'appartement à l'initiative de l'un ou l'autre des organes de la société ou de ses mandataires qui doit être pris en compte pour déterminer s'ils sont soumis à autorisation en vertu de la LDTR.
12. En l'occurrence, alors que l'appartement était vétuste, sans aucun confort et manifestement non entretenu régulièrement, comme il a été décrit par la locataire qui l'a quitté en 2005, il s'est retrouvé, dès 2010, avoir les caractéristiques d'un appartement dont le confort existant a été amélioré par l'adjonction d'un double dispositif, constitué d'une salle de bains et par un chauffage des locaux.

13. La recourante insiste sur la modicité du coût par pièce de ces travaux qui la soustrairait aux obligations d'autorisation découlant de la LDTR. Cette position ne peut être suivie.

Tout d'abord, les pièces qu'elle a produites pour justifier de ces coûts ne couvrent pas l'entier des travaux entrepris, puisqu'elles n'incluent pas les frais d'aménagement de la salle de bain ou du séjour, ni ceux de l'installation de chauffage et d'eau chaude, soit les frais les plus importants qui ont été engagés. On ne peut donc retenir comme établi que ledit coût n'aurait pas dépassé CHF 19'945.70 ainsi qu'elle le prétend, le coût de l'ensemble des travaux représentant un montant bien plus important si l'on y inclus lesdits frais. La question du coût est cependant secondaire sous l'angle de la soumission à la LDTR. Cependant, l'élément décisif est que l'ensemble de ces travaux ne constitue ni de simples travaux d'entretien au sens de l'art. 3 al. 2 LDTR, ni des travaux d'entretien différés dans le temps. Leur ampleur a en effet abouti à une modernisation de l'appartement qui ainsi changé de standing par l'adjonction de différents éléments de confort. Ce constat permet pleinement de les qualifier de travaux de transformation au sens de l'art. 3 al. 1 let. a ou let. c, voire let. d LDTR, lesquels sont soumis à autorisation préalable, sans même que la question de leur coût, voire de leur coût par pièce ou de leur coût rapporté à la valeur de l'immeuble n'ait à être abordée.

Au demeurant, dans le cas d'espèce, une soumission à la LDTR se justifie d'autant plus que l'impact des travaux entrepris été pour le moins conséquent sur le loyer de l'appartement. Si, avant travaux, celui-ci, d'un montant de CHF 1'400.- la pièce/l'an se situait en dessous du loyer minimum correspondant aux besoins prépondérants de la population, c'est parce que l'objet loué correspondait à un appartement sans confort destiné aux catégories les plus modestes de la population. Or après travaux, celui-ci a passé à CHF 6'400.-la pièce/l'an, soit un montant bien supérieur au maximum de la fourchette prévue par l'ArRLoyers, le faisant changer de catégorie d'appartements locatifs. Or, un tel changement de typologie, visé expressément à l'art. 9 al. 2 let. a LDTR, nécessite la mise en œuvre des mécanismes de contrôle instaurés par cette loi.

Ainsi que le TAPI l'a constaté, c'est donc à juste titre que le département, en application de l'art. 129 LCI, a ordonné à la recourante de déposer une demande d'autorisation, dans le but de mettre fin à une situation contraire au droit et de déterminer les loyers qui pouvaient être autorisés au regard des travaux admissibles.

14. Il reste à déterminer si l'amende de CHF 5'000.- infligée à la recourante doit être maintenue eu égard à la décision du département de regrouper les différentes amendes prononcées et de les réduire à un montant unique de CHF 10'000.-. En l'occurrence, l'amende litigieuse se rapporte à un autre complexe de fait que celui qui a été réglé dans le cadre de l'ATA/541/2016 précité. Sur le principe, le

prononcé d'une amende par le département est fondé. Toutefois, le sort de la présente cause a été abordé entre les parties dans le cadre de leurs pourparlers, et c'est d'accord entre elles que, ne parvenant pas à s'entendre sur le statut juridique de l'appartement visé par le présent contentieux, elles ont demandé à la chambre administrative de trancher le litige. Il est regrettable que la question du recours contre l'amende prononcée dans la décision litigieuse n'ait pas été réglée plus précisément dans le cadre de l'accord entériné par l'arrêt ATA/541/2016, ce qui engendre une divergence au sujet de son sort.

En l'occurrence, eu égard au principe de la bonne foi garanti par les art. 9 et 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) qui n'autorise pas une autorité publique à profiter d'une insuffisance de sa part, et vu le doute sur le fait de savoir si l'amende prononcée faisait ou non partie du montant global précité, la chambre administrative admettra que son sort a été réglé dans le cadre de l'accord précité. Au demeurant, ceci peut se justifier par l'application des règles pénales sur le concours d'infractions (art. 49 al. 1 du code pénal suisse du 21 décembre 1937 - CP - RS 311.0) qui s'appliquent aux amendes administratives (ATA/824/2015 du 11 août 2015 consid. 14b et les références citées).

15. À titre principal, le recours sera rejeté s'agissant de la nécessité de déposer une demande d'autorisation auprès du département, ceci pour permettre une mise en conformité des travaux entrepris et arrêter le montant du loyer admissible après travaux. Il sera très partiellement admis sur la question de l'amende, ceci au sens des considérants précités.
16. Vu l'issue du litige, un émolument réduit de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée, compte tenu des motifs qui sont à l'origine de l'admission partielle du recours (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 6 juin 2013 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 2 mai 2013 ;

**au fond :**

l'admet partiellement ;

annule l'amende de CHF 5'000.- infligée par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie à A\_\_\_\_\_, au sens des considérants ;

le rejette pour le surplus ;

dit qu'un émolument de CHF 1'000.- est mis à la charge de A\_\_\_\_\_ ;

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 du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Christophe Gal, avocat de la recourante, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Junod, M. Dumartheray,  
Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siegeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :