RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/783/2025-LDTR **ATA/943/2026**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 1er septembre 2026

dans la cause

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE A_____ SA **recourante**
représentée par Me Daniel KINZER, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC **intimé**

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 16 décembre 2025 (JTAPI/1330/2025)

EN FAIT

A. **a.** La SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE A_____ SA (ci-après : SI SA), inscrite au registre du commerce genevois depuis le 11 janvier 1906, a notamment pour but l'acquisition, la vente, la construction, la location et la gérance de biens immobiliers.

b. SI SA est propriétaire des parcelles n^os^ 11'654 et 11'655 (ci-après : les parcelles) de la commune de Meyrin (ci-après : la commune), sises en zone de développement 3 (zone de fond agricole), sur lesquelles sont érigés des habitations à plusieurs logements ainsi qu'un garage privé, aux adresses rue des Boudines n^os^ 15ter, 17, 19, 21 et 23.

Ces parcelles sont comprises dans le périmètre du plan de site n° 29'484 A situé entre la rue des Boudines et les avenues Sainte-Cécile, de Vaudagne, de Mategnin et de Feuillasse, adopté le 24 avril 2013 par le Conseil d'État (ci-après : le plan de site).

B. **a.** Par requête enregistrée par le département du territoire (ci-après : DT ou le département) le 12 mai 2021 sous le n° APA 1_____/1, B_____ et C_____, anciennes propriétaires des parcelles, ont sollicité la délivrance d'une autorisation de construire portant sur la rénovation des façades, fenêtres et garde-corps de leurs immeubles.

b. Par décision du 13 juillet 2021, le département a délivré l'autorisation APA 1_____/1, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour.

La validité de cette décision, en l'absence de recours, a été prolongée jusqu'au 13 juillet 2025.

C. **a.** Par requête enregistrée le 3 octobre 2024 par le DT sous le n° APA 2_____/1, D_____ SA (ci-après : D_____ SA), pour le compte de SI SA a sollicité la délivrance d'une autorisation de construire portant sur la rénovation des façades, des fenêtres et des garde-corps des immeubles sis sur les parcelles.

Dans le cadre de l'instruction de cette requête, divers préavis ont été émis, dont ceux du service de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) du 18 octobre et 20 décembre 2024, requérant la production de documents, puis du 24 janvier 2025, favorable sous conditions : 1) les dispositions de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) devaient être respectées ; 2) les loyers des 65 appartements existants (soit 275 pièces selon le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 - RGL - I 4 05.01) n'excéderaient pas, après travaux, ceux indiqués dans la colonne jaune du tableau D13-Loyers annexé au préavis et au total CHF 6'883'965.-/an. Ces loyers (charges

d'eau chaude et chauffage non comprises) seraient appliqués pour une durée de trois ans à compter de la fin des travaux ; 3 les travaux concernés n'imposaient pas le départ des locataires pendant la durée de ceux-là ; 4) l'envoi des lettres d'information aux 22 locataires dont le loyer serait augmenté après travaux d'après le tableau joint, dans les 30 jours suivant la délivrance de l'autorisation, indiquant le montant du loyer autorisé ; 5) toute modification devrait faire l'objet d'une demande complémentaire.

Était jointe une version du tableau D13-État locatif avant/après travaux daté du 24 janvier 2025, faisant notamment état d'un plafond LDTR admis de CHF 3'528.-/pièce/an et d'un état locatif annuel futur maximum admis pendant la période de fixation des loyers de CHF 6'883'965.-.

b. Par décision du 4 février 2025, le DT a délivré l'APA 2_____/1.

Les conditions figurant dans les préavis, notamment de l'OCLPF-LDTR du 24 janvier 2025 en faisaient partie intégrante et devaient être strictement respectées (ch. 7).

D. **a.** Par acte du 5 mars 2025, SI SA a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'APA 2_____/1, concluant au retrait de l'effet suspensif au recours et, principalement, à l'annulation du ch. 7 de cette autorisation en tant qu'il prévoyait que les conditions imposées par le préavis de l'OCLPF-LDTR du 24 janvier 2025 soient strictement respectées, soit notamment que les loyers des 65 appartements existants n'excéderaient pas après travaux ceux indiqués dans la colonne jaune du tableau D13-Loyers annexé au préavis de l'OCLPF-LDTR du 24 janvier 2025 et que l'état locatif annuel après travaux était de CHF 6'883'965.-, puis, statuant à nouveau, à la fixation des loyers après travaux conformément au tableau D13 figurant en pièce n° 54 annexée au recours, pour un état locatif total après travaux de CHF 1'383'684.-.

b. Par jugement du 16 décembre 2025, le TAPI a rejeté le recours.

Le litige portait sur la rénovation énergétique de l'immeuble de la recourante, construit dans les années 1960 et, non inscrit à l'inventaire ni classé mais qui était inclus dans un plan de site. La recourante sollicitait le déplafonnement des loyers après travaux, en raison, selon elle, des contraintes patrimoniales applicables à cette rénovation du fait des qualités patrimoniales de cet immeuble. Après examen de chaque poste de travaux invoqué comme impliquant un surplus de coûts patrimoniaux en raison des techniques et matériaux qui devaient être utilisés, le coût total des travaux dus à la protection patrimoniale de l'immeuble se montait à seulement 7% du coût total des travaux. L'art. 9 al. 5 LDTR permettant le déplafonnement des loyers en cas de surcoût patrimonial important ne trouvait en conséquence pas application. Ladite disposition s'appliquait de surcroît de manière restrictive, sauf à violer le but de la LDTR, qui était notamment de proposer des loyers accessibles à la majorité de la population.

Le préavis de l'OCLPF-LDTR du 24 janvier 2025 comprenait trois erreurs qu'il convenait de réformer : 1) il s'agissait d'un déplafonnement au sens de l'art. 9 al. 5 – et non al. 4 – LDTR, comme indiqué par une erreur de plume ; 2) la condition n° 2 dudit préavis serait modifiée, en ce sens que les loyers des 65 appartements existants (= 275 pièces RGL) n'excéderaient pas après travaux ceux indiqués dans la colonne jaune du tableau D13 « État locatif avant/après travaux » produit par la recourante sous pièce n° 63 et, au total, CHF 1'357'209.-/an, en lieu et place de CHF 6'883'965.-/an, ce dernier montant étant erroné de l'aveu même du département ; 3) la condition n° 4 du préavis de l'OCLPF-LDTR serait modifiée en ce qu'elle porterait sur l'envoi de lettres d'information aux 22 locataires dont la situation était modifiée, du fait de la confirmation de la décision attaquée, par rapport aux lettres d'information reçues par ces derniers le 16 décembre 2024. Ainsi, 20 lettres devaient annoncer une augmentation inférieure à celle précédemment communiquée (correspondant au plafond de CHF 3'528.-/an au lieu de CHF 3'829.-/an) tandis que deux lettres indiqueraient une absence d'impact sur le loyer.

E. **a.** Par acte du 2 février 2026, SI SA a interjeté recours contre ce jugement auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Elle a conclu à son annulation ainsi qu'à celle du ch. 7 de l'APA 2_____/1 en tant qu'il prévoyait que les conditions imposées par le préavis de l'OCLPF-LDTR du 24 janvier 2025 soient strictement respectées, soit notamment que les loyers des 65 appartements existants n'excéderaient pas après travaux ceux indiqués dans la colonne jaune du tableau D13-Loyers annexé au préavis de l'OCLPF-LDTR du 24 janvier 2025 puis, statuant à nouveau, à la fixation des loyers après travaux conformément au tableau D13 figurant en pièce n° 76 annexée au recours, pour un état locatif total après travaux de CHF 1'374'660.-.

À la suite de la décision du 24 mars 2025 du TAPI, retirant l'effet suspensif au recours contre l'APA 2_____/1, la recourante avait commencé les travaux concernés.

Le 12 décembre 2025, l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) avait délivré à la recourante l'APA 3_____/1 visant la transformation et la rénovation de l'appartement au 3e étage du 17, rue des Boudines, soit l'un de ceux concernés par l'APA globale 2_____/1. Le préavis de l'OCLPF-LDTR du 10 décembre 2025 fait partie intégrante de cette autorisation. Selon celui-ci, favorable sous conditions, le loyer de l'appartement de quatre pièces, selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), situé au troisième étage n'excéderait pas, après travaux, CHF 14'896.-/an soit CHF 3'724.-/pièce/an pour une durée de trois ans dès la remise en location après la fin des travaux.

Dans un courrier du 19 décembre 2025 au TAPI, soit avant que le jugement querellé lui soit notifié, la recourante lui avait adressé un courrier afin qu'il réhausse à tout le moins les loyers des appartements faisant l'objet du recours en tenant compte du montant de CHF 3'724.-/pièce/an, ce qui conduisait à un état locatif annuel futur

maximum pendant la période de fixation de CHF 1'374'978.-/an à tout le moins selon un tableau produit en pièce n° 76. En effet, à teneur de la doctrine, la fourchette applicable dans un cas particulier était en principe celle en vigueur à la date de la délivrance de l'autorisation. Toutefois, en cas de recours, la fourchette applicable était celle en vigueur au moment où le jugement ou l'arrêt confirmant l'autorisation était rendu.

Le courrier lui avait été retourné avec l'indication que le TAPI avait rendu son jugement le 16 décembre 2025.

Le TAPI avait partiellement admis le recours au sens des considérants mais avait retenu que l'état locatif après travaux correspondait à un loyer maximal de CHF 3'528.-/pièce/an soit CHF 1'357'209.-/an. Sa conclusion subsidiaire n'avait donc pas été prise en compte.

Le 26 janvier 2026, l'OAC avait délivré l'autorisation APA 4_____/1 visant la transformation et rénovations d'un appartement au 1er étage de l'immeuble sis rue des Boudines 21, concerné par l'APA globale 2_____/1. Le préavis de l'OCLPF-LDTR du 26 janvier 2026 était partie intégrante de ladite autorisation. Selon ce préavis favorable sous conditions, les loyers dudit appartement n'excéderaient pas après travaux CHF 18'620.-/an, soit CHF 3'724.-/pièce/an pour une durée de trois ans dès la remise en location, après la fin des travaux.

Compte tenu de l'arrêté du Conseil d'État du 29 octobre 2025 augmentant la fourchette à compter du 31 octobre 2025, le TAPI aurait dû rehausser les loyers des appartements en tenant compte du montant de CHF 3'724.-/pièce/an, ce qui aurait conduit à un état locatif annuel futur maximum pendant la période de fixation de CHF 1'374'660.-/an. Cela se justifiait d'autant plus qu'il avait retenu le loyer maximal de CHF 3'724.-/pièce/an dans les deux APA ultérieures (APA 3_____ et 4_____).

b. Le département a conclu au rejet du recours.

L'arrêt de la chambre administrative sur lequel se fondait l'avis doctrinal évoquait l'arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (ArAppart - L 5 20.03), non l'Arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population (ArRLoyers - L 5 20.05) seul pertinent en l'espèce. La doctrine avait tiré une conclusion erronée de l'arrêt en question.

Par ailleurs, ledit arrêt de la chambre administrative était contraire à la jurisprudence constante, selon laquelle le droit applicable était celui au moment où l'autorisation de construire avait été délivrée.

C'était d'ailleurs conformément à ce principe que l'ArRLoyers dans sa teneur entrée en vigueur le 31 octobre 2025 avait été appliqué aux autorisations délivrées les 12 décembre 2025 et 26 janvier 2026.

c. Dans sa réplique, la recourante a persisté dans ses conclusions. Le fait que les arrêtés ne soient pas fondés sur la même disposition légale était sans incidence sur la conclusion à laquelle les auteurs de l'ouvrage et la recourante parvenaient. Cette conclusion était conforme au but de la LDTR et aux principes de droit intertemporel. En effet, lorsque la LDTR prévoyait que le Conseil d'État fixait par arrêté, à intervalles réguliers, des modalités d'application de la LDTR, il s'agissait en réalité d'appliquer la loi de la manière la plus conforme possible à la réalité du terrain, laquelle était amenée à évoluer plus rapidement que les lois ne pouvaient être modifiées. Les travaux préparatoires confirmaient la volonté du Conseil d'État de permettre la prise en compte de la réalité économique. Ils relevaient, que selon l'ancienne loi, la rigidité extrême de la LDTR et son interprétation par les autorités judiciaires pouvaient empêcher la réalisation de projets raisonnables et nécessaires. Les besoins prépondérants de la population (ci-après : BPP) étaient cités en exemple. Il était donc impératif d'appliquer la LDTR de manière conforme à la réalité du milieu immobilier.

Par ailleurs, l'« applicabilité » d'un arrêté du Conseil d'État pendant une procédure de recours différait de l'« applicabilité » d'une nouvelle disposition de la loi.

Les principes du droit intertemporel trouvaient un assouplissement, par la loi, lorsqu'il était prévu que le Conseil d'État édicte régulièrement des arrêtés nécessaires à l'exécution des lois, tant s'agissant de l'ArAppart que de l'ArLoyers. Il fallait distinguer les principes fondamentaux fixés dans les lois, des modalités d'application technique et pratique de celles-ci, fixées par le Conseil d'État afin d'assurer une cohérence avec la réalité.

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

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Le seul grief de la recourante porte sur la version de l'ArRLoyers applicable.

2.1 Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 LDTR (art. 9 al. 1 LDTR).

Le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux BPP (art. 9 al. 2 1re phrase LDTR).

Par BPP, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population. Au 1er janvier 1999, les loyers correspondant aux BPP sont compris entre CHF 2'400.- et CHF 3'225.-/pièce/an. Les loyers répondant aux BPP peuvent être révisés tous les deux ans par le Conseil d'État en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques (art. 9 al. 3 LDTR).

La fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires (art. 9 al. 5 LDTR).

2.2 L'ArRLoyers a fait l'objet d'une refonte le 29 octobre 2025, entrée en vigueur le 31 octobre 2025 (ci-après : ArRLoyers-2025), selon laquelle les loyers correspondant aux BPP, fondés sur le revenu brut médian des contribuables personnes physiques 2022, sont compris entre CHF 2'773.- et CHF 3'724.-/pièce/an.

Précédemment, depuis le 14 janvier 2022 (ci-après : ArRLoyers-2022), les loyers correspondant aux BPP, fondés sur le revenu brut médian des contribuables personnes physiques 2018, étaient compris entre CHF 2'627.- et CHF 3'528.-/pièce/an.

2.3 De jurisprudence constante, en l'absence d'une disposition légale transitoire, l'autorité de recours doit appliquer le droit en vigueur au jour où l'autorité de première instance a statué (ATF 144 II 326 consid. 2.1.1). Font exception à cette règle les cas dans lesquels une application immédiate du nouveau droit répond à un intérêt public prépondérant (ATF 141 II 393 consid. 2.4 ; 139 II 243 consid. 11.1 ; 135 II 384 consid. 2.3 ; 125 II 591 consid. 5e/aa). Une application immédiate du nouveau droit s'impose en instance de recours lorsque la nouvelle règle répond à un intérêt public majeur, dont l'application ne souffre aucun délai. Il convient en outre de tenir compte du pouvoir d'examen de l'instance de recours auprès de laquelle la cause est pendante : un pouvoir d'examen complet en légalité peut déjà suffire à une application immédiate du nouveau droit (ATF 141 II 393 consid. 2.4).

Le Tribunal fédéral a notamment considéré qu'il existait des raisons impérieuses justifiant l'application immédiate de la nouvelle loi dans le domaine du droit de la protection des eaux, de la nature, du patrimoine et de l'environnement (ATF 139 II 243 consid. 11.1; arrêt 1C_581/2023 du 5 décembre 2024 consid. 4.4.2).

2.4 Le Tribunal fédéral a encore relevé qu'il ne serait pas raisonnable d'annuler sur recours une autorisation ou une concession (ou de confirmer le refus) pour violation de l'ancien droit, s'il appert qu'une nouvelle requête fondée sur le nouveau droit, par hypothèse plus favorable à la personne requérante, devrait être admise. Dans un tel cas, l'application du nouveau droit est cependant exclue si elle peut toucher des tierces personnes et limiter ainsi leur protection juridique (Thierry TANQUEREL/Frédéric BERNARD, Manuel de droit administratif, 3e éd. 2025, n. 413).

2.5 À Genève, « l'autorité de première instance » au sens de la jurisprudence précitée (ATF 144 II 326 consid. 2.1.1) est l'autorité administrative, soit en l'espèce le département (ATA/685/2026 du 30 juin 2026 consid. 3.3.2).

2.6 Selon la doctrine, la fourchette applicable au cas particulier est celle en vigueur à la date de la délivrance de l'autorisation. En cas de recours, la fourchette applicable est celle en vigueur au moment où le jugement ou l'arrêt confirmant l'autorisation est rendu (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, La LDTR, 2014, p. 136 n. 4.5). Référence est faite à un arrêt de la chambre administrative qui applique l'ArRAppart du 20 mars 2013 en vigueur au moment de l'arrêt, et non celui du 27 juillet 2011, l'autorisation ayant été délivrée le 7 novembre 2011.

2.7 En l'espèce, conformément aux principes précités, l'autorité de recours doit appliquer le droit en vigueur au jour où l'autorité de première instance a statué, soit en l'espèce, l'OAC (ATF 144 II 326 consid. 2.1.1), soit le droit en vigueur au 4 février 2025, y compris en ce qui concerne l'ArLoyers applicable à cette date, soit l'ArLoyers 2022.

À juste titre, la recourante ne soutient pas que l'exception de l'existence d'un intérêt public prépondérant serait réalisée.

À juste titre aussi, le département a relevé que la jurisprudence mentionnée par la doctrine précitée se référait à l'ArApparts et non à l'ArRLoyers et n'était en conséquence pas pertinente en l'espèce.

3. La recourante soutient que l'« applicabilité » d'un arrêté du Conseil d'État pendant une procédure différerait de l'« applicabilité » d'une nouvelle disposition de la loi. La loi prévoyait expressément que les loyers répondant aux BPP pouvaient être révisés tous les deux ans. Les principes du droit intertemporel trouvaient ainsi un assouplissement par la loi. Il fallait distinguer les principes fondamentaux fixés dans les lois des modalités d'application techniques et pratiques de celles-ci, fixées par le Conseil d'État afin d'assurer une cohérence avec la réalité.

3.1 Au niveau fédéral, le principe de la séparation des pouvoirs, implicitement contenu dans la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), est un droit constitutionnel dont peut se prévaloir le citoyen (ATF 130 I 1 consid. 3.1). Le principe de la séparation des pouvoirs interdit à un organe de l'État d'empiéter sur les compétences d'un autre organe ; en particulier, il interdit au pouvoir exécutif d'édicter des règles de droit, si ce n'est dans le cadre d'une délégation valablement conférée par le législateur (ATF 134 I 322 consid. 2.2 ; 119 Ia 28 consid. 3 ; 118 Ia 305 consid. 1a).

3.2 Dans le canton de Genève, l'art. 2 de la Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 - Cst-GE - A 2 00) consacre expressément le principe de la séparation des pouvoirs. Le pouvoir législatif incombe au Grand Conseil (art. 80 Cst-GE). Le Conseil d'État est chargé de l'exécution des lois et adopte à cet effet les règlements et arrêtés nécessaires (art. 109 al. 4 Cst-GE). Il est habilité, en

vertu de l'art. 109 al. 3 Cst-GE, à adopter des règles d'exécution (dites secondaires). À moins d'une délégation expresse, le Conseil d'État ne peut pas poser de nouvelles règles (dites primaires), qui restreindraient les droits des administrés ou leur imposeraient des obligations, même si ces règles étaient conformes au but de la loi (ATF 133 II 331 consid. 7.2.2 ; 130 I 140 consid. 5.1 ; 114 Ia 286 consid. 5a ; ACST/19/2018 du 15 août 2018 consid. 7b ; ATA/168/2008 du 8 avril 2008 consid. 3a).

3.3 Le gouvernement peut édicter des règles de droit soit dans des ordonnances législatives d'exécution, soit dans des ordonnances législatives de substitution fondées sur une délégation législative (ATA/426/2017 du 11 avril 2017 consid. 2c ; ATA/52/2015 du 13 janvier 2015).

Un acte législatif qui ne respecte pas l'une ou l'autre de ces conditions, ainsi qu'une décision qui se fonde sur une telle ordonnance, manque de base légale et viole le principe de la séparation des pouvoirs (ATA/1587/2017 du 12 décembre 2017 consid. 14).

3.4 Lorsque l'exécutif est mis par le législateur cantonal au bénéfice d'une délégation législative et adopte sur cette base des ordonnances de substitution dépendantes, la clause de délégation doit notamment figurer dans une loi au sens formel, et le cadre de la délégation, qui doit être clairement défini, ne doit pas être dépassé. Les règles les plus importantes doivent en tout cas figurer dans la loi (ATF 134 I 322 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_91/2023 du 12 février 2024 consid. 3.1). Selon une autre formulation, une délégation législative est conforme au droit si le droit cantonal ne l'interdit pas, si elle est prévue par une loi formelle, si elle est limitée à une matière déterminée et si la loi énonce dans les grandes lignes les règles fondamentales (ATF 142 I 26 consid. 3.3).

3.5 À teneur de l'art. 20 du règlement pour l'organisation du Conseil d'État de la République et canton de Genève du 25 août 2005 (RCE - B 1 15.03), les décisions au sens de l'art. 4 LPA sont prises par voie d'arrêté (al. 1). Le Conseil d'État statue également par voie d'arrêté lorsque le droit cantonal le prévoit (al. 2). Au moment de son adoption, le Conseil d'État décide à qui l'arrêté est destiné et s'il peut être rendu public (al. 3).

L'art. 1 du règlement d'exécution de la loi sur la forme, la publication et la promulgation des actes officiels du 15 janvier 1957 (RFPP - B 2 05.01) précise que les règlements sont les textes de portée générale adoptés par le Conseil d'État. Sont également qualifiés de règlements les textes dont l'une au moins des dispositions est de portée générale (al. 1). Les arrêtés et les décisions sont les textes sans portée générale adoptés par le Conseil d'État, conformément à l'art. 19 al. 1 let. a à f, de la loi sur la forme, la publication et la promulgation des actes officiels du 8 décembre 1956 (LFPP - B 2 05). Les arrêtés peuvent être publiés dans le Recueil officiel systématique de la législation genevoise en raison de l'intérêt qu'ils présentent (art. 19 al. 2 LFPP).

3.6 En l'espèce, la fixation de montants dans la LDTR, dans un règlement ou l'absence de toute référence à des montants de loyers a fait l'objet de nombreux débats parlementaires. L'art. 9 al. 3 LDTR tel que finalement voté précise les montants applicables à la date d'adoption de cette dernière en 1999 et énonce que ces montants peuvent être révisés tous les deux ans par le Conseil d'État en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques. Il s'agit d'une délégation législative dont l'unique but consiste à actualiser les montants mentionnés dans la LDTR. Ce renvoi permet de ne pas devoir appliquer le droit dans son état au moment où la loi a été adoptée. En conséquence, conformément aux principes jurisprudentiels précités, la loi applicable était celle au moment de la décision de l'OAC, soit le 4 février 2025. À cette date, les montants légaux n'étaient plus de CHF 2'400.- et CHF 3'225.- comme votés en 1999, mais de CHF 2'627.- et 3'528.- conformément à l'ArLoyers-2022 alors applicable.

La seule actualisation des montants, dans la loi, n'autorise pas une dérogation aux principes jurisprudentiels susmentionnés qui imposent d'appliquer le droit au moment de la décision de l'OAC. Le renvoi implique dès lors de faire application de l'ArRLoyers au moment de la décision de l'OAC. La recourante ne cite d'ailleurs aucune jurisprudence ni aucun article de doctrine à l'encontre de ce principe.

La recourante évoque le but de la LDTR et rappelle le contenu des travaux préparatoires notamment une prise en considération des intérêts « du milieu immobilier ». Or, l'application de l'ArRLoyers-2025 en lieu et place de l'ArRLoyers-2022 aurait une incidence sur les locataires de chacun des appartements concernés, dont les intérêts doivent aussi être pris en compte, conformément aux buts de la LDTR. Rien ne justifie en conséquence de déroger aux principes précités de droit intertemporel. Cette application, conforme à la jurisprudence, ne contrevient d'ailleurs pas à l'adaptation régulière des montants des loyers, telle que voulue par le législateur, laquelle permet de tenir compte de l'évolution des revenus et par voie de conséquence des intérêts des propriétaires.

En conséquence, rien ne permet de suivre la recourante dans les conclusions qu'elle tente de tirer de la fixation de ces montants dans un arrêté, objet d'une publication, et de s'éloigner de la jurisprudence du Tribunal fédéral précitée.

C'est d'ailleurs l'ArRLoyers dans sa teneur en 2011 qui avait été appliqué dans l'arrêt du 30 août 2022 de la chambre administrative, prononcé postérieurement à l'entrée en vigueur de l'ArRLoyers 2022, dès lors que l'autorisation querellée avait été délivrée le 11 novembre 2020 (ATA/865/2022 du 30 août 2022 confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_79/2024 du 19 septembre 2025).

Mal fondé, le recours sera rejeté.

4. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 2 février 2026 par la SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE A_____ SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 16 décembre 2025 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de la SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE A_____ SA ;

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

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession de la recourante, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Daniel KINZER, avocat de la recourante, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Florence KRAUSKOPF, Jean-Marc VERNIORY, Patrick CHENAUX, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :	la présidente siégeant :
F. SCHEFFRE	F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :