RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1641/2021 A/2326/2021 LDTR JTAPI/1268/2021

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 14 décembre 2021

dans la cause

A_____ Sàrl, représentée par Me Philippe GRUMBACH, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

EN FAIT

1. La société A_____ Sàrl, inscrite au registre du commerce depuis le 1_____ 2014, a pour but toute activité dans le domaine immobilier, notamment achat, vente, courtage, financement, investissement, promotion et gérance. Messieurs B_____ et C_____ en sont respectivement le gérant et le directeur, tous deux avec signature individuelle.

2. A_____ Sàrl est propriétaire, depuis le 4 septembre 2017, de la parcelle n° 2_____, plan n° 3_____ de la commune de D_____, sise avenue de E_____ 4_____, sur laquelle se trouve un immeuble d'habitation comprenant plusieurs logements, dont la régie F_____ est en charge de la gérance.

3. À compter du 12 septembre 2018, des échanges de correspondances ont eu lieu entre l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) et A_____ Sàrl, respectivement la régie F_____, concernant des procédures d'infraction relatives à des rénovations constatées en novembre 2015 dans des appartements aux 1er étage (I-5_____) et 4ème étage (I-6_____) de l'immeuble susmentionné.

4. Par courrier du 13 novembre 2018, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a informé A_____ Sàrl avoir été avisé que des travaux sans autorisation avaient été effectués aux 6ème étage, 3ème étage, entresol et rez-de-chaussée de l'immeuble (I-7_____).

   Les travaux étant susceptibles d'être assujettis à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et à 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), un délai au 14 décembre 2018 lui était imparti pour faire part de ses observations ainsi que pour produire tous les documents nécessaires à la compréhension de la situation.

   Toutes mesures et/ou sanction demeuraient expressément réservées en l'état.

5. Le 29 novembre 2018, l'OCLPF a visité plusieurs appartements dans l'immeuble en lien avec les procédures d'infraction I-5_____, I-6_____ et I-7_____.

6. Par courrier du 14 août 2019 adressé à A_____ Sàrl, l'OCLPF a fait une synthèse des questions demeurant encore ouvertes dans le cadre des procédures administratives pendantes.

   Notamment, des avis d'ouverture de chantiers visant des travaux de peinture, de traitement du sol et de réparation des colonnes montantes avaient été déposés concernant les appartements sis au rez-de-chaussée (logement E), au 3ème

(logement F), au 2ème étage (logement H) et au 5ème étage (logement I) de l'immeuble.

L'OCLPF sollicitait la production de toutes pièces utiles démontrant l'absence d'impact des travaux visés par les ouvertures de chantier sur le loyer des logements concernés, notamment les éventuels avis de majoration du loyer notifiés aux locataires de ces logements entre septembre 2017 et juin 2019, toutes pièces utiles à l'établissement du montant global des travaux effectués dans chaque logement et les plans des logements concernés.

7. Le 31 octobre 2019, A_____ Sàrl a fait suite au courrier de l'OCLPF. Elle a tout d'abord contesté la compétence de cet office pour contrôler l'application de la LDTR. Elle a ensuite posé un certain nombre de questions concernant différents appartements pour lesquelles elle demandait une réponse. Pour terminer, elle souhaitait que l'OCLPF préavisât divers points concernant l'appartement situé à l'entresol.

   Elle sollicitait dès lors la clôture de l'instruction relative à l'immeuble et la destruction des photos prises lors du transport sur place.

8. L'OCLPF a répondu le 30 janvier 2020, confirmant sa compétence.

   Concernant l'instruction des procédures administratives relatives aux logements E, H et I (actuellement pendantes), un nouveau délai au 6 mars 2020 – prolongé ensuite au 24 avril 2020 – lui était accordé pour lui transmettre les plans actuels ainsi que l'ensemble des factures de tous les travaux réalisés dans ces logements depuis l'acquisition de l'immeuble, y compris ceux visés par les avis d'ouverture de chantier relatifs à des travaux dans ces logements. Toute mesure ou sanction, imposée par les circonstances, restaient réservée en l'état.

9. A_____ Sàrl s'est déterminée sur le courrier de l'OCLPF le 24 avril 2020.

   Les travaux effectués dans les logements E, H et I relevaient de l'entretien et n'étaient pas soumis à autorisation.

   Elle a notamment produit des constats d'huissier datés des 6 mars 2018 et 14 octobre 2019, ainsi que les plans et des photographies des appartements concernés et de la tuyauterie de l'immeuble.

10. Le 18 juin 2020, l'OCLPF a rendu une décision à l'encontre de A_____ Sàrl (I-7_____).

    L'instance LDTR considérait que les travaux entrepris dans les appartements de 6.5 pièces sis au rez-de-chaussée, au 2ème et au 5ème étages de l'immeuble étaient susceptibles d'être assujettis à la LDTR. Afin qu'il puisse statuer à ce sujet, il ordonnait à A_____ Sàrl de requérir, dans un délai de trente jours, une

autorisation de construire sous forme d'APA visant à régulariser la totalité des travaux entrepris sans autorisation dans les appartements concernés.

Cette décision, de même que toutes mesures et/ou sanctions justifiées par la situation, demeuraient réservées.

11. Par jugement du 8 décembre 2020 (JTAPI/8_____), le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) a déclaré irrecevable le recours interjeté par A_____ Sàrl contre la décision précitée, considérant que celle-ci ne préjugeait pas de la décision finale (A/8_____).

Ce jugement, qui n'a pas été contesté, est entré en force.

12. Le 28 janvier 2021, A_____ Sàrl, par l'intermédiaire de son mandataire, a déposé auprès du département du territoire (ci-après : DT ou le département) des demandes d'autorisation portant sur la régularisation des travaux entrepris dans les appartements du rez-de-chaussée (APA 10_____), du 5ème étage (APA 11_____) et du 2ème étage (APA 12_____).

Les travaux effectués étaient les suivants :

- Assainissement des courettes et remplacement des conduites datant de l'origine de la construction de l'immeuble ;
- Remplacement du carrelage et des faïences endommagés dans les salles de bain, de douche et les WC ;
- Reprise de tout le câblage électrique pour la mise en conformité car installation trop vétuste ;
- Dépose de parquet dans la cuisine (mis en place par l'ancien locataire), dégagement, nettoyage et conservation de l'ancien carrelage de sol (APA 11_____ uniquement) ;
- Remplacement des meubles et électroménagers des cuisines qui étaient endommagés ;
- Traitement de tous les parquets.

Les courriers d'accompagnement exposaient qu'il s'agissait de travaux d'entretien non soumis à autorisation et de logements de luxe non soumis au contrôle des loyers LDTR, ce que le département était invité à constater.

Étaient notamment joints à la requête de l'APA 11_____ le formulaire statistique B 04 mentionnant une surface habitable de 189 m^2 pour 6.5 pièces (genevois) et un reportage photographique avant/après travaux.

Procédure APA 10_____

13. Dans le cadre de l'instruction de l'APA 10_____, les préavis suivants ont notamment été recueillis :

    - le 3 février 2021, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a émis un préavis favorable sous conditions. Le bâtiment appartenait à un ensemble protégé du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle. Au vu du descriptif des travaux, du plan de l'appartement et s'agissant de travaux d'entretien courant ainsi que d'une amélioration du confort des locaux sanitaires et de la cuisine, il n'émettait pas d'objection pour les opérations projetées sous réserve du maintien et de la restauration soignée des éléments caractéristiques et dignes d'intérêt au sens de l'art. 90 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), tels que les boiseries, les parquets, les plafonds avec corniches moulurées, les portes et les armoires à panneaux, la cheminée ainsi que les fenêtres et la porte palière ;

    - le 16 avril 2021, l'OCLPF a émis un préavis favorable, sous condition que les dispositions de la LDTR soient respectées (art. 9 LDTR) (condition n° 1). Dans le cas particulier, il renonçait à fixer le loyer après travaux, étant donné que le loyer dépassait d'ores et déjà d'au moins 2,5 fois les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 LDTR) (condition n° 2). Sous remarques, il était précisé que l'APA régularisait partiellement la procédure administrative I-7_____.

14. Le 22 avril 2021, le département a délivré l'autorisation de construire APA 10_____ régularisant les travaux effectués dans l'appartement du rez-de-chaussée. Les conditions figurant notamment dans le préavis de l'OCLPF du 16 avril 2021 devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation délivrée.

15. Par courrier du 28 avril 2021, le mandataire en charge des travaux a transmis au département l'attestation globale de conformité (ci-après : AGC) selon l'art. 7 LCI.

Procédure APA 11_____

16. Dans le cadre de l'instruction de la demande APA 11_____, les préavis et demandes de compléments suivants ont notamment été recueillis :

    - le 3 février 2021, le SMS a émis un préavis favorable sous conditions, identique à celui émis dans le cadre de l'APA 10_____ ;

- les 10 et 27 février 2021, l'OCLPF a demandé des pièces complémentaires, relevant que, compte tenu de l'ampleur et le coût des travaux, ces derniers seraient vraisemblablement assujettis à la LDTR.

17. Les 17 février et 10 mars 2021, A_____ Sàrl a transmis au département les documents suivants :

    - les formulaire D04 et D12, comprenant un devis estimatif des coûts, non daté, pour un montant total de CHF 150'177.-, incluant un diagnostic amiante (CHF 539.-), des travaux d'électricité (CHF 16'200.-), de cuisine (CHF 16'000.-), de plomberie et de colonnes montantes (CHF 18'060.-), de peinture (CHF 35'400.-), de parquet (CHF 7'000.-), de carrelage (CHF 3'395.-), de maçonnerie pour l'ouverture des courettes (CHF 5'245.-), de store (CHF 7'677.-), de vitre (CHF 483.-), de fourniture (CHF 488.-), de chauffage (CHF 2'690.-) et le dédommagement pour les anciens locataires (CHF 37'000.-) ;

    - le dernier contrat de bail, débutant le 1er juillet 1993, et la dernière majoration de loyer : le loyer annuel de l'appartement avant travaux s'élevait, dès le 1er juillet 1995, à CHF 33'600.- l'an (charges non comprises) ;

    - le nouveau contrat de bail : après travaux, il a été fixé à CHF 49'500.- du 1er février 2019 au 31 janvier 2022 et à CHF 79'200.- à partir du 1er février 2022 (charges non comprises), la hausse ayant été motivée par les loyers usuels du quartier aux termes de l'avis de fixation initial ;

    - l'avis d'ouverture de chantier du 16 octobre 2018 indiquant que les travaux avaient débuté le 1er novembre 2018 ;

    - les justificatifs du dédommagement des anciens locataires (CHF 37'000.-).

18. Le 8 avril 2021, l'OCLPF a émis un préavis favorable, sous conditions que les dispositions de la LDTR soient respectées (art. 9 LDTR) (condition n° 1) et que le loyer de l'appartement n'excède pas CHF 33'600.- par an après travaux, soit CHF 5'169.- la pièce par an. Ce loyer devait être appliqué rétroactivement pour une durée de trois ans à dater de la remise en location après la fin des travaux, soit à compter du 1er février 2019 (art. 10 al. 1, 11 et 12 LDTR) (condition n° 2). Sous remarques, il était précisé que l'APA régularisait, pour une part, la procédure administrative I-7_____.

19. Le 9 avril 2021, le département a délivré l'autorisation de construire APA 11_____ régularisant les travaux effectués dans l'appartement du 5ème étage. Les conditions figurant notamment dans le préavis de l'OCLPF du 8 avril 2021 devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation délivrée.

20. Par courrier du 27 avril 2021, le mandataire en charge des travaux a transmis au département l'AGC selon l'art. 7 LCI.

Procédure APA 12_____

21. Dans le cadre de l'instruction de l'APA 12_____, les préavis suivants ont notamment été recueillis :

    - le 9 février 2021, le SMS a émis un préavis favorable sous condition, identique à ceux émis dans le cadre des deux APA susmentionnées ;

    - le 15 mars 2021, l'OCLPF a émis un préavis favorable, sous condition que les dispositions de la LDTR soient respectées (art. 9 LDTR) (condition n° 1). Dans le cas particulier, il renonçait à fixer, de manière rétroactive, le loyer après travaux, étant donné que le loyer dépassait d'ores et déjà d'au moins 2,5 fois les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 LDTR) (condition n° 2).

22. Le 19 mars 2021, le département a délivré l'autorisation de construire APA 12_____ afin de régulariser les travaux effectués dans l'appartement du 2ème étage. Les conditions figurant dans le préavis de l'OCLPF du 15 mars 2021 devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation délivrée.

23. Par courrier du 27 avril 2021, le mandataire en charge des travaux a transmis au département l'AGC selon l'art. 7 LCI.

Cause A/1641/2021

24. Par acte du 7 mai 2021, A_____ Sàrl (ci-après : la recourante), sous la plume de son conseil, a interjeté recours contre la décision du département du 9 avril 2021 (APA 11_____), concluant principalement à son annulation, et cela fait, à la constatation que les travaux effectués du 1er novembre 2018 au 31 janvier 2019 dans l'appartement au 5ème étage n'étaient pas soumis à autorisation de construire ; subsidiairement à son annulation partielle, soit à l'annulation de la condition 2 du préavis LDTR du 8 avril 2021, et cela fait, à la constatation que les travaux effectués du 1er novembre 2018 au 31 janvier 2019 dans l'appartement au 5ème étage et visés par l'APA 11_____ n'impliquaient pas de fixation de loyer LDTR ; encore plus subsidiairement à son annulation partielle, soit à l'annulation de la condition 2 du préavis LDTR et à la fixation du loyer LDTR autorisé au minimum à CHF 46'297.- par an pour une période de trois ans dès le 1er février 2019, sous suite de frais et dépens.

    Préalablement, elle sollicitait que soient ordonnées la production par le département de son dossier complet, la comparution personnelle des parties ainsi

que l'audition de Messieurs G_____ et H_____, architectes, et de Monsieur I_____, ingénieur civil en charge des travaux.

Il convenait de constater que le loyer de l'appartement – qui était de CHF 33'600.- depuis le 1er juillet 1995, soit plus de vingt-deux ans avant l'acquisition de l'immeuble, et près de vingt-quatre ans avant le changement des locataires – dépassait depuis longtemps les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, de CHF 22'132.50.- annuel pour un appartement de 6.5 pièces, en application de l'art. 9 al. 2 LDTR.

Sur le fond, son droit d'être entendu avait été violé du fait de l'absence de motivation de la décision querellée, celle-ci n'indiquant pas pourquoi les travaux litigieux seraient soumis à autorisation selon la LCI/LDTR, ni pourquoi l'appartement n'était pas considéré comme un logement de luxe. Elle était ainsi empêchée de motiver correctement son recours, car si elle déduisait certes que le département n'avait pas suivi sa position, elle ne savait pas pour quelle raison.

Les travaux entrepris relevaient de travaux d'entretien qui, bien qu'onéreux, n'étaient pas sujets à autorisation. Depuis l'acquisition de l'immeuble, elle s'était attachée à garantir la sécurité des locataires et à améliorer leur confort, tout en procédant aux travaux d'entretien nécessaires en raison de l'âge du bâtiment construit il y avait plusieurs décennies. Par ces travaux, elle avait eu pour priorité d'écarter les risques d'inondation, d'incendie et de moisissure dans l'immeuble, lequel avait connu au moins cinq inondations avant 2017, ce qui avait rendu nécessaire le remplacement des tuyaux d'eau dans les courettes des parties communes de l'immeuble, la tuyauterie étant vétuste et en mauvaise état (moisissures et champignons). Cela avait nécessité l'ouverture des courettes, le remplacement des tuyaux puis, logiquement, la fermeture des courettes, avec les travaux de maçonnerie et de peinture y relatifs. De même, il était nécessaire de remplacer les fils « coton », qui n'étaient plus aux normes, tant dans les appartements que dans les parties communes de l'immeuble. Le remplacement du carrelage et des faïences endommagés et cassés relevait du simple entretien. Au demeurant, les travaux ne comprenaient pas de modification de l'agencement des pièces, un constat d'huissier du 14 octobre 2019 confirmant qu'il n'y avait pas eu de modification de la structure de l'appartement. Le rapport de calcul de l'indice de dépense de chaleur établi le 24 décembre 2019 par l'office cantonal de l'énergie démontrait notamment une baisse de 25 % de l'indice de dépense de chaleur entre 2017 et 2019. Les travaux ne relevaient pas de travaux d'amélioration, de transformation ou de rénovation et même si leur montant (CHF 150'177.-) pouvait paraître élevé, il était bien inférieur au seuil de 10 % de la valeur de l'immeuble, qui en valait bien davantage que 1,5 million. Il ne s'agissait ainsi en rien de travaux de rénovation.

L'argument des « travaux d'entretien différés » ne s'appliquait pas à la situation. D'une part, elle avait acquis récemment l'immeuble, de sorte que l'on ne saurait

lui reprocher un défaut d'entretien ; d'autre part, l'appartement était – depuis 1995 déjà – sorti des catégories correspondant aux besoins prépondérants de la population, de sorte que l'intérêt à contrôler le loyer avait fortement diminué. L'absence de toute argumentation du département et de l'OCLPF à ce sujet ne permettait pas de savoir s'il s'agissait d'une constatation inexacte des faits ou d'une mauvaise appréciation du droit.

Subsidiairement, à supposer que la LDTR fût applicable, l'État devrait renoncer à fixer le loyer. L'immeuble était un bâtiment de luxe, car il comprenait non seulement de très grands appartements, mais aussi un parc et une salle de sport. L'appartement du 5ème étage était également un logement de luxe. Il comprenait 6.5 pièces avec une surface de 189 m^2, soit plus du double de la surface minimale retenue par la doctrine. Les pièces étaient grandes, le parquet magnifique, il y avait des moulures au plafond et les finitions étaient faites avec grand soin. Le loyer n'avait pas été modifié depuis 1995 et les nouveaux locataires n'avaient pas contesté le loyer initial.

La position de l'OCLPF allait à l'encontre du but de la LDTR et ne protégeait pas la qualité des logements genevois. Elle poussait certains propriétaires à ne pas entretenir leurs logements. Elle-même était une propriétaire attachée à une très bonne qualité de l'immobilier et on ne saurait la préjudicier pour cela. L'enlèvement du parquet de la cuisine pour faire apparaître à nouveau le carrelage historique devait par exemple être apprécié positivement.

Plus subsidiairement, il y avait lieu de constater que la fixation du loyer était erronée. Le calcul du loyer selon le formulaire D12 aboutissait à un loyer de CHF 41'353.- par an, soit une augmentation possible de CHF 7'753.-, étant relevé que le département et l'OCLPF n'indiquaient pas sur quelle base ils considéraient que le propriétaire pouvait supporter le coût des travaux sans aucune majoration de loyer. Par ailleurs, le loyer était resté inchangé depuis le 1er juillet 1995, malgré l'augmentation du coût de la vie. Selon l'indice des prix à la consommation, un montant de CHF 33'600.- en juillet 1995 était de CHF 38'544.- en mars 2021, soit une augmentation de CHF 4'944.-. Ainsi, en tenant compte de l'indexation et du loyer calculé selon le formulaire D12, cela représentait un montant admissible de CHF 46'297.- par an. Enfin, l'art. 9 al. 4 LDTR permettait d'accepter un loyer plus élevé que le loyer antérieur, vu la très grande surface des pièces.

À l'appui de son recours, elle a produit un chargé de cinquante-cinq pièces.

25. Dans ses observations du 12 juillet 2021, le département a conclu au rejet du recours et la confirmation de sa décision du 9 avril 2021. Il a produit son dossier.

Au vu de l'AGC transmise au département le 27 avril 2021 et attestant d'un respect intégral du contenu de l'autorisation de construire litigieuse, se posait la question de savoir s'il était encore possible pour son bénéficiaire de recourir

contre ladite autorisation de construire, cette dernière ayant déjà été intégralement mise en œuvre.

Au fond, pour que le département puisse renoncer à la fixation des loyers, il fallait que le loyer perçu avant travaux dépasse d'au moins 2 fois et demie les besoins prépondérants de la population. Or, cette condition n'était pas remplie en l'espèce, le loyer le dépassant de 1,52 fois ([33'600/22'132.50] ; [22'132.50 = 3'405 x 6,6]).

Concernant la motivation de la décision litigieuse, au vu de l'évidence de la situation, elle s'avérait effectivement sommaire. Les présentes observations et la possibilité de répliquer pour la recourante qui s'en suivrait répareraient l'hypothétique violation de son droit d'être entendu.

S'agissant de la nature des travaux réalisés, il y avait lieu de constater que : leur coût avait été estimé à un peu plus de CHF 150'000.-, ce qui représentait un montant d'un peu plus de CHF 23'000.- par pièce ; la recourante n'alléguait aucuns travaux réalisés (par elle ou l'ancien propriétaire) durant l'occupation de l'appartement par les anciens locataires (entre 1993 et 2019) ; elle entendait augmenter le loyer de 47,3 % dès le 1er février 2019, respectivement de 135 % à partir du 1er février 2022. L'absence de travaux d'entretien avant l'acquisition de l'immeuble par la recourante qui ne pouvait lui être reprochée ne changeait rien au fait qu'il s'agissait à tout le moins de travaux d'entretien différés. De toute manière, peu importait quand avaient été réalisés les derniers travaux avant ceux réalisés en 2019 : en effet, tant le montant par pièce que les augmentations du loyer s'avéraient très importants. Il était ainsi indéniable que lesdits travaux s'avéraient assujettis à la LDTR.

S'agissant de l'allégation selon laquelle il s'agirait d'un logement de luxe, au niveau du standing de l'immeuble, aucune des APA délivrées ces dernières années n'avait abouti à ce constat. Au niveau du standing de l'appartement en tant que tel, il y avait lieu de relever que : le logement avait moins de 7 pièces ; la cuisine ne mesurait que 14 m^2 ; la chambre n° 4, d'une surface de 6,9 m^2, était minuscule ; les trois autres chambres avaient des dimensions plus importantes, sans être démesurément grandes ; les sanitaires se composaient d'une douche, d'une baignoire et de deux WC, répartis dans trois locaux distincts, ce qui s'avérait être le standard minimal actuel ; il n'y avait aucun élément extérieur, telle qu'une vue sur le jet d'eau et la rade de Genève, qui conférant un caractère luxueux. Au final, l'appartement ne donnait aucunement l'impression générale de somptuosité ou de confort extraordinaire. Il s'avérait donc bien assujetti à la LDTR.

Enfin, la taille du logement, les chiffres émanant du formulaire D12, tout comme le coût de la vie n'étaient, à teneur de l'art. 11 al. 3 LDTR, pas des critères à prendre en considération dans le cadre de la fixation du loyer après travaux. La recourante ne faisant aucune démonstration sur le fait que le coût des travaux ne

lui serait pas économiquement supportable, c'était à juste titre que le loyer avait été maintenu au niveau du loyer précédent.

26. Dans sa réplique du 5 août 2021, la recourante a persisté dans les conclusions de son recours.

Le département se focalisait sur le coût des travaux entrepris. Or, on ne saurait s'arrêter sur ce seul critère pour en tirer la conclusion qu'il ne s'agirait pas de travaux d'entretien. Il convenait bien au contraire d'analyser la nature de ceux-ci.

Des travaux d'entretien soignés et de qualité impliquaient bien entendu également des coûts. Utiliser ainsi uniquement le critère du coût revenait à décourager les propriétaires à effectuer de tels travaux, afin d'éviter le risque de voir ceux-ci soumis à la LDTR.

Il était inexact d'affirmer que l'appartement ne donnerait aucunement l'impression générale de somptuosité ou de confort extraordinaire. Les photographies produites étaient éloquentes et montraient que l'on était bien en présence d'un appartement de luxe. Le département mettait l'accent sur la pièce la moins grande de l'appartement. Il ne mentionnait pas que celui-ci comprenait un salon de 30 m^2, une salle à manger de 24 m^2, une chambre parentale de 25 m^2 et un hall d'entrée de 10 m^2. La configuration des pièces était typique d'un appartement de luxe. Le département ne tenait pas non plus compte de la qualité des matériaux utilisés dans l'appartement, telle la pose d'un papier peint fin haut de gamme. Le fait que le caractère luxueux de l'immeuble n'ait été reconnu dans aucune des APA délivrées ces dernières années n'était pas déterminant. Seuls comptaient les caractéristiques de l'immeuble. Celui-ci, ainsi que ses parties communes constituaient un ensemble luxueux, caractérisé par des détails d'origine soigneusement mis en valeur. La finition était également particulièrement soignée. On trouvait par exemple, à tous les étages, des lustres en verre de Murano. Ces parties avaient subi un lifting complet entre 2018 et 2020. Le département ignorait également que l'immeuble comprenait, à disposition des résidents, un parc extérieur avec tables, chaises et transats, ainsi qu'une salle de sport-fitness moderne.

Enfin, il était clair que le loyer de CHF 33'600.- ne permettait pas de supporter les coûts des travaux de CHF 150'000.-.

27. Dans sa duplique du 27 août 2021, le département a persisté dans ses précédentes observations et conclusions.

La recourante reconnaissait que l'entretien de l'appartement avait été différé, relevant par exemple que l'installation électrique était devenue « très vétuste » et que divers revêtements et mobiliers de cuisine étaient endommagés.

S'agissant de la valeur de l'immeuble, c'était la valeur du seul appartement litigieux, et non la valeur du bâtiment dans son ensemble, qui était pertinente. Or, ce chiffre n'était pas avancé et encore moins calculé et démontré.

Quant au fait qu'il n'aurait pas pris en considération certains équipements de l'immeuble, respectivement les matériaux haut de gamme utilisés, il s'était fié aux documents produits par la recourante dans le cadre de sa requête en autorisation de construire, lesquels ne faisait nullement mention de ces informations. Au stade de la présente procédure, la recourante n'étayait aucunement, malgré son volumineux chargé de pièces, la nature exacte et le détail des différents travaux réalisés. Au demeurant, les travaux réalisés, par exemple la mise en place d'un papier peint fin à base de tissus, s'avéraient être un choix de matériaux excessif et visant à rendre l'appartement inutilement luxueux. Ainsi, si une description plus détaillé des travaux avait été transmise au département, une partie d'entre eux à tout le moins aurait été refusée en raison de leur caractère inutilement luxueux, des travaux moins couteux apparaissant envisageables, sans prétériter les règles de l'art quant à l'exécution des travaux.

Au vu du coût des travaux, dans la mesure où il serait répercuté sur le montant du loyer selon le souhait de la recourante, il en résulterait indéniablement un changement d'affectation qualitatif du logement, qui ne deviendrait alors plus accessible aux personnes à bas revenus et ne correspondrait plus aux besoins prépondérants de la population. Ainsi, c'était précisément pour empêcher cela que, bien que mis devant le fait accompli, il s'agissait à tout le moins de maintenir le loyer avant travaux sur une durée de trois ans.

28. Dans son écriture spontanée du 6 septembre 2021, la recourante a persisté dans ses conclusions, notamment celles préalables, sollicitant par ailleurs l'organisation d'un transport sur place.

N'ayant acquis l'immeuble qu'en septembre 2017, il ne pouvait lui être reproché d'avoir différé l'entretien de l'immeuble. Au contraire, elle n'avait retardé aucun travail d'entretien, ni une quelconque activité visant à préserver l'état de l'immeuble et avait agi en faveur d'un immobilier de qualité.

À l'occasion de travaux effectués au 6ème étage (APA 13_____) et à l'entresol (APA 14_____), elle avait constaté le mauvais état de l'immeuble. Ayant procédé à divers examens, visites et expertises, c'était dans ce contexte que l'existence de fil coton ou le mauvais état de la tuyauterie dans les courettes avaient été découverts.

Le moment des travaux devait tenir compte de la date d'acquisition de l'immeuble et de la présence ou non des locataires. Le contrat de bail des anciens locataires avait dû être résilié, car les travaux de sécurité urgents et nécessaires ne pouvaient pas être réalisés dans l'appartement en leur présence.

Tous les architectes consultés avaient confirmé qu'un avis d'ouverture de chantier suffisait et que le dépôt d'une APA n'était pas nécessaire. Vu l'avis d'ouverture de chantier, les travaux n'avaient pas été cachés au département.

L'utilisation de matériaux haut de gamme n'était que la confirmation de l'état luxueux de l'immeuble et de ses appartements. L'immeuble était luxueux, car il ne comportait que deux appartements par étage, lesquels comprenaient des grands volumes, avec des hauts plafonds.

S'agissant de la nature des différents travaux, tous les documents requis par l'autorité lui avaient été transmis.

Il était contesté que les travaux effectués soient superflus, inutilement luxueux, déraisonnable ou excessifs. À part le papier peint fin, dont on ne comprenait pas ce qui serait excessif ou inutilement luxueux, le département ne disait pas quels travaux cela concernerait.

Les principaux travaux entrepris étaient motivés par des motifs de sécurité et de salubrité publique. Il ne s'agissait nullement de transformer un logement pour famille modeste en appartement de luxe, mais de faire les travaux de sécurité nécessaires pour un immeuble de luxe comportant de grands appartements avec des grandes pièces. L'immeuble ne correspondait nullement à un immeuble de « logements modestes ».

La mise en œuvre de l'appréciation du département conduirait au délabrement du parc locatif genevois, au mépris de la sécurité des locataires, menacés par le risque d'incendie, d'hydrocution, d'électrocution, de fuite des points d'eau, de colonnes mal emboîtées, de murs moisis, etc.

Cause A/2326/2021

29. Parallèlement, et par décision du 4 juin 2021 (I-15_____), le département, se référant aux autorisations APA 10_____, APA 11_____ et APA 12_____, a ordonné à la recourante de rétablir une situation conforme au droit, dans un délai de trente jours, en procédant à :

    a. la réalisation des travaux conformément aux trois autorisations de construire délivrées ;

    b. l'établissement d'un nouveau contrat de bail à loyer et d'un nouvel avis de fixation du loyer initial dans le respect de la condition n° 2 de l'APA 11_____ ;

    c. au remboursement du trop-perçu aux locataires concernés, soit le montant considéré pour la période du 1er février 2019 au 31 mai 2021 de CHF 37'100.-.

Les justificatifs attestant de la mise en œuvre intégrale de l'ordre de remise en conformité, ainsi que les AGC accompagnées des plans conformes à l'exécution de chaque APA devaient lui parvenir dans le même délai.

Enfin, en application des art. 44 LDTR et 137 LCI, une amende de CHF 10'160.- lui était infligée. Ce montant tenait compte de la gravité tant objective que subjective de l'infraction commise. À ce titre, il avait pris en considération, comme circonstances, son statut de professionnel de l'immobilier, le marché du logement ainsi que le nombre d'appartements concernés.

30. Par acte du 7 juillet 2021, sous la plume de son conseil, la recourante a interjeté recours contre cette décision auprès du tribunal, dont elle a requis l'annulation, sous suite de frais et dépens, sollicitant à titre préalable la production par le département de son dossier complet, la comparution personnelle des parties, l'audition de MM. G_____ et H_____, architectes, et Michel I_____, ingénieur civil, ainsi que la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure A/1641/2021.

La procédure A/1641/2021 portant sur l'autorisation APA 11_____ était préjudicielle à la présente cause, car il s'agissait au préalable de déterminer si les travaux concernés étaient sujets à autorisation ou non.

Au fond, la décision querellée, en tant qu'elle ordonnait l'exécution des travaux objets des trois APA, était injustifiée et dénuée d'objet, ces travaux ayant déjà été exécutés et les AGC transmises au département.

En tant qu'elle ordonnait l'établissement d'un nouveau contrat de bail et le remboursement des loyers trop perçus dans le respect de l'APA 11_____, elle était également dépourvue de tout fondement juridique, vu l'effet suspensif attaché au recours formé contre cette autorisation.

Son droit d'être entendu avait été violé, dès lors qu'elle n'avait pas été invitée à s'exprimer avant que la sanction ne soit prise à son encontre. La décision infligeant une amende souffrait également d'un défaut de motivation, les clauses standards invoquées (statut de professionnel de l'immobilier, marché du logement et nombre d'appartements concernés) ne constituant pas une motivation suffisante et ne permettant pas de comprendre les motifs, respectivement la quotité de l'amende prononcée.

L'amende, qui sanctionnait une prétendue violation de la LDTR et de la LCI du fait de la réalisation de travaux sans autorisation dans trois appartements, était infondée, les travaux concernés n'étant pas soumis à autorisation. Subsidiairement, s'il devait être retenu que tel était le cas, il y aurait lieu de tenir compte de sa bonne foi et de l'absence de faute. Elle avait en effet estimé de parfaite bonne foi que les travaux entrepris relevaient de l'entretien nécessaire

pour assurer la sécurité du bâtiment qu'elle avait acquis en 2017. Immédiatement après son acquisition, elle s'était trouvée confrontée à une situation complexe tant au niveau de la plomberie, avec des inondations à répétition, qu'au niveau de l'électricité, et s'était employée à agir avec diligence face à cette situation. Ses actions et les travaux entrepris répondaient au souci honorable et nécessaire d'assurer la sécurité de l'immeuble et de ses occupants. En outre, si elle était certes active dans l'immobilier, elle n'était pas une grande société déployant une activité sur un large parc immobilier. Par conséquent, il devait être constaté que ses agissements n'étaient pas fautifs, respectivement avaient été commis sous l'emprise d'une erreur excusable sur l'illicéité. Si le tribunal devait toutefois retenir que le principe de l'amende était fondé, il faudrait constater que celle-ci était disproportionnée, la gravité de la violation et de la faute étant mineure. Elle n'était par ailleurs pas une propriétaire qui méprisait les réglementations dans le domaine de la construction, ayant déposé, pour le même immeuble, plusieurs demandes d'autorisation - toutes acceptées par le département - lorsqu'elle avait estimé que les travaux projetés le requéraient. Dans le cas particulier, non seulement les travaux litigieux ne nécessitaient pas d'autorisation, mais tous les travaux étaient autorisables. Pour ce qui était du marché du logement, seul un appartement sur trois serait, selon le département, soumis à la LDTR. Enfin, le montant de CHF 10'160.- était incompréhensible dans sa quotité. Il était également excessif et violait les art. 44 LDTR, 137 LCI et 36 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst - RS 101).

À l'appui de son recours, la recourante a produit plusieurs pièces, dont le dossier d'autorisation APA/11_____ et le recours qu'elle avait formé contre cette décision (A/1641/2021).

31. Dans ses déterminations du 19 juillet 2021 sur la requête de suspension, le département a indiqué qu'en lieu et place d'une suspension de la cause jusqu'à droit jugé dans la procédure A/1641/202, il y avait lieu de joindre les deux causes, dès lors qu'elles concernaient le même état de fait, soit une soumission de travaux réalisés à la LDTR et ses conséquences. Cas échéant, il y avait lieu de les instruire parallèlement.

32. Le 4 août 2021, le tribunal a informé les parties que l'instruction des causes A/1641/2021 et A/2326/2021 était poursuivie parallèlement.

33. Dans ses observations du 7 septembre 2021, le département a conclu au rejet du recours et des actes d'instructions sollicités et à la confirmation de sa décision du 4 juin 2021.

Au vu des AGC transmises au département et attestant d'un respect intégral du contenu des autorisations de construire délivrées, se posait la question de savoir s'il était encore possible pour son bénéficiaire de recourir contre l'ordre de remise

en état imposant le respect desdites autorisations, ces dernières ayant déjà dues être mises en œuvre intégralement.

Les mesures d'instruction sollicitées n'étaient pas utiles et devaient être rejetées.

Au fond, il y avait lieu de considérer que le premier point de l'ordre de remise en état était devenu sans objet, ayant déjà été exécuté. Cela sous réserve de l'éventuel constat que l'une ou plusieurs des AGC transmises ne fussent pas conformes à la réalité.

S'agissant du grief relatif au non-respect de l'effet suspensif, les deux problématiques (fixation des conditions LDTR dans l'APA et ordre exigeant le respect desdites conditions) pouvaient parfaitement être décidées par le département, respectivement tranchées par le tribunal, parallèlement, cela d'autant plus que le prononcé de l'ordre de remise en état avait pour avantage de permettre à la recourante d'appréhender les conséquences des autorisations de construire délivrées et des conditions y étant fixées. Au surplus, le contenu des différentes décisions s'avérait parfaitement coordonné.

Les échanges entre le département et la recourante avaient été nombreux dans cette affaire, lui permettant à de multiples reprises d'exercer son droit d'être entendu. Une éventuelle violation de ce droit serait de toute manière réparée par la présente procédure.

Concernant la motivation de l'amende, la décision litigieuse indiquait notamment que le département avait pris en considération le statut de professionnel de l'immobilier de la recourante, le marché du logement, ainsi que le nombre d'appartements concernés. À ce titre, la recourante ne contestait ni être une professionnelle de l'immobilier, ni la pénurie de logements actuelle, ni le fait que des travaux avaient été réalisés sans autorisation (obtenues postérieurement) dans trois appartements. Il en découlait que la motivation, bien que sommaire, s'avérait non seulement parfaitement compréhensible, mais également incontestée.

S'agissant de la question de la soumission ou non des travaux à la LCI/LDTR, il y avait lieu de se référer à ses écritures émises dans le cadre de la cause A/1641/2021. Pour le surplus, la délivrance des APA 10_____ et 12_____, non contestées par la recourante, venait attester que les travaux réalisés dans le cadre de ces deux autorisations étaient bien assujettis à la LCI/LDTR. En l'absence de recours à leur égard, la recourante était forclos pour en contester le contenu.

Le montant de l'amende était parfaitement proportionné à la gravité des infractions constatées et au comportement de la recourante. Outre les circonstances déjà évoquées dans la motivation de la décision, il s'avérait, au vu du trop-perçu réalisé d'un montant de CHF 37'100.-, que la recourante avait agi par cupidité, circonstance aggravante. Par ailleurs, vu que les autorisations

n'avaient pas permis de légaliser l'entièreté du comportement de la recourante - un trop-perçu devant être restitué en conséquence -, mais aussi du fait de la multiplicité des infractions (travaux réalisés avant autorisation de construire dans trois appartement différents), il s'avérait que l'art. 137 al. 2 LCI n'était pas applicable. Finalement, contrairement à ce qu'alléguait la recourante, tous les appartements s'avéraient assujettis à la LDTR, même si un seul trop-perçu avait été constaté. Ainsi, c'était bien à la foi des violations de la LCI et de la LDTR qui devaient être constatées pour chaque appartement. Enfin, il convenait de rappeler que les APA n'avaient pas été déposées spontanément, mais uniquement à l'issue de la procédure A/8_____, soit plus de deux ans après les premières interpellations du département. Au surplus, la recourante ne faisait état d'aucune difficulté financière qui l'empêcherait de s'acquitter du montant de l'amende infligée.

34. Dans sa réplique du 5 octobre 2021, la recourante a persisté dans les termes de son recours.

Lors du dépôt des autorisations de construire, elle avait émis des réserves quant à la nature des travaux entrepris et la soumission des appartements au contrôle des loyers LDTR s'agissant de logements de luxe, lesquelles sous-tendaient et s'appliquaient à toutes les actions qu'elle avait entreprises dans ce dossier.

L'autorité intimée ne répondait pas à la question de l'effet suspensif attaché à son recours déposé le 7 mai 2021 contre l'APA 11_____, lequel rendait l'ordre d'établir un nouveau bail et de rembourser les loyers trop-perçus sans fondement juridique. L'autorité intimée faisait également fi de l'effet suspensif s'agissant de l'amende.

La motivation de l'amende n'était pas seulement « sommaire », mais inexistante. En outre, les explications données par l'autorité intimée constituaient un renversement inadmissible de l'obligation de motivation. Il n'appartenait en effet pas à la personne sanctionnée de se disculper, mais à l'autorité d'exposer en quoi celle-ci remplissait les conditions permettant d'infliger une sanction d'un montant donné.

L'autorité intimée ne se prononçait pas sur la question de la bonne foi et de l'absence de faute. Or, tous les architectes consultés avaient confirmé que, selon leur expérience et leur pratique, un avis d'ouverture de chantier suffisait et que le dépôt d'une APA n'était pas nécessaire. Vu en outre le dépôt des avis d'ouverture de chantier, les travaux n'avaient pas été cachés au département.

Propriétaire d'un seul immeuble, elle ne saurait être assimilée aux professionnels de l'immobilier, à savoir des personnes et des sociétés qui, sur une longue durée, élaboraient et dirigeaient des opérations immobilières.

Enfin, et de manière inadmissible, l'autorité intimée tentait, au stade de sa réponse au recours, de se prévaloir de la circonstance aggravante de la cupidité. Le simple fait qu'elle l'invoque a posteriori prouvait le peu de fondement de l'argument. Au demeurant, en ramenant le montant de CHF 37'100.- à une base mensuelle, soit CHF 1'325.-, on ne saurait l'accuser d'avoir fait preuve de cupidité.

35. Dans sa duplique du 26 octobre 2021, l'autorité intimée a persisté dans ses précédentes observations et conclusions.

Ses observations du 7 septembre 2021 devaient, en matière d'effet suspensif, être lues en parallèle à sa position exprimée le 19 juillet 2021 quant à la demande de suspension de la présente procédure. Elle estimait ainsi avoir exposé les motifs justifiant le prononcé de l'ordre de remise en état malgré la procédure pendante.

Concernant les déclarations émises par les personnes privées consultées par la recourante quant à l'assujettissement des travaux entrepris à un permis de construire, elles n'engageaient aucunement le département, notamment sous l'angle du principe de la bonne foi.

Quant au fait que la recourante considérait ne pouvoir être assimilée à une professionnelle de l'immobilier, le département ne pouvait partager cette appréciation, puisqu'il ressortait de la consultation du registre du commerce que la recourante, inscrite depuis sept ans, était associée à J_____ SA, elle-même également active dans l'immobilier. Deux sociétés gérées, respectivement dirigées, par MM. B_____ et C_____, comme l'était également K_____ Sàrl, également portée sur l'immobilier. La recourante s'avérait ainsi indéniablement sous la gestion et la direction de personnes suffisamment compétentes pour être considérée comme une professionnelle de l'immobilier. Il allait de soi que la recourante pouvait communiquer au département les noms de(s) personne(s) qui avai(en)t ou aurai(en)t dû agir en son nom, afin qu'il puisse les sanctionner à sa place.

Enfin, s'agissant de l'avis de la recourante que la faute constatée devait être relativisée au regard du trop-perçu mensualisé, il s'avérait clairement un argument lui étant défavorable, s'agissait d'un comportement fautif répété à de multiples reprises, cela systématiquement sur une longue période (et non pas un seul acte isolé). En outre, un tel allégué reflétait une totale absence de prise de conscience des fautes commises, la recourante préférant persister obstinément dans son déni dès les premiers instants de cette affaire. La sanction lui qui avait été infligée s'avérait ainsi clémente.

36. Dans son écriture spontanée du 12 novembre 2021, la recourante a produit une attestation du 11 novembre 2021 de L_____ SA, fiduciaire de M. B_____, confirmant que ce dernier ne possédait aucun bien immobilier en nom propre, qu'il était actionnaire unique de la société J_____ SA, laquelle était une pure

holding détenant des participations dans A_____ Sàrl et K_____ Sàrl, que J_____ SA ne déployait aucune activité en dehors de la détention de ces participations et qu'elle ne faisait en particulier pas de commerce d'immeubles, tout comme M. B_____, lequel ne pouvait ainsi être qualifié de professionnel de l'immobilier.

Elle a ajouté que K_____ Sàrl n'était que la société d'exploitation commerciale de A_____ Sàrl, à savoir la régie de l'immeuble, et que son activité était circonscrite à l'immeuble propriété de A_____ Sàrl. Les trois sociétés avaient été fondées de manière concomitante en 2014. M. B_____ n'avait pas fait carrière dans l'immobilier mais dans l'ameublement. A_____ Sàrl n'était propriétaire que d'un seul immeuble. La thèse selon laquelle elle serait une professionnelle de l'immobilier était ainsi mise à néant.

Pour le surplus, elle a persisté dans les conclusions de son recours.

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 LCI (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. À teneur de l'article 70 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA-GE - E 5 10), l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.

3. En l'espèce, les procédures A/1641/2021 et A/2326/2021 se rapportent à une situation de fait et de droit commune et concerne les mêmes parties. Elles sont au demeurant au même stade de la procédure.

   Il y a dès lors lieu d'ordonner la jonction des causes sous la procédure A/1641/2021.

4. Interjetés en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, les recours sont recevables au sens des art. 60 et 62 à 65 LPA.

5. 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), non réalisée en l'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 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_763/2017 du 30 octobre 2018 consid. 4.2 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

6. Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées).

7. À titre liminaire, il convient de relever que le fait que le mandataire en charge des travaux ait d'ores et déjà transmis au département les AGC pour chaque autorisation délivrée ne saurait empêcher son bénéficiaire de recourir contre les conditions de celles-ci, respectivement contre l'ordre de remise en conformité imposant le respect desdites autorisations prononcé subséquemment.

8. La recourante conclut préalablement à la production par le département de son dossier complet, à sa comparution personnelle, à l'audition de témoins et à l'organisation d'un transport sur place.

Elle fait également valoir une violation de son droit d'être entendu, invoquant un défaut de motivation des décisions querellées. De même, elle n'aurait pas été invitée à s'exprimer avant le prononcé de la sanction à son encontre.

9. Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne, lorsque sa réparation par l'autorité de recours n'est pas possible, l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2 ; 133 III 235 consid. 5.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_825/2012 du 17 avril 2013 consid. 3.1). Ce moyen doit dès lors être examiné en premier lieu (ATF 137 I 195 consid. 2.2).

Le droit d'être entendu sert non seulement à établir correctement les faits, mais constitue également un droit indissociable de la personnalité, garantissant à un particulier de participer à la prise d'une décision qui touche sa position juridique. La garantie du droit d'être entendu implique que l'administré soit informé de l'objet de la procédure et du contenu prévisible de la décision susceptible d'être prise à son égard (Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 1529 p. 519 et les références citées). En tant que droit de participation, il englobe donc tous les droits qui

doivent être attribués à une partie pour qu'elle puisse faire valoir efficacement son point de vue dans une procédure (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 129 II 497 consid. 2.2 et les références).

L'étendue du droit de s'exprimer ne peut pas être déterminée de manière générale, mais doit être définie au regard des intérêts concrètement en jeu. L'idée maîtresse est qu'il faut permettre à une partie de pouvoir mettre en évidence son point de vue de manière efficace (ATF 123 I 63 consid. 2d ; 111 Ia 273 consid. 2b ; 105 Ia 193 consid. 2b/cc ; cf. aussi arrêts du Tribunal fédéral 5A_378/2014 du 30 juin 2014 consid. 3.1.1 ; 1D_15/2007 du 13 décembre 2007 consid. 3.4.1).

10. Le droit d'être entendu comprend notamment le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités).

Toutefois, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige. Il est ainsi possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_576/2021 du 1er avril 2021 consid. 3.1 ; 2C_946/2020 du 18 février 2021 consid. 3.1 ; 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1).

Par ailleurs, le droit d'être entendu ne comprend pas celui d'être entendu oralement (cf. not. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ; 2C_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.2.2 ; ATA/672/2021 du 29 juin 2021 consid. 3b), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_725/2019 du 12 septembre 2019 consid. 4.1 ; 2C_1004/2018 du 11 juin 2019 consid. 5.2.1 ; 2C_1125/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.1 ; ATA/672/2021 du 29 juin 2021 consid. 3b).

Ces principes s'appliquent également à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, étant précisé qu'une telle disposition n'existe pas en droit genevois (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 3).

11. Le droit d'être entendu implique également pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il ne lui impose cependant pas d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties. Elle peut, au contraire, se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents. Une motivation est suffisante lorsque le destinataire de la décision est en mesure de se rendre compte de la portée de cette dernière, d'en comprendre les raisons et de la déférer à l'instance supérieure en connaissance de cause. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté. La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_701/2018 du 27 novembre 2018 consid. 5.2 et les références citées).

12. La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_240/2017 du 11 décembre 2018 consid. 3.2 ; 1B_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception. Elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1) En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/802/2020 du 25 août 2020 consid. 4c et les références cités).

13. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires pour statuer sur le litige, notamment grâce aux photographies et nombreuses pièces produites par la recourante, sans qu'il ne se justifie de procéder à un transport sur place et aux auditions requises par cette dernière, ces actes d'instruction, en soi non obligatoires, ne s'avérant pas nécessaires pour apprécier la situation et établir les faits pertinents. Il en va de même de la demande de comparution personnelle de la recourante qui a largement eu l'occasion d'exposer son point de vue et produire toutes les pièces en sa possession dans le cadre de chacune des deux procédures. La production des dossiers APA 10_____ et APA 12_____ n'apparaît pas non plus utile vu notamment les pièces produites par la recourante et le dossier APA 11_____ versé à la procédure.

    Partant, il ne sera pas donné suite aux mesures d'instructions sollicitées.

    S'agissant de la motivation de la décision APA 11_____, cette décision est effectivement dénuée de toute motivation concernant l'assujettissement des

travaux litigieux à la LCI/LDTR et le caractère luxueux de l'appartement concerné, questions sur lesquelles la recourante avait pourtant d'emblée de cause demandé à l'autorité intimée de se prononcer. Ceci étant, il convient de rappeler qu'un défaut de motivation peut être réparé par la prise de position de l'autorité intimée suite à un recours, si l'administré se voit offrir la possibilité de s'exprimer à son sujet et que l'autorité de recours peut examiner librement les questions de fait et de droit, (cf. ATF 133 I 201 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_272/2010 du 16 mars 2011 consid. 2.6.2 ; Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 1577 p. 522 et les arrêts cités), tel qu'en l'espèce.

S'agissant de la motivation de la décision I-15_____ infligeant une amende, bien que succincte, celle-ci est parfaitement claire. Elle mentionne les bases légales applicables (art. 44 LDTR et 137 LCI), ainsi que les procédures (APA 10_____, APA 11_____ et APA 12_____), les faits pertinents et les circonstances sur lesquels elle se fonde. Au demeurant, l'autorité intimée s'est expliquée plus en détails dans ses observations du 7 septembre 2021, puis dans sa duplique du 26 octobre 2021, et la recourante a eu l'occasion de se déterminer à cet égard. Dans ces circonstances, force est de constater que l'éventuel défaut de motivation a pu être réparé devant le tribunal de céans.

Enfin, il sera rappelé à la recourante, qui soutient n'avoir pas été en mesure de faire valoir ses arguments avant le prononcé de la sanction, que par courrier du 30 novembre 2018 déjà, le département l'informait avoir été avisés que des travaux sans autorisation avait été effectués dans l'immeuble, lesquels étaient susceptibles d'être assujettis à la LCI et à la LDTR, l'invitant à se déterminer à ce sujet et précisant qu'il se réservait le droit de la sanctionner. Il ressort en outre du dossier que de nombreux échanges ont eu lieu entre les parties par la suite, étant relevé que le département a encore rappelé à la recourante que des mesures et/ou sanctions demeuraient réservées par courriers des 30 janvier 2020 et 18 juin 2020 notamment. Il s'ensuit que la recourante a eu à maintes reprises la possibilité de s'exprimer avant que la décision litigieuse ne lui soit notifiée. En tout état, elle a eu tout loisir de faire valoir ses arguments devant le tribunal de céans, de sorte qu'une éventuelle violation de son droit d'être entendu, à supposer qu'elle doive être admise, a amplement pu être réparée dans le cadre de la présente procédure.

En conclusion, les griefs tirés de la violation du droit d'être entendu seront écartés.

Cause A/1641/2021

14. La recourante soutient que les travaux réalisés relèvent de l'entretien et ne sont pas soumis à autorisation.

15. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). Celle-ci prévoit notamment à cet effet, et tout en assurant la

protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR).

Plus spécifiquement, la LDTR vise à protéger les locataires contre des changements d'affectation quantitatifs du parc locatif, soit contre le remplacement de locaux d'habitation par des locaux commerciaux ou à usage professionnel, mais aussi et de façon primordiale, à les protéger contre des changements d'affectation qualitatifs. Sont en effet également 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).

16. À teneur de l'art. 9 al. 1 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 LDTR. Elle est accordée notamment lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité et la santé de ses habitants ou des tiers (let. a), lorsque la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public le commande (let. b) ou pour les travaux de rénovation (let. e), 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 (art. 3 al. 1 let. d LDTR), et si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population (art. 9 al. 2 LDTR).

Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux besoins prépondérants de la population lorsque son loyer est compris entre CHF 2'536.- et CHF 3'405.- la pièce par année (arrêté du Conseil d'État du 24 août 2011 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, auquel renvoie l'art. 6 al. 3 LDTR, en vigueur à l'époque où les travaux ont été entrepris - ArRLoyers - L 5 20.05), ou lorsque ce logement entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR. Selon l'arrêté déterminant au moment des faits, comme selon celui actuellement en vigueur (arrêté du Conseil d'État déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR - ArAppart - L 5 20.03, modifié régulièrement), il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement (ATA/422/2020 du 30 avril 2020 consid. 6).

Selon la jurisprudence, de manière générale, 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 loyers susmentionnés ou lorsque ce logement entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR (ATA/185/2021 du 23 février 2021 consid. 5c). Ainsi,

un logement répond aux besoins prépondérants de la population lorsque son loyer est inférieur ou égal au loyer plafond LDTR et que son nombre de pièces correspond à une catégorie de logements en pénurie (cas où les deux conditions alternatives sont réunies), lorsque son loyer est inférieur ou égal au loyer plafond LDTR et que son nombre de pièces ne fait pas partie d'une catégorie en pénurie (cas où seule la condition alternative du loyer est remplie), lorsque son loyer est supérieur au plafond LDTR et que son nombre de pièces entre dans une catégorie en pénurie (cas où seule la condition alternative du genre est remplie) (ATA/1736/2019 du 3 décembre 2019 consid. 7e).

17. En l'occurrence, le logement concerné est un appartement de 6,5 pièces. Ainsi, même si le loyer avant travaux (CHF 33'600.- l'an, soit CHF 5'169.20 par pièce) est supérieur au plafond LDTR, il n'en demeure pas moins que le logement correspond aux besoins prépondérants de la population, puisqu'il fait partie de la catégorie des logements pour lesquels règne une pénurie. Il entre donc dans le champ d'application de la LDTR.

18. Les travaux qui doivent être qualifiés de travaux de transformation (ou rénovation) sont ceux décrits à l'art. 3 al. 1 et 2 LDTR. Parmi ceux-ci figurent les travaux de transformation proprement dits qui modifient l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 3 al. 1 let. a LDTR), la création d'installations nouvelles d'une certaine importance, telles que chauffage, distribution d'eau chaude, ascenseur, salles de bains et cuisines (art. 3 al. 1 let. c LDTR), mais aussi les travaux de rénovation, soit la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements (art. 3 al. 1 let. d LDTR) sous réserve qu'il ne s'agisse pas de travaux d'entretien. Sont considérés comme travaux d'entretien et non assujettis à la LDTR, les travaux courants qui font 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 (art. 3 al. 2 LDTR). En revanche, des travaux d'entretien différés dans le temps, rendus nécessaires par les carences du propriétaire sont assimilés à des travaux de transformation soumis à la LDTR (Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements, 2014, p. 192 n. 2.5.3).

19. La distinction entre travaux d'entretien et travaux de transformation peut être délicate à opérer. Le critère de l'accroissement du confort existant est déterminant pour distinguer ces deux types de travaux, la LDTR ne devant pas instituer un contrôle général des loyers (GAIDE/DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 192 n° 2.5.2). Il est toutefois possible de s'en écarter lorsque l'importance des travaux justifie d'assimiler les travaux de rénovation à des travaux de transformation (arrêt

du Tribunal fédéral 1C_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 4.1.2 ; GAIDE/DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 193 n° 2.5.3).

C'est le département, et non l'administré, qui détermine dans chaque cas si des travaux relèvent de l'entretien ou de la transformation. Si des travaux de pur entretien ne nécessitent pas d'autorisation, en cas de doute, il incombe au propriétaire de demander l'avis du département et d'effectuer les démarches nécessaires pour agir en conformité de la loi (GAIDE/DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 186 et jurisprudence cantonale citée).

Le département cristallise sa détermination dans une décision administrative, dans laquelle il établit si les travaux en cause constituent ou non des travaux de transformation soumis à la LDTR.

20. De jurisprudence constante, il est admis, s'agissant de la distinction entre travaux d'entretien et travaux de transformation (ou rénovation) consacrée à l'art. 3 LDTR, de tenir un raisonnement en deux temps, à savoir : 1) examiner d'abord si, de par leur nature, les travaux en cause relèvent de l'entretien ou, au contraire, consistent en des travaux de rénovation, la jurisprudence de la chambre administrative précisant, sur ce point, que des travaux d'entretien sont susceptibles d'aboutir à une rénovation ou à une transformation soumise 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 (travaux différés) ; et 2) s'attacher ensuite 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 des logements (ATA/263/2021 du 2 mars 2021 consid. 3d ; ATA/422/2020 précité consid. 6 ; ATA/641/2013 du 1er octobre 2013 consid. 8 ; ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 consid. 9 ; ATA/646/2010 du 21 septembre 2010 et les références citées ; Alain MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, in RDAF 1996 p. 314 et la référence ; GAIDE/DÉFAGO GAUDIN, op. cit. p. 193 n. 2.5.4).

21. Selon le Tribunal fédéral, l'art. 3 al. 2 LDTR est compatible avec le droit fédéral dans la mesure où cette disposition complète l'art. 3 al. 1 let. d LDTR en décrivant certains types de travaux qui ne seraient pas soumis à autorisation. Les travaux d'entretien non assujettis à la LDTR sont ceux que le bailleur est tenu d'effectuer au regard de son obligation d'entretien de la chose louée prescrite par le droit du bail. Il s'agit des travaux réguliers et raisonnables qui n'ont pas été différés dans le temps et qui tendent à remédier à l'usure normale de la chose et à maintenir l'ouvrage dans son état en réparant les atteintes dues au temps ou à l'usage. Encore faut-il qu'ils n'engendrent pas un accroissement du confort existant et que leur

coût total soit raisonnable (arrêt du Tribunal fédéral 1C_624/2013 du 13 février 2014 consid. 2.5 et les références citées).

22. L'installation de nouveaux sanitaires, l'agencement d'une cuisine, la mise en conformité de l'installation électrique, la pose de nouveaux revêtements de sols et de parois, ainsi que des travaux de peinture et de serrurerie relèvent en principe de l'entretien au regard de leur nature (ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 et les références). C'est lorsqu'ils sont effectués séparément, et selon les circonstances, que chacun de ces travaux peut être qualifiés de travaux d'entretien. Cela ne signifie pas qu'une rénovation comprenant l'ensemble des travaux devra nécessairement elle aussi être considérée comme étant limitée à des travaux d'entretien (arrêt du Tribunal fédéral 1C_405/2015 du 6 avril 2016 consid. 4.3).

    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/646/2010 précité et les références). Ainsi, le propriétaire d'un appartement a tout intérêt à entretenir régulièrement son immeuble et, pour le prouver en cas de litige, à conserver les factures desdits travaux (GAIDE/DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 195 s.). Des travaux isolés, effectués depuis longtemps, ne démontrent pas la régularité de l'entretien. Par exemple, la seule réfection des peintures effectuée plus de vingt ans avant les travaux litigieux ne suffit pas pour considérer que l'appartement est régulièrement entretenu (ATA/370/2005 du 24 mai 2005 consid. 3b.).

    Même s'il s'agit de travaux d'entretien différés dans le temps, il faut tenir compte, selon la pratique cantonale, des critères de l'ampleur des travaux et de la répercussion des coûts sur les loyers. Dans les cas où les travaux ont déjà été effectués et les loyers modifiés à l'issue des travaux, il n'est pas arbitraire de tenir compte de la manière dont le bailleur a effectivement répercuté les frais engagés sur le locataire. Lorsqu'une importante hausse de loyer suit les travaux, le bailleur peut difficilement prétendre n'avoir effectué que des travaux d'entretien courant, qu'il n'est en principe pas autorisé à faire supporter au locataire (art. 259a al. 1 let. a, 259b let. b et 269a let. b CO). En définitive, il n'est en principe pas arbitraire de retenir que ces différents critères, cumulés, démontrent que les travaux litigieux vont au-delà de travaux d'entretien courant n'apportant aucune amélioration du confort (arrêt du Tribunal fédéral 1C_405/2015 précité consid. 4.3).

23. Le Tribunal fédéral a considéré que, pour des travaux d'une certaine ampleur, dont il peut être présumé, de façon réfragable, qu'ils procurent un accroissement du confort, et à la suite desquels le loyer a presque été doublé, il n'est pas arbitraire de considérer qu'ils dépassent les simples travaux d'entretien, la recourante n'ayant de plus apporté aucun élément permettant de justifier différemment la hausse des loyers, en particulier par une adaptation à la situation sur le marché locatif. De même, elle n'avait pas démontré que les travaux litigieux se limitaient à l'entretien imposé par le droit fédéral. Ces derniers ayant une incidence sérieuse sur la

catégorie du logement en cause, il était dénué d'arbitraire de les soumettre au champ d'application de la LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C_405/2015 précité consid. 4.3).

24. Le Tribunal administratif, dont les compétences ont été reprises par la chambre administrative, a relevé dans une affaire que les travaux effectués, soit la pose de paille d'avoine dans tout le logement, la peinture complète de l'appartement, le ponçage et la vitrification des parquets, la mise en conformité des installations électriques et sanitaires, le remplacement du carrelage et des faïences dans la cuisine, la salle de bains et les toilettes constituaient manifestement des travaux d'entretien différés et, comme tels, ils devaient être considérés comme des travaux de transformation. Quand bien même le tribunal avait pu constater que les travaux entrepris n'avaient rien de somptuaire, ils étaient toutefois suffisants pour que leur coût et leur impact sur le loyer passé de CHF 1'692.- la pièce par an avant travaux à CHF 4'868,50 par an après travaux entraînaient un changement ayant pour conséquence une modification de l'affectation qualitative de l'appartement concerné. Le fait que le loyer en lui-même s'inscrivait dans les limites de ceux usuellement pratiqués dans le quartier n'était pas pertinent dans l'examen du dossier sous l'angle de la LDTR (ATA/372/2007 du 31 juillet 2007).

25. La chambre administrative a confirmé que des travaux ayant pour but la remise à neuf d'un appartement à l'occasion d'un changement de locataire par le rafraîchissement des peintures (plafonds, murs, boiseries et radiateurs de toutes les pièces), la réfection de l'ensemble des installations sanitaires (remplacement de la baignoire, du mélangeur de lavabo, de l'évier, de la robinetterie et des divers accessoires), l'installation d'un nouvel agencement de cuisine, le remplacement du carrelage et des faïences, l'installation d'un nouveau système électrique, le ponçage et la vitrification des parquets et la pose de vannes thermostatiques, devaient être assimilés à des travaux de rénovation, constat confirmé par le coût des travaux, soit CHF 26'240.- pour un trois pièces, et de leur impact sur le loyer, qui avait augmenté de 54% suite à ces derniers (ATA/440/2015 du 12 mai 2015 consid. 10).

De même, elle a retenu que les travaux comprenant la réfection complète des peintures, papiers peints et parquets, avec la pose de radiateurs, l'installation d'un agencement de cuisine et de nouveaux sanitaires et la mise en conformité des installations électriques devaient faire l'objet d'une autorisation au sens de la LDTR (ATA/645/2012 précité consid. 11 ; cf. également ATA/328/2013 précité consid. 7, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_624/2013 précité). Les travaux ne constituaient pas du pur entretien quand bien même ils s'élevaient à CHF 8'750.-/la pièce/l'an, ce qui se situait dans la fourchette inférieure généralement retenue pour qualifier les travaux de grande ampleur (ATA/334/2014 du 13 mai 2014, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_323/2014 du 10 octobre 2014).

Elle a, en revanche, considéré que n'étaient pas soumis à la LDTR des travaux d'entretien différés ou non dans le temps, dont le coût par pièce était inférieur à CHF 10'000.- (ATA/642/2013 précité ; ATA/40/2010 précité ; ATA/96/2007 du 6 mars 2007 ; GAIDE/DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 193 s.). Elle a toutefois précisé, en rapport avec l'argument du coût des travaux par pièce, qu'il ne lui appartenait pas de dicter au département de ne pas requérir de demande d'autorisation de construire pour des travaux de moins de CHF 10'000.- par pièce (ATA/694/2016 du 23 août 2016 consid. 6d ; ATA/574/2014 du 29 juillet 2014 ; ATA/334/2014 précité consid. 14).

26. Dans un arrêt récent (ATA/422/2020 du 30 avril 2020), la chambre administrative a eu à trancher le cas de travaux réalisés à l'occasion d'un changement de locataires, portant sur le remplacement de l'agencement de la cuisine, le remplacement de l'équipement électroménager (cuisinière, four et réfrigérateur), l'installation d'une hotte en remplacement de l'ancienne, la réfection du câblage électrique de la cuisine et du salon, la démolition du pan de la cloison séparant la cuisine du salon, la pose d'un carrelage sur l'existant à la cuisine et à la salle de bains, la pose de faïence sur l'existant à la cuisine et à la salle de bains, le remplacement d'un lavabo, le remplacement du mélangeur et de la batterie de bain ainsi que la coupure, la vidange et la dépose des installations sanitaires en attendant la réfection du carrelage de la salle de bains, la réfection du tube de douche, le rafraîchissement de la peinture (cuisine, salon, chambre, entrée et boiseries), ainsi que le ponçage et l'imprégnation du parquet.

Ces travaux avaient concerné toutes les pièces de l'appartement, à plus ou moins grande échelle, ceux-ci ayant par exemple été beaucoup plus importants dans la cuisine que dans les chambres. La chambre administrative a retenu que, pris indépendamment les uns des autres, ils relevaient certes de l'entretien courant de l'appartement mais représentaient toutefois ensemble des travaux dont l'ampleur équivalait à des travaux de transformation. Les factures produites concernant les travaux effectués précédemment n'avaient pas permis de considérer que l'appartement avait été régulièrement entretenu. Le loyer après travaux avait par ailleurs passé à CHF 5'232.- la pièce, soit un montant bien supérieur au maximum de la fourchette prévue par l'ArRLoyers, le faisant changer de catégorie d'appartements locatifs. Quand bien même les travaux entrepris n'apparaissaient pas somptuaires, ils avaient toutefois été suffisants pour que leur coût et leur impact sur le loyer eut entrainé un changement ayant pour conséquence une modification de l'affectation qualitative de l'appartement concerné. De tels travaux étaient dès lors soumis à autorisation.

27. Le critère du coût par pièce constitue un critère auquel le département peut recourir, mais qui doit être relativisé. En réalité, pour déterminer la qualification de travaux entrepris dans des logements situés dans des bâtiments visés à l'art. 2 LDTR et, partant, la nécessité de demander une autorisation de les

effectuer au département, il convient de prendre en compte la situation dans son ensemble et d'appliquer à celle-ci les différents critères abordés précédemment : la nature des travaux, leur ampleur dans leur ensemble, le moment auquel ils interviennent, leur répercussion sur le loyer précédent ou futur et sa conformité aux besoins prépondérants de la population, sans que les travaux entrepris ne conduisent à un changement d'affectation qualitatif du logement, ainsi que leur rapport avec la valeur de l'immeuble de manière proportionnelle, tout en évaluant dans quelle mesure les travaux effectués permettent raisonnablement et de manière ordinaire de conserver la chose en bon état (ATA/694/2016 précité consid. 6d).

Le Tribunal fédéral a ainsi tenu pour non arbitraire le fait de soumettre à la LDTR des travaux d'entretien différés dans le temps, de grande ampleur et qui avaient été suivis d'importantes hausses de loyer (arrêts du Tribunal fédéral 1C_405/2015 du 6 avril 2016 consid. 4.3 ; 1C_323/2014 du 10 octobre 2014 consid. 7.2 ; 1C_624/2013 précité consid. 2.6).

28. L'approche de la chambre administrative, rappelée plus haut, pour déterminer s'il s'agit en l'espèce de travaux de rénovation soumis à autorisation (art. 3 al. 1 LDTR) ou de travaux d'entretien non assujettis à la LDTR (art. 3 al. 2 LDTR), implique en particulier d'identifier leur nature, leur ampleur, leur coût et leur impact éventuel sur le loyer.

En l'occurrence, les travaux dont la qualification est litigieuse ont été effectués fin 2018-début 2019 et portaient, à teneur des pièces du dossier, sur l'assainissement des courettes des parties communes et le remplacement des conduites d'eau, la mise au norme de l'installation électrique de l'appartement et des parties communes de l'immeuble, le remplacement du carrelage et des faïences dans les salles de bains, de douche et les WC, la dépose du parquet dans la cuisine et la remise en état de l'ancien carrelage de sol, le remplacement des meubles et des électroménagers de la cuisine et le traitement des parquets.

Le devis estimatif des coûts des travaux incluait un diagnostic amiante (CHF 539.-), des travaux d'électricité (CHF 16'200.-), de cuisine (CHF 16'000.-), de plomberie et colonnes montantes (CHF 18'060.-), de peinture (CHF 35'400.-), de parquet (CHF 7'000.-), de carrelage (CHF 3'395.-), de maçonnerie pour l'ouverture des courettes (CHF 5'245.-), de store (CHF 7'677.-), de vitre (CHF 483.-), de fourniture (CHF 488.-), de chauffage (CHF 2'690.-) ainsi qu'un dédommagement pour les anciens locataires (CHF 37'000.-), pour un montant total - non contesté - de CHF 150'177.-. Sous déduction de l'indemnité versée aux anciens locataires, le coût des travaux proprement dits est donc de CHF 113'177.-, soit un peu plus de CHF 17'400.- par pièce. Même en y déduisant encore les travaux d'assainissement de l'immeuble (remplacement des conduites d'eau et mise en conformité des installations électriques), le coût des travaux, d'un montant de CHF 78'917.-, soit CHF 12'141.- par pièce, reste supérieur au montant

retenu par la jurisprudence pour qualifier les travaux de grande ampleur (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_323/2014 du 10 octobre 2014).

Les travaux ont porté sur la totalité de l'appartement. Pris indépendamment les uns des autres - et à l'exception de l'indemnité versée aux anciens locataires -, ils relèvent certes de l'entretien courant de l'appartement. Ils représentent toutefois ensemble des travaux dont l'ampleur équivaut à des travaux de rénovation/transformation, étant souligné que leur nature et leur étendue sont similaires à celles relevées dans les arrêts de la chambre administrative précités.

La recourante soutient – sans toutefois le démontrer – que certains travaux auraient été rendus nécessaires suite aux différents dégâts d'eau subis par l'immeuble avant 2017 et qui auraient également concerné l'appartement du 5ème, ainsi qu'en raison de la vétusté des canalisations et des installations électriques. Elle n'allègue toutefois aucuns travaux qui auraient été entrepris, par elle ou par l'ancien propriétaire, entre l'entrée des précédents locataires en juillet 1993 et leur sortie en octobre 2018, soit pendant plus de vingt-cinq ans, ce qui confirme que l'appartement, respectivement l'immeuble, n'a pas été régulièrement entretenu et explique, du moins en partie, l'importance des sommes qui ont dû être investies en 2018-2019 pour remédier à ces défauts. Il est d'ailleurs probable que le prix de vente de l'immeuble en ait tenu compte. Le fait que la recourante ne soit devenue propriétaire de l'immeuble qu'en septembre 2017 ne change rien au fait qu'au vu de ce qui précède, il y a lieu de considérer qu'il s'agit à tout le moins de travaux différés au sens de la jurisprudence susmentionnée, et donc soumis à autorisation LDTR. En tout état, on conçoit mal que les travaux entrepris, eu égard à leurs ampleur et variété, puissent répondre à la définition d'entretien régulier et raisonnable retenue par la loi (art. 3 al. 2 LDTR).

La recourante fait également valoir – à nouveau sans le démontrer – que le coût des travaux s'expliquerait, en partie, par l'utilisation de matériaux haut de gamme. Or, comme le relève le département, tant au stade de la requête en autorisation de construire qu'au stade de la présente procédure, la recourante n'étaye aucunement la nature exacte et le détail des différents travaux réalisés, étant au surplus rappelé que pour être autorisés, les travaux doivent être nécessaires ou utiles (art. 9 al. 1 LDTR). Or, les travaux nécessaires ne doivent être ni superflus ni inutilement luxueux, ni déraisonnables ni excessifs (GAIDE/DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 217 n. 4.2.5). Quant aux travaux utiles, tels les travaux de rénovation (art. 9 al. 1 let. d 1ère hypothèse LDTR), ils consistent à remettre l'immeuble en état, à l'entretenir et/ou à l'adapter aux normes de construction actuelles ou au style de vie actuel. Contrairement aux travaux nécessaires, ils ne sont pas indispensables GAIDE/DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 218 n. 4.2.7). En l'occurrence, la pose de papier peint fin haut de gamme, à base de tissus, ne constitue à l'évidence ni des travaux utiles, ni des travaux nécessaires.

Au demeurant, dans le cas d'espèce, une soumission à la LDTR se justifie d'autant plus que les travaux ont été répercutés sur le loyer de l'appartement. Celui-ci, d'un montant annuel de CHF 33'600.- avant travaux, est ainsi passé à CHF 49'500.- lors de la prise à bail par les nouveaux locataires en février 2019, puis à CHF 79'200.- dès le 1er février 2020, soit une hausse de 47,3 %, respectivement 135,7 %. Quand bien même l'appartement en question dispose d'une surface de 189 m^2, soit une surface sensiblement supérieure à la surface moyenne pour un 6.5 pièces, une telle augmentation de loyer est sinon considérable très importante et ne peut se justifier par la seule référence aux loyers du quartier (étant précisé qu'il n'existe pas de statistiques cantonales pour un immeuble semblable), ni par le fait que celui-ci soit resté inchangé depuis 1995 ou encore qu'il fût préalablement aux travaux de 2018-2019 supérieur au loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population.

Au regard de l'ensemble des circonstances, le département était ainsi fondé à soumettre les travaux litigieux à la LDTR.

29. Compte tenu de ce qui précède, il convient encore d'examiner la question de la fixation du montant du loyer LDTR.

30. La recourante estime qu'il s'agit d'un appartement de luxe non soumis au contrôle des loyers LDTR. Subsidiairement, elle considère que la fixation du loyer est erronée.

31. Selon l'art. 10 LDTR, le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux. Il tient compte des critères énumérés à l'art. 11 LDTR (« mode de calcul »).

Le département renonce à la fixation des loyers et des prix prévue à l'al. 1 lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, notamment lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins 2 fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 let. b LDTR).

Cette dernière disposition légale démontre qu'un appartement loué, avant travaux, pour un montant dépassant les besoins prépondérants de la population, n'est pas soustrait ipso facto au contrôle des loyers. Seul un loyer, avant travaux, deux fois et demie supérieur à la limite de CHF 3'405.- par pièce et par année entraîne un tel effet (ATF/737/2010 consid. 8).

32. La notion de logement de luxe du droit cantonal est la même que celle du droit du bail fédéral (art. 253b al. 2 CO ; ATA/229/2002 du 7 mai 2002 consid. 4a).

Pour être qualifié de luxueux, le logement doit avoir six pièces au moins cuisine non comprise, c'est-à-dire à Genève sept pièces ou plus, des surfaces inhabituellement grandes, des éléments donnant une impression générale de

somptuosité ou de confort extraordinaire. Il s'agit de conditions cumulatives. Exceptionnellement, un logement peut être luxueux même s'il a moins de sept pièces. C'est notamment le cas si, d'un point de vue esthétique et historique, le logement est considéré comme luxueux (il est donc possible de s'écarter de la notion stricte de logement de luxe de droit fédéral et fixer ainsi une notion plus adaptée aux circonstances). Un logement ancien peut être luxueux s'il a été conçu comme tel et qu'il est correctement entretenu (ATA/441/1997 du 5 août 1997 consid. 6) . Un logement peut être luxueux, quel que soit le quartier où il se trouve et même si une partie de l'immeuble comprend des locaux commerciaux de bureaux. Il faut prendre en considération le logement en tant que tel, et non le type ou le style de locataires qui occupent l'immeuble (ATA/214/2003 du 15 avril 2003 consid. 5). Dès lors, un logement peut être luxueux même s'il est mal situé géographiquement, avec une vue et une luminosité ambiante réduites (ATA 89.TP.145 consid. 6d). Par ailleurs, des éléments extérieurs à l'appartement lui-même peuvent lui conférer un caractère luxueux s'ils le valorisent. C'est le cas de la vue sur le jet d'eau et la rade de Genève (ATA/214/2003 précité consid. 5 ; (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit. p. 277 et 278).

33. La notion de luxe doit s'interpréter de manière restrictive et suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard. Constituent, par exemple, des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, une piscine et/ou un sauna, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin spacieux, un environnement très protégé et la présence d'éléments donnant une impression générale de somptuosité ou de confort extraordinaire. La présence d'un seul ou de quelques-uns de ces indices ne suffit pas ; il faut que le luxe se dégage de l'ensemble (arrêt du Tribunal fédéral, 4A_257/2015 du 11 janvier 2015).

34. Dans sa jurisprudence, le Tribunal administratif a retenu le caractère luxueux d'un logement de huit pièces réparties sur 280 m^2, dont plusieurs de dimensions importantes et en enfilade, pourvues de boiseries bien entretenues de la fin du 18ème siècle et de plusieurs cheminées de marbre, ainsi que de plafonds particulièrement hauts donnant à l'ensemble un caractère luxueux (ATA/441/1997 du 5 août 1997).

    Il a également qualifié de luxueux un logement de quatre ou quatre pièces et demie de 120 m^2 ayant du parquet et des moulures au plafond, des radiateurs de l'époque de sa construction en 1920, avec un hall d'entrée d'immeuble de qualité, cossu et d'une taille inhabituelle. La présence d'un concierge, le caractère bourgeois de la façade en pierres de taille, les carreaux de faïence sur les balcons, le bâtiment ayant une vue magnifique sur la rade, le Mont-Blanc et les autres montagnes des Alpes étaient autant d'indices déterminants (ATA/229/2002 du 7 mai 2002).

Il a toutefois nié le caractère luxueux d'un appartement composé de huit pièces dont la surface brute moyenne de chaque pièce s'élevait à 27,38 m^2. Cette surface était importante ; toutefois, le logement ne donnait aucune impression de somptuosité malgré certains atouts (terrasses dont la surface était conséquente, une situation en attique et une vue dégagée). La hauteur des plafonds n'était pas exceptionnelle, son entrée était modeste et l'agencement intérieur était standard. L'escalier, pourvu d'une rampe en bois, était fonctionnel et banal. Les matériaux utilisés pour la serrurerie, les fenêtres et les portes étaient courants. De même en était-il des revêtements de sol : le salon et les couloirs étaient pourvus d'un parquet simple et les chambres d'une moquette ordinaire. Enfin, l'architecture de l'immeuble ne présentait aucune particularité (ATA/859/2010 du 7 décembre 2010).

La chambre administrative a également nié le caractère luxueux d'un logement sis dans un immeuble ayant une entrée spacieuse, avec un sol en marbre, un plafond en bois, un lustre, des fauteuils et une table, deux ascenseurs, ainsi qu'une piscine chauffée toute l'année, fermée par des parois vitrées, s'ouvrant sur le jardin privatif de l'immeuble et comprenant toilettes, douches, vestiaires et chaises longues pour les habitants de l'immeuble ; palier boisé du 6ème étage de l'immeuble où se situait l'appartement de quatre pièces d'environ 130 m^2, lequel comprenait un living et une cuisine donnant sur un balcon duquel on pouvait voir le sommet du jet d'eau et le parc arborisé bien entretenu de l'immeuble, la cuisine étant entièrement équipée, ainsi qu'un WC visiteur, une douche/lavabo et une salle de bains, ainsi que deux chambres à coucher. La chambre de céans s'était ralliée à cet avis non contesté devant elle (ATA/826/2012 du 11 décembre 2012). Cette jurisprudence a toutefois paru sévère pour la doctrine (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 279).

Dans un arrêt du 3 décembre 2019 (ATA/1736/2019), elle a retenu le caractère luxueux de deux appartements, composés à l'origine de cinq pièces chacun et d'une surface de 141 m^2, respectivement 128 m^2, compte tenu de leurs caractéristiques, de leur esthétique et des éléments extérieurs. Le premier appartement disposait d'un séjour de 36,4 m^2, d'une bibliothèque de 26,60 m^2, d'une cuisine de 15.40 m^2 et de deux chambres respectivement de 9,85 m^2 et 19,90 m^2. Le second appartement disposait d'un séjour de 27,50 m^2 d'une salle à manger de 21 m^2, d'une cuisine de 13,55 m^2 et de deux chambres respectivement de 13,25 m^2 et de 19,70 m^2. L'entrée de l'immeuble était soignée avec des boiseries bien entretenues. Le hall d'entrée de l'appartement était particulièrement spacieux (25 m^2), avec un sol en bois entouré de dalles en pierre. Le sol de l'appartement était choisi avec soin en planelles et en bois exotique. Le caractère spacieux ressortait également du salon faisant office d'une salle TV d'environ 30 m^2. Deux cheminées dont l'une en marbre se trouvaient dans l'appartement. La décoration y était raffinée, constituée de matériaux et de revêtements de qualité supérieure. À titre d'exemple, les revêtements des salles de bain et salles de douche étaient constitués

de mosaïque de type « pâte de verre » 2 x 2 cm de haute qualité. La hauteur des plafonds pouvait être qualifiée de haute, puisque le grand salon disposait d'une hauteur d'environ 2,74 m. On y retrouvait également des détails de type corniche inversée dans la plupart des pièces de jour. Enfin, les appartements bénéficiaient chacun d'une vue directe sur le lac et le Mont-Blanc.

35. En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appartement en cause, situé au 5ème étage, est composé de 6.5 pièces pour une surface de 189 m^2.

Selon les plans de l'autorisation de construire du 9 avril 2021, il dispose d'un hall d'entrée de 18,6 m^2, d'un séjour de 30,15 m^2, d'une cuisine de 14 m^2, d'une salle-à-manger de 24 m^2, et de quatre chambres respectivement de 19.3 m^2, 17,7 m^2, 12,65 m^2 et 6,9 m^2. Les sanitaires se composent d'une salle de bains, de dimensions courantes, avec WC, d'une petite salle de douche, ainsi que d'un WC visiteur, soit le standard minimal actuel (art. 2 al. 2 let. a 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). Pour partie traversant, l'appartement dispose de deux balcons qui donnent sur l'avenue de E_____ et sur un parc et d'un oriel dans le séjour. Une porte d'entrée principale ainsi qu'une porte de service permettent d'accéder à l'appartement. L'accès aux étages se fait par les escaliers et un ascenseur central. L'étage est distribué en deux appartements.

En outre, il ressort des photographies produites que l'appartement, doté de hauts plafonds, bénéficie de soubassement en bois, de plafonds avec corniches moulurées, de boiseries et de parquets. Le hall d'entrée de l'immeuble est soigné et de qualité avec des boiseries, des moulures au plafond et un sol en pierre naturelle et mosaïques. L'immeuble dispose en outre d'une salle de sport pour les résidents.

S'il est certes spacieux et présente certains éléments caractéristiques des logements de luxe, l'appartement en lui-même ne dégage pas une impression de somptuosité ou de confort extraordinaire. Il ne bénéficie pas d'éléments de commodité hors du commun, ni d'éléments extérieurs pouvant lui conférer un caractère luxueux, telle une vue sur le jet d'eau et la rade de Genève. Les sanitaires ne sont pas en surnombre et n'offrent qu'un confort pratique et ordinaire. La 4ème chambre, dont la surface est inférieure à 9 m^2, est très petite et les trois autres chambres sont de bonne dimension, sans toutefois être inhabituellement grandes.

L'appartement ne peut par conséquent pas être considéré comme un logement de luxe au sens de la LDTR.

36. Au surplus, il n'est pas contesté que le loyer de l'appartement avant travaux ne dépasse pas de plus de deux fois le loyer correspondant aux besoins prépondérant de la population (art. 10 al. 2 let. b in fine LDTR).

37. Les conditions de l'art. 10 al. 2 let. b LDTR n'étant pas réalisées, c'est donc à bon droit que l'autorité intimée n'a pas renoncé à la fixation du loyer de l'appartement après travaux.

38. L'art. 11 al. 1 LDTR énumère les critères que doit utiliser le département pour arrêter un loyer maximum, en considérant l'ensemble des travaux effectués, sous déduction des subventions octroyées, soit : un 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 1er rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève, en tenant compte de l'amortissement (let. a) ; un amortissement calculé sur une durée de 18 à 20 ans, soit de 5,55% à 5% (let. b) ; les frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5% des travaux pris en considération (let. c) ; les autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 ss du CO (let. d).

39. L'art. 11 al. 2 LDTR précise que les loyers après transformation doivent répondre aux besoins prépondérants de la population lorsque les logements répondent eux-mêmes à ces besoins prépondérants quant à leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface.

40. Cependant, selon l'art. 11 al. 3 LDTR, si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, il est maintenu par le département au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permet économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer.

    Dans ce cas, il appartient au propriétaire de démontrer, par toutes pièces utiles, qu'il 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, étant précisé, qu'à année de construction égale, la limite au-delà de laquelle le propriétaire est présumé pouvoir supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer est fixée, sauf exception, au 3ème quartile. Le département tient compte, dans son appréciation, des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération au sens des art. 269 ss CO (art. 5 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 - RDTR - L 5 20.01 ; ATA/253/2011 du 19 avril 2011 consid. 8 ; GAIDE/DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 315).

    Si le propriétaire ne produit pas les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement, voire d'appliquer la méthode des loyers du quartier ou la méthode relative, le département doit refuser sa demande de validation de hausse de loyer.

Cette hausse devrait aussi être refusée s'il apparaît, au vu du dossier, que les loyers avant travaux sont surfaits (Mémorial du Grand Conseil 1999, p. 1087-1088).

41. 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. Mémorial, op. cit., p. 1087-1088; arrêt du Tribunal fédéral 1P.664/1999 consid. 6; Alain MAUNOIR, La LDTR genevoise: les principes et quelques applications, in RDAF 2002 I p. 21).

42. L'art. 5 al. 1 RDTR stipule que lors du dépôt d'une demande d'autorisation portant sur des travaux de démolition, de transformation ou de rénovation, le requérant communique au département, en cas de démolition, un rapport technique sur l'état de l'immeuble et, en cas de transformation, la liste complète des travaux projetés. Dans les deux cas, les pièces justificatives relatives, d'une part, à la performance énergétique avant travaux des installations techniques et des éléments de l'enveloppe thermique du bâtiment (composition et caractéristiques thermiques des éléments opaques et translucides, photographies du détail des fenêtres types et de chacune des façades, etc.) et, d'autre part, à la baisse prévisible des consommations énergétiques sont fournies. Les indications et les documents relatifs aux montants des loyers, aux charges énergétiques avant travaux (avec la clé de répartition entre logements), au coût des travaux et à leur incidence sur les loyers, et au calcul de la baisse prévisible des charges sont également remis. Une distinction est faite entre les coûts liés à l'amélioration énergétique de l'immeuble et ceux qui ne le sont pas.

43. La procédure administrative est régie par la maxime inquisitoire, selon laquelle l'autorité et le juge établissent les faits d'office (art. 19 LPA). Ce principe n'est toutefois pas absolu, sa portée étant restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA ; ATF 128 II 139 consid. 2b). Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuve (cf. arrêts du Tribunal fédéral 9C_926/2009 du 27 avril 2010 consid. 3.3.2 ; 8C_1034/2009 du 28 juillet 2010 consid. 4.2 ; ATA/978/2019 du 4 juin 2019 consid. 4a ; ATA/991/2016 du 22 novembre 2016 et les arrêts cités).

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. Il appartient ainsi à l'administré d'établir les faits qui sont de nature à lui procurer un avantage (cf.

ATA/99/2020 du 28 janvier 2020 consid. 5b ; ATA/12/2020 du 7 janvier 2020 consid. 6 ; ATA/978/2019 du 4 juin 2019 consid. 4a ; ATA/1155/2018 du 30 octobre 2018 consid. 3b et les références citées).

44. En l'espèce, le loyer avant travaux dépasse d'ores et déjà le maximum de la fourchette légale correspondant aux besoins prépondérants de la population (soit CHF 3'405.- comme vu précédemment). La recourante n'a pour sa part pas établi, comme cela lui incombait, que le coût des travaux ne serait pas supportable sans majoration de loyer.

    Dans ces conditions, c'est à juste titre que le département a fait application de l'exception prévue à l'art. 11 al. 3 LDTR et maintenu le loyer au niveau du loyer précédent.

45. Au surplus, si la recourante allègue que les travaux ont permis de réduire la consommation énergétique de l'immeuble, elle n'en tire aucune conclusion quant à la fixation du loyer LDTR après travaux (cf. art. 9 al. 6 LDTR). Partant, et eu égard au respect du double degré de juridiction, le tribunal n'entrera pas en matière sur ce point.

46. Enfin, quant à la durée du contrôle de trois ans et à l'effet rétroactif remontant à la conclusion du bail, ces deux éléments ne sont pas discutés par la recourante et ne peuvent être que confirmés en application de l'art. 12 LDTR.

47. L'autorisation de construire APA 11_____ du 9 avril 2021 sera par conséquent confirmée.

Cause A/2326/2021

48. La recourante conteste l'ordre qui lui a été fait de réaliser des travaux conformément aux trois autorisations délivrées, d'établir un nouveau bail et un nouvel avis de fixation de loyer et de rembourser le trop-perçu aux locataires concernés. Elle conteste également l'amende de CHF 10'160.- qui lui a été infligée.

De l'ordre de remise en conformité

49. Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700).

50. En vertu de l'art. 1 al. 1 let. a LCI, sur tout le territoire du canton, nul ne peut, sans y avoir été autorisé élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail.

L'al. 7 de cette disposition précise qu'aucun travail ne doit être entrepris avant que l'autorisation ait été délivrée.

51. Comme vu précédemment, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1er LDTR).

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

Parmi les mesures administratives à disposition de l'autorité compétente, figure l'ordre de remise en conformité (art. 129 let. e LCI). L'objectif d'une telle mesure est de rétablir une situation conforme au droit.

De jurisprudence constante, une mesure visant les loyers, notamment le remboursement du trop-perçu de loyer et l'établissement d'un nouveau bail conforme aux conditions de l'autorisation de construire accordée, constitue une forme de remise en état au sens de l'art. 129 let. e LCI (ATA/422/2020 précité ; ATA/269/2012 du 8 mai 2012 consid. 5 ; ATA/152/2010 du 9 mars 2010 consid. 5).

À cet égard, le Tribunal fédéral considère que le contrôle des loyers sous l'angle de l'art. 12 LDTR implique que le propriétaire doit rectifier les baux indiquant un loyer qui ne correspond pas à celui fixé par le département (arrêts du Tribunal fédéral 1C_184/2013 du 8 janvier 2014 consid. 2.1 ; 1C_496/2012 du 12 février 2013 consid. 3.2.2 ; 1C_468/2008 du 15 décembre 2008).

La jurisprudence a en effet exposé que le propriétaire qui, en violation des règles applicables, ne dépose une demande d'autorisation de construire qu'après avoir exécuté les travaux, ne doit pas se retrouver dans une situation plus favorable que celui qui respecte la procédure prévue et se voit délivrer l'autorisation de construire avant la rénovation (arrêts du Tribunal fédéral 1C_184/2013 du 8 janvier 2014 consid. 2.1 ; 1C_496/2012 précité consid. 3.2.2; 1C_468/2008 du 15 décembre 2008).

53. En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent exiger que, lors de la conclusion d'un nouveau bail, le propriétaire fasse usage d'une formule officielle prévue à l'art. 270 al. 2 CO. Il en va de même s'agissant de la notification des hausses de loyer en cours de bail. La formule est celle agréée par le canton. Toute

situation de hausse de loyer impliquant l'utilisation de cette formule est nulle si elle n'est pas faite au moyen de celle-ci (art. 269d al. 2 let. a CO).

Le canton de Genève a fait usage de cette faculté (art. 207 de la loi d'application du code civil et du code des obligations du 28 novembre 2010 - LaCC - RS E 1 05).

54. La recourante conteste l'ordre de remise en état en tant qu'il ordonne l'exécution des travaux objets des trois APA délivrées.

En l'occurrence, il n'est pas contesté que ces travaux – entrepris sans autorisation de construire (obtenues ultérieurement et destinées à régulariser la situation) – ont d'ores et déjà été réalisés.

Il ressort par ailleurs du dossier que ces travaux ont été exécutés entre 2018 et 2019 et les AGC ont été transmises au département en avril 2021.

Par conséquent, il y a lieu de constater que ce point de la décision du 4 juin 2021 est sans objet. Le recours sera donc partiellement admis sur ce point.

55. La recourante soutient ensuite que le département ne pouvait pas ordonner l'établissement d'un nouveau bail dans le respect de l'APA 11_____ et le remboursement des loyers trop-perçus au vu de l'effet suspensif attaché à son recours déposé le 7 mai 2021 contre ladite autorisation.

Or, comme le relève l'autorité intimée, la fixation des conditions LDTR dans l'autorisation de construire et l'ordre exigeant le respect desdites conditions sont deux problématiques qui peuvent parfaitement être tranchées parallèlement, étant relevé qu'en l'occurrence, les deux recours ont un effet suspensif automatique (art. 66 LPA). Par ailleurs, un ordre de remise en état peut parfaitement être prononcé avant l'entrée en force de la décision portant sur l'autorisation de construire, dès lors que l'instruction est terminée et permet à l'autorité de statuer en connaissance de cause sur l'étendue de la remise en état à effectuer (cf. JTAPI/1038/2020).

Partant, ce grief doit être rejeté. L'ordre de remise en conformité sera confirmé pour ce qui concerne l'établissement d'un nouveau bail et le remboursement du trop-perçu des loyers.

De l'amende

56. La recourante sollicite l'annulation de l'amende, au motif que les travaux litigieux ne seraient pas soumis à autorisation. Subsidiairement, elle estime qu'elle n'a commis aucune faute et se prévaut de sa bonne foi. Enfin, elle considère que l'amende est disproportionnée.

57. Conformément à l'art. 137 LCI, en relation avec l'art. 44 al. 1 LDTR, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à 150'000.- tout contrevenant à la LCI et à la LDTR (al. 1). Le montant maximum de l'amende est de CHF 20'000.-, lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation, mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales (al. 2). Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction. Constituent notamment des circonstances aggravantes la violation des prescriptions susmentionnées par cupidité, les cas de récidive et l'établissement, par le mandataire professionnellement qualifié ou le requérant, d'une attestation au sens de l'art. 7 LCI non conforme à la réalité (al. 3). Si l'infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société en commandite, d'une société en nom collectif ou d'une entreprise à raison individuelle, les sanctions sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en son nom, la personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise individuelle répondant solidairement des amendes. Les sanctions sont applicables directement aux sociétés ou entreprises précitées lorsqu'il n'apparaît pas de prime abord quelles sont les personnes responsables (al. 4). La poursuite et la sanction administrative se prescrivent par sept ans (al. 5).

58. En l'occurrence, il n'est plus contestable que les travaux réalisés dans l'appartement du 5ème étage, visés dans l'autorisation de construire APA 11_____, sont assujettis à la LCI et à la LDTR.

    Concernant les deux autres appartements, la délivrance des autorisations de construire APA 10_____ et APA 12_____, qui n'ont pas été contestées par la recourante - laquelle est donc forclos pour contester le contenu de ces décisions -, attestent que les travaux réalisés dans le cadre de ces deux autorisations sont également assujettis à la LCI et à la LDTR, même si le département a renoncé, dans ces deux cas, à fixer le loyer après travaux.

    Pour le surplus, il est constant que la recourante a réalisé les travaux en cause sans être au bénéfice d'une autorisation de construire. Un tel comportement, contraire aux art. 1 LCI et 9 LDTR à tout le moins, est en soi constitutif de l'infraction réprimée par les art. 137 al. 1 let. a LCI et 44 al. 1 LDTR et peut donc donner lieu au prononcé d'une amende.

59. Selon la jurisprudence constante, les amendes administratives prévues par les législations cantonales sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des contraventions, pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant aussi exister. C'est dire que la quotité de la sanction administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/559/2021 du 25 mai 2021 consid. 7c ; ATA/206/2020 du 25 février 2020 consid. 4b ; ATA/1277/2018 du 27 novembre 2018 consid. 6b ; ATA/1030/2018 du 2 octobre 2018 consid. 9b ; ATA/319/2017 du 21 mars 2017 consid. 3c et les références citées).

60. En vertu de l'art. 1 let. a de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006 (LPG - E 4 05), les dispositions de la partie générale du code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0) s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif. On doit cependant réserver celles qui concernent exclusivement le juge pénal (ATA/422/2020 précité ; ATA/440/2019 du 16 avril 2019 et les références citées).

    Il est ainsi en particulier nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence (cf. not. ATA/559/2021 précité consid. 7d ; ATA/206 2020 du 25 février 2020 consid. 4b ; ATA/13/2020 du 7 janvier 2020 consid. 7c et les références citées).

61. Le mandant doit endosser la responsabilité des actes de son mandataire (ATA/260/2014 du 15 avril 2014 consid. 15e ; ATA/135/2011 du 1er mars 2011 consid. 10e).

62. Aux termes de l'art. 13 al. 1 CP, quiconque agit sous l'influence d'une appréciation erronée des faits est jugé d'après cette appréciation si elle lui est favorable. Agit sous l'emprise d'une erreur sur les faits celui qui n'a pas connaissance ou qui se base sur une appréciation erronée d'un élément constitutif d'une infraction pénale. L'intention délictueuse fait défaut (ATF 129 IV 238 consid. 3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_1305/2019 du 9 janvier 2020 consid. 1.1.2 ; 6B_1131/2018 du 21 janvier 2019 consid. 2.1 ; 6B_1012/2017 du 23 mars 2018 consid. 2.1).

63. Selon l'art. 21 CP, quiconque ne sait ni ne peut savoir au moment d'agir que son comportement est illicite n'agit pas de manière coupable. Le juge atténue la peine si l'erreur était évitable.

    L'erreur sur l'illicéité vise le cas où l'auteur agit en ayant connaissance de tous les éléments constitutifs de l'infraction, et donc avec intention, mais en croyant par erreur agir de façon licite (ATF 129 IV 238 consid. 3.1 ; cf. ATF 141 IV 336 consid. 2.4.3 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_1228/2019 du 10 décembre 2019 consid. 3.1 ; 6B_77/2019 du 11 février 2019 consid. 2.1, non publié in ATF 145 IV 17). Pour qu'il y ait erreur sur l'illicéité, il faut que l'auteur ne sache ni ne puisse savoir que son comportement est illicite. L'auteur doit agir alors qu'il se croyait en droit de le faire. Il pense, à tort, que l'acte concret qu'il commet est conforme au droit (arrêt du Tribunal fédéral 6B_239/2014 du 20 novembre 2014 consid. 2.1 et les arrêts cités).

    La réglementation relative à l'erreur sur l'illicéité repose sur l'idée que le justiciable doit faire tout son possible pour connaître la loi et que son ignorance ne le protège que dans des cas exceptionnels (ATF 129 IV 238 consid. 3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_1228/2019 du 10 décembre 2019 consid. 3.1 ; 6B_706/2019 du 13 août 2019 consid. 2.1 ; 6B_77/2019 du 11 février 2019 consid. 2.1, non publié in ATF 145 IV 17 ; 6B_1084/2018 du 21 novembre 2018 consid. 2.4.1 et les références citées). Pour exclure l'erreur de droit, il suffit que l'auteur ait eu le

sentiment de faire quelque chose de contraire à ce qui se doit ou qu'il eût dû avoir ce sentiment (ATF 129 IV 6 consid. 4.1 ; 104 IV 217 consid. 2 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_1228/2019 du 10 décembre 2019 consid. 3.1 ; 6B_706/2019 du 13 août 2019 consid. 2.1 ; 6B_77/2019 du 11 février 2019 consid. 2.1, non publié in ATF 145 IV 17 ; 6B_216/2018 du 14 novembre 2018 consid. 2.3). La possibilité théorique d'apprécier correctement la situation ne suffit pas à exclure l'application de l'art. 21 1ère phr. CP. Ce qui est déterminant c'est de savoir si l'erreur de l'auteur peut lui être reprochée (ATF 116 IV 56 consid. II.3a ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_1228/2019 du 10 décembre 2019 consid. 3.1 ; 6B_706/2019 du 13 août 2019 consid. 2.1 ; 6B_77/2019 du 11 février 2019 consid. 2.1, non publié in ATF 145 IV 17 ; 6B_716/2018 du 23 octobre 2018 consid. 1.1).

Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que seul celui qui avait des « raisons suffisantes de se croire en droit d'agir » pouvait être mis au bénéfice de l'erreur sur l'illicéité. Une raison de se croire en droit d'agir est « suffisante » lorsqu'aucun reproche ne peut être adressé à l'auteur du fait de son erreur, parce qu'elle provient de circonstances qui auraient pu induire en erreur toute personne consciencieuse (ATF 128 IV 201 consid. 2 ; 98 IV 293 consid. 4a ; arrêts 6B_1228/2019 du 10 décembre 2019 consid. 3.1 ; 6B_706/2019 du 13 août 2019 consid. 2.1 ; 6B_77/2019 du 11 février 2019 consid. 2.1, non publié in ATF 145 IV 17 ; 6B_1084/2018 du 21 novembre 2018 consid. 2.4.1). Le caractère évitable de l'erreur doit être examiné en tenant compte des circonstances personnelles de l'auteur, telles que son degré de socialisation ou d'intégration (arrêts 6B_1228/2019 du 10 décembre 2019 consid. 3.1 ; 6B_706/2019 du 13 août 2019 consid. 2.1 ; 6B_77/2019 du 11 février 2019 consid. 2.1, non publié in ATF 145 IV 17 ; 6B_1102/2015 du 20 juillet 2016 consid. 4.1 et les références citées).

Si la licéité du comportement considéré est sujette à caution, l'auteur est tenu de s'informer auprès des autorités compétentes (ATF 129 IV 6 consid. 4.1 et les références citées ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_494/2016 du 17 mai 2017 consid. 1.1). Le renseignement ou l'instruction par une autorité compétente peut suffire pour admettre l'erreur sur l'illicéité. Celui qui s'adresse à un conseiller juridique en raison de la nature particulièrement complexe du problème peut se voir reconnaître le bénéfice de l'erreur sur l'illicéité à la double condition que le conseiller se soit prononcé en faveur des actes commis ensuite par l'auteur et qu'il ait examiné sous tous leurs aspects juridiques l'ensemble des éléments de faits connus par l'auteur (arrêt du Tribunal fédéral 6B_784/2018 du 4 octobre 2018 consid. 1.1.2 et les arrêts cités).

64. L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit faire application des règles contenues aux art. 47 ss CP (principes applicables à la fixation de la peine). La culpabilité doit être évaluée en fonction de tous les éléments objectifs pertinents, qui ont trait à l'acte lui-même, à savoir notamment la gravité de la lésion, le caractère répréhensible de l'acte et son mode

d'exécution. Du point de vue subjectif, sont pris en compte l'intensité de la volonté délictuelle, ainsi que les motivations et les buts de l'auteur. À ces composantes de la culpabilité, il faut ajouter les facteurs liés à l'auteur lui-même, à savoir les antécédents (judiciaires et non judiciaires), la réputation, la situation personnelle (état de santé, âge, obligations familiales, situation professionnelle, risque de récidive, etc.), la vulnérabilité face à la peine, de même que le comportement après l'acte et au cours de la procédure (ATF 141 IV 61 consid. 6.1.1 ; 136 IV 55 ; 134 IV 17 consid. 2.1 ; 129 IV 6 consid. 6.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_28/2016 du 10 octobre 2016 consid. 5.1 ; 6B_1276/2015 du 29 juin 2016 consid. 2.1 ; ATA/559/2021 précité consid. 7e) et ses capacités financières (ATA/719/2012 du 30 octobre 2012 consid. 20 et les références citées).

Néanmoins, toujours selon la jurisprudence constante, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi et jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende, le juge ne la censurant qu'en cas d'excès (ATA/559/2021 précité consid. 7d ; ATA/147/2021 du 9 février 2021 consid. 4d et e ; ATA/403/2019 du 9 avril 2019 consid. 7c ; ATA/1277/2018 précité consid. 6d). L'autorité ne viole le droit en fixant la peine que si elle sort du cadre légal, si elle se fonde sur des critères étrangers à l'art. 47 CP, si elle omet de prendre en considération des éléments d'appréciation prévus par cette disposition ou, enfin, si la peine qu'elle prononce est exagérément sévère ou clémente au point de constituer un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 IV 55 consid. 5.6 ; 135 IV 130 consid. 5.3.1 ; 134 IV 17 consid. 2.1 ; 129 IV 6 consid. 6.1 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_28/2016 du 10 octobre 2016 consid. 5.1 ; 6B_1276/2015 du 29 juin 2016 consid. 2.1).

65. Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité garanti par l'art. 5 al. 2 Cst. (ATA/559/2021 précité consid. 7d et les arrêts cités), lequel commande que la mesure étatique soit nécessaire et apte à atteindre le but prévu et qu'elle soit raisonnable pour la personne concernée (ATF 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 140 II 194 consid. 5.8.2 ; 139 I 218 consid. 4.3).

66. Valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 Cst., exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 129 I 161 consid. 4; 129 II 361 consid. 7.; arrêts du Tribunal fédéral 1C_534/2009 du 2 juin 2010 consid. 2.2 ; 9C_115/2007 du 22 janvier 2008 consid. 4.2).

Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2; 137 I 69 consid. 2.5.1; 131 II 627 consid. 6.1 et les

arrêts cités ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_151/2012 du 5 juillet 2012 consid. 4.2.1).

67. En l'espèce, la recourante a procédé à la rénovation des trois appartements en cause sans avoir préalablement requis et obtenu une autorisation de construire, ni même avoir consulté le département en cas de doute sur la nature des travaux prévus, en violation des dispositions de la LCI et de la LDTR. À cet égard, et comme le relève l'autorité intimée, les avis émis par les personnes consultées par la recourante ne lient pas l'autorité, notamment sous l'angle de la bonne foi. Au demeurant, la question de la nécessité d'une autorisation de construire ne peut être simplement résolue par l'administré lui-même (cf. Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., n. 1.5 p. 186 et l'arrêt cité ; cf. aussi et par analogie, cf. ATA/356/2012 du 5 juin 2012 consid. 10). La recourante, en ses qualités de professionnelle de l'immobilier et de propriétaire d'immeuble, qui plus est assistée au moment de l'exécution des travaux d'un mandataire professionnellement qualifié, professionnel du domaine, ne pouvait ignorer que la délivrance d'une autorisation de construire était nécessaire. C'est le lieu de relever que, comme cela ressort de la consultation du registre du commerce, la recourante est active depuis sept ans dans l'immobilier et qu'elle est également dirigée par des personnes actives dans ce domaine. Elle ne saurait par conséquent raisonnablement prétendre ne pas pouvoir être assimilée à une professionnelle de l'immobilier, ce même si elle ne possède qu'un seul immeuble. L'amende est dès lors fondée dans son principe.

Concernant la quotité, il convient de relever que les travaux ont été entrepris sans autorisation dans trois appartements différents, et ce dans un immeuble appartenant à un ensemble protégé du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle. L'urgence des travaux à entreprendre n'a pas été démontrée, étant souligné, à l'instar de l'autorité intimée, que c'est seulement à l'issue du jugement du tribunal de céans du 8 décembre 2020 que les requêtes en autorisation de construire portant sur les travaux réalisés ont été déposées, soit plus de deux ans après la première interpellation du département. La recourante a en outre fixé et perçu des loyers contraires à la LDTR.

Objectivement, l'infraction est grave. En effet, la différence entre le montant du loyer pratiqué et celui autorisé, de l'ordre de 47 %, respectivement 135 %, correspond, pour la période de contrôle, à plusieurs dizaines de milliers de francs. La faute de la recourante apparaît particulièrement lourde, dès lors qu'elle est assistée d'une régie, versée dans le domaine immobilier.

En agissant comme elle l'a fait, la recourante s'est purement et simplement affranchie de ses obligations légales relevant de la LCI et de la LDTR, mettant ainsi l'autorité devant le fait accompli, étant en particulier rappelé que la politique mise en œuvre par la LDTR, notamment par la procédure d'autorisation commandée par ses art. 3 et 9, procède d'un intérêt public important (cf. not. ATF

113 Ia 126 consid. 7a ; 111 Ia 23 consid. 3a et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_428/2017 du 1er mars 2018 consid. 2.1 ; 1C_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.3).

Compte tenu de ces diverses circonstances, le montant de l'amende, fixé à CHF 10'160.-, n'apparaît pas disproportionné.

Au surplus, aucun élément au dossier ne laisse à penser que le paiement de l'amende occasionnerait à la recourante, qui est une personne morale et est propriétaire foncière dans le canton, des difficultés financières particulières (ATA/440/2019 précité ; ATA/886/2014 du 11 novembre 2014), ce qu'elle n'allègue au demeurant pas.

Dans ces conditions, l'amende est également fondée quant à sa quotité.

68. En conclusion, le recours du 7 mai 2021, mal fondé, sera rejeté. Le recours du 7 juillet 2021 est très partiellement admis.

La décision du département du 9 avril 2021 sera confirmée, tout comme celle du 4 juin 2021, sous réserve de l'injonction faite à la recourante de réaliser les travaux objets des trois APA délivrées, qui est sans objet.

69. 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 pour une large mesure, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'800.- ; il est couvert par les avances de frais versées à la suite du dépôt des 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 recevables les recours interjetés les 7 mai et 7 juillet 2021 par A_____ Sàrl contre les décisions du département du territoire des 9 avril et 4 juin 2021 ;

2. joint les causes A/1641/2021 et A/2326/2021 sous le n° A/1641/2021 ;

3. rejette le recours interjeté le 7 mai 2021 (A/1641/2021) ;

4. admet très partiellement le recours interjeté le 7 juillet 2021 (A/2326/2021) ;

5. annule la décision du département du 4 juin 2021 en tant qu'elle ordonne à la recourante d'exécuter les travaux objets des APA 10_____, APA 11_____ et APA 12_____ ;

6. confirme la décision du département du 4 juin 2021 pour le surplus ;

7. met à la charge de la recourante un émolument de CHF1'800.-, lequel est couvert par les avances de frais ;

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

9. 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 trente 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 : Sophie CORNIOLEY BERGER, présidente, Manuel BARTHASSAT, François HILTBRAND, Diane SCHASCA et Romaine ZÜRCHER, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Sophie CORNIOLEY BERGER

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le La greffière