

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/5001/2008-LDTR

ATA/859/2010

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 7 décembre 2010

dans la cause

SI RÉSIDENCE DE LA TOURELLE 35 S.A.
représentée par Me Jean-François Marti, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

contre

SI RÉSIDENCE DE LA TOURELLE 35 S.A.
représentée par Me Jean-François Marti, avocat

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière
administrative du 24 juin 2010 (DCCR/977/2010)**

EN FAIT

1. La société immobilière SI Résidence de la Tourelle 35 S.A. (ci-après : la SI) a notamment pour but l'acquisition et la vente de biens immobiliers, ainsi que la construction, la location, la gérance et l'affermage d'immeubles. Elle est propriétaire d'un immeuble d'habitation situé sur la parcelle n° 3786 de la commune de Genève-Petit-Saconnex, en zone de développement 3, à l'adresse 7, chemin du Champ d'Anier.
2. Le 7 mars 2008, la SI a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI), une demande d'autorisation en procédure accélérée portant sur des travaux d'entretien d'un appartement "dits différés" et de rénovation, dont le coût total était estimé à CHF 255'000.-. L'appartement en cause était un 8,5 pièces en duplex, aux 9^{ème} et 10^{ème} étages dudit immeuble, d'une surface habitable de 219,05 m². Le dernier loyer de ce logement vacant était de CHF 38'616.- par année, soit CHF 4'543,05 par pièce et par année. Après travaux, le loyer annuel devait être augmenté de CHF 21'460.- et atteindre le montant de CHF 60'078.-, soit CHF 7'068.- par pièce et par année, enregistrant une plus value de 70 %. Selon la lettre d'accompagnement à la demande, la SI souhaitait relouer l'appartement rénové pour un loyer mensuel de CHF 5'500.-.
3. Le 23 avril 2008, le conseil administratif de la ville de Genève, sous la plume de M. Rémy Pagani, a préavisé favorablement le projet de la SI, à condition que les éventuelles répercussions sur les loyers soient strictement conformes aux règles fixées par l'art. 9 al. 2 et 3 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). Les loyers devaient correspondre aux besoins prépondérants de la population et être compris entre CHF 2'400.- et CHF 3'225.-, la pièce par an.
4. Le 4 juin 2008, la SI a fait suite à un courrier du DCTI la priant de produire un état locatif conforme à la LDTR. Elle a relevé que les travaux envisagés, à savoir notamment la mise en conformité de l'électricité, étaient absolument indispensables. Le remplacement de la cuisine et des sanitaires, datant de la construction de l'immeuble en 1972, était nécessaire et impliquait que tous les éléments du sol (à savoir les murs, plafonds, y compris les boiseries et les peintures) qui s'étaient dépréciés avec le temps soient refaits. Des salles d'eau devaient être ajoutées et certaines pièces modifiées afin que l'appartement réponde aux standards actuels.

Outre les descriptions précitées, l'appartement disposait de plusieurs terrasses dont la surface totale s'élevait à 60 m². Il était situé dans les immeubles

de la Tourelle, au centre desquels se trouvait un très grand parc arborisé. Il s'agissait sans conteste d'un ensemble résidentiel, si ce n'était luxueux. L'appartement concerné était le plus beau logement de l'immeuble. Celui-ci, même avant les travaux, ne répondait pas aux besoins prépondérants de la population et ne faisait pas partie des appartements pour lesquels sévissait la pénurie. Un contrôle des loyers constituait une mesure disproportionnée. La SI invitait par conséquent le DCTI à admettre une exception au sens de l'art. 10 al. 2 LDTR.

5. Le 26 juin 2008, le DCTI a écrit à la SI. Les travaux de transformation projetés, impliquant une modification de la typologie d'origine, ne répondaient à aucun intérêt public ou général. Leur coût était élevé. Sa position restait en l'état réservée s'agissant de la renonciation à fixer le montant du loyer après travaux. La SI était par conséquent invitée à lui faire part de ses observations quant à la nécessité des travaux de transformation projetés. Le DCTI estimait par ailleurs que l'appartement concerné comportait 6.5 pièces et non 8,5 pièces.
6. Par courrier du 10 juillet 2008, la SI a proposé au DCTI une visite des locaux. Celle-ci a été organisée le 23 juillet 2008. A cette occasion, des photographies ont été prises.
7. Le 18 août 2008, la SI a confirmé que l'appartement en cause était composé de 8,5 pièces. Elle a fait parvenir au DCTI un reportage photographique ainsi qu'un devis détaillé des travaux selon lequel le budget comportait deux variantes : la première excluait toute modification de la distribution des pièces à l'étage supérieur, à l'inverse de la seconde.

Selon le rapport établi par la SI, l'immeuble construit en 1963 (sic!) n'avait fait l'objet que de quelques travaux d'assainissement durant les quinze dernières années. Entre 1992 et 2004, 16 agencements de cuisine avaient été installés dans les logements de l'immeuble, sans toutefois que les conduites sanitaires, les carrelages et les faïences d'origine ne soient modifiés. La peinture avait été refaite et les fenêtres en bois acajou rénovées. Entre 2002 et 2004, quelques appartements avaient été rafraîchis : certaines conduites d'eau notamment, de nouveaux appareils pour les salles de bains et de nouveaux agencements de cuisine avaient été installés et le système électrique avait été mis en conformité avec les nouvelles normes.

Les fenêtres en acajou, équipées de simples ou de doubles vitrages dataient de la construction. Les conduites sanitaires étaient dégradées. Les chambres et les halls des appartements disposaient d'une puissance de raccordement de 6 ampères seulement. Les cuisines et les salles de bains étaient vétustes, malgré les agencements installés entre 1992 et 2004. Les chasses d'eau n'étaient plus conformes aux normes actuelles.

Les travaux projetés consistaient à remplacer complètement les colonnes d'eau usée, d'eau froide et chaude. Une cuisine neuve serait agencée. De nouveaux appareils sanitaires seraient mis en place dans les salles de bains - WC. Des radiateurs modernes seraient installés et de nouveaux carrelages et faïences seraient posés dans les cuisines et les salles de bains - WC. Les peintures des plafonds, les murs et les boiseries seraient traités et le système électrique et les portes palières mis en conformité. Enfin, les fenêtres en acajou seraient restaurées.

Le coût pour la première variante (sans modification de la distribution des pièces à l'étage), comprenant un montant de 10 % pour des divers et imprévus, était estimé à CHF 148'200.-. Il convenait d'ajouter à ce montant la somme de CHF 56'800.- comprenant notamment les honoraires de l'architecte et du maître de l'ouvrage, l'assurance RC du maître de l'ouvrage, les intérêts du crédit de construction et la perte du loyer, soit un montant total de CHF 205'000.-.

S'agissant de la seconde variante (avec modification de la distribution des pièces à l'étage), le coût des travaux était chiffré à CHF 215'000.-, et le coût total, comprenant les mêmes postes mais avec des montants différents que ceux précités, à CHF 255'000.-.

8. Le DCTI s'est déterminé le 8 septembre 2008. Au vu des compléments d'informations transmis, l'appartement, selon lui composé à présent de 8 pièces, ne pouvait être considéré comme un logement de luxe. Les travaux envisagés, dont le coût annoncé était particulièrement élevé, n'étaient pas commandés par l'état des lieux et, partant, n'étaient pas nécessaires. L'appartement serait par conséquent soumis à un contrôle des loyers après travaux. Le loyer serait maintenu à son niveau actuel qui dépassait le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population.

9. Le 15 octobre 2008, le service LDTR du DCTI a préavisé défavorablement les projets.

La nature et l'ampleur des travaux projetés ne répondaient à aucun intérêt public ou général. Le coût des travaux était trop élevé et le loyer demandé après travaux dépassait le niveau admissible au regard de la LDTR.

10. Par décision du 21 novembre 2008, le DCTI a refusé l'autorisation sollicitée.

L'appartement concerné n'était pas un logement de luxe. Pour cette raison, il ne renonçait pas à la fixation d'un loyer après travaux. Cela étant, les travaux projetés ne répondaient à aucun intérêt public ou général, dès lors qu'ils n'étaient pas commandés par l'état de l'appartement et étaient manifestement disproportionnés. Cette décision a été reçue par la SI le 1^{er} décembre 2008.

11. Le 23 décembre 2008, la SI a interjeté recours auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions, devenue depuis lors, la

commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA), concluant à l'annulation de la décision précitée, à la délivrance de l'autorisation de construire sollicitée le 7 mars 2008, à la constatation que la LDTR ne s'appliquait pas aux travaux visés dans la demande d'autorisation précitée et que par conséquent, le loyer après travaux de l'appartement en cause n'était pas soumis au contrôle du DCTI.

Le loyer avant travaux était largement supérieur au loyer maximal tel que prévu par la LDTR. L'appartement n'était certes pas un objet luxueux mais assurément un objet rare, particulier et exceptionnel tant par son nombre de pièces que par sa surface habitable et celle de ses terrasses. Celui-ci n'entrait pas dans la catégorie des logements répondant aux besoins prépondérants de la population. Les travaux consistaient en de simples travaux d'entretien, nécessaires au maintien du logement et indispensables avant toute relocation ; ils n'étaient pas soumis au contrôle de la LDTR. De modestes changements dans la répartition interne des volumes d'un bâtiment, n'entraînant que de minimes transformations, devaient être assimilés à des travaux d'entretien. Les travaux concernés n'avaient pas été nécessaires auparavant puisque les installations en cause étaient de par leur nature des éléments durables. La hausse du loyer souhaitée était motivée par la volonté d'adapter celui de l'appartement en cause à ceux du quartier, conformément à l'art. 269a let. a de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations (CO - RS 220). Elle était fixée sur la base de critères relevant exclusivement du droit fédéral, qui échappait donc à la LDTR. Imposer à la SI un loyer arrêté il y a dix ans constituait une mesure disproportionnée (art. 10 al. 2 LDTR).

12. Le 28 octobre 2009, la CCRA a effectué une visite de l'appartement.

La SI ne prétendait pas que le logement en cause fût un logement de luxe. Depuis le dépôt de la demande, elle avait effectué des travaux minimalistes en accord avec le DCTI afin de pouvoir relouer l'appartement. Le DCTI a confirmé que le logement composé, selon lui, de 8 pièces n'était pas luxueux. Le juge a constaté que l'état d'entretien général de la partie de l'appartement située au 9^{ème} étage était bon. Les éléments qui devaient être remplacés, étaient dans un état qualifié de bon à acceptable, mais visiblement correspondaient au style des années 1970. Au 10^{ème} étage, les boiseries intérieures n'avaient pas été repeintes. Les portes présentaient de nombreuses traces d'écaillage, les menuiseries, les fenêtres et les caches-convecteurs des chambres d'importantes traces d'usure ou d'humidité. Des traces importantes de vieillissement étaient présentes sur les terrasses. Une des salles de bains avait été entièrement refaite. Les lavabos d'origine étaient en parfait état.

13. Par décision du 24 juin 2010, reçue par les parties le 5 juillet 2010, la CCRA a "admis" le recours, annulé la décision du 21 novembre 2008 et renvoyé le

dossier au DCTI afin que ce dernier accorde l'autorisation sollicitée assortie d'un contrôle du loyer.

Le projet modifiant la distribution intérieure de l'appartement constituait des travaux de transformation soumis à la LDTR. La seconde variante, soit celle sans modification de la distribution intérieure de l'appartement, concernait quasiment toutes les parties de celui-ci. L'ampleur des travaux envisagés démontrait qu'une partie de l'appartement au moins n'avait pas fait l'objet d'un entretien régulier. Leur coût était élevé. Plusieurs postes du projet initial avaient fait l'objet, au printemps 2009, de travaux pour un coût raisonnable (l'installation électrique avait été mise aux normes pour un montant de CHF 4'000.- au lieu des CHF 20'000.- initialement prévus) afin qu'une location soit possible. Le projet initial excédait donc un simple entretien et tendait vers un accroissement du standing de l'appartement. Dans ces circonstances, la seconde variante correspondait également à des travaux de transformation soumis à autorisation. Le loyer avant travaux dépassait cependant largement le montant fixé par les art. 6 al. 3 et 9 LDTR. Le DCTI était donc tenu de délivrer une autorisation, l'appartement en question n'étant pas un logement de luxe. L'autorisation devait être assortie d'un contrôle des loyers, les conditions relatives à l'exception pour un tel contrôle prévue par l'art. 10 al. 2 LDTR n'étant pas réalisées.

14. Le 4 août 2010, le DCTI a formé recours auprès du Tribunal administratif contre la décision précitée, concluant à son annulation et au rétablissement de sa décision du 21 novembre 2008.

Il était en droit de refuser l'autorisation de construction sollicitée. S'il devait suivre le raisonnement de la CCRA, selon lequel il ne pouvait refuser d'octroyer une autorisation pour des appartements dont le loyer avant travaux était supérieur au seuil fixé par la loi, l'art 9 LDTR serait vidé de sa substance.

15. Le 4 août 2010, la SI a également interjeté recours auprès du tribunal de céans contre la décision de la CCRA, concluant, préalablement, à ce que le tribunal de céans effectue un transport sur place et, principalement, à l'annulation de la décision querellée en ce qui concernait la fixation du loyer après travaux uniquement

Les caractéristiques particulières du logement en cause, notamment le fait qu'il s'agissait d'un 8,5 pièces, justifiaient une dérogation au principe de la fixation du loyer après travaux.

16. Le 24 août 2010, la CCRA a déposé son dossier.
17. Les 14 et 15 septembre 2010, la SI et le DCTI ont tous deux persisté dans leurs conclusions respectives.

Le DCTI a précisé que les travaux proposés étaient somptuaires et par conséquent, n'avaient pas à être autorisés. Subsidiairement, la CCRA n'avait pas erré en imposant un contrôle des loyers, dès lors que l'appartement litigieux n'était pas exceptionnel.

18. Le 29 septembre 2010, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. A teneur de l'art. 70 al. 1 LPA, 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.

Les recours se rapportant à une cause juridique commune seront joints en application de cette disposition sous le numéro de cause A/5001/2008.

3. L'objet du litige consiste à déterminer si la CCRA était fondée à considérer que le DCTI était tenu d'octroyer une autorisation de construire et que le dossier devait lui être renvoyé à ce dernier afin qu'il fixe un loyer après travaux.

La CCRA a retenu que les travaux litigieux constituaient, en ce qui concernait les deux variantes (avec et sans modification de la distribution des pièces à l'étage), des travaux de transformation soumis à autorisation (art. 9 al. 1 LDTR). Cette qualification n'est à ce stade plus contestée par les parties. Le tribunal de céans ne reviendra pas sur ce point au demeurant correctement examiné par l'instance précédente.

4. La recourante conclut à ce qu'un transport sur place soit organisé par le tribunal de céans.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, 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 influencer sur la décision à rendre (ATF 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; 127 III 576 consid. 2c p. 578 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C.573/2007 du 23 janvier 2008 consid. 2.3). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche

cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; 130 I 425 consid. 2.1 p. 428 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C.402/2008 du 27 juin 2008 consid. 3.2 ; 2P.205/2006 du 19 décembre 2006 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b).

En l'espèce, deux transports sur place ont été effectués par le DCTI dans un premier temps puis par la CCRA. Il n'y a donc pas lieu de répéter cette mesure d'instruction, le tribunal de céans disposant de suffisamment d'éléments pour statuer en toute connaissance de cause.

5. La LDTR s'applique à tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévues par l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) ou construit au bénéfice d'une norme de l'une des 4 premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement (art. 2 al. 1 let a), et comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art 2 al. 1 let. b).

En l'occurrence, l'applicabilité de la LDTR n'est ni discutable ni litigieuse.

6. a. Celle-ci 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^{er} LDTR). La loi prévoit notamment à cet effet, 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). Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1^{er} LDTR).

b. 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 (A. MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, les démolitions et les transformations, RDAF 1996 p. 314).

7. a. Aux termes de l'art. 9 al. 2 LDTR, l'autorisation de transformation ou de rénovation n'est accordée que si les logements transformés répondent quant à leur

genre, leur loyer ou leur prix aux besoins prépondérants de la population ; le DCTI tient compte, dans son appréciation, des éléments suivants :

- a) du genre, de la typologie et de la qualité des logements existants ;
- b) du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés, notamment dans les combles ;
- c) du genre de l'immeuble ;
- d) du nombre de pièces et de la surface des appartements ainsi que de la surface des logements nouvellement créés ;
- e) des exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine.

b. Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux besoins prépondérants de la population lorsque son loyer est accessible à la majorité de la population (art. 9 al. 3 LDTR), à savoir lorsqu'il est compris entre CHF 2'503.- et CHF 3'363.- la pièce par année (arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, publié dans la FAO du 30 juin 2006, auquel renvoie l'art. 6 al. 3 LDTR) ou lorsqu'il entre dans la catégorie des appartements où sévit la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR.

Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants considéré par catégorie est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie (art. 25 al. 2 LDTR). L'arrêté du Conseil d'Etat du 4 février 2009 déterminant les catégories d'appartement où sévit la pénurie (ArAppart - L 5 20.03) ne concerne pas les appartements de plus de 7 pièces.

c. Il convient, à ce stade, de distinguer le cas des logements dont le genre, le loyer ou le prix avant travaux correspond aux besoins prépondérants de la population et celui des logements qui n'entrent déjà plus dans cette catégorie (ATA/492/1999 du 31 août 1999).

S'agissant des premiers, l'art. 9 al. 2 LDTR prévoit la possibilité pour le DCTI de refuser l'autorisation lorsqu'ils ne répondraient plus, après transformation, aux besoins prépondérants de la population, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix. Le Tribunal fédéral a encore jugé, à propos de l'art. 6 al. 6 de l'aLDTR (correspondant à l'actuel art. 9 al. 2), que la loi « ne répond à l'intérêt public que dans la mesure où elle vise à maintenir l'affectation des logements qui répondent, par leur loyer, leur prix et leur conception, aux besoins prépondérants de la population. Les restrictions à la propriété qu'elle institue doivent être propres à atteindre ce but. A cet égard, s'il se justifie d'empêcher que des logements à loyer modéré ne soient transformés en appartements de luxe, l'intérêt public ne commande pas, en revanche, de limiter la rénovation et la transformation de

logements de luxe préexistants. Le législateur aurait sans doute pu limiter le champ d'application de la loi à certains logements à loyer modéré et en exclure les logements de luxe ; il aurait aussi pu se fonder sur un critère qualitatif permettant de distinguer entre les logements à préserver et ceux dont les propriétaires pourraient librement disposer. Le Grand Conseil n'a pas envisagé ces possibilités » (ATF 107 Ia 418 consid. 11 ; ATA N. du 29 avril 1997).

d. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, lorsque les loyers des logements considérés dépassent, avant travaux, la limite fixée par les art. 6 al. 3 et 9 al. 3 LDTR, soit CHF 3'225.-, porté à CHF 3'363.- par pièce et par année selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006, ils échappent à l'application de ces articles et ne peuvent donc entraîner un refus d'autorisation (ATA/737/2010 du 2 novembre 2010, ATA SIL. du 27 janvier 1998 ; SI T. et SI D. du 8 avril 1997).

e. La notion de logement de luxe procède tant du droit public cantonal que du droit civil fédéral.

Selon l'art. 253b al. 2 CO, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise). Il s'agit de deux conditions cumulatives qui doivent être satisfaites simultanément : le logement concerné doit être luxueux et compter six pièces ou plus (arrêt du Tribunal fédéral, 4C.40/2001 du 15 juin 2001).

La notion de luxe au sens de l'art. 9 al. 2 lettre b LDTR - restée inchangée depuis l'adoption de la loi le 25 janvier 1996 - a déjà fait l'objet d'arrêts du tribunal de céans (ATA/659/2005 du 11 octobre 2005 ; ATA/214/2003 du 15 avril 2003 ; ATA/750/2002 du 3 décembre 2002 ; ATA/229/2002 du 7 mai 2002). Les éléments suivants sont déterminants pour qu'un logement soit qualifié de luxueux :

- le nombre de pièces (au moins 6) ;
- la surface inhabituellement grande des pièces ;
- la présence d'éléments donnant une impression générale de somptuosité ou de confort extraordinaire.

f. Selon l'art. 1 al. 5 let. a et c du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (ci-après : RGL - I 4 05.01), applicable par analogie en tant qu'il protège les locataires, pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette. Toute chambre dont la surface est inférieure à 9m², compte pour une demi-pièce. L'espace communautaire, comprenant le séjour, le coin à manger et la cuisine, compte pour 2 pièces lorsque sa surface est supérieure ou égale à celle visée à l'alinéa 6 ; il compte pour 1,5 pièce lorsque sa surface est inférieure.

Selon l'art. 1 al. 6 RGL, la surface minimale de l'espace communautaire des logements de 5,5/6 pièces est de 29m², et la surface nette totale minimale de 68m². Pour les logements de plus de 6 pièces, la surface de l'espace communautaire séjour-cuisine doit totaliser au moins 30m².

En l'espèce, l'appartement en cause dispose de 6 chambres dont la surface est supérieure à 9m² et d'un espace communautaire de 48,73 m² environ. Contrairement à ce qu'allègue la recourante, le RGL ne prévoit pas qu'un salon puisse compter à lui tout seul pour 1,5 pièce à partir d'une certaine surface. De ce fait, le logement est composé de 8 pièces. La surface brute moyenne de chaque pièce, laquelle s'élève à 27,38 m² est importante. Cependant, les documents produits démontrent que l'appartement, s'il est certes spacieux et dispose de certains atouts (à savoir des terrasses dont la surface est conséquente, une situation en attique et une vue dégagée) ne donne aucune impression de somptuosité. Le logement en cause n'a rien d'extraordinaire pas plus dans sa conception que dans sa réalisation. La hauteur des plafonds n'est pas exceptionnelle, son entrée est modeste et l'agencement intérieur est standard. L'escalier, pourvu d'une rampe en bois, est fonctionnel et banal. Les matériaux utilisés pour la serrurerie, les fenêtres et les portes sont courants. De même en est-il des revêtements de sol : le salon et les couloirs sont pourvus d'un parquet simple et les chambres d'une moquette ordinaire. Enfin, l'architecture de l'immeuble ne présente aucune particularité. Partant, ce logement ne peut être qualifié de luxueux, ce que la SI a d'ailleurs elle-même admis dans son recours du 23 décembre 2008 notamment.

Par ailleurs, le loyer avant travaux s'élevant à CHF 4'543,05 par pièce l'an, était supérieur à la limite fixée à CHF 3'363.- par l'arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006. Le logement ne répondait ainsi déjà pas avant les travaux aux besoins prépondérants de la population. Le DCTI était ainsi tenu de délivrer l'autorisation sollicitée.

Cette obligation d'accorder une autorisation lorsque le loyer dépasse CHF 3'363.-, n'a pas pour conséquence, de vider de sa substance l'art. 9 al. 1 LDTR, mais est conforme à l'esprit de la loi. L'art. 9 al. 2 LDTR prévoit en effet expressément que le DCTI accorde l'autorisation si le logement après travaux correspond aux besoins prépondérants de la population. A fortiori, l'autorisation doit être accordée pour un appartement, qui même avant travaux, ne répond pas à des tels besoins. La LDTR vise en effet à maintenir l'affectation de loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. Le but de la loi ne commande cependant pas de limiter la transformation de logements qui, déjà avant travaux, ne répondent pas auxdits besoins.

En conséquence, la CCRA a correctement appliqué la loi en jugeant qu'une autorisation de transformer ne pouvait, en l'espèce, être refusée.

8. La SI prétend que les caractéristiques particulières du logement litigieux, à savoir le fait qu'il s'agit d'un appartement de 8,5 pièces, justifient une dérogation au principe de la fixation du loyer après travaux.
9. a. Selon l'art. 10 al. 1 LDTR, le DCTI fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers et des logements après travaux.

Toutefois, selon l'al. 2 de cet article, il renonce à la fixation des loyers et des prix prévue à l'al. 1 lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, notamment :

- a) lorsque les loyers après transformation demeurent peu élevés ;
- b) lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie ceux correspondant aux besoins prépondérants de la population.
- b. Le contrôle des loyers s'opère sur les appartements qui correspondent aux besoins prépondérants de la population (ATA/100/2010 du 16 février 2010), soit ceux dont le loyer est compris dans la fourchette fixée par arrêté du Conseil d'Etat (c'est-à-dire les loyers compris entre CHF 2'503.- et CHF 3'363.-) ou ceux pour lesquels sévit la pénurie de logement. En outre, un contrôle des loyers reste possible pour les logements dont le loyer avant travaux ne dépasse pas deux fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 let. b LDTR). De ce fait, un appartement loué, avant travaux, pour un montant dépassant les loyers correspondants aux besoins prépondérants de la population, n'est pas soustrait *ipso facto* au contrôle des loyers.

En l'espèce, le tribunal ne peut considérer que le loyer après transformation, devant s'élever à CHF 60'078.- soit CHF 7'509,75.- par pièce par année, accusant une plus value de 70 %, demeure peu élevé. Il est plus de deux fois supérieur aux besoins prépondérants de la population. L'appartement concerné ne peut en outre être qualifié de logement de luxe comme il a été démontré ci-dessus. Enfin, le loyer par pièce et par année avant travaux s'élevait à CHF 4'543,05. Il est moins de deux fois et demie supérieur au montant de CHF 3'363.-. Partant, c'est à juste titre que la CCRA a renvoyé le dossier au DCTI afin que ce dernier délivre une autorisation assortie d'un contrôle du loyer.

Ainsi, le fait que l'appartement en cause n'entre pas dans la catégorie des logements pour lesquels sévit la pénurie n'a pas pour conséquence de le soustraire à un contrôle des loyers, les conditions de l'art. 10 al. 2 LDTR permettant de renoncer à un tel contrôle, n'étant pas réalisées en l'espèce (ATA/737/2010 déjà cité).

10. Mals fondés, les recours des deux parties seront rejetés.

11. Un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la SI (art. 87 LPA). Aucun émoulement ne sera mis à la charge du DCTI (art. 11 al. 2 LPA). Vu l'issue du litige, il ne sera pas alloué d'indemnité.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Préalablement :

ordonne la jonction des recours sous le numéro de cause A/5001/2008 ;

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 4 août 2010 par la SI Résidence de la Tourelle 35 S.A., d'une part, et le département des constructions et des technologies de l'information, d'autre part contre la décision du 24 juin 2010 de la commission cantonale de recours en matière administrative ;

au fond :

les rejette ;

confirme la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 24 juin 2010 ;

met à la charge de la SI Résidence de la Tourelle 35 S.A. un émoulement de CHF 1'000.- ;

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

communique le présent arrêt à Me Jean-François Marti, avocat de la SI Résidence de la Tourelle 35 S.A., au département des constructions et des technologies de l'information, ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière administrative.

Siégeants : M. Thélin, président Mmes Bovy, Hurni et Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

F. Glauser

le vice-président :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :