

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2268/2010-LDTR

ATA/135/2011

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 1^{er} mars 2011

2^{ème} section

dans la cause

Madame T_____

représentée par Me Viviane Martin, avocate

contre

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

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière
administrative du 13 octobre 2010 (DCCR/1487/2010)**

EN FAIT

1. Madame T_____ est propriétaire d'un appartement de quatre pièces d'une surface de 136 m² situé dans un immeuble d'habitation à l'adresse, , rue _____ à Genève.
2. Le 26 mars 2010, l'association genevoise de défense des locataires (ci-après : ASLOCA) s'est adressée au département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département).

Madame B_____ et Monsieur C_____ (ci-après : les locataires) louaient depuis le 1^{er} juin 2009 l'appartement précité. Selon l'avis de fixation de loyer lors de la conclusion du bail, lequel précisait « première mise en location », le loyer annuel s'élevait à CHF 57'900.-, charges non comprises. Les locataires avaient contesté le loyer initial.

La bailleresse avait indiqué avoir procédé à la rénovation de l'appartement avant de le louer et produit une pièce datée du 14 janvier 2010, émanant de l'entreprise Vila Nova, fixant le coût des travaux à CHF 140'533.-.

L'ASLOCA demandait si la bailleresse avait sollicité l'autorisation pour effectuer lesdits travaux et cas échéant demandait à recevoir dite autorisation.

3. Le 16 avril 2010, le département a répondu à l'ASLOCA qu'il n'avait délivré aucune autorisation de construire pour les travaux concernant l'appartement susmentionné.
4. Par courrier du même jour, le département a interpellé l'agence immobilière R_____ (ci-après :R_____). Il était informé par l'ASLOCA que d'importants travaux auraient été entrepris lors du changement de locataires dans l'appartement propriété de Mme T_____. Dans un délai de quinze jours, le département attendait les observations de R_____, ainsi que toutes les pièces utiles permettant de déterminer précisément la nature et le coût des travaux. De plus, le département désirait être renseigné sur la date à laquelle remontaient les derniers travaux d'entretien effectués dans l'appartement concerné.
5. Par courrier du 22 avril 2010, R_____ a répondu au département. Elle n'avait pas suivi les travaux de réfection de l'appartement, ayant été mandatée uniquement pour la recherche de locataires.

La propriétaire ayant élu domicile auprès de Me Viviane Martin, R_____ lui faisait suivre la correspondance du département.

6. Le 26 avril 2010, Me Martin a confirmé au département qu'elle représentait les intérêts des Mmes T_____ et W_____, toutes deux représentantes de leur mère, T_____, résidant en EMS.

Elle assistait la famille T_____ dans le cadre de la procédure de contestation de loyer initiée par les locataires.

Elle demandait confirmation que la demande d'observations du département s'inscrivait dans le cadre de l'art. 3 al. 1 let. d et al. 2 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).

7. Le 30 avril 2010, le département a confirmé à Me Martin que tel était bien le cas et a prolongé au 15 juin 2010 le délai imparti à Mme T_____ pour présenter ses observations.

8. Mme T_____ s'est déterminée le 1^{er} juin 2010.

Elle avait acquis, avec feu son époux, l'appartement litigieux en 1990 dans lequel elle avait habité pendant dix-neuf ans. Pendant cette période, des travaux d'entretien réguliers avaient été exécutés. En 2009, elle avait dû quitter son appartement pour rejoindre un EMS.

L'appartement étant destiné à être occupé par un membre de la famille T_____ ou W_____, ses filles l'avaient fait rénover à leur goût, dans un style très moderne et de manière fort luxueuse. Les frais des rénovations effectuées par l'entreprise générale de rénovations Vila Nova s'étaient élevés à CHF 140'533.-. Les travaux avaient consisté à moderniser la cuisine et les salles d'eau, à changer les carrelages ainsi qu'à repeindre les plafonds et les boiseries. Les sols avaient été vitrifiés. Aucune modification dans la distribution des pièces n'avait été effectuée. R_____ les avait informées du fait que de tels travaux étaient soumis à autorisation dans la mesure où il y avait destruction d'un galandage et modification de la distribution des pièces. L'entrepreneur ne leur avait par ailleurs pas signalé la nécessité de requérir une autorisation pour les travaux à effectuer.

La famille n'ayant finalement pas besoin de cet appartement, elle l'avait mis en location. L'offre initiale de location était de CHF 5'500.- par mois et finalement, le loyer convenu avait été ramené à CHF 4'800.- par mois, sans les charges. Après déduction des charges de la PPE, le loyer de l'appartement s'élevait à CHF 4'183.- correspondant à un rendement des fonds propres égal à 3,67 %. Celui-là était en dessous des loyers comparables du marché au centre de Genève, en zone résidentielle.

Les travaux litigieux étaient bien moins importants que ceux ayant fait l'objet d'un arrêt du Tribunal administratif publié dans la Semaine judiciaire 1993, p. 576 et n'étaient, *a fortiori*, pas assujettis à la LDTR ni soumis à

autorisation. Si par impossible, tel devait être le cas, le département devait prendre en compte que c'était en toute bonne foi que la propriétaire, respectivement ses filles, s'était affranchie de l'obligation de requérir l'autorisation au sens de l'art. 9 LDTR. Enfin, et toujours si par impossible une autorisation aurait dû être sollicitée, le département devait faire application de l'exception stipulée à l'art. 10 al. 2 let. b LDTR, en renonçant à fixer le loyer de l'appartement dans la mesure où il s'agit d'un logement de luxe ne répondant pas aux besoins prépondérants de la population.

9. Le 9 juin 2010, le département a ordonné à Mme T_____, 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 l'appartement précité.

Une amende administrative de CHF 1'000.- était infligée à Mme T_____ pour avoir procédé à des travaux, sans être au bénéfice d'une autorisation de construire.

Dite décision indiquait la voie et le délai de recours auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission).

10. Le 29 juin 2010, Mme T_____ a saisi la commission d'un recours contre la décision précitée.

Elle a repris les explications présentées au département le 1^{er} juin 2010.

Dans l'ATA/522/2004, le Tribunal administratif avait relevé que des travaux strictement identiques réalisés dans un appartement de quatre pièces devaient être qualifiés d'entretien. Le montant de ceux-là était bien inférieur puisqu'il s'élevait à CHF 25'718.-. Sous réserve de leur coût (surpayés dans le cas d'espèce), les travaux réalisés dans l'appartement de Mme T_____ étaient strictement les mêmes que ceux énumérés dans la jurisprudence précitée. Dans l'un et l'autre cas, les loyers des deux appartements avant travaux étaient déjà supérieurs à la limite fixée par la jurisprudence. L'égalité de traitement étant un principe cardinal de l'activité administrative, les travaux réalisés dans l'appartement de Mme T_____ devaient être qualifiés d'entretien. De plus, avant même les travaux litigieux, l'appartement de Mme T_____ ne répondait déjà plus aux besoins prépondérants de la population. En conséquence, il n'était pas assujéti à la LDTR et la décision devait être annulée.

Enfin, la délation effectuée par l'ASLOCA était probablement constitutive de tentative de chantage et/ou de tentative de contrainte ou de contrainte. La procédure pénale en cours déterminerait si l'une ou l'autre infraction avait été commise. Si tel devait être le cas, il convenait de se demander si un service de

l'Etat pouvait engager une procédure administrative dans ces conditions à l'encontre d'une victime d'une infraction pénale. Pour ce motif également, la décision querellée devait être annulée.

11. Statuant dans sa composition LDTR, la commission a rejeté le recours par décision du 12 octobre 2010, expédiée le 20 du même mois.

Les travaux réalisés avaient touché l'ensemble des pièces de l'appartement qui avait été entièrement refait, ce qui n'était pas contesté. Le montant des travaux, qui dépassait les CHF 140'000.-, devait être considéré comme très élevé pour un appartement de quatre pièces, la propriétaire indiquant que pour de tels travaux, elle n'aurait dû payer qu'entre CHF 40'000.- et 50'000.-, sans toutefois apporter la preuve que ceux-ci auraient été surfacturés. Elle n'avait pas indiqué avoir contesté la facture de l'entreprise, ni davantage produit un devis d'une autre entreprise d'un montant inférieur pour des travaux identiques. La commission retenait donc le montant de la facture de l'entreprise de rénovation comme étant celui des travaux réalisés.

Par ailleurs, de l'aveu même de la propriétaire, l'appartement avait fait l'objet d'un entretien régulier : les travaux avaient pour but de créer, de manière luxueuse, un style moderne et contemporain. Le fait que l'appartement était destiné dans un premier temps à être occupé par un membre de la famille n'avait aucune incidence.

En conséquence, les travaux effectués étaient soumis à la LDTR. La décision du département devait être confirmée de même que l'amende administrative, dont le montant était très nettement inférieur au plafond autorisé par la loi.

12. Le 17 novembre 2010, Mme T_____ a recouru auprès du Tribunal administratif, devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la section administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative).

La décision attaquée devait être annulée en raison du fait que la constatation incomplète des faits pertinents ne permettait pas de statuer au fond. Rendue en violation des dispositions des art. 3 al. 1 let. d et 2 LDTR et méconnaissant la jurisprudence y relative, elle devait être annulée pour ce second motif. Dans la mesure où elle violait le principe de l'égalité de traitement, elle devait être annulée pour ce motif également. Quant à l'amende, ses filles avaient agi avec diligence et aucune négligence ne pouvait leur être reprochée. Elles devaient en conséquence être libérées du paiement d'une amende administrative (sic).

13. Le 25 novembre 2010, la commission a déposé son dossier.

14. Dans sa réponse du 13 janvier 2011, le département s'est opposé au recours.

C'était à tort que la recourante faisait grief à la commission d'avoir fondé sa décision sur une constatation incomplète des faits pertinents. La recourante elle-même avait produit toutes les pièces nécessaires et des explications écrites étayées par pièces, aussi bien auprès de lui-même qu'auprès de la commission. De la même manière, il avait produit un dossier complet comportant toutes les pièces, enquêtes, descriptifs, photographies, courriers. La commission avait donc pu statuer en toute connaissance de cause. La seule pièce nouvelle apportée par la recourante devant la chambre administrative était le devis de l'entreprise Vadavi-Rénovation au montant de CHF 69'358,95, qui ne tenait pas compte des frais pour l'aménagement de la cuisine. Or ce document ne changeait rien à la validité de la décision querellée.

Comme le relevait la recourante elle-même, les travaux effectués avaient apporté un changement qualitatif de l'appartement et une amélioration du confort, celui-ci devenant un appartement de luxe. Le coût des travaux par CHF 140'533.- dépassant le montant de CHF 35'000.- par pièce devait être considéré comme très élevé pour un appartement de quatre pièces.

Au vu de la nature et de leur importance, les travaux exécutés devaient être considérés comme des travaux de rénovation, au sens de l'art. 3 al. 1 let. d LDTR. Comme tels, ils devaient faire l'objet d'une requête en autorisation de construire.

Le grief de violation du principe de l'égalité de traitement n'était pas fondé. La référence à l'ATA/522/2004 était particulièrement parlante dans la mesure où les travaux qui n'avaient pas été assujettis à la LDTR avaient porté sur un montant total de CHF 25'718.- pour l'ensemble de l'appartement de quatre pièces, ce qui était complètement différent de la situation de Mme T_____.

S'agissant de l'amende administrative, Mme T_____ avait fait appel à un mandataire professionnellement qualifié, soit l'entreprise Vila Nova, laquelle ne pouvait ignorer que les travaux étaient soumis à autorisation. Le montant de CHF 1'000.- était très nettement inférieur au plafond de CHF 60'000.- autorisé par la loi. Le département avait donc été très vigilant quant à sa sévérité. L'amende justifiée tant dans son principe que dans son montant devait être confirmée.

15. Il ressort des pièces du dossier que, par courrier du 31 mai 2010, le Ministère public a informé le département que l'instruction de la procédure pénale déposée le 22 mai 2010 par Mme T_____ des chefs de tentative d'extorsion et chantage et de tentative de contrainte, subsidiairement de contrainte, était suspendue jusqu'à droit jugé dans la procédure administrative.
16. Le 21 janvier 2011, la chambre administrative a informé les parties que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Depuis le 1^{er} janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif ont échu à la chambre administrative, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1^{er} janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

2. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A LOJ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

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) consacrée 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/646/2010 du 21 septembre 2010 et les 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 de la République et canton de Genève (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 LDTR du 12 mai 2010 (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 de la chambre 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/646/2010 déjà cité et les réf.).

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 28'342.- pour un appartement de 3 pièces (ATA/646/2010 du 21 septembre 2010), 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. En l'espèce, les travaux exécutés par l'entreprise Vila Nova, selon facture du 14 janvier 2010, l'ont été sans qu'aucune autorisation n'ait été requise. Ils ont porté sur la totalité de l'appartement qui a été entièrement remis à neuf, pour un montant de plus de CHF 140'000.-. Force est de constater que pour un logement de 4 pièces, le montant de ces travaux est très élevé. La recourante allègue devant la chambre de céans que le montant qu'elle a payé serait surfait et cela en produisant le devis d'une entreprise tierce. Elle ne prétend toutefois pas qu'elle aurait contesté, voire seulement discuté, la facture de l'entreprise Vila Nova.

Ainsi que la recourante le souligne, les travaux litigieux ont entraîné une modification qualitative de l'appartement, devenu selon ses propres déclarations un appartement de luxe. Il est sans pertinence à ce stade de la démonstration de se prononcer sur la question de savoir si l'appartement litigieux est effectivement assimilable à un appartement de luxe, au sens de la jurisprudence de la chambre administrative (cf. notamment ATA/859/2010 du 7 décembre 2010 et les réf. citées). Ce qui est en revanche établi et déterminant, c'est que suite aux travaux entrepris, le montant du loyer a été fixé à CHF 4'800.- pour un 4 pièces. Il s'ensuit que, par là-même, le logement considéré ne correspond plus aux besoins prépondérants de la population tels que définis ci-dessus.

De par leur nature, les travaux de rénovation du logement considéré sont soumis à la LDTR et le sont également en raison du montant du loyer qui en est résulté.

8. Quant à la comparaison établie par la recourante avec les loyers d'autres logements similaires dans le quartier, elle échappe à la compétence de la chambre 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/646/2010 déjà cité).

9. Conformément à l'art. 137 al. 1 LCI, en relation avec l'art. 44 al. 1 LDTR, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.- tout contrevenant à la LCI et à la LDTR. Le montant maximum de l'amende s'élève à 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 (art. 137 al. 2 LCI). Il est tenu compte, dans la fixation de l'amende, du degré de gravité de l'infraction (art. 137 al. 3 LCI).
10. a. 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/14/2011 du 11 janvier 2011 ; ATA/788/2010 du 16 novembre 2010 ; ATA/571/2010 du 31 août 2010 ; P. MOOR, Droit administratif : les actes administratifs et leur contrôle, vol. 2, Berne 2002, ch. 1.4.5.5, p. 139s).
- b. En vertu de l'art. 1^{er} 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, sous réserve de celles qui concernent exclusivement le juge pénal (comme notamment les art. 34ss, 42ss, 56ss, 74ss, 106 al. 2 et 3 et 107 CP ; MOOR, idem, p. 141).
- c. Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5^{ème} éd., Zürich-Bâle-Genève 2006, p. 252, n. 1179). 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 (ATA/14/2011 du 11 janvier 2011 ; ATA/788/2010 du 16 novembre 2010 ; ATA/571/2010 du 31 août 2010). La juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès (ATA/160/2009 du 31 mars 2009). Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101 ; ATA/533/2010 du 4 août 2010 ; ATA/201/2010 du 23 mars 2010).
- d. L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit également faire application des règles contenues aux art. 47ss CP (principes applicables à la fixation de la peine), soit tenir compte de la culpabilité de l'auteur et prendre en considération, notamment, les antécédents et la situation personnelle de ce dernier (art. 47 al. 1^{er} CP). La culpabilité est déterminée par la gravité de la lésion ou de la mise en danger du bien juridique concerné, par le

caractère répréhensible de l'acte, par les motivations et les buts de l'auteur et par la mesure dans laquelle celui-ci aurait pu éviter la mise en danger ou la lésion, compte tenu de sa situation personnelle et des circonstances extérieures (art. 47 al 2 CP).

e. Enfin, selon l'art. 49 al. 1^{er} CP, lorsque par un ou plusieurs actes, le même administré encourt plusieurs sanctions, le juge le condamne à la peine de l'infraction la plus grave et l'augmente dans une juste proportion (Arrêt du Tribunal fédéral 6B.111/2010 du 29 juin 2010 consid. 2). De plus, lorsqu'une personne est sanctionnée pour des faits commis avant d'avoir été condamnée pour une autre infraction, le juge doit fixer la sanction de manière à ce que le contrevenant ne soit pas puni plus sévèrement que si un seul jugement avait été prononcé (art. 49 al. 2 CP).

En l'espèce, la recourante ne conteste pas ne pas avoir déposé de requête en autorisation de construire pour effectuer les travaux litigieux. C'est en vain qu'elle allègue qu'elle aurait été mal conseillée par des professionnels de l'immobilier, si tant est qu'elle ne saurait échapper à l'adage « Nul n'est censé ignorer la loi », d'une part et que le mandant doit endosser la responsabilité des actes de son mandataire d'autre part. C'est donc à juste titre que le département a retenu l'infraction à l'art. 44 al. 1 LDTR entraînant le prononcé d'une amende. En fixant le montant de l'amende à CHF 1'000.-, le département a respecté le principe de la proportionnalité, la quotité de celle-ci étant minime par rapport à la fourchette admissible. Au demeurant, la recourante n'allègue pas qu'elle ne serait pas en mesure de payer ce montant.

11. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Il s'ensuit que la recourante devra déférer à la décision, fondée, prise le 9 juin 2010 par le département.

En application de l'art. 87 LPA, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de la recourante, à laquelle il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 17 novembre 2010 par Madame T_____ contre la décision du 13 octobre 2010 de la commission cantonale de recours en matière administrative ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 500.- ;

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 Viviane Martin, avocate de la recourante, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :