

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1201/2024 LDTR

JTAPI/1170/2024

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 26 novembre 2024

dans la cause

A _____, représentée par Régie Moser Vernet & Cie SA, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. La parcelle n° 1 _____ de la commune de B _____ (GE) (ci-après : la commune), sise en zone 2, accueille un bâtiment d'habitation à plusieurs logements avec rez-de-chaussée commercial, situé rue de C _____ 3 _____ (GE).

Elle appartient à A _____ (ci-après : A _____).

2. Par demande enregistrée le _____ 2024 sous le n° APA 2 _____/1, A _____, par le biais de sa mandataire MOSER VERNET & Cie (ci-après : la régie), a requis auprès du département du territoire (ci-après : DT) une autorisation de construire en procédure accélérée en vue du « rafraîchissement » d'un appartement de 4 pièces, d'une surface brute de plancher de 65 m² au 5^{ème} étage de l'immeuble précité, pour un coût total estimé à CHF 32'602.- TTC ; la nature des travaux indiquée était « transformation/rénovation/assainissement ».

Plusieurs documents étaient joints, notamment :

- un courrier d'accompagnement de la régie du 12 février 2024, à teneur duquel, dans la mesure où le loyer de l'ancien locataire ne couvrait pas les coûts de la propriétaire, il convenait d'appliquer l'art. 11 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) pour déterminer le loyer admissible avant travaux et celui après travaux ;
 - un formulaire LDTR D12 daté du 6 décembre 2023 et enregistré par le DT le _____ 2024, à teneur duquel l'appartement concerné était inoccupé depuis le 1^{er} janvier 2024, date du départ du dernier locataire. Dans la rubrique « situation actuelle (avant travaux) », le « loyer annuel net actualisé » se montait à CHF 10'092.- et le loyer annuel net à la pièce était de CHF 2'523.-. Le terme « actualisé » mentionné ci-dessus était accompagné d'un astérisque renvoyant à la précision suivante « pour les baux en cours (lorsque le locataire reste le même après travaux) ». Le montant total des travaux s'élevait à CHF 32'602.-. La rubrique « plan financier » indiquait une hausse totale théorique du loyer de CHF 1'740.-/an, soit CHF 435.- /pièce/an ; le loyer net théorique était de CHF 11'832.-/an, soit CHF 2'958.- pièce/an. Quant à la situation future, le loyer après travaux serait de CHF 11'832.- /an, soit CHF 2'958.- /pièce/an ;
 - des tableaux établis par la régie, intitulés respectivement « surfaces et pièces », « liste de toutes les charges 2016-2021 », « calcul de rendement » et « charges 2016-2021 pour le calcul de rendement » relatifs aux immeubles sis rue de C _____ 4 _____ et 3 _____ ;
 - le bail à loyer de l'ancien locataire du logement concerné conclu le 20 février 1976 ainsi qu'un avis de majoration du loyer du 12 avril 2010 faisant état d'un nouveau loyer annuel de CHF 10'092.- à compter du 1^{er} octobre 2010.
3. Dans le cadre de l'instruction de cette demande :

- la direction des autorisations de construire et la police du feu se sont prononcées favorablement, respectivement sans observations le 28 février 2024 et sous conditions le 29 février 2024 ;
 - par préavis du 8 mars 2024, l'office cantonal du logement et de la planification foncière – section LDTR (ci-après : OCLPF) a sollicité la production de pièces complémentaires. Le descriptif des travaux mentionnés sur le formulaire D12 était incohérent avec le plan fourni (remplacement de l'ensemble des appareils sanitaires et des meubles de cuisine) et le plan des meubles de cuisine existants ne correspondait pas aux photos fournies, de sorte que les pièces produites devaient être mises en adéquation. Il était précisé, dans la rubrique « Remarques », que le loyer avant travaux au sens de la LDTR était le loyer brut moins les éventuels acomptes de chauffage/eau chaude. Si d'autres frais accessoires étaient facturés séparément du loyer, il convenait d'ajouter ces frais au loyer pour obtenir le montant du loyer avant travaux (ATA/782/2002 du 10 décembre 2002 consid. 4). Le loyer annuel avant travaux visé par la présente requête était de CHF 10'092.-, tel que mentionné dans le dernier avis de fixation du loyer transmis au DT dans le cadre de la présente requête. Ainsi, pour fixer le loyer LDTR après travaux (art. 10 al. 1 et 11 LDTR), le DT avait tenu compte du dernier loyer appliqué avant travaux et non d'un calcul de rendement comme soutenu par la requérante. Conformément à l'art. 11 al. 2 LDTR, le loyer après travaux ne devait pas dépasser le plafond LDTR de CHF 3'528.-/pièce. Par conséquent, le loyer après les travaux visés par la présente requête ne devrait pas dépasser CHF 2'958.-/pièce.
4. Dans le délai imparti par le DT pour produire les éléments requis par l'OCLPF, A _____ a indiqué à ce dernier, par pli du 11 mars 2024, qu'une nouvelle fiche D12 modifiée avait été produite ; la cuisine existante présente sur les photographies avait été installée par le locataire – décédé – à une date indéterminée et cette nouvelle installation n'avait pas eu d'impact sur le loyer du locataire car ni la régie ni la propriétaire n'avaient été avertis de ce changement. Les plans modifiés avec la nouvelle cuisine avaient été produits. Le nouveau loyer LDTR selon calcul de rendement avait été mentionné sur la fiche D12, selon les détails énumérés dans le courrier explicatif joint à la requête.

Étaient joints :

- un formulaire LDTR D12 daté du _____ 2024 et enregistré par le DT le 11 mars 2024, à teneur duquel l'appartement concerné était inoccupé depuis le 1^{er} janvier 2024, date du départ du dernier locataire. Dans la rubrique « situation actuelle (avant travaux) », le « loyer annuel net actualisé » – indiqué en rouge avec la mention « calcul de rendement » et accompagné d'un montant barré de CHF 10'452.- – se montait à CHF 21'418.- et le loyer annuel net à la pièce – indiqué en rouge avec la mention « calcul de rendement » et accompagné d'un montant barré de CHF 2'613.- – était de CHF 5'355.-. Le terme « actualisé » mentionné ci-dessus était accompagné d'un astérisque renvoyant à la précision

suivante « pour les baux en cours (lorsque le locataire reste le même après travaux ». Le montant total des travaux était de CHF 66'646.-. La rubrique « plan financier » indiquait – avec la mention en rouge « à ajouter au loyer avant travaux) » - une hausse totale théorique du loyer de CHF 3'557.-/an, soit CHF 889.- /pièce/an ; le loyer net théorique indiqué en rouge était de CHF 24'975.-/an (avec un montant barré de CHF 14'009.-), soit CHF 6'244.- pièce/an (montant barré de CHF 3'502.-). Quant à la situation future, le loyer après travaux, indiqué en rouge, serait de CHF 24'975.- /an (montant barré : CHF 14'009.-), soit, en rouge toujours, CHF 6'244.- /pièce/an (montant barré : CHF 3'502.-) ;

- deux plans de l'appartement enregistrés le 11 mars 2024 indiquant les éléments à démolir, respectivement à construire.

5. Suite aux informations précitées, l'OCLPF s'est prononcé favorablement, par préavis du 18 mars 2024, moyennant le respect des conditions suivantes : « « Les dispositions de la LDTR seront respectées (art. 9 LDTR) » (condition n° 1) ; « Le loyer de l'appartement de 4 pièces (RGL) situé au 5^e étage n'excédera pas après travaux 14'009 francs par an, soit 3'502 francs la pièce par an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de 3 ans à dater de la remise en location après la fin des travaux (art. 10 al.1, art. 11 et art. 12 LDTR) » (condition n° 2) et « Toute modification devra faire l'objet d'une demande complémentaire » (condition n° 3).

La rubrique « Remarques » précisait « Documents formels vu[s] : le formulaire d'autorisation, les plans, le bail, l'avis de majoration, le plan financier D12 déposé le 11.3.2024 et les acomptes de t  l  r  seau reçu[s] par email le 15.3.2024 (voir document joint au présent préavis). Nous précisons que le loyer avant travaux, au sens de la LDTR, est le loyer brut moins les éventuels acomptes de chauffage/eau chaude. Si d'autres frais accessoires sont facturés séparément du loyer, il convient d'additionner ces frais au loyer pour obtenir le montant du loyer avant travaux (ATA/783/2002 du 10 décembre 2002 consid. 4). Dans le cas présent le loyer annuel avant les travaux visés par la présente requête est de 10'452.- francs, tel que mentionné dans le dernier avis de majoration de loyer transmis au Département dans le cadre de l'instruction de cette requête et additionné des frais de t  l  r  seau reçu par email le 15.3.2024, lequel était joint au présent préavis. Ainsi, pour fixer le loyer LDTR après travaux (art. 10 al.1 et 11 LDTR), le Département a tenu compte du dernier loyer appliqué avant travaux et non pas d'un calcul de rendement comme soutenu par la mandataire du requérant de ladite requête. Par conséquent, dans le cas présent, le loyer annuel après les présents travaux ne doit pas dépasser 3'502 francs par pièce ».

6. Figure au dossier un second formulaire daté du _____ 2024 relatif à la demande d'APA 2_____/1, lequel reprend en substance le contenu de la demande enregistrée le _____ 2024,    l'exception de la description des travaux concernés, désormais décrits comme la « rénovation » d'un appartement de 4 pièces en lieu et place de son « rafraichissement », le terme « rénovation » apparaissant également

dans la rubrique « nature des travaux » à la place de « transformation/rénovation/assainissement ».

7. Par décision du _____ 2024, le DT a délivré l'APA 2_____/1 autorisant la rénovation d'un appartement au 5^{ème} étage dans l'immeuble sis sur la parcelle n° 1_____.

À teneur de la condition n° 7 de cette autorisation, les conditions figurant dans les préavis de l'OCLPF et de la police du feu devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de cette dernière.

8. Par acte du 12 avril 2024, A_____ a interjeté recours, sous la plume de sa régie, auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), contre l'APA 2_____/1 en ce qu'elle fixait le montant du loyer bloqué de cet appartement à CHF 14'009.-/an, soit CHF 3'502.-/pièce/an, pour la relocation après les travaux autorisés.

Elle a conclu, préalablement, au retrait de l'effet suspensif au recours et, ainsi, à ce qu'elle soit autorisée à commencer sans attendre les travaux autorisés et, sur le fond, à l'admission de son recours et à la modification de la décision attaquée en ce sens que le loyer après travaux devait être fixé à CHF 24'975.-/an pendant les trois ans de contrôle, sous suite de frais et dépens.

À l'appui de sa demande de retrait de l'effet suspensif, elle proposait de rechercher un locataire prêt à payer le loyer tel qu'elle l'avait calculé dans son calcul de rendement et de conclure un bail à ce montant, en précisant dans ledit bail que ce montant faisait l'objet d'une procédure en cours et qu'elle communiquerait au locataire, à l'issue de la présente procédure, le loyer définitivement retenu avec effet dès le début du bail. Cette manière de procéder visait à sauvegarder de manière équilibrée ses intérêts et ceux du futur locataire, qui soit obtiendrait un remboursement de loyer (dans l'hypothèse d'un rejet du recours), soit n'aurait rien à payer comme solde (dans l'hypothèse d'une admission du recours) mais n'aurait en tout cas rien à verser rétroactivement.

En qualité de fondation institutionnelle, elle était soumise à la surveillance de l'office fédéral des assurances sociales, dans un contexte légal et financier complexe et strict. Elle gérait les avoirs des employés/rentiers d'entreprises suisses et investissait notamment dans l'immobilier afin d'assurer les rendements minimaux légaux des avoirs confiés par les futurs pensionnés encore professionnellement actifs et de verser des rentes à ses pensionnés, toujours plus nombreux et vivant toujours plus longtemps. Cette problématique notoire du financement des retraites du 2^{ème} pilier constituait d'ailleurs un défi pour les 20 prochaines années. Fin novembre 2020, elle avait acquis trois immeubles, notamment ceux sis rue de C_____ 4_____ (pour un montant de CHF 12'358'000.-) et 3_____ (pour un montant de CHF 12'653'000.-).

L'appartement faisant l'objet de l'APA 2_____/1 avait été occupé par l'ancien locataire depuis avril 1976.

Le calcul de rendement fondé sur l'art. 269 de la loi fédérale du 30 mars 1911, complétant le Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220) des immeubles sis rue de C_____ 4_____ et 3_____ montrait que, pour couvrir tous ses frais, elle devait obtenir un état locatif de CHF 1'348'593.-/an, soit CHF 5'355.-/pièce/an pour les appartements. Or, le loyer avant travaux du locataire sorti était de CHF 10'452.-/an, soit CHF 2'613.-/pièce/an pour cet appartement de 4 pièces. Pour couvrir les frais de cet appartement avant travaux, il faudrait un loyer de CHF 21'418.-/an-, soit quatre fois CHF 5'355.-/pièce/an. À ce loyer avant travaux s'ajoutait la hausse de loyer de CHF 3'557.-/an, calculée via le formulaire D12 dans sa version modifiée et complétée, pour rentabiliser ces derniers. Le loyer après travaux devait dès lors se monter à CHF 24'975.-/an, soit CHF 6'244.-/pièce/an. Le formulaire précité détaillait tous les travaux de rafraîchissement prévus, pour un montant de CHF 66'646.-, précisait que la hausse de loyer découlant des travaux était de CHF 3'557.-/an et mentionnait le loyer avant travaux de CHF 10'452.-/an du locataire sorti. Comme ce formulaire ne permettait pas d'intégrer le calcul de rendement, ce document bloquait automatiquement le loyer après travaux à CHF 14'009.-/an. Ainsi, elle avait rajouté en rouge dans le formulaire D12 le loyer avant travaux permettant de couvrir les coûts selon le calcul de rendement précité, à savoir CHF 21'418.-/an d'une part puis, d'autre part, le loyer après travaux de CHF 24'975.-/an (= CHF 21'418.-/an + CHF 3'557.-/an).

L'OCLPF avait bloqué le loyer à CHF 14'009.-/an (soit CHF 3'502.-/pièce/an) pendant trois ans dès la relocation après travaux, soit au loyer avant travaux de CHF 10'452.- + la hausse rentabilisant les travaux de CHF 3'557.- /an. Cet office avait en outre écarté son calcul de rendement, sous la rubrique « Remarques » de son préavis.

Lors de la fixation du loyer après travaux d'entretien-rénovation d'un appartement, il convenait d'appliquer l'art. 11 LDTR pour déterminer son montant. Si le loyer avant travaux répondait aux besoins prépondérants de la population (ci-après : BPP), il devait y répondre encore après (art. 11 al. 2 LDTR).

Il s'agissait là du principe mais de nombreuses exceptions permettaient de fixer le loyer d'un appartement dont le loyer avant travaux répondait aux BPP au-dessus de ce plafond BPP après les travaux. En premier lieu s'agissant de la détermination du loyer avant travaux, dont le calcul pouvait aboutir à un montant supérieur au plafond BPP (art. 11 al. 1 let. d LDTR se référant aux autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 ss CO). En second lieu, une fois ce montant de loyer avant travaux déterminé (à un montant inférieur ou supérieur au plafond BPP) et s'agissant alors de la détermination du loyer après travaux, le loyer avant travaux pouvait encore être augmenté pour couvrir les coûts des travaux (art. 9 al. 5 et 6, art. 11 al. 1 let. d et al. 3 LDTR). En effet, lorsque plusieurs motifs justifiaient de fixer le loyer après travaux au-delà du plafond LDTR, les hausses de loyer calculées selon chaque motif s'additionnaient.

Comme vu supra, l'art. 11 al. 1 LDTR prévoyait comment déterminer le loyer avant travaux (let. d) et comment calculer la hausse de loyer après travaux sur la base des coûts de ceux-ci (let. a à c ainsi que d).

S'agissant de la première étape de la détermination du loyer avant travaux, l'art. 11 al. 1 let. d LDTR se référait aux trois méthodes prévues par le CO, soit : la méthode absolue du calcul de rendement (art. 269 CO), généralement utilisée pour fixer le loyer d'un nouveau bail avec un nouveau locataire mais aussi parfois en cours de bail (par exemple lorsque le loyer identique depuis des années ne couvrait pas/plus les coûts ou lorsque l'immeuble changeait de propriétaire) ; l'autre méthode absolue des loyers usuels du quartier (art. 269a CO), également utilisée pour les loyers des nouveaux baux pour de nouveaux locataires mais parfois aussi en cours de baux et la méthode relative visant à faire évoluer le loyer en cours de bail lorsque les facteurs relatifs suivants avaient évolué entre deux moments : le taux hypothécaire de référence (art. 269a let. b CO), les charges d'exploitation de l'immeuble et le renchérissement, soit l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après : ISPC) (art. 269a let. e CO).

En cas de travaux portant sur plusieurs appartements en même temps, l'OCLPF avait parfaitement compris l'art. 11 al. 1 let. d LDTR puisque, dans son formulaire D13 intitulé « État locatif avant/après travaux » figurait une colonne « Loyer annuel net actualisé à la pièce ». Cette colonne devait toutefois être utilisée non pas seulement pour les immeubles faisant l'objet de travaux avec des locataires en place (méthode relative généralement applicable sauf exceptions) mais aussi pour des immeubles faisant l'objet de travaux sans locataires avec remises en location à d'autres locataires à la fin des travaux. Lorsque les travaux portaient sur un appartement isolé comme in casu, le formulaire D12 à utiliser mentionnait également que le loyer avant travaux devait être réactualisé s'agissant des baux en cours. Cette réactualisation était toutefois également nécessaire lorsque le loyer avant travaux ne couvrait pas les coûts (conformément à l'art. 269 CO). Quant à la méthode du calcul de rendement, elle était à utiliser lorsque le loyer avant travaux ne permettait pas de couvrir les coûts actuels de l'immeuble ramenés à cet appartement. Il s'agissait alors de faire ce calcul de rendement visant à déterminer le loyer minimal avant travaux permettant au propriétaire de payer ses factures en-dehors de tous travaux pour ce logement. En l'espèce, le loyer avant travaux de CHF 10'452.-/an, soit CHF 2'613.-/pièce/an, que payait le précédent locataire depuis de très nombreuses années ne couvrait pas les coûts de la recourante. Le calcul de rendement produit dans le cadre de la demande d'autorisation de construire - qui avait été réalisé en réunissant tous les éléments nécessaires en application de l'art. 269 CO - montrait que le loyer avant travaux (soit sans travaux) devait être de CHF 21'418.-/an, soit quatre pièces x CHF 5'355.-/pièce/an.

Quant à la détermination du loyer après travaux, il convenait d'appliquer l'art. 11 al. 1 let. a à c LDTR (méthode Fracheboud-LDTR) qui expliquait comment calculer la hausse du loyer pour rentabiliser les coûts des travaux de l'appartement. Si le

loyer avant travaux répondait au BPP quant à son montant et à son nombre de pièces, ce qui était le cas ici, le loyer après travaux devait en principe répondre aux BPP, c'est-à-dire être augmenté jusqu'au plafond actuel de CHF 3'528.-/pièce/an. Cela étant dit, plusieurs exceptions permettant d'augmenter les loyers au-dessus du plafond LDTR étaient invocables ici. En effet, le but de la LDTR était de fixer des règles sur les loyers tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires. Ainsi, l'art. 9 al. 4 à 6 LDTR prévoyait plusieurs circonstances particulières justifiant de dépasser le plafond LDTR, qui n'étaient pas exhaustives, de sorte que le DT disposait d'une importante latitude de jugement. Le législateur avait souhaité que l'OCLPF applique le principe de proportionnalité et la loi de manière raisonnable afin d'éviter que la LDTR ne devienne si contraignante que les propriétaires n'entretiennent plus leurs immeubles ni ne les valorisent en raison des coûts trop importants à investir. De même, en cas de travaux importants induisant des coûts considérables, il convenait d'appliquer intégralement la hausse des loyers calculée en application de l'art. 11 al. 1 let. a à c LDTR.

Lorsque plusieurs motifs justifiaient de fixer le loyer après travaux au-delà du plafond LDTR, les hausses de loyer calculées selon chaque motif devaient s'additionner, conformément à la jurisprudence. En outre, comme c'était le cas ici, le loyer répondant aux BPP avant travaux devait être supérieur aux BPP après travaux lorsque le propriétaire ne pouvait pas supporter les coûts sans majoration de loyer (art. 9 al. 5 LDTR, à propos duquel l'art. 11 al. 3 LDTR s'appliquait par analogie avec l'art. 5 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01). Ceci ressortait de l'ATA/86/2006 (consid. 6-7) qui portait, comme in casu, sur un loyer avant travaux inférieur au plafond LDTR, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) ayant alors indiqué que le propriétaire n'avait pas produit le calcul de rendement permettant de fixer le loyer au-dessus du plafond dans l'instruction du dossier, malgré les invitations expresses du DT qui se devait d'appliquer dans son appréciation tous les facteurs de fixation du loyer des art. 269 et 269a CO.

Ainsi, lorsque le loyer auquel aboutissaient les calculs de hausse mentionnés supra ne permettait pas de couvrir les coûts de l'appartement comme in casu, il convenait de faire un calcul de rendement comme prescrit à l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, qui renvoyait à l'art. 269 CO. Or, c'était exactement ce qu'elle avait fait ici en procédant à un calcul de rendement de ses deux immeubles, qui montrait que « pour tourner financièrement » avant travaux, l'appartement concerné devait avoir un loyer de CHF 13'020.-/an (= loyer avant travaux permettant de couvrir les coûts avant travaux de CHF 10'709.-/an + hausse de CHF 2'311.-/an du formulaire D12 pour rentabiliser les travaux). Dans le cas où le loyer avant travaux ne suffisait pas à couvrir les coûts d'exploitation du bien à rénover et que celui après travaux ne couvrait pas non plus ces coûts, il fallait effectuer ce calcul de rendement avec ces deux étapes, qui ne s'appliquait pas uniquement lorsque les loyers avant travaux

étaient supérieurs au plafond LDTR mais également lorsqu'ils étaient inférieurs à celui-ci.

En effet, s'il était exact que l'art. 11 al. 3 LDTR permettait de faire un calcul de rendement en vue d'augmenter le loyer après travaux lorsque celui-ci dépassait avant rénovation le niveau des loyers répondant aux BPP, il ne fallait pas s'en tenir à cette interprétation littérale qui laissait penser qu'un tel calcul de rendement ne serait inversement pas possible lorsque le loyer avant travaux était inférieur au plafond LDTR. Si le législateur avait accepté d'être souple avec un propriétaire qui percevait un loyer déjà plus élevé que CHF 3'528.-/pièce/an avant travaux, le DT devait être d'autant plus souple avec le propriétaire qui touchait un loyer inférieur à ce plafond avant travaux lui permettant encore moins de couvrir ses frais de travaux, selon le principe « qui peut le plus peut le moins ». Ce principe avait parfaitement été appliqué dans l'ATA/86/2006 précité relatif, comme ici, à un loyer avant travaux inférieur au plafond LDTR, se référant au calcul de rendement à effectuer lorsque le propriétaire ne pouvait pas supporter les coûts sans majoration de loyer. Le législateur avait en outre rappelé à plusieurs reprises qu'il s'agissait d'appliquer la loi de manière souple en tenant compte du principe de proportionnalité et de toutes les circonstances, notamment la réalité des coûts afin d'éviter que les immeubles ne se dégradent.

En l'espèce, le calcul de rendement effectué par ses soins permettait d'obtenir l'état locatif minimal nécessaire pour payer tous les coûts de ses deux immeubles sis ISPC. L'objectif était qu'elle puisse être à même de payer ses charges d'exploitation, en obtenant le rendement admissible selon la loi permettant de payer encore les rendements sur les avoirs de prévoyance de ses assurés cotisants encore actifs, les rentes de ses pensionnés, les impôts, les coûts ne pouvant pas être pris en compte dans les charges d'exploitation lors du calcul de rendement en application de la jurisprudence fédérale, comme les frais de contentieux, les loyers perdus des locaux vacants, les frais de publicité pour trouver des locataires, etc. Dès lors, le loyer fixé après travaux pour l'appartement litigieux à CHF 14'009.-/an par l'OCLPF portait atteinte aux art. 1, 10 al. 2, 11 al. 1 let. a à d et 11 al. 3 LDTR.

En outre, une violation du droit de la propriété au sens de l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) était à déplorer, au vu du droit du propriétaire de pouvoir toucher des loyers lui permettant au moins de payer les factures relatives à son immeuble. De ce fait, sa liberté économique avait également été violée. Dans ce contexte, l'OCLPF avait également violé la primauté du droit fédéral, à savoir le droit du bail s'agissant du calcul de rendement de l'art. 269 CO, qui assurait au bailleur d'obtenir un loyer couvrant ses coûts et illustre la protection de la personnalité.

Plusieurs documents étaient joints, dont le contenu sera repris dans la partie « En droit » ci-après en tant que de besoin.

9. Après que le DT s'en soit rapporté à justice quant à la requête de retrait de l'effet suspensif au recours le 22 avril 2024 (tout en demandant qu'il soit rappelé, dans

l'hypothèse où cette requête serait admise, que la recourante consentait par avance à ce que les coûts relatifs aux travaux ne puissent par hypothèse être rentabilisés en cas de location de l'appartement durant les trois ans suivant la fin des travaux qu'à hauteur du loyer maximum autorisé si celui-ci devait être confirmé) et que la recourante ait persisté dans sa demande y relative le 26 avril 2024, le tribunal, par décision du 30 mai 2024 (DITAI/328/2024) entrée en force, a admis la demande de retrait de l'effet suspensif au recours.

Il était précisé que par sa demande de pouvoir entamer immédiatement les travaux, la recourante consentait par avance à ce que les coûts y relatifs ne puissent par hypothèse être rentabilisés, en cas de location de l'appartement durant les trois ans suivant la fin des travaux, qu'à hauteur du loyer maximum autorisé, au cas où le chiffre 7 de la décision querellée serait confirmé à l'issue de la présente procédure.

10. Dans ses observations sur le fond du 11 juin 2024, le DT a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, sous suite de frais.

Le recours portait uniquement sur la fixation et blocage du loyer de l'appartement concerné à CHF 14'009.-/an, soit CHF 3'502.-/pièce/an pendant trois ans à compter de la remise en location après la fin des travaux, motif pris du fait que l'OCLPF aurait dû appliquer la méthode absolue du calcul de rendement pour fixer le montant du loyer avant travaux car celui-ci ne lui permettait pas de couvrir les coûts de l'immeuble puis, dans un second temps, appliquer cette même méthode absolue du calcul de rendement pour déterminer le loyer après travaux.

S'agissant de la fixation du loyer avant travaux, l'appartement de 4 pièces en cause faisait partie de la catégorie d'appartements où sévissait une pénurie et le loyer avant travaux à prendre en compte était de CHF 2'613.-/pièce/an, de sorte que la fixation du loyer par l'OCLPF était parfaitement justifiée. Ce loyer avant travaux ne pouvait être fixé selon la méthode absolue du calcul de rendement. Selon la jurisprudence, les critères de calcul retenus à l'art. 11 LDTR s'inspiraient déjà des règles de droit fédéral contenues dans l'art. 269a CO en matière de fixation des loyers, dans la mesure où ils faisaient intervenir des éléments liés au rendement des fonds investis dans les travaux par le propriétaire. La finalité de l'art. 11 LDTR était cependant différente, cet article s'intégrant 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 correspondaient à leurs besoins. Le renvoi de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR aux art. 269 ss CO visait les cas où les calculs de loyer selon les lettres a à c de cette disposition conduiraient à un loyer qui serait encore abusif (ATA/502/2008 du 30 septembre 2008 consid. 7b). La chambre administrative avait retenu que seuls les facteurs de l'art. 11 al. 1 let. a à c LDTR pouvaient être appliqués pour justifier une hausse de loyer avant travaux (méthode relative du calcul de loyer). La méthode alternative, basée sur la comparaison avec les loyers du quartier (art. 11 al. 1 let. d LDTR renvoyant à l'art. 269a CO) ne pouvait être appliquée que subsidiairement, si la méthode des coûts de l'art. 11 al. 1 let. a à c LDTR avait conduit à un loyer abusif.

Ainsi, pour effectuer le calcul de répercussion du coût des travaux sur les loyers, il fallait en premier lieu réactualiser les loyers avant travaux en appliquant la méthode relative, soit en utilisant les autres facteurs de hausse et de baisse du loyer selon le droit du bail (art. 11 al. 1 let. d LDTR). Cependant, cette réactualisation devait être faite uniquement en cas de maintien des locataires dans leurs appartements, conformément à la doctrine. Or, in casu, le logement concerné étant vide, une réactualisation du loyer n'était pas possible et il convenait de prendre en compte le dernier loyer appliqué avant travaux dans le cadre du calcul selon l'art. 11 LDTR. Partant, il n'y avait pas lieu de retenir le loyer fictif présenté par la recourante ; la thèse qu'elle défendait avait pour seul but de pouvoir prendre comme base un loyer initial plus élevé et ainsi de pouvoir se départir des cautèles mises en place par la LDTR spécifiquement pour éviter des abus de la part des propriétaires.

La recourante n'amenait en outre aucune preuve que le montant de ce loyer, qui respectait les limites légales prévues pour préserver des intérêts prépondérants, ne lui permettait pas de couvrir ses coûts. Se borner à affirmer le contraire ne suffisait pas. De plus, les travaux ne portaient que sur un seul appartement et le bâtiment ne bénéficiait d'aucune mesure de protection patrimoniale pouvant éventuellement justifier des coûts de travaux plus élevés que d'ordinaire. En tout état, même en droit privé, les mécanismes de calcul du rendement au sens de l'art. 269 CO développés par la pratique du droit du bail n'étaient pas destinés à assurer un rendement minimal au propriétaire, de sorte que la recourante pouvait d'autant moins se prévaloir de cette disposition en lien avec la fixation des loyers prévus par la LDTR, dont le but était de préserver l'habitat et les conditions de vie existants.

S'agissant de la fixation du loyer après travaux, la recourante citait les exceptions prévues à l'art. 9 al. 4 à 6 LDTR permettant de dépasser le plafond prévu par la LDTR en cas de circonstances particulières. Elle se prévalait notamment de l'art. 9 al. 5 LDTR, en invoquant pour seule preuve le calcul du rendement de l'immeuble sur lequel elle s'était basée pour justifier un dépassement du loyer après travaux de la fourchette des BPP, ce qui n'était pas suffisant pour démontrer qu'une circonstance particulière lui serait applicable. La chambre administrative avait admis la conformité à l'art. 9 LDTR du loyer de logements à transformer répondant aux BPP lorsque le calcul du loyer effectué par le DT apparaissait conforme à l'art. 11 LDTR (JTAPI/16/2024 consid. 28). Sa jurisprudence s'était durcie depuis 2013, cette instance considérant que les loyers s'écartaient trop de la fourchette des montants figurant dans l'arrêté du Conseil d'État, faisant perdre peu à peu de sa substance à celui-ci et à l'art. 9 al.3 LDTR (ATA/391/2013 ; ATA/824/2013). Elle avait notamment souligné que pour respecter la lettre de la loi et les buts poursuivis par la LDTR en cette période de grave pénurie sur le marché locatif, il convenait de revenir à des loyers plus proches de cette fourchette en priant les propriétaires, soit de justifier leur loyer par un ou plusieurs motifs figurant à l'art. 9 al. 4, 5 et 6 LDTR, soit de procéder à des travaux moins coûteux (lorsque le calcul opéré selon l'art. 22 LDTR ne permettait pas de parvenir à des loyers accessibles à la majorité de la

population), soit de réduire leurs exigences de rendement (ATA/391/2013 consid. 13).

En l'espèce, dans son dernier préavis, l'OCLPF avait pris en compte le calcul de rendement produit par la recourante mais avait cependant retenu que ces éléments ne constituaient pas des circonstances particulières suffisantes pour dépasser la fourchette des BPP. Il convenait notamment de relever que le coût des travaux ressortant du formulaire D12 déposé le 11 mars 2024 avait doublé par rapport à la version précédente du _____ 2024, passant de CHF 32'602.- à CHF 66'646.-. Ainsi, sur la base de ces éléments, l'OCLPF avait pris en compte différents postes de calcul prévus à l'art. 11 LDTR, ainsi que les coûts des travaux soumis par la recourante. Cet office avait ainsi augmenté le loyer de CHF 2'613.- à CHF 3'502.-, son maintien dans les limites des BPP tenant également compte des principes de l'art. 11 al. 3 LDTR. Au vu de la jurisprudence restrictive précitée, le DT avait eu raison de ne pas considérer qu'une des circonstances particulières de l'art. 9 LDTR était remplies.

La recourante tentait par ailleurs de faire appliquer l'art. 11 al. 3 LDTR permettant de faire un calcul de rendement en vue d'augmenter le loyer après travaux de son logement, en alléguant que cette disposition ne devrait pas être interprétée de manière littérale mais devrait également pouvoir s'appliquer lorsque le loyer avant travaux était inférieur au plafond LDTR. Toutefois, l'argument de la précitée, selon lequel il conviendrait d'être souple avec les propriétaires et d'appliquer le calcul prévu à l'art. 11 al. 3 LDTR lorsqu'ils démontreraient que le loyer ne leur permettait pas de couvrir leurs coûts ne saurait être suivi. En l'occurrence, au vu du fait notamment que le loyer avant travaux était inférieur au plafond LDTR, c'était l'hypothèse explicitement prévue à l'art. 11 al. 2 LDTR qui s'appliquait. Ainsi, l'art. 11 al. 3 LDTR n'avait simplement pas à être appliqué au présent litige.

De plus, selon la jurisprudence, l'application de l'art. 11 al. 3 LDTR était limitée aux logements loués à un prix qui apparaissait, avant travaux, comme abusivement élevé et qui correspondait déjà à ce qui serait admissible après transformation, une telle interprétation étant en accord avec le texte légal et les travaux préparatoires (Mémorial du Grand Conseil 1999, pp. 1087-1088). Ainsi comprise de façon restrictive, cette disposition légale était susceptible d'une interprétation conforme à la Constitution ; elle n'allait pas au-delà de la protection contre les loyers procurant un rendement abusif et répondait à un objectif de politique sociale. Par ailleurs, la réserve selon laquelle le blocage des loyers devait être économiquement supportable permettrait à l'autorité de respecter le principe de proportionnalité lors de l'application de cette disposition.

Enfin, aucune violation du principe de la primauté du droit fédéral n'était à déplorer. Dans un cas vaudois portant sur une fixation de loyer après transformation (arrêt 1C_110/2017 consid. 4.1.2 et 4.2.2), le Tribunal fédéral, après avoir procédé à une analyse détaillée de toutes les conditions permettant une restriction des droits fondamentaux, avait retenu que la fixation du loyer, et partant l'intérêt public à la

préservation d'un parc locatif répondant aux besoins de la population, était légitime et justifiait l'atteinte aux garanties constitutionnelles de la propriété et de la liberté économique des propriétaires.

11. Par réplique du 2 juillet 2024, la recourante a persisté dans ses conclusions.

Le DT se référait à l'art. 269a CO et à un article de doctrine qui concernait cette même disposition légale. Or, celle-ci traitait des facteurs relatifs de hausse de loyer « Fracheboud-LDTR » à appliquer après travaux, notamment les fonds propres investis pour lesdits travaux. Ces éléments étaient à distinguer des éléments financiers à prendre en compte pour fixer le loyer minimal permettant de couvrir les coûts avant travaux visés par l'art. 11 al. 1 let. d LDTR (l'art. 269 CO concernant la méthode de calcul de rendement), que l'auteur ne traitait pas dans sa contribution doctrinale car il se référait à des jurisprudences rendues sous l'empire de l'ancienne LDTR de 1989 qui ne réglaient pas ce sujet, lequel était en revanche réglé par l'art. 11 al. 1 let. d LDTR dans sa version actuelle de 1996.

L'ATA/502/2008 mentionné par le DT renvoyait à la contribution doctrinale précitée et concernait l'art. 269a CO, de sorte qu'il n'était pas pertinent pour le présent cas. En ce sens, le consid. 7b de cet arrêt (qui se référait à la méthode relative) était illogique et non pertinent dès lors qu'il portait sur la méthode des loyers usuels du quartier. Au consid. 7d de cet arrêt, la chambre administrative avait expliqué que la méthode des loyers du quartier de l'art. 269a let. a CO ne s'appliquerait pas lorsque le loyer obtenu avec le calcul LDTR aboutirait à un loyer qui serait encore abusif. Cette instance n'avait donc pas exclu l'application de la méthode des loyers du quartier mais semblait avoir uniquement retenu que cette méthode absolue ne pourrait pas être appliquée si le loyer était déjà abusif en application de l'autre méthode absolue du calcul de rendement de l'art. 269 CO. Or, dans le présent cas, il s'agissait précisément d'appliquer la méthode absolue du rendement pour calculer le socle minimal de loyer non abusif en application de l'art. 269 CO permettant à la recourante de couvrir ses frais.

La doctrine à laquelle le DT se référait pour retenir que la réactualisation des loyers avant travaux devait se faire uniquement en cas de maintien des locataires dans leur appartement, soit Emmanuelle GAIDE/ Valérie DEFAGO GAUDIN, La LDTR, Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation, Immeubles de logements et appartements, 2014, p. 282-283, n'indiquait en réalité rien de tel. C'étaient les pages 284 et 285 de cet ouvrage qui traitaient de la réactualisation des loyers fondée sur la méthode relative lorsque des travaux avaient lieu en cours de bail. Le chapitre 10.4.2.1-10.4.2.2 traitait uniquement de la méthode relative en rappelant qu'elle ne s'appliquait qu'en cours de bail, mais ne disait pas qu'une réactualisation ne pouvait avoir lieu qu'en cours de bail. La LDTR n'excluait pas que le loyer puisse être réactualisé entre deux locations sur la base de la méthode absolue du rendement afin que la propriétaire puisse couvrir les coûts de l'appartement concerné avant travaux en application de l'art. 269 CO, auquel renvoyait l'art. 11 al. 1 let. d LDTR.

Elle avait prouvé que le loyer fixé ne lui permettrait pas de couvrir ses coûts, dès lors qu'elle avait produit, à l'appui de sa requête d'autorisation, un calcul de rendement complet avec justificatifs démontrant que, pour couvrir ses coûts, il lui faudrait précisément le loyer avant puis après travaux calculés avec ses justificatifs à CHF 24'975.-/an, soit CHF 6'243.-/pièce/an. Ce loyer n'était pas abusif puisque justement calculé selon la méthode du rendement aboutissant au loyer minimal nécessaires pour couvrir tous les frais, auquel s'ajoutait l'augmentation de loyer due pour les travaux.

Quant à la référence à l'arrêt 1C_110/2017 rendu dans une affaire relative à la LDTR vaudoise dont le système de calcul différait de celui de la LDTR genevoise, le TF avait, dans ce cas, retenu que l'art. 269 CO permettait au bailleur d'obtenir un loyer maximal qui pourrait donc être inférieur, et non minimal, comme elle le comprenait de l'art. 269 CO. Toutefois, cette jurisprudence était dépassée par la jurisprudence plus récente de la Cour de droit civil fédérale. En effet, le Tribunal fédéral (4A_239/2018) avait expliqué comment un bailleur devait procéder pour établir un calcul de rendement de son bien en vue d'obtenir un loyer plus élevé suffisant mais non abusif, en l'occurrence, dans cette affaire, comment démontrer que son congé économique était valide en produisant les documents nécessaires en vue du calcul de rendement à effectuer (documents précisément non produits, ce qui avait conduit à l'annulation de son congé). Or, il s'agissait exactement du calcul de rendement qu'elle avait elle-même effectué dans le présent cas. Par ailleurs, la Cour de droit public fédérale semblait oublier que le montant du rendement sur fonds propres (qui était l'un des postes du calcul de rendement) était considérablement, voire pleinement, utilisé pour payer les impôts et, s'agissant de propriétaires institutionnels comme ici, pour verser les rentes aux pensionnés et assurer les rendements minimaux des montants épargnés par les assurés actifs, mais aussi toutes les autres charges non prises en compte dans les charges d'exploitation de l'immeubles alors qu'elles existaient pourtant.

Il était donc erroné de soutenir que le loyer calculé selon l'art. 269 CO serait un loyer maximal. Le Tribunal fédéral en avait pris conscience après 2018 puisqu'en automne 2020, il avait effectué un important changement de jurisprudence en retenant que, tant que le taux hypothécaire de référence était inférieur ou égal à 2%, il convenait d'ajouter à ce taux un taux de 2% pour obtenir le taux de rendement admissible sur fonds propres (et non plus seulement 0,5% comme prévu par la jurisprudence depuis 1986 et jusqu'alors). Partant, il était faux de soutenir que le montant du loyer bloqué ne violait pas la garantie de sa propriété.

Pour en déduire que l'art. 9 al. 5 LDTR ne s'appliquait pas au présent cas, le DT se fondait sur les ATA/391/2013 et ATA/824/2013 qui n'avaient pourtant rien à voir avec la présente affaire puisqu'ils concernaient la fixation du loyer de nouveaux logements créés dans des immeubles existants. Le département se référait également au JTAPI/16/2024 alors qu'un recours contre ce jugement était actuellement pendant devant la chambre administrative.

Quant à l'allégation du DT selon laquelle les coûts des travaux seraient passés de CHF 32'602.- à CHF 66'646.- en cours d'instruction, elle était contredite par le formulaire D12 modifié et complété, la 2^{ème} copie de l'avis de hausse du telereseau du 30 octobre 2024 et les plans de l'appartement avant et après travaux modifiés, dont il ressortait que l'OCLPF avait obligé la régie à rajouter dans le formulaire D12 les coûts de la cuisine que la régie avait découverte comme ayant été refaite par le précédent locataire (décédé) lors de la restitution de l'appartement, coûts que la régie avait dû estimer (faute de factures) pour une cuisine qui n'avait pas été posée par les bailleurs et/ou les régies successifs de l'immeuble.

Le texte et l'historique de l'art. 11 al. 3 LDTR démontraient que tous les cas de loyers avant travaux inférieurs aux BPP, comme in casu, étaient réglés par son pendant, à savoir l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, qui se référait expressément à l'art. 269 CO (soit à cette même méthode du calcul de rendement utilisée pour obtenir le loyer minimal nécessaire avant travaux avant d'effectuer le calcul de la hausse de loyer Fracheboud-LDTR sur la base de l'art. 11 al. 1 let. a à c LDTR pour aboutir au loyer après travaux).

Enfin, le DT relevait que tout loyer supérieur au plafond LDTR se montait à un prix qui apparaîtrait, avant les travaux, comme abusivement élevé et qui correspondrait déjà à ce qui serait admissible après transformation. Or, depuis le mémorial de 1999 cité par le DT, les coûts d'entretien, de rénovation et d'exploitation avaient bien augmenté. Par ailleurs, les loyers contrôlés LGL et LGZD fondés sur les coûts étaient bien supérieurs au plafond de CHF 3'528.-/pièce/an, ce qui démontrait clairement que ce plafond pouvait, selon les cas et comme ici, être économiquement insoutenable.

12. Dans sa duplique du 24 juillet 2024, le DT a persisté dans ses conclusions.

S'agissant du loyer avant travaux à prendre en compte pour la fixation finale du loyer, le loyer de référence était le dernier loyer brut avant travaux. Selon la jurisprudence et la doctrine (GAIDE/DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 285), le rendement, et donc une réactualisation du loyer, pouvaient être pris en compte dans le loyer avant travaux uniquement lorsque le locataire restait le même après les travaux. Pour le surplus, la recourante se contentait uniquement de relever quelques fautes de références, dues à des erreurs d'inattention, qui ne permettaient pas d'invalider son raisonnement.

Quant au deuxième aspect du litige, qui portait sur la question de savoir si, sur la base du loyer à prendre en considération avant travaux, il convenait d'appliquer l'art. 11 al. 2 ou l'art. 11 al. 3 LDTR, dès lors que le loyer avant travaux était inférieur ou égal aux BPP, c'était l'art. 11 al. 2 LDTR qui s'appliquait. Dès lors qu'il avait démontré que le rendement ne devait pas être intégré au calcul du loyer avant travaux, les arguments y relatifs de la recourante étaient sans pertinence. En outre, aucun motif justifiant d'appliquer l'art. 11 al. 3 LDTR au présent cas ne ressortait de la LDTR ou de la jurisprudence.

Quant à l'application de l'art. 9 al. 5 LDTR, la recourante se contentait d'avancer que la jurisprudence citée par le département ne serait pas applicable en l'espèce. Or, ce n'était pas le cas. Même si les arrêts cités traitaient d'une question de fixation de loyers dans de nouveaux logements, il n'en demeurerait pas moins que les principes relatifs à la latitude de jugement dont disposait le DT dans l'interprétation de la notion de « circonstances particulières » visée par l'art. 9 al. 5 LDTR était transposable *mutatis mutandis*, ce d'autant plus que c'était la recourante elle-même qui avait allégué l'existence de ces circonstances dans son recours pour justifier la fixation du loyer.

Les éléments relevant du droit privé allégués par la recourante pour justifier une application du rendement dans le calcul du loyer ne lui étaient d'aucune aide, même à considérer qu'ils s'appliqueraient au présent cas. En effet, selon le Tribunal fédéral (arrêt 1C_471/2018 consid. 2.2 et 2.3 in SJ 2020 I 109), les principes applicables en matière de contrôle des loyers selon le droit public et de fixation des loyers selon le droit privé étaient différents et ne prenaient pas en compte les mêmes intérêts. Si, en règle générale, les loyers fixés par l'autorité publique ne devaient pas dépasser trop largement les loyers déterminés au terme d'un calcul de rendement selon l'art. 269 CO pour le marché libre, l'inverse ne s'appliquait pas ; c'était au contraire l'essence des loyers contrôlés que d'être moins chers que les loyers libres.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la LDTR et de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05, art. 143 et 145 al. 1 LCI ; art. 45 al. 1 LDTR).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), en soi non réalisée dans le cas d'espèce.

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257

consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

4. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 4.1 ; 1D_2/2017 du 22 mars 2017 consid. 5.1 ; 1C_304/2016 du 5 décembre 2016 consid. 3.1 ; 1C_592/2015 du 27 juillet 2016 consid. 4.1 ; 1C_229/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3.1 et les arrêts cités), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA ; cf. not. ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées ; ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; cf. aussi ATF 140 III 86 consid. 2 ; 138 II 331 consid. 1.3 ; 137 II 313 consid. 1.4).
5. L'objet du litige est défini par trois éléments : principalement par l'objet du recours (ou objet de la contestation) et les conclusions du recourant, et accessoirement par les griefs ou motifs qu'il invoque. Il correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/504/2023 du 16 mai 2023 consid. 3.2 et les arrêts cités).
6. À titre liminaire, le tribunal constate, eu égard aux conclusions de la recourante et conformément à la jurisprudence rappelée supra, que son recours porte uniquement sur le montant du loyer LDTR fixé dans le préavis de l'OCLPF du 18 mars 2024, lequel fait partie intégrante de l'APA 2_____/1 querellée, à CHF 14'009.- par an, soit CHF 3'502.- la pièce par an, pour une durée de trois ans à dater de la remise en location après la fin des travaux. Le présent litige sera par conséquent circonscrit à cette seule question.
7. 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).
8. Plus spécifiquement, la LDTR vise plusieurs objectifs, notamment améliorer la protection des locataires (MGC 1997 64/X 10562), 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).

Sont ainsi notamment visés les travaux de rénovation qui ont pour conséquence de faire basculer des catégories de logement conçues pour des familles modestes et nombreuses dans des catégories de logement destinées à des personnes aisées et sans enfant, ou des catégories d'immeubles à loyer bas ou modérés vers des loyers d'appartements de luxe (ATA/859/2010 du 7 décembre 2010 consid. 6b et la référence citée).

9. Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation. L'autorisation est accordée notamment pour les travaux de rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 let. d LDTR (art. 9 al. 1 let. e LDTR).
10. 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/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).
11. 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.
12. 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.
13. 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 du 15 novembre 2023, en vigueur dès le 1^{er} janvier 2024 (ArAppart – L 5 20.03), il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement.
14. En l'espèce, l'appartement visé est un logement de quatre pièces et son loyer avant travaux ne dépasse pas le niveau des loyers répondant aux BPP, ce qui n'est pas contesté. Il s'agit donc d'un logement répondant aux BPP, tant quant à son genre qu'à son loyer, avec pour conséquence que les travaux de rénovation projetés sont soumis à la LDTR, ce que les recourants ne contestent pas.
15. 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.
16. À teneur de 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).

17. L'art. 11 al. 2 LDTR prévoit que 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.
18. 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.
19. L'art. 11 al. 3 LDTR a été introduit avec l'adoption du PL 7'752 le 25 mars 1999. À teneur des travaux préparatoires, 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/675/2017 du 20 juin 2017 consid. 8c).

Dans ce cas, 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 RDTR ; ATA/253/2011 du 19 avril 2011 consid 8 ; Emmanuelle GAIDE/DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.* p. 315).

20. L'application de l'art. 11 al. 3 LDTR est limitée aux cas des logements qui, sans être des logements de luxe, sont loués à un prix qui apparaît, avant les travaux, comme abusivement élevé et qui correspond déjà à ce qui serait admissible après transformation. La réserve selon laquelle le blocage des loyers doit être économiquement supportable permettra à l'autorité de respecter le principe de la proportionnalité lors de l'application de cette disposition (cf. MGC 1999 9/II 1070, p. 1087-1088; arrêt du Tribunal fédéral 1P.664/1999 du 1^{er} septembre 2000 consid. 6; Alain MAUNOIR, *La LDTR genevoise: les principes et quelques applications*, in RDAF 2002 I p. 21). Dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a confirmé que cette interprétation était en accord avec le texte légal, relevant qu'elle correspondait d'ailleurs aux travaux préparatoires. Ainsi, comprise de façon restrictive, la disposition attaquée est susceptible d'une interprétation conforme à la Constitution. Elle ne va pas au-delà de la protection contre les loyers procurant un rendement abusif et répond à un objectif de politique sociale.

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 concernaient 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 précité consid. 6 c).

21. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le juge est, en principe, lié par un texte légal clair et sans équivoque. Ce principe n'est cependant pas absolu. En effet, il est possible que la lettre d'une norme ne corresponde pas à son sens véritable. Ainsi, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs objectifs de penser que le texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 147 V 242 consid. 7.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_776/2020 du 7 juillet 2022 consid. 8.1 ; ATA/573/2022 du 31 mai 2022 consid. 6a).
22. En l'espèce, le loyer du logement concerné avant travaux ne dépasse pas le niveau des loyers répondant aux BPP, ce qui, comme vu supra, n'est pas contesté.

Partant, l'art. 11 al. 3 LDTR, dont la formulation - parfaitement claire - et la portée ont été confirmées par le Tribunal fédéral, conformément à la jurisprudence citée ci-dessus, ne saurait trouver application dans le cas d'espèce.

En effet, l'exception autorisant une augmentation du loyer dans l'hypothèse où celle-ci serait financièrement nécessaire, prévue par le législateur conformément à l'al. 3 de l'art. 11 LDTR, ne s'applique, selon sa lettre, qu'aux logements dont le loyer dépasse, avant rénovation, le plafond des BPP. Dès lors, sauf à excéder le texte clair de l'art. 11 al. 3 LDTR, l'interprétation extensive de cette disposition plaidée par la recourante en vue de l'appliquer aux logements dont le loyer est inférieur, avant travaux, au maximum de la fourchette des loyers correspondants aux BPP, ne saurait être suivie.

Quant à l'ATA/86/2006, que la recourante invoque pour en déduire qu'un calcul de rendement doit être effectué lorsque le propriétaire ne peut pas supporter les coûts sans majoration de loyer, même en présence d'un loyer avant travaux inférieur au plafond LDTR, force est de constater qu'il n'a pas la portée qu'elle lui prête. En effet, dans cette jurisprudence cantonale, qui date de plus de 18 ans, la chambre administrative avait retenu que le propriétaire n'avait pas démontré que le loyer fixé par le DT était erroné faute notamment d'avoir produit le calcul de rendement permettant de fixer le loyer au-dessus du plafond LDTR. Elle n'avait cependant pas, contrairement à ce que soutient la recourante, retenu que le département se devait d'appliquer, dans son appréciation, tous les facteurs de fixation du loyer des art. 269 et 269a CO, ces deux dispositions légales n'étant d'ailleurs pas même

mentionnées dans son raisonnement. Partant, cette jurisprudence n'est d'aucun secours à la recourante.

Par conséquent, mal fondé, le grief sera écarté.

23. La recourante estime que le loyer avant travaux à prendre en considération dans le cadre de la fixation du loyer après travaux n'est pas celui que payait effectivement l'ancien locataire, soit CHF 10'092.- l'an, dans la mesure où celui-ci ne couvrirait pas ses coûts, mais un loyer supérieur calculé en tenant compte du rendement de l'appartement, en application des art. 11 al. 1 let. d LDTR et 269 CO.
24. Conformément à la jurisprudence et à la doctrine, les critères de calcul retenus à l'art. 11 LDTR s'inspirent déjà 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).
25. Le Conseil d'Etat a le devoir de déterminer une fourchette de loyers, entre lesquels le loyer maximum doit se situer, qui est arrêtée en fonction de données moyennes, tenant compte de l'évolution des revenus, mais en référence au revenu moyen net imposable des contribuables genevois (A. MAUNOIR, *op. cit.*, page 323, qui se réfère à l'ATA du 7 octobre 1997 résumé dans SJ 1998 p. 304 et ATA du 7 décembre 1994, publié dans SJ 1994 p. 225 et RDAF 1994, p. 107 ss, 117).
26. La jurisprudence cantonale a eu l'occasion de préciser que le renvoi effectué par l'art. 11 al. 1 let. d LDTR aux art. 269 et ss CO visait les cas où le calcul de loyer selon les lettres a à c de l'art. 11 al. 1 LDTR s'avérerait conduire à un loyer qui serait encore abusif (ATA/502/2008 précité consid. 7d).
27. Une réactualisation des loyers avant travaux n'est acceptée par la jurisprudence et la doctrine qu'en cas de maintien des locataires dans leurs appartements et non lorsque les logements sont loués à de nouveaux locataires après les travaux. En effet, la méthode relative appliquée pour réactualiser les loyers, soit en déterminant l'évolution des facteurs de hausse et de baisse de loyers selon les règles du droit du bail, ne s'applique pas pour calculer les loyers de nouveaux baux (ATA/502/2008 précité consid. 7d ; ATA/662/2024 du 4 juin 2024 consid. 6.2 ; Emmanuelle GAIDE, DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.*, p. 282 ch. 4.1.1 et 285 ch. 4.2.2 ;).
28. En l'espèce, il sera constaté qu'à teneur des éléments au dossier, tels qu'exposés dans la partie « En fait » ci-dessus, l'OCLPF a pris en compte, pour fixer le loyer

après travaux, les différents postes de calcul mentionnés aux let. a à c de l'art. 11 al. 1 LDTR, ainsi que le coût des travaux autorisés dans la décision attaquée.

Ainsi, sur la base de ce raisonnement, cet office, suivi en cela par l'autorité intimée, a retenu un loyer de CHF 14'009.- l'an, soit CHF 3'502.- la pièce/l'an, étant rappelé que le loyer de l'ancien locataire se montait à CHF 10'452.- l'an, soit CHF 2'523.- la pièce/l'an. Le loyer de l'appartement concerné a ainsi été augmenté par rapport à celui dont s'acquittait l'ancien locataire avant travaux. En outre, ce nouveau loyer, bloqué pour une durée de trois ans, atteint quasiment le montant maximum de la fourchette correspondant aux BPP, fixée, pour rappel, à CHF 3'528.- la pièce/l'an.

Pour le surplus, l'appartement en cause étant, à teneur du dossier, notamment des formulaires D12 produits, vide d'occupant depuis le 1^{er} janvier 2024, une réactualisation du loyer avant travaux en vue de louer, après travaux, le logement concerné à un nouveau locataire, n'entre pas en ligne de compte, conformément à la doctrine et à la jurisprudence exposées supra.

Ainsi, l'argument de la recourante, qui invoque un rendement insuffisant découlant de l'ancien loyer pour solliciter l'application de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR au loyer du logement en question, pour rappel vacant, afin d'obtenir un résultat différent dans le cadre du calcul du loyer après travaux, lequel est, comme vu supra, conforme à l'art. 11 LDTR, ne saurait être suivi.

Il en va de même de l'allégation selon laquelle le considérant 7 de l'ATA/502/2008 précité serait « illogique », la recourante se contentant en cela d'opposer son interprétation à celle de l'instance de recours cantonale de deuxième instance. Partant, cet argument tombe à faux.

Eu égard à ce qui précède, c'est à bon droit que l'autorité intimée a pris en compte le dernier loyer effectif de l'appartement en cause dans le cadre de la fixation du loyer après travaux.

Infondé, le grief y relatif sera donc écarté.

29. La recourante se prévaut de l'existence d'une situation justifiant le dépassement de la fourchette des loyers LDTR, invoquant notamment l'art. 9 al. 5 LDTR.

30. Selon l'art. 9 al. 4 LDTR, la fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante.

Elle peut également l'être si des circonstances particulières le justifient, soit si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires, selon l'art. 9 al. 5 LDTR.

L'art. 9 al. 6 LDTR prévoit des mesures, en lien avec la consommation d'énergie, qui peuvent également être répercutées sur les loyers à certaines conditions.

31. Contrairement à la surface brute, dont la loi précise qu'elle ne peut qu'« exceptionnellement » justifier un dépassement de loyer (art. 9 al. 4 LDTR ; MGC 2001-2002/ VII D/36 1938 ss), la notion de « circonstances particulières » de

l'art. 9 al. 5 LDTR ne contient pas de mention semblable. Bien que l'usage du mot « soit » à l'art. 9 al. 5 LDTR plaide en général en faveur de l'exhaustivité des motifs énumérés à sa suite, cette disposition doit être interprétée comme ne visant pas exclusivement les coûts générés par la protection du patrimoine, sous peine de conduire à des restrictions trop sévères à la garantie de la propriété et à la liberté économique des propriétaires (ATA/391/2013 du 25 juin 2013 consid. 11).

Le département dispose corrélativement d'une importante latitude de jugement dans l'interprétation de la notion des « circonstances particulières » visées à l'art. 9 al. 5 LDTR pouvant justifier un dépassement de la fourchette fixée par l'ArRLoyers (ATA/391/2013 précité consid. 13).

32. Dans sa jurisprudence, la chambre administrative a admis la conformité à l'art. 9 LDTR du loyer de logements à transformer répondant aux BPP lorsque le calcul du loyer effectué par le département apparaissait conforme à l'art. 11 LDTR.
33. Si elle a pu admettre, comme répondant aux BPP, un loyer de CHF 9'666.- par pièce l'an (CHF 57'996.- par an, soit CHF 4'833.- par mois) pour des appartements de 6 pièces de 112 m² et de 126 m², dont la création impliquait une surélévation de l'immeuble (ATA/313/2012 du 22 mai 2012), respectivement un loyer de CHF 11'549.- par pièce l'an (CHF 69'298.- par an, soit CHF 5'774.80 par mois) pour un logement de 6 pièces d'une surface de 106 m² (ATA/66/2013 du 6 février 2013 consid. 6), sa jurisprudence s'est depuis durcie, la chambre administrative considérant que les derniers loyers autorisés s'écartaient trop de la fourchette des montants figurant dans l'arrêté du Conseil d'Etat, faisant perdre peu à peu leur substance audit arrêté et à l'art. 9 al. 3 LDTR (ATA/391/2013 du 25 juin 2013 ; ATA/824/2013 du 17 décembre 2023). Elle a en particulier souligné que, pour respecter la lettre de la loi et les buts poursuivis par la LDTR en cette période de grave pénurie sur le marché locatif, il convenait de revenir à des loyers plus proches de cette fourchette, en priant les propriétaires ; soit de justifier leur loyer par l'un ou plusieurs des motifs figurant à l'art. 9 al. 4, 5 et 6 LDTR, soit de procéder à des travaux moins coûteux (lorsque le calcul opéré en vertu de l'art. 11 LDTR ne permettait pas de parvenir à des loyers accessibles à la majorité de la population), soit encore de réduire leurs exigences de rendement (ATA/865/2022 du 30 août 2022 consid. 6f ; ATA/391/2013 précité consid. 13).

Ces dernières jurisprudences, qui concernent des nouveaux logements créés dans les combles, sont critiquées par la doctrine qui relève qu'elles vont à l'encontre de la volonté du législateur, du texte de loi et de la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 116 Ia 401 consid. 11a), mais également de sa jurisprudence constante en la matière, considérant pour le surplus irréaliste, eu égard notamment à la très forte pénurie de logements que connaît le canton, d'estimer, tout en admettant que les coûts de construction sont très élevés à Genève, que les propriétaires doivent effectuer des travaux moins coûteux ou qu'il leur soit demandé de réduire leur exigence de rendement alors que le taux hypothécaire de référence est déjà particulièrement bas (GAIDE/ DEFAGO GAUDIN, opt. cit. p. 321ss n° 5.6.2 «

Exemples de loyers de logements créés dans les combles ou dans des surélévations »).

34. Selon une jurisprudence bien établie, les autorités de recours observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'est pas écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA 581/2014 précité consid. 5 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 9a ; ATA/313/2012 du 22 mai 2012 consid. 10).
35. Lorsque les preuves font défaut ou s'il ne peut être raisonnablement exigé de l'autorité qu'elle les recueille pour les faits constitutifs d'un droit, le fardeau de la preuve incombe à celui qui entend se prévaloir de ce droit (cf. ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_27/2018 du 10 septembre 2018 consid. 2.2 ; 1C_170/2011 du 18 août 2011 consid. 3.2 et les références citées ; ATA/99/2020 du 28 janvier 2020 consid. 5b). Il appartient ainsi à l'administré d'établir les faits qui sont de nature à lui procurer un avantage et à l'administration de démontrer l'existence de ceux qui imposent une obligation en sa faveur (ATA/978/2019 du 4 juin 2019 consid. 4a ; ATA/1155/2018 du 30 octobre 2018 consid. 3b et les références citées).
36. En l'espèce, il ne ressort pas des éléments au dossier que la recourante pourrait se prévaloir de circonstances particulières au sens de l'art. 9 al. 5 LDTR, étant rappelé que, conformément à la jurisprudence citée supra, elle supporte le fardeau de la preuve.

Pour le surplus, même dans l'hypothèse, non réalisée in casu, où la présence de circonstances particulières au sens de la disposition légale précitée aurait été prouvée, il sera rappelé que l'art. 9 al. 5 LDTR offre la possibilité à l'autorité intimée de dépasser la fourchette des loyers LDTR dans le cadre du pouvoir d'appréciation qui est le sien. Partant, la recourante ne peut, en tout état, se prévaloir d'un droit à un dépassement de la fourchette des loyers sur cette base.

À toutes fins utiles, il sera encore relevé que les conditions d'un dépassement dudit plafond sur la base des hypothèses prévues aux al. 4 et 6 de l'art. 9 LDTR ne sont pas remplies dans le présent cas.

Enfin, contrairement à l'allégation de la recourante, la considération de la chambre administrative dans le cadre des ATA/391/2013 et ATA/824/2013, selon laquelle les loyers s'écartaient trop de la fourchette des montants figurant dans l'arrêté du Conseil d'État, faisant ainsi perdre peu à peu de sa substance à celui-ci et à l'art. 9 al. 3 LDTR conserve sa pertinence quant au principe retenu, même si les deux arrêts précités concernaient la fixation du loyer de nouveaux logements créés dans des immeubles existants, contrairement au présent cas.

Partant, l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en ne retenant pas de circonstances particulières permettant l'application des exceptions des art. 9 al. 4 à 6 LDTR.

Mal fondé, ce grief sera également écarté.

37. Dans un dernier grief, la recourante se prévaut d'une atteinte à son droit à la propriété, ainsi qu'à sa liberté économique, dans la mesure où le loyer fixé par le département ne lui permettrait pas de couvrir le montant des factures liées à son immeuble.
38. Comme tout droit fondamental, la garantie de la propriété et la liberté économique, ancrées aux art. 26 al. 1 et 27 al. 1 Cst., ne sont pas absolues et, elles peuvent être restreintes aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit être fondée sur une base légale, les restrictions graves devant être prévues par une loi. Les cas de danger sérieux, direct et imminent sont réservés. L'al. 2 de cette norme dispose que toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui. En outre, toute restriction d'un droit fondamental doit être proportionnée au but visé (art. 36 al. 3 Cst.), l'essence des droits fondamentaux étant inviolable (art. 36 al. 4 Cst.).
39. Le but poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR), procède d'un intérêt public important et reconnu (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 ; 113 Ia 126 consid. 7a ; 111 Ia 23 consid. 3a et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_416/2016 du 27 mars 2017 consid. 2.3 ; 1C_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.3 ; 1C_143/2011 du 14 juillet 2011). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété. Pour qu'une telle restriction soit conforme à la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 Cst.), l'autorité administrative doit effectuer une pesée des intérêts en présence et évaluer l'importance du motif de refus au regard des intérêts privés en jeu (ATF 116 Ia 401 consid. 9 ; 113 Ia 126 consid. 7b/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3 ; 1C_141/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.2). La restriction à la liberté individuelle ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché (ATF 113 Ia 126 consid. 7b/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_417/2016 du 27 mars 2017).
40. Dans une affaire vaudoise, s'agissant en particulier du principe de la fixation et contrôle du loyer durant cinq ans après transformation, le Tribunal fédéral a retenu, après avoir procédé à une analyse détaillée de toutes les conditions permettant une restriction aux droits fondamentaux que la fixation du loyer, et partant l'intérêt public à la préservation d'un parc locatif répondant aux besoins de la population était légitime et justifiait l'atteinte aux garanties constitutionnelles de la propriété et de la liberté économique des propriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 1C_110/2017 du 29 mai 2018 consid. 4.1.2 et 4.2). Cet intérêt public étant également poursuivi par la LDTR genevoise, les principes dégagés par cette

jurisprudence ne sauraient être écartés. Pour le surplus, la chambre administrative a eu l'occasion de confirmer la compatibilité de la LDTR avec les dispositions concernant le droit à la propriété et la liberté économique (ATA/260/2014 du 15 avril 2014 consid. 6).

41. Le Tribunal fédéral a déjà jugé que la LDTR, y compris dans la mesure où elle prévoit un contrôle des loyers après transformations, était conforme à la garantie de la propriété et à la liberté économique (ATF 116 Ia 401 consid. 9c ; 111 Ia 401 consid. 9 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.1.3 ; 1C_110/2017 du 29 mai 2018 consid. 4.1.2 et 4.2).
42. En l'espèce, il ressort des jurisprudences précitées que l'atteinte à la garantie de la propriété de la recourante se fonde sur une base légale suffisante et répond à un intérêt public prépondérant.

Elle s'avère également proportionnée, dans la mesure où l'autorité intimée a effectué une pesée des intérêts en présence et a évalué l'importance des motifs fondant les mesures prononcées, à savoir la préservation du parc locatif genevois, au regard des intérêts, notamment économiques, de la recourante.

Les intérêts publics poursuivis par la LDTR doivent ainsi l'emporter sur l'intérêt privé, purement économique, de la recourante à pouvoir louer son logement avec un rendement supérieur.

L'atteinte à la garantie de la propriété de cette dernière n'apparaît également pas disproportionnée dans la mesure où le loyer fixé par le département atteint quasiment la limite maximale de la fourchette prévue par la loi.

Le même raisonnement s'applique s'agissant de la garantie de la liberté économique (art. 27 Cst.).

Enfin, il convient de prendre en considération le fait que le blocage du loyer de l'appartement concerné au montant querellé n'est prononcé que pour trois ans. Or, cette durée peut être qualifiée, à l'échelle d'un investissement immobilier, de très courte. Par conséquent, l'atteinte subie par la recourante doit donc être qualifiée de peu grave, selon l'appréciation faite par le Tribunal fédéral, notamment dans l'arrêt 1C_110/2017 précité (consid. 4.1.2) dans lequel la haute cour retient qu'une restriction opérée sur cinq ans ne saurait être qualifiée de grave.

L'argument de la recourante selon lequel l'arrêt 1C_110/2017 précité serait « dépassé » par une jurisprudence civile plus récente, en l'occurrence l'arrêt 4A_239/2018 rendu par la Cour de droit civil du Tribunal fédéral, ne saurait emporter conviction, étant rappelé que le présent recours porte sur une question de droit public administratif, dont l'application est de la compétence du tribunal, et non de droit civil.

Partant, infondés, les griefs de la recourante sont écartés.

43. En conclusion, eu égard aux développements qui précèdent, entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

44. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'600.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 12 avril 2024 par A_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2024 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'600.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;
4. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Laetitia MEIER DROZ, présidente, Suzanne AUBERT-LEBET, François HILTBRAND, Ricardo PFISTER et Romaine ZÜRCHER, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Laetitia MEIER DROZ

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière