

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/889/2014-LDTR

ATA/440/2015

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 12 mai 2015

dans la cause

Madame A _____

représentée par la régie Zimmermann SA, mandataire

contre

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
9 octobre 2014 (JTAPI/1085/2014)**

EN FAIT

1) Madame A_____ est propriétaire de la parcelle n° 1_____, feuille 2_____ de la Commune du B_____, sur laquelle est édifié un immeuble d'habitation, au chemin C_____.

2) Par courrier du 3 juin 2013, Madame D_____ a informé le département de l'urbanisme, devenu le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après: le DALE), être locataire, depuis le 15 août 2009, d'un appartement de 3 pièces au 1^{er} étage dudit immeuble, lequel avait fait l'objet d'une rénovation complète. Elle joignait des photographies de l'appartement à son courrier.

Selon l'avis de fixation de loyer lors de la conclusion du nouveau bail du 4 août 2009, le loyer annuel était passé de CHF 11'280.- plus CHF 1'200.- de charges au 1^{er} février 2008, à CHF 17'400.- plus CHF 1'800.- de charges.

3) Lors d'un contrôle effectué sur place le 3 janvier 2014, un inspecteur du DALE a constaté que les travaux suivants avaient notamment été réalisés dans l'appartement en cause:

- Rénovation complète de l'espace cuisine avec pose de nouveaux revêtements sur les parois et le sol, et nouvel agencement de cuisine avec hotte, évier en inox et robinetterie;
- Rénovation de la salle de bains avec pose de nouveaux revêtements sur les parois et le sol, et installation de nouveaux appareils sanitaires (cuvette wc, baignoire, lavabo, robinetteries) et d'une nouvelle armoire à pharmacie;
- Réfection complète de la peinture;
- Rénovation complète de l'installation électrique avec installation d'un nouveau tableau électrique, de nouvelles prises, de nouveaux interrupteurs;
- Rénovation complète des parquets avec pose de nouveaux seuils de portes;
- Pose de nouvelles vannes thermostatiques sur les radiateurs;
- Changement des vitrages des fenêtres.

4) Par courrier du 7 janvier 2014, le DALE a invité la régie de l'immeuble à lui fournir des explications et des documents relatifs aux travaux constatés. Il a notamment relevé que le loyer annuel de l'appartement était passé de CHF 11'280.- à CHF 17'400.-, ce qui correspondait à une hausse de 54 %.

5) Dans sa réponse du 30 janvier 2014, la régie Zimmermann SA (ci-après: la régie), mandataire de la propriétaire, a expliqué que les travaux constatés avaient été effectués en 2009, avant que l'immeuble n'eût été acquis par Mme A_____. La propriétaire précédente était E_____, comme cela ressortait des factures produites.

Selon la régie, seuls les travaux suivants avaient été effectués dans l'appartement avant sa remise en location à Mme D_____. Il s'agissait de travaux d'entretien et non de rénovation:

- Travaux de peinture de l'appartement	CHF 3'900.-
- Réfection de certaines installations sanitaires	CHF 3'900.-
- Agencement de cuisine	CHF 6'500.-
- Travaux de carrelage de la salle de bain et de la cuisine	CHF 6'500.-
- Remise en état des installations électriques	CHF 2'800.-
- Travaux de parquet dans le salon et la chambre	CHF 2'000.-
- Pose de trois vannes thermostatiques	<u>CHF 640.-</u>
	CHF 26'240.-

L'éventuel changement des vitrages des fenêtres avait été effectué alors que l'ancien locataire, Monsieur F_____, occupait encore l'appartement. Ni la propriétaire actuelle, ni la régie ne disposait de pièces ou d'informations supplémentaires à ce sujet.

Les travaux effectués à la cuisine et dans les salles d'eau correspondaient à des travaux d'entretien selon la jurisprudence. Seul l'ancien agencement de la cuisine avait été remplacé, et aucun équipement nouveau (four, lave-vaisselle, ...) n'avait été posé. S'agissant des travaux sanitaires, seules la baignoire et la robinetterie avaient été changées, selon la facture produite du 9 juillet 2009. Les toilettes et le lavabo existants avaient été conservés, tout comme l'armoire à pharmacie.

Les travaux de peinture, de parquet et de carrelage relevaient de l'entretien et non de la rénovation, et ne modifiaient pas le confort existant. Le remplacement de l'installation électrique relevait d'une mise en conformité indispensable pour éviter un éventuel sinistre, ce qui ne correspondait ni à de l'entretien, ni à une rénovation. Enfin, le changement de vannes thermostatiques, défectueuses, relevait de l'entretien. La facture y relative n'avait pas pu être retrouvée. Un montant de CHF 640.- mentionné dans les programmes informatiques de la régie avait été retenu.

Par conséquent, ces travaux ne constituaient pas une amélioration de l'appartement au sens 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). Leur exécution n'avait pas été différée dans le temps.

Selon l'état des lieux d'entrée du 21 septembre 1999 de Madame G_____, la locataire ayant précédé M. F_____, l'ensemble des peintures de l'appartement avait été refait et le parquet de la chambre et du salon vitrifié. Pour le reste, la mention « tout en ordre (EO) » démontrait que l'appartement était régulièrement entretenu. S'agissant de l'électricité et l'agencement de la cuisine, leur durée de vie était de respectivement 40 ans et 20 ans environ selon la table de longévité des installations négociée entre les représentants des bailleurs et des locataires.

Le coût des travaux par pièce s'élevait à CHF 8'746.65 (soit un total de CHF 26'240.- pour un appartement de trois pièces). Il était inférieur au montant de CHF 10'000.- fixé par la jurisprudence pour être soumis à la LDTR.

La valeur d'incendie de l'immeuble s'élevait à CHF 3'495'117.-, le coût total des travaux se situait largement en-dessous du 10 % de cette valeur (CHF 349'512.-), de sorte qu'ils n'étaient manifestement pas assujettis à la LDTR.

Enfin, le loyer annuel avant travaux de l'appartement, de CHF 11'280.-, majoré après travaux à CHF 17'400.-, était dès son origine au-delà des besoins prépondérants de la population (CHF 10'089.- maximum pour un appartement de trois pièces).

Une erreur s'était produite lors de l'établissement de l'avis de fixation de loyer produit par la locataire, l'avis de majoration de loyer du 9 octobre 2007, non contesté par le précédent locataire, mentionnant un loyer annuel de CHF 11'760.- et non CHF 11'280.- à compter du 1^{er} février 2009. Le montant de CHF 11'760.- devait dès lors être retenu comme loyer antérieur.

Par conséquent, les travaux constatés n'étaient pas assujettis à la LDTR. Partant, aucune autorisation n'était nécessaire pour les effectuer.

- 6) Il ressort des factures produites par la régie en appui à son courrier que celles-ci avaient été établies en juin et juillet 2009 et adressées à « E_____ », p.a. Agence immobilière Zimmermann SA ou Régie Zimmermann SA, rue de Richemont 19, 1202 Genève. Par ailleurs, l'ancien propriétaire avait bénéficié d'un rabais total de CHF 1'451.80 sur l'ensemble des travaux effectués (CHF 158.40 + CHF 346.90 + CHF 340.- + CHF 320.40 + CHF 286.50).
- 7) Par décision du 19 février 2014, le DALE a constaté que vu la nature et l'ampleur des travaux et eu égard à l'augmentation de loyer en découlant, il s'agissait de travaux d'entretien différés dans le temps pour lesquels aucune

autorisation de construire n'avait été délivrée. Le DALE a dès lors imparti un délai de trente jours à la propriétaire de l'immeuble pour déposer une demande d'autorisation pour les travaux entrepris.

- 8) Par acte formé le 24 mars 2014, la propriétaire, représentée par la régie, a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après: TAPI), concluant à son annulation, avec suite de dépens, à ce qu'il soit constaté que les travaux litigieux n'étaient pas assujettis à la LDTR, qu'aucune autorisation de construire n'était nécessaire et que, partant, aucune infraction n'avait été commise.

La recourante reprenait pour l'essentiel les arguments exposés dans le courrier de la régie du 30 janvier 2014. Elle précisait que les seuls travaux reconnus étaient ceux mentionnés dans ledit courrier. Le DALE avait erré en considérant qu'il s'agissait de travaux d'entretien différés dans le temps.

La propriétaire précisait avoir accepté une baisse de loyer mensuelle de CHF 152.- par mois dès le 1^{er} septembre 2014. À compter de cette date, le loyer annuel serait donc de CHF 15'576.-, soit par mois de CHF 1'298.-.

- 9) Par écriture du 12 mai 2014, le DALE a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision querellée.
- 10) Les 10 juin 2014 et 16 septembre 2014, le TAPI a entendu les parties en audiences de comparution personnelle.

Le représentant de la propriétaire a indiqué que les factures arrêtées « net/net » signifiaient qu'il n'y aurait pas d'escompte de la part de la régie. Il a par ailleurs confirmé que le loyer de la locataire était passé de CHF 11'280.- à CHF 17'400.-. Selon l'avis de majoration du loyer notifié en octobre 2007 à l'ancien locataire, le loyer pour la période du 1^{er} février 2009 au 31 janvier 2010 aurait dû être de CHF 11'760.- par an, sans les charges. L'augmentation de loyer était en l'occurrence indépendante des travaux effectués. La demande d'autorisation n'avait pas été déposée parce qu'à l'époque, la jurisprudence admettait un montant d'environ CHF 14'000.- par pièce, pour des travaux d'entretien.

Le représentant du DALE a relevé que les régies bénéficiaient toujours d'un rabais pour les travaux entrepris. Il confirmait pour le surplus les termes de la décision querellée.

- 11) Par jugement du 9 octobre 2014, le TAPI a rejeté le recours.

Eu égard à l'ensemble des travaux effectués, à leur coût et à leur répercussion importante sur le loyer, il ne s'agissait pas d'une modeste remise en état des installations existantes. La recourante n'avait pas établi que des travaux

réguliers et raisonnables auraient été effectués pour compenser l'usure normale de l'appartement entre l'entrée de Mme G_____ dans l'appartement en septembre 1999, et celle de Mme D_____ en août 2009. Compte tenu de la nature des travaux, de leur ampleur et de l'accroissement du confort existant, il s'agissait de travaux d'entretien différés dans le temps, assujettis à la LDTR et soumis à autorisation.

- 12) Par acte du 3 novembre 2014, Mme A_____ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, concluant principalement à son annulation, et à ce qu'il soit constaté que les travaux effectués n'étaient pas assujettis à la LDTR, qu'aucune autorisation n'était nécessaire et que, par conséquent, elle n'avait commis aucune infraction à la LDTR. Le DALE devait être condamné au paiement des frais et dépens de la première et deuxième instances.

Le TAPI avait omis de mentionner certains faits dans le jugement querellé. Certaines installations avaient une très longue durée de vie, conformément à la table de longévité des installations négociée entre les représentants des bailleurs et des locataires. La recourante avait octroyé une baisse de loyer mensuelle de CHF 152.- à sa locataire depuis le 1^{er} septembre 2014. Enfin, seuls les travaux listés dans son courrier du 30 janvier 2014 et dans son recours du 24 mars 2014 étaient reconnus.

C'est à tort que le TAPI avait retenu que les travaux entrepris devaient être considérés comme des travaux d'entretien différés dans le temps. Pour ce faire, il s'était uniquement basé sur le fait que lesdits travaux avaient été effectués à la même période et qu'ils auraient, de ce fait, accru le confort existant. La recourante avait par ailleurs apporté toutes les preuves démontrant que des travaux antérieurs avaient été effectués et que l'appartement était dès lors régulièrement entretenu.

Pour déterminer si travaux étaient réellement différés dans le temps, il convenait de prendre en considération la table de longévité des installations négociées entre les représentants des bailleurs et des locataires. À défaut, les autorités et juridictions administratives décideraient de la longévité des installations selon leur propre et unique perception, ce qui serait arbitraire et risquerait de violer le principe d'égalité de traitement.

En l'espèce, les travaux avaient été effectués à la fin de vie des installations en question et ne pouvaient dès lors être considérés comme étant différés dans le temps. Si la chambre administrative doutait de ces allégations, il convenait de procéder à l'audition de Mme G_____ et d'un représentant de l'ancienne propriétaire, dans la mesure où la régie ne disposait plus des pièces justificatives relatives à l'entretien de l'appartement.

L'autorité intimée avait fait fi des obligations du bailleur découlant du droit du bail, à teneur desquelles il se devait de remettre en état les installations vétustes, constituant un défaut de la chose louée. Les autorités administratives ne pouvaient pas contraindre un propriétaire à requérir une autorisation pour des travaux qu'il avait l'obligation d'effectuer à teneur du droit du bail.

Dans deux affaires similaires, l'ancien Tribunal administratif avait jugé que les travaux effectués ne pouvaient être considérés comme ayant été différés dans le temps. Le TAPI avait donc violé le principe d'égalité de traitement.

Le coût total des travaux était insignifiant, dans la mesure où il représentait 0,75 % de la valeur d'assurance-incendie de l'immeuble. Par ailleurs, le montant de CHF 10'000.- par pièce n'avait pas été atteint.

Le loyer annuel, avant travaux, était déjà au-dessus du loyer répondant aux besoins prépondérants de la population. Aussi, les travaux effectués et leur répercussion sur le loyer ne créaient pas de changement d'affectation qualitatif des logements.

Enfin, l'augmentation de loyer n'était aucunement excessive eu égard aux travaux effectués dans l'appartement. Le propriétaire devait en effet pouvoir s'y « retrouver » dans ses investissements.

- 13) Le 10 novembre 2014, le TAPI a transmis son dossier à la chambre administrative et précisé qu'il n'avait pas d'observations à formuler.
- 14) Le 3 décembre 2014, le DALE a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement du 9 octobre 2014.

Les travaux litigieux étaient effectivement des travaux d'entretien différés dans le temps. Depuis la construction de l'immeuble dans les années 1970-1980, des travaux d'entretien (peinture et vitrification des parquets) n'avaient été entrepris qu'une fois. La propriétaire n'avait pas démontré que d'autres travaux auraient été effectués.

La comparaison entre le prix des travaux de l'appartement et la valeur d'assurance-incendie de l'immeuble entier était déplacée.

Selon la jurisprudence de la chambre administrative, lorsque le coût des travaux n'était pas susceptible d'entraîner à lui seul une soumission des travaux à la loi, il convenait de combiner ce montant avec l'impact sur les loyers. En l'espèce, l'augmentation de loyer avait été très importante.

Le grief de la violation du principe de la primauté du droit fédéral ne pouvait être retenu, dans la mesure où il avait déjà été jugé que la LDTR n'était

pas contraire au droit fédéral en tant que le contrôle des loyers était limité à des périodes clairement définies.

- 15) Par courrier du 9 décembre 2014, la chambre administrative a transmis à la recourante la réponse du DALE et lui a accordé un délai au 16 janvier 2015 pour exercer son droit à la réplique et/ou formuler toute requête complémentaire.
- 16) Le 22 décembre 2014, la recourante a persisté dans les termes et les conclusions de son recours.

Elle avait parfaitement démontré que des travaux courants avaient été régulièrement effectués dans le temps. Les travaux plus importants (agencement de la cuisine, sanitaires) ne nécessitaient pas d'être effectués antérieurement, eu égard à la durée de vie de ces installations et à la date de construction de l'immeuble.

Le DALE contestant que des travaux eussent été régulièrement entrepris durant l'existence de l'appartement et alléguant que la recourante n'avait pas démontré les faits qu'elle invoquait, celle-ci requérait expressément l'audition d'un administrateur de E_____ et de Mme G_____ afin qu'ils confirment ses dires. Elle avait produit les seules pièces en sa possession, aussi l'audition de ces personnes était d'autant plus importante.

- 17) Par courrier du 5 janvier 2015, la chambre administrative a informé les parties 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. La recourante sollicite l'audition d'un administrateur de la société E_____, ancienne propriétaire de l'appartement, et de Mme G_____, ancienne locataire, afin que ceux-ci confirment ses dires relatifs à la « fin de vie » des installations de l'appartement et aux travaux entrepris depuis la construction de l'immeuble.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), 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 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157 ; 138 V 125 consid. 2.1 p. 127 ; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270 ; 137 I 195 consid. 2.3.1 p. 197 ; 136 I 265 consid. 3.2 ; 135 II 286 consid. 5.1 p. 293 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 4.1 ; 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1).

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 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A_108/2012 du 11 juin 2012 consid. 3.2 ; 8C_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 2D_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités; ATA/404/2012 du 26 juin 2012 ; ATA/275/2012 du 8 mai 2012).

En l'espèce, la chambre de céans ne donnera pas suite à la demande d'instruction sollicitée par la recourante, dans la mesure où le DALE ne conteste ni que les installations aient été en fin de vie, ni que certains travaux aient été entrepris en 1999 (peintures et vitrification des parquets), et que la recourante ne prétend pas que d'autres travaux aient été effectués depuis la construction de l'immeuble. Le dossier comporte dès lors les éléments nécessaires pour statuer.

3. Sur le fond, le litige porte sur la qualification des travaux effectués dans l'appartement de trois pièces sis chemin C_____, ainsi que sur l'obligation de demander, en application des dispositions de la LDTR, une autorisation au département pour les réaliser.
4. 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).

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que la réglementation de la LDTR correspond à un intérêt public évident (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 p. 211 ss ; 113 Ia 126 consid. 7a p. 134 ; 111 Ia 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, y compris dans la mesure où elle prévoit un contrôle des loyers après transformation (ATF 116 Ia 401

consid. 9 p. 414 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3).

5. En vertu de 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.

6. 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, en raison d'une incidence directe de ceux-ci sur le loyer du logement (ATA/328/2013 du 28 mai 2013, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_624/2014 du 13 février 2014), ou 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 (ATA/645/2012 du 25 septembre 2012; ATA/135/2011 du 1er mars 2011 et la jurisprudence citée ; Alain MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence in RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée). On parle alors aussi de travaux d'entretien différés dans le temps (Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements, 2014, p. 193).

- puis s'attacher 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 le loyer de ces derniers ne réponde plus aux besoins prépondérants de la population (ATA/645/2012 précité ; ATA/646/2010 du 21 septembre 2010 et les références citées).

7. 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'État 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, en vigueur à l'époque où les travaux ont été entrepris), 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.

8. a. 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 références citées).

En revanche, la chambre administrative a retenu la réfection complète des peintures, papiers peints et parquets, avec pose des radiateur, l'installation d'un agencement de cuisine et de nouveaux sanitaires et la mise en conformité des installations électriques dans un appartement de deux pièces et demie comme étant des travaux de rénovation soumis à autorisation (ATA/645/2012 précité).

- b. Il convient toutefois de tenir compte également des circonstances dans lesquelles les travaux sont accomplis, et notamment de leur accumulation en raison d'un défaut d'entretien courant des bâtiments concernés (ATA/646/2010 précité et les références citées).

Ainsi, le propriétaire d'un appartement a tout intérêt à entretenir régulièrement son immeuble et pour le prouver en cas de litige, conserver les factures desdits travaux (Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 195-196). Des travaux isolés effectués depuis longtemps ne démontrent pas la régularité de l'entretien. Par exemple, la seule réfection des peintures effectuée plus de vingt ans avant les travaux litigieux ne suffit pas pour considérer que l'appartement est régulièrement entretenu (ATA/370/2005 du 24 mai 2005 consid. 3b.)

- c. Des travaux d'entretien différés dans le temps dont le montant 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 76'000.- et de CHF 47'897.- pour deux logements de cinq pièces (CHF 15'200.- et CHF 9'579.40

par pièce l'an; ATA/328/2013 précité); CHF 28'519.- pour un deux pièces et demie (CHF 11'408.- par pièce l'an ; ATA/645/2012 précité), de CHF 28'342.- pour un trois pièces (CHF 9'447.- par pièce l'an ; ATA/646/2010 précité), de CHF 38'213.- pour un trois pièces et demie (CHF 10'918.- par pièce l'an ; ATA/278/2006 du 16 mai 2006); CHF 44'000.- pour un 4 pièces (ATA/659/2004 du 24 août 2004) ; CHF 49'874.- pour un quatre pièces (ATA/618/2004 du 5 août 2004).

d. Par contre, ne sont pas assujettis à la loi les travaux d'entretien courant qui devraient être pris en charge par le compte d'exploitation de l'immeuble et qui ne devraient donc pas provoquer d'augmentation de loyer ou n'entraîner qu'une modeste hausse de loyer (Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 207).

9. Selon l'art. 44 LDTR, celui qui contrevient aux dispositions de la LDTR est passible des mesures et sanctions administratives prévues par les art. 129 à 139 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), sous réserve des peines plus élevées prévues par le Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0). Le département notifie aux intéressés par lettre recommandée les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution (art. 130 LCI). Les propriétaires ou leurs mandataires sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par cette autorité (art. 131 LCI).

Parmi les mesures administratives à disposition de l'autorité compétente, figure l'ordre de remise en conformité (art. 129 let. e LCI). L'objectif d'une telle mesure est de rétablir une situation conforme au droit. Dans le domaine de la LDTR, si le département constate que des travaux ont été effectués sans autorisation, la première des mesures adéquate à sa disposition dans cette situation est d'ordonner le dépôt d'une requête à celui qui ne s'est pas soumis à une telle obligation.

10. a. En l'espèce, la recourante soutient que le TAPI a erré en considérant que les travaux litigieux étaient des travaux d'entretien différés dans le temps, et par conséquent soumis à autorisation selon la LDTR.

Les travaux entrepris se sont élevés à CHF 26'240.-, étant précisé que la régie a bénéficié d'un rabais de CHF 1'451.80. Il s'est agi d'une remise à neuf de tout l'appartement, à savoir, à teneur du dossier du DALE et des pièces produites par la recourante : peinture de tout l'appartement (plafonds, murs, boiseries et radiateurs de toutes les pièces) ; réfection de l'ensemble des installations sanitaires (remplacement de la baignoire, du mélangeur de lavabo, de l'évier, de la robinetterie et des divers accessoires) ; nouvel agencement de la cuisine ; remplacement du carrelage au sol et des faïences pour la cuisine et la salle de bains ; installation d'un nouveau système électrique; dépose du lino dans le salon, ponçage et vitrification du parquet dans le salon et la chambre; pose de trois

vannes thermostatiques. Ces travaux ont tous été effectués à la même période, soit au mois de juillet 2009.

À teneur du dossier, hormis cette remise à neuf de l'appartement, les seuls autres travaux exécutés depuis la construction de l'immeuble ont été la vitrification du parquet de la chambre et du salon et les peintures de l'appartement (effectuées avant l'entrée de Mme G_____ en septembre 1999), ce que la recourante ne conteste pas.

La recourante considère que le TAPI aurait dû prendre en considération la table de longévité des installations négociée entre les représentants des bailleurs et des locataires. À teneur de cette table, la longévité d'un agencement de cuisine est de 15 à 20 ans, celle de la robinetterie et des accessoires de respectivement 20 et 10 à 15 ans, celle des joints de 8 ans, celle des vannes thermostatiques de 20 ans, et celle de la hotte de 10 ans. Or, aucun de ces travaux n'a été entrepris depuis la construction de l'immeuble, il y a 35-40 ans.

Il appert donc que l'appartement n'a pas été régulièrement entretenu, contrairement à ce que soutient la recourante, et que l'ensemble de ces travaux a été effectué en même temps pour cette raison. Il s'agit donc bien de travaux d'entretien différés dans le temps, assujettis à la LDTR et soumis à autorisation.

b. Ce constat s'impose également en raison du coût des travaux et de leur impact sur le loyer, qui a augmenté de 54 % suite à ces derniers, passant de CHF 11'280.- plus CHF 1'200.- de charges (comme l'a indiqué le représentant de la recourante lors de son audition) à CHF 17'400.- plus CHF 1'800.- de charges. La réduction de loyer à CHF 15'576.- par an à compter du mois de septembre 2014, intervenue plus de cinq ans après l'entrée de la locataire dans l'appartement, n'a aucune incidence sur cette conclusion et représente néanmoins une augmentation de 38 % par rapport au loyer du précédent locataire, ce qui est considérable. On relèvera à ce propos que la recourante n'a pas démontré l'existence d'un autre motif de hausse de loyer que les travaux effectués dans l'appartement et son besoin de « s'y retrouver dans ses investissements ».

Le fait que le loyer avant travaux ne correspondait déjà pas aux besoins prépondérants de la population ne permet pas de soustraire ces travaux à la LDTR. En effet, dans l'ATA/328/2013 précité, confirmé par le Tribunal fédéral, des travaux importants effectués dans un appartement dont le loyer dépassait déjà, avant ceux-ci, le montant maximal du loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population ont été assujettis à la LDTR. Il en est de même dans l'ATA/334/2014 du 13 mai 2014. Par ailleurs, dans la mesure où ce logement entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR, il correspond en tout état de cause aux besoins prépondérants de la population.

11. La recourante soutient ensuite que les autorités administratives ne pourraient pas contraindre un propriétaire à requérir une autorisation pour des travaux qu'il avait l'obligation d'effectuer en vertu du droit du bail. Or, le Tribunal fédéral a déjà jugé que la réglementation mise en place par la LDTR était en soi conforme au droit fédéral et que la notion d'entretien de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220) était plus large que celle de la LDTR (ATF 116 Ia 401 précité, consid. 4b cc).

Par ailleurs, conformément à la doctrine susmentionnée, s'il s'agissait effectivement de simples travaux d'entretien courant au regard de la LDTR, ceux-ci auraient été pris en charge par le compte d'exploitation de l'immeuble et n'auraient pas provoqué d'augmentation de loyer. Ainsi, la recourante ne peut justifier son augmentation de loyer au motif que le propriétaire devait pouvoir « s'y retrouver dans ses investissements ».

12. La recourante invoque la violation du principe de l'égalité de traitement, se prévalant de deux arrêts rendus par l'ancien Tribunal administratif (ATA/238/2006 du 2 mai 2006 et ATA/522/2004 du 8 juin 2004). Or, dans ces deux affaires, les travaux étaient certes relativement importants, mais ils avaient été effectués dans des immeubles régulièrement entretenus, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le principe de l'égalité de traitement n'a dès lors pas été violé.

13. S'agissant enfin du coût des travaux, la recourante ne peut valablement comparer le montant des travaux effectués dans l'appartement avec la valeur de l'assurance-incendie de tout l'immeuble. Quant au prétendu seuil de CHF 10'000.- par pièce, il ne s'agit pas d'un critère strict. La chambre administrative a déjà jugé que des travaux dont le montant est inférieur à CHF 10'000.- par pièce pouvaient être assujettis à la LDTR (voir notamment ATA/328/2013 précité). En outre, il sied de rappeler que, eu égard à la réduction dont a bénéficié la régie, ce montant a presque été atteint.

14. En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.

15. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 3 novembre 2014 par Madame A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 9 octobre 2014 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de Madame A_____ ;

dit qu'il ne lui 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, 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 la régie Zimmermann SA, mandataire de la recourante, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Dumartheray et Verniory, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

D. Werffeli Bastianelli

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :