

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1486/2009-LDTR

ATA/646/2010

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 21 septembre 2010**

dans la cause

**VALORIGEST S.A.**  
représentée par Me Christian Tamisier, avocat

contre

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

---

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière  
administrative du 12 mars 2009 (recours n° 9274)**

---

## EN FAIT

1. Valorigest S.A., de siège 4, boulevard de la Tour à Genève, est propriétaire de l'immeuble sis 78, rue de la Servette qui comporte des logements mis en location et, au rez-de-chaussée, un cinéma à l'enseigne "Nord-Sud".
2. Le litige porte sur l'appartement n° 21 de trois pièces au deuxième étage.

Depuis novembre 1986 et jusqu'à fin février 2006, celui-ci était loué à Monsieur Gaetano Guerrera, par l'intermédiaire du service du Tuteur général. Le loyer s'élevait à CHF 9'360.- l'an, sans les charges.

Le 10 février 2006, la régie Grange S.A., qui assurait alors la gérance de l'immeuble a informé le service précité qu'au départ de M. Guerrera, les travaux de remise en état, considérés comme nécessaires au moment du constat d'état des lieux de sortie, avaient été effectués. Ces travaux étaient décrits de la manière suivante :

- "salle de bains : 1 catelle cassée + 2 trous ;
- cuisine : plusieurs trous dans le carrelage ;
- hall d'entrée : manque l'armoire ;
- clés : changer le cylindre de la porte d'entrée + cave + boîte-aux-lettres ;
- cave : effectuer le débarras et le nettoyage".

Dans ce même courrier, la régie Grange S.A. informait le service du Tuteur général que les factures correspondantes à ces différentes remises en état lui seraient adressées ensuite de quoi, la garantie bancaire du locataire serait libérée.

Sur ce document figurait une annotation manuscrite : "OK BG/JM le 8.5.06 appartement remis à neuf, ne rien réclamé".

3. Dès le 1<sup>er</sup> mars 2006, Valorigest S.A. et Grand Pré Gestion S.A., de siège 36, avenue Cardinal-Mermillod à Carouge ont conclu un bail portant sur ce même appartement. Le loyer se montait à CHF 20'280.- l'an, sans les charges.
4. Selon le bail, Grand Pré Gestion S.A. a sous-loué dès le 1<sup>er</sup> mai 2006 cet appartement de trois pièces et demie, à Madame Raia Alang Petra pour un loyer annuel de CHF 23'760.-. Celle-ci n'a pas contesté ce montant.

Ces indications ressortent de l'avis de fixation du loyer entre Grand Pré Gestion S.A. et la locataire suivante, Madame Brenda Lynn Koekkoek, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2007, le loyer précité demeurant identique.

Dans ce bail toutefois, Grand Pré Gestion S.A. apparaissait comme bailleur principal et Mme Koekkoek, comme locataire, aucune mention n'étant faite d'une sous-location ni de Valorigest S.A.

5. Mme Koekkoek ayant contesté le loyer initial devant le Tribunal des baux et loyers, l'Asloca a dénoncé le 19 mai 2008 cette situation au département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI).

6. Le 28 mai 2008, un inspecteur de la police des constructions a effectué un contrôle dans cet appartement. Il a pris des photos et relevé que les travaux suivants avaient été effectués sans autorisation :

- nouveaux revêtements de sol et de parois en céramique dans la cuisine ;
- nouveaux revêtements de sol et de parois en céramique dans la salle de bains ;
- nouvel aménagement de cuisine ;
- nouveaux appareils sanitaires ;
- ponçage et imprégnation des parquets ; papiers muraux, peinture.

D'après le croquis annexé à ce rapport, l'appartement comportait deux chambres, un hall, une cuisine et une salle de bains.

7. Le 3 juin 2008, le DCTI a informé Valorigest S.A. de ces faits et l'a enjointe de produire tous documents utiles relatifs au coût et à la nature des travaux, en précisant à quelle date ceux-ci avaient été effectués.

8. Le 30 juin 2008, Valorigest S.A. a répondu que le coût total des travaux effectués en avril et mai 2006 s'était élevé à CHF 28'342.- selon les factures relatives à la réfection de la salle de bains et la cuisine (CHF 4'734.-), l'agencement de la cuisine (CHF 8'608.-) ainsi que la peinture des murs, des plafonds et des boiseries et la réfection du carrelage du sol de la salle de bains et de la cuisine, des murs de la salle de bains, l'installation de meubles de salle de bains avec miroir, le ponçage des parquets et la réfection du doublage des murs en plaques d'Alba (CHF 15'000.-).

La surface de ce logement de trois pièces était de 59,35 m<sup>2</sup> et la valeur d'assurance à neuf du bâtiment se montait à CHF 5'430'000.-. La surface totale des appartements de l'immeuble représentaient 916,45 m<sup>2</sup>.

Les travaux en cause constituaient des travaux d'entretien, non assujettis 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). Ils avaient permis de substituer à des installations vétustes des éléments neufs servant au même usage. Conformément à la jurisprudence du Tribunal administratif, leur coût était inférieur aux 10 % de la valeur d'assurance incendie de l'immeuble. Des travaux à hauteur de CHF 543'000.- auraient ainsi pu être réalisés sans requérir d'autorisation.

La surface de cet appartement correspondant à 6,7 % de la surface totale des logements de l'immeuble ( $916,45 \text{ m}^2 : 59,35 \text{ m}^2 = 6,7 \%$ ), des travaux pour un total de CHF 36'381.- auraient ainsi pu être effectués dans ce seul logement sans autorisation. Comme ceux qui lui étaient reprochés ne représentaient que CHF 28'342.-, ils étaient "bien en dessous de la limite fixée pour assujettir des travaux à la LDTR" et ils n'étaient, pour ce motif également, pas soumis à la loi.

Le loyer de CHF 20'280.- était dû à compter du 1<sup>er</sup> mars 2006 alors que les travaux n'avaient été achevés qu'en avril/mai 2006 : l'augmentation de loyer n'était donc pas corrélée à ceux-ci.

La nouvelle locataire avait par la suite procédé à une première sous-location à Mme Petra pour un loyer annuel de CHF 23'760.- et celle-ci n'avait pas contesté ce loyer. La deuxième sous-location à Mme Koekkoek s'était faite aux mêmes conditions.

9. Le 11 août 2008, le DCTI a ordonné à Valorigest S.A., en application des art. 1 et 129 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), 3 al. 1 et 44 LDTR, de déposer une requête en autorisation de construire ayant pour objet l'ensemble des travaux réalisés dans cet appartement.
10. Le 10 septembre 2008, Valorigest S.A. a recouru contre cette décision auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions, remplacée depuis par la commission cantonale en matière administrative (ci-après : la commission).
11. Statuant dans sa composition LDTR, ladite commission a rejeté le recours le 12 mars 2009. La référence à la valeur d'assurance n'était pas déterminante en l'espèce pour décider de l'assujettissement des travaux à la LDTR. En revanche, les travaux effectués dans cet appartement étaient par nature des travaux d'entretien et, pour la salle de bains et la cuisine, des travaux de rénovation. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, ils devaient être assujettis à la LDTR en raison de la hausse de loyer de CHF 10'920.- (CHF 20'280.- moins CHF 9'360.-) qui en était résultée, ce qui correspondait à un prix de CHF 6'760.- la pièce/l'an, considérant ainsi qu'il s'agissait d'un appartement de trois pièces, de CHF 5'794.- pour un trois pièces et demie.

Cette décision a été expédiée aux parties le 26 mars 2009.

12. Par acte posté le 27 avril 2009, Valorigest S.A. a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif en concluant à son annulation et à la constatation que les travaux n'étant pas soumis à la LDTR, aucune autorisation de construire ne devait être sollicitée. Elle a repris son argumentation et soutenu que le loyer avait passé de CHF 9'360.- à CHF 20'280.- afin de s'aligner sur les loyers usuels du quartier. Elle produisait deux extraits du site [www.immastreet.ch](http://www.immastreet.ch), datés du 27 avril 2009, selon lesquels un appartement de trois pièces de 60 m<sup>2</sup> à la rue Veyrassat, avec balcon et ascenseur, était offert à la location au prix de CHF 1'800.- par mois, sans les charges et un autre, de trois pièces et demie à la rue Rothschild, d'une surface de 62 m<sup>2</sup>, avec une place de parc et un ascenseur, pour le prix de CHF 1'900.- par mois, sans les charges.

Le loyer de CHF 20'280.- n'avait pas été contesté par Grand Pré Gestion S.A. Cette dernière avait ensuite sous-loué ce logement pour un montant de CHF 23'760.- à Mme Petra, sans que celle-ci ne conteste ce montant, et ce loyer-ci était resté identique pour la sous-locataire suivante, Mme Koekkoek.

Les travaux d'entretien totalisant CHF 28'342.- avaient eu lieu en avril et mai 2006 et avaient été rendus nécessaires par les dégâts causés par le précédent locataire, M. Guerrero.

La commission avait considéré à tort que l'augmentation de loyer était liée aux travaux entrepris.

Pour le surplus, Valorigest S.A. a repris son argumentation sur la distinction entre travaux d'entretien et travaux de rénovation ainsi que sur le calcul déjà exposé ci-dessus de leur pourcentage par rapport à la valeur d'assurance de l'immeuble. Le Tribunal administratif avait admis que les travaux d'environ CHF 10'000.- par pièce ne soient pas soumis à la LDTR. La recourante se référait à l'ATA S. S.A. du 29 mai 2001, cité par Monsieur Jean-François Marti dans une conférence à la Chambre genevoise immobilière.

13. Le 8 juin 2009, la CCRA a déposé son dossier.

14. Le 30 juin 2009, le DCTI a conclu au rejet du recours. L'argumentation de la recourante était fondée essentiellement sur l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF - RS 221.213.11) mais celle-ci réglementait les rapports juridiques relevant du droit privé.

Après le départ de M. Guerrero, le bail entre Grand Pré Gestion S.A. et Mme Petra avait été conclu le 1<sup>er</sup> mai 2006 pour un loyer de CHF 20'280.- alors que les travaux n'étaient pas achevés, de sorte que la date de début du contrat devait être retenue avec la plus grande réserve.

Les travaux litigieux avaient bien entraîné une hausse de loyer de 117 %. Par leur importance et leurs répercussions sur le montant du loyer, ils devaient être considérés comme des travaux de rénovation et donc être soumis à autorisation.

15. Le 17 juillet 2009, Valorigest S.A. a réitéré ses explications.
16. Le 11 août 2009, le DCTI a persisté dans sa position et les termes de sa réponse du 30 juin 2009.
17. Le 11 janvier 2010, le juge délégué a écrit à Grange et Cie S.A. pour obtenir des précisions sur les travaux effectués par ses soins au départ de M. Guerrero et qui auraient été payés par le service du Tuteur général, de même que l'état de lieux.

Le même jour, le juge délégué a informé les parties qu'il entendait procéder à un transport sur place en présence de M. Crouzier, auteur du rapport d'enquête du 28 mai 2008 précité.

18. Le 21 janvier 2010, Grange et Cie S.A. a produit l'état des lieux dressé à l'arrivée de M. Guerrero dans ce logement en 1986, ainsi que trois factures, l'une de Gétaz Romang du 26 mai 2006 s'élevant à CHF 8'608.- pour l'agencement de la cuisine, la deuxième de Mendes, datée du 19 avril 2006, s'élevant à CHF 15'000.- pour "refaire tous les murs de l'appartement à lisse + peinture des murs et des plafonds + boiseries + refaire le carrelage du sol et des murs de la salle de bains + faux plafond + refaire le carrelage du sol de la cuisine (CHF 10'000.-), meubles salle de bains complet avec miroir et accessoires (CHF 2'400.-), ponçage du parquet (CHF 1'200.-), doublage des murs en plaques d'alba (CHF 600.-) et carrelage entre les meubles de la cuisine (CHF 500.-). La troisième facture d'Immorenovations S.A., du 15 avril 2006, s'élevait à CHF 4'873,20 TTC pour la fourniture d'une baignoire et de la robinetterie, la pose d'un porte-serviette et le chauffage de la salle de bains, le déplacement du chauffe-eau et la modification des alimentations en eau chaude/froide de la cuisine.

Ces pièces ont été transmises aux parties le 22 janvier 2010.

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

## **EN DROIT**

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

2.
  - a. Tel que 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 pour l'intéressé le droit 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 (ATA/879/2003 du 2 décembre 2003).
  - b. 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 pourraient l'amener à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATA/52/2005 du 1<sup>er</sup> février 2005 ; ATA/172/2004 du 2 mars 2004 ; ATA/38/2004 du 13 janvier 2004).
  - c. En l'espèce, le dossier comporte les éléments nécessaires pour statuer, en particulier le rapport de l'inspecteur de la police des constructions, de sorte que ni l'audition de celui-ci ni le transport sur place initialement envisagés ne seront ordonnés.
3.
  - a. 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). La loi 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). Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 LDTR).
  - b. Selon l'art. 3 al. 1 let. d et 2 LDTR, sont qualifiés de transformation les travaux qui ont pour objet la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de travaux d'entretien. Ces derniers, non assujettis à la LDTR, sont les travaux courants faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant.
  - c. Dans la mesure où la loi vise principalement à maintenir un habitat correspondant, notamment sous l'angle économique, aux besoins prépondérants de la population, il faut éviter que des travaux non soumis à la loi ne conduisent à la longue à une érosion dudit habitat. En d'autres termes, la loi cherche à soumettre au contrôle de l'Etat certaines catégories de travaux, davantage en fonction des risques qu'ils font peser sur le caractère abordable des loyers, qu'en fonction du

type de travaux eux-mêmes (F. PAYCHÈRE/O. BINDSCHEDLER, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du Canton de Genève en matière d'entretien des immeubles, RDAF 1998, p. 368).

4. De jurisprudence constante il est admis, s'agissant de la distinction entre travaux d'entretien et de rénovation (ou transformation) consacrés à l'art. 3 LDTR, de tenir un raisonnement en deux temps, à savoir :

- 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. En prolongement de cette distinction, la jurisprudence a admis que des travaux d'entretien sont susceptibles d'aboutir à une rénovation ou à une transformation 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 (A. MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, in RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée),

- puis 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, au risque que ces derniers ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population (ATA/258/ 2010 du 20 avril 2010 et réf. cit.).

5. 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 2'503.- 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 Feuille d'Avis Officielle (ci-après : FAO) du 30 juin 2006, auquel renvoie l'art. 6 al. 3 LDTR) 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 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 du 4 février 2009 - ArAppart - L 5 20.03 ), il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements de une à sept pièces inclusivement.

6. Selon la jurisprudence bien établie du tribunal de céans, ont été considérés comme relevant de l'entretien au regard de leur nature, l'installation de nouveaux sanitaires, l'agencement des cuisines, la mise en conformité de l'installation électrique, la pose de nouveaux revêtements des sols et des parois, ainsi que des

travaux de peinture et de serrurerie (ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 et les réf. citées).

Il convient toutefois de tenir compte également des circonstances dans lesquelles les travaux sont accomplis et notamment de leur accumulation en raison d'un défaut d'entretien courant des bâtiments concernés (ATA/688/2002 du 12 novembre 2002 ; ATA/34/1998 du 27 janvier 1998).

Des travaux d'entretien différés dans le temps dont le coût a eu des conséquences importantes sur les loyers, lesquels ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population, ont ainsi été jugés comme devant être soumis à autorisation; ces coûts étaient respectivement de CHF 38'213.- pour un appartement de 3,5 pièces (ATA/571/2010 du 31 août 2010 ; ATA/215/2008 du 6 mai 2008 ; ATA/278/2006 du 16 mai 2006) ; CHF 79'359.- pour un 6,5 pièces (ATA/751/2004 du 28 septembre 2004) ; CHF 44'000.- pour un 4 pièces (ATA/659/2004 du 24 août 2004) ; CHF 49'874.- pour un 4 pièces (ATA/618/2004 du 5 août 2004) ; CHF 66'345.- pour un 4 pièces (ATA/802/2001 du 4 décembre 2001) ; CHF 40'196.- pour un 4 pièces, CHF 23'422.- pour un 3 pièces et CHF 20'366.- pour un 4 pièces (ATA/365/2001 du 29 mai 2001) ; CHF 10'650.- pour un 3 pièces, CHF 31'830.- pour un 2 pièces, CHF 31'530.- pour un 2 pièces, CHF 9'050.- pour un 3 pièces (ATA/261/2001 du 24 avril 2001).

7. Il est établi par la procédure que les travaux exécutés en 2006 sur ordre de Valorigest S.A. dans le logement concerné l'ont été sans qu'une autorisation n'ait été requise.

Or, au départ de M. Guerrero, seuls de modestes travaux de remise en état devaient être effectués. Il s'agit de ceux décrits dans la lettre que Grange et Cie S.A. a envoyé le 10 février 2006 au service du Tuteur général.

Ceux réalisés en avril 2006 pour CHF 28'342.- sont d'une tout autre ampleur et ont consisté - comme le démontrent les photos figurant dans le constat du fonctionnaire du DCTI du 28 mai 2008 en une rénovation complète de l'appartement, la salle de bains et la cuisine ayant été modernisées, tous les murs repeints et les parquets poncés.

En l'espèce, il résulte de l'état de fait que l'appartement en question n'a pas fait l'objet d'un entretien régulier depuis 1986, date de l'entrée de M. Guerrero jusqu'à ce qu'il soit "remis à neuf" en avril-mai 2006, selon l'annotation du 8 mai 2006 figurant sur le courrier précité de la régie Grange S.A. au service du Tuteur général.

De par leur nature, les travaux de rénovation de ce logement - indépendamment de leur coût - étaient soumis à la loi et ils l'étaient également en raison de la hausse de loyer qui en était résulté, le prix à la pièce par an étant

supérieur (CHF 6'760.- si l'appartement considéré est un trois pièces ou CHF 5'794.- s'il s'agit d'un trois pièces et demie) au maximum de CHF 3'363.- la pièce l'an, fixé depuis 2006 (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. 9 al. 3 LDTR) comme étant celui correspondant aux besoins prépondérants de la population.

Le loyer annuel a dès lors passé de CHF 9'360.- à CHF 20'280.- dès le 1<sup>er</sup> mars 2006, puis à CHF 23'760.-, à partir du 1<sup>er</sup> mai 2006, l'appartement devenant à cette occasion un trois pièces et demie. Le loyer s'est ainsi élevé à CHF 6'760.- la pièce/an, et enfin à CHF 7'920.- la pièce/an, si l'on considère que le logement est demeuré un trois pièces (CHF 23'760.- : 3).

C'est bien l'importance de la première augmentation précitée qui a incité la commission à considérer à juste titre que les travaux réalisés devaient être assujettis à la LDTR, conformément à la jurisprudence du tribunal de céans (ATA/96/2007 ; ATA/365/2001 et ATA/261/2001 précités), la répercussion du coût des travaux sur le loyer ayant entraîné un changement d'affectation qualitative de ce logement, celui-ci ne répondant plus aux besoins prépondérants de la population.

8. La recourante allègue que les travaux litigieux, dont l'ampleur était inférieure aux 10 % de la valeur d'assurance incendie de l'immeuble, ne devaient pas être soumis à la LDTR, par référence à une ancienne jurisprudence du tribunal de céans (ATA/98/2002 du 19 février 2002 ; arrêt dans la cause SI C. du 1<sup>er</sup> décembre 1992 in SJ 1993 p. 576).

S'il n'est pas contesté que les travaux à hauteur de CHF 28'342.- ne représentent pas le 10 % de la valeur de l'assurance incendie de l'immeuble s'élevant à CHF 5'430'000.-, même en opérant un calcul au prorata de la surface de l'appartement par rapport à la surface totale des logements comme l'a fait la recourante, ce qui permettrait selon celle-ci de procéder à des travaux à hauteur de CHF 36'381.- sans requérir d'autorisation, il résulte de la jurisprudence que ce rapport entre l'un et l'autre n'est pas décisif à lui seul pour assujettir ou non des travaux à la LDTR (ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 ; ATA/872/2004 du 9 novembre 2004).

9. Quant à la comparaison établie par la recourante avec les loyers d'autres logements similaires dans le quartier, elle échappe à la compétence du tribunal de céans et ressortit au droit du bail (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) ; ATA/502/2008 du 30 septembre 2008).

10. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Valorigest S.A. devra déférer à la décision, fondée, prise le 11 août 2008 par le DCTI.

En application de l'art. 87 LPA, un émoulement de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante, à laquelle il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS  
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 27 avril 2009 par Valorigest S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 12 mars 2009 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge de la recourante un émoulement de CHF 2'000.- ;

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

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 Christian Tamisier, avocat de la recourante, à la commission cantonale de recours en matière administrative ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information.

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 :