RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/918/2006-DCTI **ATA/96/2007**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 6 mars 2007

dans la cause

NIC S.A. et INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS DU LÉMAN S.à r.l.
représentées par Me Pascal Pétroz, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

EN FAIT

1. Les sociétés Nic S.A. et Investissements Immobiliers du Léman S.à r.l. sont copropriétaires depuis le 5 avril 2004, à parts égales, de l'immeuble sis 16, rue de Neuchâtel, à Genève.

   Ce bâtiment est situé en zone 2 au sens de l'article 19 alinéa 1 lettre b de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30).

2. Le 14 décembre 1994, le département des travaux publics et de l'énergie (actuellement dénommé : département des constructions et des technologies de l'information, ci-après : DCTI ou le département) a délivré l'autorisation DD 93'204, portant sur une "transformation hôtel" avec huit chambres individuelles et 28 chambres doubles. Cette transformation n'a toutefois pas été réalisée.

3. Actuellement, le bâtiment comprend trois locaux en sous-sol de 35, 45 et 70 m^2, deux au rez-de-chaussée de 76 et 105 m^2, puis cinq logements identiques, soit vingt au total, du premier au quatrième étage respectivement de 23, 28, 29, 31 et 31 m^2, ainsi que deux logements au cinquième étage de 35 et 37 m^2, tous destinés à la location.

4. Suite à une dénonciation par l'Hospice Général (ci-après : HG), locataire de plusieurs appartements, un collaborateur de la police des constructions a procédé à un transport sur place le 1er février 2005.

   Il a constaté que des travaux étaient en cours de finition dans le studio n° 450 situé au 4ème étage. Dans la salle d'eau et la cuisine, les appareils, l'aménagement de cuisine, les revêtements de parois et de sols en céramique étaient neufs. Dans le séjour, les revêtements de parois, le plafond et les parquets étaient rénovés. L'appareillage électrique était également neuf.

   Il n'a pas examiné d'autres logements.

5. Par courrier du 8 février 2005, le département a informé les propriétaires que les travaux effectués étaient susceptibles d'être assujettis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20).

   Les propriétaires devaient faire parvenir leurs observations, accompagnées des documents relatifs à la nature et au coût de l'ensemble des travaux réalisés dans ce logement, ainsi que dans tout autre logement de l'immeuble. Ils devaient

également communiquer toutes pièces utiles quant au montant des loyers avant et après travaux.

6. Le 23 février 2005, les propriétaires ont soutenu que la LDTR n'était pas applicable à leur immeuble.

L'immeuble était un hôtel et non une maison d'habitation, comme cela ressortait de l'autorisation DD 93'204 précitée. Or, dans la mesure où il ne comprenait pas de logement, aucune autorisation n'était requise selon la LDTR.

De toute manière, les travaux effectués étaient des travaux d'entretien, non assujettis à la LDTR.

7. Par lettre signature du 11 mars 2005, le département a ordonné le dépôt d'une requête en autorisation de construire pour les travaux effectués dans le studio n° 450. Par ailleurs, il réitérait sa demande d'informations concernant les travaux réalisés dans les autres logements et requérait une visite complète de l'immeuble.

L'autorisation DD 93'204 était caduque, car la transformation n'avait jamais été réalisée. L'immeuble était donc toujours un bâtiment d'habitation. Les travaux, au vu de leur nature et de leur montant, étaient des travaux de rénovation et non d'entretien.

8. Par acte du 14 avril 2005, les propriétaires ont recouru contre cette décision auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC), en concluant à son annulation.

Le bâtiment était un hôtel. Il l'était depuis 1976 au moins et continuait à l'être. L'autorisation DD 93'204 était certes caduque, mais elle avait confirmé le statut d'hôtel de l'immeuble.

Quant à la nature des travaux entrepris, il s'agissait bien de travaux d'entretien et non de rénovation, car ils ne visaient que le remplacement d'installations intérieures vétustes par des éléments neufs servant au même usage.

9. Lors de l'audience de comparution personnelle tenue par la CCRMC le 30 septembre 2005, le département a précisé que le constat ne portait que sur le studio n° 450 et qu'il avait admis le caractère de résidence meublée du bâtiment car il était très ancien.

De leur côté, les propriétaires ont déclaré que l'immeuble comprenait des logements non meublés. Les usagers étaient au bénéfice d'un contrat de bail et plusieurs appartements avaient fait l'objet de travaux.

10. Par décision du 31 janvier 2006, expédiée aux parties le 8 février, la CCRMC a rejeté le recours.

L'immeuble était à usage d'habitation et, de ce fait, soumis aux dispositions de la LDTR. Il s'agissait de travaux de rénovation, car ils amélioraient le confort, le bâtiment ayant été considéré comme vétuste et de confort réduit, selon le préavis du service de l'habitat du 16 novembre 1994. Au surplus, le montant total des travaux effectués dans ce studio correspondait presqu'à un loyer annuel, ce qui justifiait de considérer qu'il s'agissait de rénovation, même si certains travaux pouvaient, de par leur nature, être assimilés à de l'entretien.

11. Par pli posté le 13 mars 2006, les propriétaires ont recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision de la CCRMC. Ils concluent à son annulation.

Le bâtiment était un hôtel et ce, depuis 1976 au moins. Le département avait admis son caractère de résidence meublée lors de l'audience de comparution personnelle tenue devant la CCRMC. Cette affectation devait être reconnue même en cas d'interruption temporaire. Le bâtiment n'était pas une maison d'habitation et était, en conséquence, exclu du champ d'application de la LDTR.

Quant aux travaux entrepris, ils n'augmentaient le confort existant que d'une manière mineure, dans la limite de la tolérance reconnue par la jurisprudence du Tribunal fédéral. Il ne s'agissait pas d'entretien différé. Le coût des travaux était modeste et il ne se justifiait pas de le comparer au montant du loyer annuel.

12. Le 21 avril 2006, le département s'est opposé au recours.

Le bâtiment était soumis à la LDTR, car les locaux étaient affectés à l'habitation et n'entraient pas dans la définition d'une maison d'habitation individuelle. Le statut d'hôtel avait été remplacé par celui de résidence meublée. Si le département avait admis ce dernier statut, les recourants l'avaient eux-mêmes démenti lors de l'audience de comparution personnelle devant la CCRMC, puisqu'ils avaient déclaré que les logements n'étaient pas meublés et que les usagers étaient au bénéfice d'un contrat de bail. En tout état de cause, la distinction était sans pertinence, car même les résidences meublées étaient soumises à la LDTR.

Quant aux travaux, il s'agissait de travaux d'entretien différés dans le temps. Certains d'entre eux constituaient en outre des améliorations du confort. Leur impact sur le montant du loyer était important. Ces éléments justifiaient que le département les ait considérés comme des travaux de rénovation et non d'entretien.

Partant, les travaux étaient soumis à la LDTR et le département avait ordonné le dépôt d'une requête en autorisation de construire, a posteriori, afin de rétablir une situation conforme au droit.

13. Suite à une demande du juge délégué du 14 juillet 2006, les propriétaires ont déclaré, le 14 août 2006, ne pas disposer des plans de l'immeuble. Ils ont mentionné que le précédent propriétaire, soit la Fondation de valorisation des actifs de la banque cantonale de Genève (ci-après : la Fondation de valorisation), avait effectué des travaux importants dans l'immeuble - remise à neuf de la toiture, remplacement de l'ascenseur et réfection de la peinture de la cage d'escalier.

14. Le 29 septembre 2006, sur requête du tribunal, le département a indiqué ne pas avoir délivré d'autorisation de construire ayant pour objet la remise à neuf de la toiture, le remplacement de l'ascenseur et la peinture de la cage d'escalier. Ces travaux avaient vraisemblablement fait l'objet d'une simple ouverture de chantier dans la mesure où il s'agissait de travaux d'entretien.

15. Le 13 octobre 2006, les propriétaires ont remis une liste des travaux entrepris entre le 1er janvier et le 31 décembre 2003.

16. Un transport sur place a eu lieu, le 19 octobre 2006, en présence des parties.

a. Les propriétaires ont attiré l'attention du juge délégué sur la présence d'un tableau Cerberus avec des alertes incendie et des détecteurs de fumée à chaque étage ainsi que pour l'inondation, caractéristiques, selon eux, des hôtels.

b. Au 1er étage, les parties ont visité le studio n° 140. D'une surface de 31 m², ce studio comprenait un petit hall avec deux portes, l'une s'ouvrant sur la salle de bains et l'autre sur une pièce avec une baie vitrée donnant sur la rue de Neuchâtel. Dans le prolongement du séjour se trouvait une cuisinette. Ce logement n'avait pas été refait. Selon les propriétaires, tous les logements, côté rue de Neuchâtel, étaient identiques.

Les parties se sont ensuite rendues au dernier étage, soit au 5ème, où elles ont visité un appartement en présence du locataire. De la terrasse, elles ont pu constater que la toiture avait été complètement rénovée suite à un incendie qui s'était déclaré dans l'immeuble en 2002-2003. Selon les propriétaires, les deux appartements de ce dernier étage avaient été refaits mais avaient conservé la même disposition que celle existant auparavant.

c. Les parties ont encore visité le studio n° 450 où elles ont pu observer les travaux effectués.

Lors de ce transport sur place, le département a contesté le statut actuel de résidence meublée de l'immeuble. Si, devant la commission, ce statut avait été reconnu, c'est parce qu'à cette date, le département ignorait que les appartements

étaient non meublés et il pensait que la résidence hôtelière avait perduré, ce qui n'était pas le cas.

Les propriétaires ont précisé que, lorsqu'ils avaient acquis l'immeuble, les chambres étaient alors meublées par l'HG qui les louait, à des requérants d'asile notamment. Le nombre de requérants ayant diminué, l'HG leur avait restitué au fur et à mesure les chambres qui devenaient vacantes. Ils avaient alors procédé à des travaux de rafraîchissement et les avaient louées non meublées à des personnes extérieures à l'HG. A fin 2007, tous les appartements seraient restitués par l'HG.

S'agissant des travaux, les propriétaires ont expliqué qu'ils avaient fait reposer un parquet identique à celui visible dans l'appartement du 5ème étage et mettre le même type de carrelage que celui de la cuisine et des sanitaires. Dans les studios, et notamment dans le studio n° 140, il existait un parquet sous le linoléum. Le parquet n'avait pas été changé mais poncé et vitrifié. Si un des carreaux de la salle de bains manquait, il était remplacé. Les faïences étaient remplacées par des neuves si elles devaient être assorties et que les anciennes n'étaient plus disponibles. Dans la cuisine et les sanitaires, les appareils étaient remplacés par des neufs. Il n'y avait pas de lave-vaisselle. Enfin, au mur, ils mettaient de la paille d'avoine. Ces travaux ne modifiaient pas la nature des logements.

17. Le 20 octobre 2006, le département a remis copie des plans enregistrés dans le cadre de l'instruction du dossier DD 93'204.

18. Le 24 novembre 2006, le département a persisté dans sa décision, en insistant sur le fait que le carrelage du studio n° 450 était neuf du sol au plafond.

19. Le 30 novembre 2006, les propriétaires ont précisé que l'HG s'était engagé à libérer la totalité des lieux le 31 décembre 2007 au plus tard. Dès le 1er janvier 2008, ils désiraient mettre à disposition les studios sur une base journalière et exploiter ainsi l'immeuble comme une résidence hôtelière. Etaient joints le procès-verbal de conciliation du 22 août 2005 devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers et plusieurs baux relatifs aux studios actuellement loués.

20. Le 17 janvier 2007, le juge délégué a encore interpellé les propriétaires ainsi que la fondation de valorisation pour connaître le montant du loyer, avant travaux, payé par le dernier locataire du studio n° 450.

21. Le conseil des propriétaires a répondu le 7 février 2007 que le dernier loyer mensuel encaissé pour le studio n° 450 était de CHF 672,50.

22. Le 8 février 2007, la fondation de valorisation a expliqué qu'en mars 2004, l'ensemble des studios situés dans les étages, à l'exception d'un appartement en

attique, étaient loués à l'HG pour un loyer global mensuel de CHF 10'417.-. Elle joignait un état locatif au 31 mars 2004.

23. Il ressort encore des pièces remises par les parties les éléments suivants :

a. Selon les factures n^{os} 102310 et 102311 établies par Nic S.A. le 26 janvier 2005, les travaux suivants ont été réalisés dans le studio n° 450 :

- Cuisine : fourniture du frigo, de la cuisinière, d'une hotte, d'un lave-vaisselle, de meubles agencés et de trois plans de travail pour un total de CHF 3'177.40 ;

- Salon et cuisine : pose de carrelage au sol et de faïences murales, peinture sur les plafond, murs, porte, radiateur et fenêtre ;

- Salle de bains : pose de carrelage au sol et remplacement des faïences murales, construction d'un muret de baignoire, peinture sur les radiateur et porte.

- Parquet : ponçage et vitrification.

Le coût total des travaux était, de CHF 10'316,70 TTC.

b. Des travaux identiques ont été effectués, à la même période, dans quatre autres studios.

c. Sur neuf baux produits, huit ont pour objet la location d'un studio meublé. La durée du bail est d'un an, à l'exception d'un bail conclu pour trois mois et d'un autre pour 5 ans.

d. Selon l'état locatif au 31 décembre 2004, l'HG était locataire de 15 studios dont le loyer était de CHF 7'110.- par an.

Le loyer annuel des cinq studios restants, dont trois étaient vacants (parmi lesquels le studio n° 450), était de CHF 10'800.- et celui des deux appartements du 5ème étage de CHF 18'480.-.

e. Il ressort de l'état locatif au 31 décembre 2005 que, sous réserve de deux studios vacants, tous les studios étaient loués. Le studio n° 450 était loué pour un loyer annuel de CHF 10'800.-.

24. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 -

LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. En premier lieu, il convient de déterminer si l'immeuble lui-même est soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), les copropriétaires invoquant l'affectation d'hôtel du bâtiment.

3. a. La LDTR 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) et qui comporte des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art. 2 al. 1 LDTR). Ne sont pas assujetties, les maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement (art. 2 al. 2 LDTR).

b. Tout changement d'affectation d'un bâtiment destiné à l'habitation, au sens de l'article 2 alinéa 1 de la loi, nécessite l'octroi préalable d'une dérogation. Par changement d'affectation, on entend toute modification, même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel (art. 3 al. 3 LDTR). Est également assimilé à un changement d'affectation le remplacement de locaux à destination de logements par des résidences meublées ou des hôtels (art. 3 al. 3 let. a LDTR). En revanche, il n'y a pas de changement d'affectation lorsque des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel ont été temporairement affectés à l'habitation et qu'ils retrouvent leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle antérieure, pour autant qu'ils n'aient jamais été précédemment affectés au logement (art. 3 al. 4 LDTR).

c. La résidence meublée est un logement qui est loué meublé à des fins commerciales dans une maison d'habitation (art. 4 al. 1 règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation - RDTR - L 5 20.01).

En l'espèce, le bâtiment est situé en 2^{e} zone au sens de l'article 19 alinéa 1 lettre b LaLAT. Il comporte cinq locaux, vingt studios et deux appartements. Au 31 octobre 2005, tous les logements étaient loués, à l'exception de deux studios vacants. Selon les baux produits, le contrat porte sur la location d'un studio meublé. Toutefois, les recourantes ont déclaré, tant devant la CCRMC que lors du transport sur place, que les logements étaient loués non meublés. Par ailleurs, la durée des contrats est en règle générale d'un an et le versement d'une garantie bancaire est requis. Aucun service supplémentaire, tel que service de nettoyage ou de réception, n'est fourni aux résidents. Les recourantes n'ont également pas démontré être soumises à la loi sur la restauration, le débit de boissons et l'hébergement du 17 décembre 1987 (LRDBH - I 2 21). Il convient dès lors de considérer qu'en donnant à bail des appartements non meublés et en ne

démontrant pas avoir rétabli l'affectation d'hôtel de l'immeuble, les propriétaires ont de fait renoncé à cette dernière. A cet égard, l'argument des recourantes selon lequel elles désirent rétablir l'affectation de l'immeuble dès le 1er janvier 2008 ne saurait être retenu, celui-ci n'ayant été avancé que lors de la dernière écriture et n'étant conforté par aucun élément du dossier. Partant, ce bâtiment doit être soumis à la LDTR.

4. Selon les recourantes, les travaux entrepris dans le studio n° 450 seraient des travaux d'entretien et non de rénovation. Ils ne seraient donc pas soumis à autorisation.

5. Une autorisation est nécessaire pour effectuer toute transformation ou rénovation au sens de l'article 3, alinéa 1 LDTR (art. 9 LDTR).

6. Selon l'article 3 alinéas 1 lettre d et 2 LDTR, sont qualifiés de transformation les travaux qui ont pour objet la rénovation, c'est-à-dire 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, 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. Les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant.

Il ressort des travaux législatifs ayant précédé la modification de cette disposition légale, adoptée en 1999, que le Grand Conseil désirait, pour tracer une limite précise entre travaux soumis et non soumis à la loi, que soient pris en compte le coût de ces derniers et leur incidence sur les loyers, comme prévu par la jurisprudence (Mémorial du Grand Conseil 1999 9/11 1076). La minorité du Grand Conseil avait proposé une autre teneur pour l'article 3 alinéa 2 LDTR, précisant que les travaux d'entretien qui ne devaient intervenir qu'à une échéance lointaine, tels notamment la remise à neuf d'un appartement au changement de locataire, n'étaient pas assujettis à la LDTR (Mémorial 1999 9/11 page 1166). Lors du deuxième débat concernant ce projet de modification de la LDTR, de très nombreux amendements ont été soumis au Grand Conseil par la minorité, notamment celui de préciser, à l'article 3 alinéa 1 lettre d LDTR, que devaient être considérés comme travaux de rénovation ceux dont le coût total engendrait une augmentation de loyer de plus de 20 % (Mémorial 1999 9/1 1211). Cet amendement a été refusé, tout comme celui visant à préciser que la remise à neuf d'un appartement au changement de locataire n'était pas assujettie à la loi (Mémorial 1999 10/11 page 1415 ; ATA/522/2004 du 8 juin 2004).

7. Dans la mesure où la loi vise principalement à maintenir un habitat correspondant, notamment sous l'angle économique, aux besoins prépondérants de la population, il faut éviter que des travaux non soumis à la loi ne conduisent à la

longue à une érosion dudit habitat. En d'autres termes, la loi cherche à soumettre au contrôle de l'Etat certaines catégories de travaux davantage en fonction des risques qu'ils font peser sur le caractère abordable des loyers qu'en fonction du type de travaux eux-mêmes (O. BINDSCHEDLER, F. PAYCHÈRE, "La jurisprudence récente du Tribunal administratif du Canton de Genève en matière d'entretien des immeubles" in RDAF 1998 p. 368). Qu'il s'agisse de soumettre au régime des transformations certains travaux d'entretien ou, malgré l'absence de régularité, de ne pas assimiler ces travaux à des transformations, le critère décisif est donc leur coût et ses conséquences sur le caractère abordable des loyers (O. BINDSCHEDLER, F. PAYCHÈRE, op. cit., p. 369).

8. De jurisprudence constante (ATA/659/2004 du 24 août 2004 et références citées), il est admis, s'agissant de la distinction entre travaux d'entretien et de rénovation (ou de transformation) consacrée à l'article 3 LDTR, de tenir un raisonnement en deux temps, à savoir :

- D'abord en examinant 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 soumises à la LDTR, 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 (A. MAUNOIR, la nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, in RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée) ;

- Ensuite, en s'attachant à l'ampleur et, partant, au coût desdits travaux et à leur répercussion sur le montant du loyer, dès lors qu'il pourrait en résulter un changement d'affectation qualitatif sur les logements, ces derniers ne répondant plus aux besoins prépondérants de la population (ATA/365/2001 du 29 mai 2001 ; ATA/261/2001 du 24 avril 2001 et les références citées).

9. a. La notion de besoins prépondérants de la population est déterminée en fonction du critère du loyer. Ces loyers ont été fixés entre CHF 2'400.- et CHF 3'255.- la pièce par année. Cette fourchette peut être exceptionnellement dépassée si des circonstances particulières le justifient (art. 6 al. 3 LDTR).

b. Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux besoins prépondérants de la population lorsqu'il se trouve dans la fourchette de loyer susmentionnée ou lorsque ce logement entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'article 25 LDTR. Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants, considérés par catégorie, est inférieur à 2 % du parc immobilier de la même catégorie (art. 25 al.

2 LDTR). Selon l'arrêté du Conseil d'Etat pour la période pertinente, les logements où sévit la pénurie sont ceux entre une et sept pièces (arrêté du Conseil d'Etat du 29 novembre 2004 - L 5 20.03, applicable dès le 1er janvier 2005).

10. En application de ces principes, le Tribunal administratif a notamment considéré comme relevant de l'entretien 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/162/2003 du 25 mai 2003 ; ATA/365/2001 et ATA/261/2001 et références citées). Il convient toutefois de tenir compte également 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/688/2002 du 12 novembre 2002 ; ATA/34/1998 du 27 janvier 1998).

Des travaux d'entretien différés dans le temps dont le coût a eu des conséquences importantes sur les loyers, lesquels ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population, ont ainsi été jugés comme devant être soumis à autorisation; ces coûts étaient respectivement de CHF 38'213.- pour un appartement de 3,5 pièces (ATA/278/2006 du 16 mai 2006) ; CHF 79'359.- pour un 6,5 pièces (ATA/751/2004 du 28 septembre 2004) ; CHF 44'000.- pour un 4 pièces (ATA/659/2004 du 24 août 2004) ; CHF 49'874.- pour un 4 pièces (ATA/618/2004 du 5 août 2004) ; CHF 66'345.- pour un 4 pièces (ATA/802/2001 du 4 décembre 2001) ; de CHF 40'196.- pour un 4 pièces, CHF 23'422.- pour un 3 pièces et CHF 20'366.- pour un 4 pièces (ATA/365/2001 du 29 mai 2001) ; de CHF 10'650.- pour un 3 pièces, CHF 31'830.- pour un 2 pièces, CHF 31'530.- pour un 2 pièces, CHF 9'050.- pour un 3 pièces (ATA/261/2001 du 24 avril 2001).

En revanche, des travaux d'entretien modestes, de CHF 10'000.- à CHF 12'000.- pour un appartement de trois pièces et demie n'ayant pu en eux-mêmes justifier une augmentation de loyer de plus de trente pour cent n'ont pas été soumis à la LDTR (ATA/162/2003 du 25 mars 2003). Des travaux d'entretien, effectués régulièrement et qui n'avaient pas augmenté le confort, d'un coût de CHF 25'718.- pour un 4 pièces, n'ont également pas été soumis à la LDTR. Ils comprenaient : peinture (murs, plafonds et boiseries), ponçage et imprégnation de tous les parquets, remplacement des W.-C. et du lavabo de la salle de bain, installation d'un nouvel évier, d'un frigo, d'une cuisinière, d'un lave-vaisselle, d'un lave et sèche-linge dans la cuisine (ATA/522/2004 du 8 juin 2004).

11. En l'espèce, les travaux effectués dans le studio n° 450 consistent en la réfection et le remplacement de l'existant. Conformément à la jurisprudence, ils doivent être considérés, quant à leur nature, comme des travaux d'entretien, l'installation d'un lave-vaisselle et la construction d'un muret de baignoire ne pouvant être considérés comme des améliorations du confort (ATA/394/2003 du 23 mai 2003).

S'agissant du coût total des travaux, de CHF 10'316,70, il reste raisonnable au regard de la jurisprudence susmentionnée.

12. Le studio n° 450 de 31 m², équipé d'une salle de bains et d'une petite cuisine, doit être considéré comme un logement de deux pièces, par analogie avec l'article 1 alinéa 5 lettre b du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), qui prévoit que les studios sont assimilés aux appartements de 2 pièces si leur surface est d'au moins 25 m². Il répond ainsi aux besoins prépondérants de la population de par sa typologie.

Selon les états locatifs au 31 décembre 2004 et 2005, le loyer annuel, de CHF 10'800.-, est resté le même. Toutefois, au 31 décembre 2004, ce studio était vacant et, selon les indications fournies par les recourantes, le dernier loyer versé avant les travaux était de CHF 672,50 par mois, soit CHF 8'070.- par an. Le loyer était ainsi déjà supérieur avant travaux au maximum de CHF 6'510.- (CHF 3'255.- × 2) prévu par la LDTR. A cet égard, les loyers annuels des studios loués par l'HG fixés à CHF 7'110.- se trouvent également au-delà du maximum fixé par l'article 9 alinéa 3 LDTR. Malgré la hausse intervenue et dans la mesure où elle est liée au coût des travaux, il n'y a donc pas eu de modification de l'affectation qualitative du logement.

13. Au vu des considérations qui précèdent, l'immeuble sis 16 rue de Neuchâtel est soumis à la LDTR, mais les travaux réalisés dans le studio n° 450 doivent être considérés comme des travaux d'entretien non soumis à autorisation. Le recours sera ainsi partiellement admis.

14. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourantes, prises conjointement et solidairement, et un autre de même valeur sera mis à la charge du département. Les recourantes obtenant partiellement gain de cause, une indemnité de CHF 1’000.- leur sera allouée, à charge de l’Etat de Genève (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 13 mars 2006 par Nic S.A. et Investissements immobiliers du Léman S.à r.l. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 31 janvier 2006 ;

au fond :

l'admet partiellement ;

confirme la décision attaquée en ce qu'elle soumet le bâtiment sis 16, rue de Neuchâtel, à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) ;

l'annule en ce qu'elle admet comme constitutifs d'une rénovation les travaux réalisés dans le studio n° 450 ;

dit que les travaux réalisés dans le studio n° 450 sont des travaux d'entretien ;

met à la charge des recourantes, prises conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'000.- ;

met à la charge du département des constructions et des technologies de l'information un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue aux recourantes, à charge de l'Etat de Genève, une indemnité de procédure de CHF 1'000.- ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants 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'article 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 Pascal Pétroz, avocat des recourantes, à la commission cantonale de recours en matière de constructions ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. a.i. :	la vice-présidente :
P. Pensa	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :