



POUVOIR JUDICIAIRE

A/607/2023-LDTR

ATA/661/2024

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 4 juin 2024

dans la cause

A _____

B _____

C _____

représentés par Me Mikael BENOIT, avocat

recourants

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

intimé

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
9 janvier 2024 (JTAPI/15/2024)**

EN FAIT

A. a. A_____, B_____ et C_____ sont copropriétaires de l'immeuble sis 11, rue D_____, dans la commune de E_____.

Cet immeuble de logements, construit dans les années 50, comprend 72 appartements.

Il est géré par la régie F_____ (ci-après : la régie) depuis le 1^{er} juin 2015.

b. Le 25 octobre 2021, la régie a déposé, pour le compte des copropriétaires, une requête en autorisation de construire en procédure accélérée (APA 1_____/1) auprès du département du territoire, souhaitant entreprendre des travaux de rafraîchissement dans un appartement de deux pièces qui avait été loué jusqu'au 30 septembre 2021 par une locataire qui l'avait libéré après 21 ans de location.

À teneur de la requête, les travaux envisagés, estimés à CHF 27'140.-, étaient les suivants :

- peinture : remise en état des peintures et papiers décollés (soit remplacement à l'identique des papier-peints et peinture blanche) ;
- carrelage : scellement des faïences et remise en état des joints dans la salle de bain et la cuisine ;
- parquet : réparation ponctuelle, ponçage et imprégnation des parquets et seuils ;
- sanitaire : contrôle des sanitaires, appareils et accessoires ;
- menuiserie : réglages et contrôle pour bonne fermeture, remplacement de la porte palière et d'un caisson d'armoire de cuisine abîmé ;
- agencement : contrôle et réparation des électroménagers ;
- électricité : mise aux normes de l'installation électrique (en l'occurrence remplacement des fils électriques de 1 mm interdits actuellement par des fils électriques de 1.6 mm imposés par la législation en vigueur, remplacement des prises et interrupteurs) ;
- polluants : repérage des polluants, qui sont nécessaires pour tous travaux et nettoyage après travaux.

Ces travaux ont été effectués de fin octobre 2021 au 19 novembre 2021.

c. Dans le cadre de l'instruction de cette APA (APA 1_____/1), les préavis suivants ont notamment été délivrés :

- favorable, le 3 novembre 2021, du service des monuments et des sites (ci-après : SMS) relevant que le bâtiment était situé dans le périmètre d'un plan de site en cours d'étude, qu'il s'agissait d'une intervention d'ordre mineur et de travaux d'entretien courant – permettant notamment « l'amélioration du confort des

locaux sanitaires » – et que la porte palière de remplacement devait remplir certaines conditions ;

- favorable, le 25 janvier 2022, de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF), sous conditions que les dispositions de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) soient respectées (art. 9 LDTR) et que le loyer de l'appartement de deux pièces au 2^e étage n'excède pas CHF 7'056.- par an, soit CHF 3'528.- la pièce par an. Ce loyer serait appliqué pour une durée de trois ans à dater de la remise en location après la fin des travaux (art. 10 al. 1, 11 et 12 LDTR). Sous « Remarques », il était mentionné : « Nous avons visité le logement le 25 janvier 2022 et avons constaté qu'il s'agissait de travaux de rénovation. Cette autorisation régularisait l'infraction I-2_____ ».

d. Par décision du 2 février 2022, le département a délivré l'APA 1_____/1, dont le chiffre 7 indiquait expressément que les conditions figurant dans les préavis précités devaient être respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation.

Aucun recours n'a été déposé contre cette autorisation.

e. Par décision notifiée le 21 février 2022 à la régie, le département a relevé que les travaux considérés avaient été engagés sans autorisation, ce qui avait donné lieu à l'ouverture de la procédure d'infraction n° I/2_____. Par conséquent, une amende administrative de CHF 1'000.- était infligée aux propriétaires. Un délai de 30 jours lui était imparti pour rétablir une situation conforme en procédant à la réalisation de l'autorisation APA 1_____.

Suite au recours de la régie contre cette décision, le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) l'a confirmée par jugement du 5 octobre 2022.

f. Le 28 juillet 2022, la régie a transmis à l'office des autorisations de construction (ci-après : OAC) une demande d'autorisation complémentaire à l'APA 1_____/1 relative à la rénovation de l'appartement précité (APA 1_____/2).

Dans sa lettre d'accompagnement, elle relevait que dans la mesure où il avait été décidé dans l'APA 1_____/1 que les travaux d'entretien effectués en automne 2021 étaient soumis à la LDTR, les propriétaires avaient décidé d'effectuer ce qu'ils qualifiaient de véritables travaux de rénovation qui justifieraient le blocage du loyer qu'entendait leur imposer le département. Par ailleurs, étant donné que le loyer de l'ancienne locataire ne couvrait pas les coûts des propriétaires de l'immeuble, il convenait d'appliquer l'art. 11 al. 3 *in fine* LDTR pour déterminer le loyer admissible avant travaux et celui après travaux.

Les travaux complémentaires de rénovation étaient les suivants :

- peinture : création de faux plafonds, cloisons, remplacement des papiers et peinture ;

- carrelage : démolition, évacuation, piquage, pose de nouvelles faïences et carrelage ;
- parquet : remplacement du parquet par des lames 58x12x12, fermacell, plinthes et seuils ;
- sanitaires : réfection complète, colonnes, conduites, remplacements baignoire, wc, paroi, accessoires ;
- menuiserie : fourniture portes communications, portes coulissantes séjour, armoires, dressing ;
- cuisine : agencement nouvelle cuisine avec électroménagers, plan de travail silestone blanc ;
- électricité : déplacement tableau dans l'armoire, spots plafonds, modifications cuisine et salle de bains ;
- nettoyage – fin de chantier ;
- divers et imprévus/honoraires.

Leur coût, estimé à CHF 121'067.-, venait s'ajouter au coût de CHF 29'640.- des travaux réalisés dans le cadre de l'APA 1_____/1, le total s'élevant à CHF 150'707.-.

Le loyer annuel de l'appartement avant le départ de la dernière locataire était de CHF 6'600.-. Les propriétaires l'avaient réévalué à CHF 9'714.- d'après un calcul de rendement qui leur permettait de couvrir leurs coûts. À ce montant, ils avaient ajouté la hausse du loyer découlant des travaux, à savoir CHF 7'780.-, pour arriver au total de CHF 17'494.- qu'ils estimaient être le plafond de loyer admissible après travaux.

g. Le 31 août 2022, l'OAC a transmis à la régie le préavis de l'OCLPF du 16 août 2022, lui demandant de fournir divers renseignements et pièces complémentaires. Le 6 décembre 2022, l'OAC a transmis à la régie une nouvelle demande de l'OCLPF libellée comme suit : « veuillez démontrer la réalisation d'un des motifs prévus à l'art. 9 al. 1 LDTR pour chacun des éléments des travaux projetés, sachant que les travaux autorisés dans l'APA 1_____/1 ont été exécutés en automne 2021 et avaient pour objectif de renouveler (art. 9 al. 1 let. e LDTR) la durée de vie des composants suivants :

- peinture et papiers peints dans toute l'appartement (murs et plafonds) : durée de vie renouvelée pour 10 ans ;
- carrelage (salle de bains et cuisine), scellement des faïences et remise en état des joints : durée de vie renouvelée pour 15 ans ;
- parquet, réparation ponctuelle, ponçage et imprégnation : durée de vie renouvelée pour 10 ans ;

- menuiserie, réglages et contrôle pour bonne fermeture, remplacement porte et caisson de cuisine : durée de vie renouvelée pour 15 ans ;
- agencement de cuisine, contrôles et réparations des électroménagers : durée de vie renouvelée pour 15 ans ;
- installations électriques, mise aux normes de l'installation : durée de vie renouvelée pour 40 ans.

Le département s'interrogeait sur les motifs pour lesquels le projet prévoyait l'exécution d'un faux-plafond et la pose de spots encastrés. Après les travaux projetés, pour autant qu'ils soient tous ou en partie admis, le département retiendrait le dernier loyer appliqué avant travaux et non pas le loyer résultant d'un calcul de rendement. L'art. 11 al. 3 LDTR ne s'appliquerait pas au cas d'espèce, dès lors que le dernier loyer avant travaux était inférieur au plafond LDTR. Ainsi, dans ce cas, conformément aux termes de l'art. 11 al. 2 LDTR, le loyer après les travaux projetés ne devrait pas dépasser le plafond LDTR (de CHF 3'528.-).

h. Le 6 décembre 2022, la régie a transmis au département les précisions requises sur les travaux réalisés en 2021 et l'intérêt des travaux supplémentaires projetés. Elle ne partageait pas son point de vue s'agissant de la fixation du loyer après travaux.

Dans le cadre de l'instruction de l'APA 1_____/2, les préavis finaux suivants ont également été délivrés :

- favorable, le 23 août 2022, du SMS relevant que le bâtiment était situé dans le périmètre d'un plan de site en cours d'étude, qu'il s'agissait d'une intervention d'ordre mineur et de travaux d'entretien courant – permettant notamment « l'amélioration du confort des locaux sanitaires » – et que la porte palière de remplacement devait remplir certaines conditions ;

- favorable, le 16 janvier 2023, de l'OCLPF, sous conditions que les dispositions de la LDTR soient respectées (art. 9 LDTR) et que le loyer de l'appartement de deux pièces au 2^{ème} étage n'excède pas CHF 7'056.- par an, soit CHF 3'528.- la pièce par an. Ce loyer serait appliqué pour une durée de trois ans à dater de la remise en location après la fin des travaux (art. 10 al. 1, 11 et 12 LDTR). Sous « Remarques », il était mentionné que le département retiendrait le dernier loyer appliqué avant travaux et non pas du loyer résultant d'un calcul de rendement. Pour autant également que tous ou une partie des travaux projetés soient admis, contrairement à ce que le propriétaire avait soutenu dans ses échanges avec le département, l'art. 11 al. 3 LDTR ne s'appliquerait pas au cas d'espèce, dès lors que le dernier loyer avant travaux était inférieur au plafond LDTR. Ainsi, dans ce cas, conformément aux termes de l'art. 11 al. 2 LDTR, le loyer après les travaux projetés ne devrait pas dépasser le plafond LDTR (de CHF 3'528.-).

i. Par décision du 25 janvier 2023 (régularisation de l'infraction I/2_____), le département a délivré l'APA 1_____/2, dont le chiffre 7 indiquait expressément

que les conditions figurant dans les préavis précités devaient être respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation.

- B. a.** Par acte du 16 février 2023, les propriétaires ont recouru auprès du TAPI contre l'autorisation délivrée, concluant préalablement au retrait de l'effet suspensif attaché au recours afin de pouvoir commencer sans attendre les travaux autorisés et, principalement, à la modification de la décision uniquement en ce sens que le loyer après travaux de l'appartement visé devait être fixé à CHF 17'494.- par an pendant les trois ans de contrôle imposés par l'OCLPF.

Ils se trouvaient dans la situation où le loyer avant travaux correspondait aux besoins prépondérants de la population (ci-après : BPP), soit inférieur ou égal à CHF 3'528.- par pièce par an et était supérieur à ces BPP après travaux. En effet, le calcul de rendement qu'ils avaient produit démontrait qu'il était nécessaire de fixer le loyer après travaux au-dessus de CHF 3'528.- pour qu'il puisse couvrir les coûts actuels de l'appartement. Leur calcul se basait sur l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, lequel renvoyait à l'art. 269 de la loi fédérale du 30 mars 1911, complétant le Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220). De plus, il ressortait des art. 9 al. 4 à 6 LDTR, des travaux préparatoires et de la jurisprudence que le plafond LDTR pouvait être dépassé à certaines conditions.

Le loyer annuel de l'appartement avant le départ de la dernière locataire était de CHF 6'600.-. Ils l'avaient réévalué à CHF 9'714.- d'après un calcul de rendement qui leur permettait de couvrir leurs coûts. À ce montant, ils avaient ajouté la hausse du loyer découlant des travaux, à savoir CHF 7'780.-, pour arriver au total de CHF 17'494.- qu'ils réclamaient comme plafond.

L'OCLPF avait écarté ce calcul en violation de la LDTR.

Cette décision portait atteinte à leur droit constitutionnel garantissant la propriété, qui se confondait avec leur liberté économique.

- b.** Par décision incidente du 15 mars 2023, le TAPI a admis la demande de retrait partiel de l'effet suspensif, sur laquelle le département avait déclaré s'en rapporter à justice, afin que les travaux puissent commencer (DITAI/116/2023).

- c.** Le département a déposé des observations, répondant point par point aux arguments du recours.

L'appartement était tout à fait habitable et salubre depuis les travaux réalisés à l'automne 2021, de telle sorte que les travaux projetés dans l'autorisation complémentaire ne s'avéraient en réalité pas autorisables au sens de l'art. 9 LDTR.

- d.** Après un second échange d'écritures, le TAPI a rejeté le recours par jugement du 9 janvier 2024.

Le logement concerné répondait aux BPP et les travaux de rénovation projetés étaient soumis à la LDTR. L'application de l'art. 11 al. 3 LDTR était limitée aux cas des logements qui, sans être des logements de luxe, étaient loués à un prix qui apparaissait avant les travaux comme abusivement élevé et qui correspondaient déjà

à ce qui serait admissible après transformation. La réserve selon laquelle le blocage des loyers devait être économiquement supportable permettait à l'autorité de respecter le principe de la proportionnalité. Il ne trouvait pas application en l'espèce car l'appartement avant travaux avait un loyer inférieur au maximum de la fourchette légale correspondant aux BPP.

La question de la réactualisation des loyers avant travaux n'était pas réglée par la LDTR. Selon la doctrine, il y avait lieu de réévaluer un loyer avant travaux seulement dans le cas où le locataire demeurait dans le logement pendant et après les travaux.

Le département avait pris en compte les différents postes de calcul prévus à l'art. 11 al. 1 let. a à c LDTR, ainsi que les coûts des travaux, pour parvenir à une augmentation du loyer de CHF 3'300.- à 3'528.- par pièce par an, soit le montant maximum de la fourchette correspondant aux BPP.

Le dépassement de cette fourchette n'était pas possible, en l'absence de circonstances particulières, compte tenu de la jurisprudence restrictive en la matière.

Le grief lié aux atteintes aux droits de la propriété et à la liberté économique des copropriétaires n'était pas fondé.

Le même jour, il a également rejeté le recours des copropriétaires contre la décision du département du 7 février 2023 (APA 3_____/2) concernant un appartement de trois pièces dans le même immeuble (cause A/855/2023 ; JTAPI/16/2024). Dans cette affaire, seul était également contesté le loyer après travaux (réalisés dans des circonstances similaires à la présente espèce pour un montant total de CHF 172'500.-), fixé à CHF 10'584.-.

- C. a.** Le 9 février 2024, les copropriétaires ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI, concluant à son annulation et à la modification de la décision du 25 janvier 2023, en ce sens que le loyer après travaux de l'appartement concerné soit fixé à CHF 17'494.- par an pendant les trois ans de contrôle imposés par l'OCLPF.

Le jugement consacrait une violation des art. 9 et 11 LDTR ainsi que des art. 26 et 27 Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101).

Le TAPI avait jugé que l'art. 11 al. 3 LDTR ne trouvait pas application dès lors que le loyer de l'appartement avant travaux, ascendant à CHF 3'300.- par pièce par an, était inférieur au maximum de la fourchette légale correspondant aux BPP. Il était admis qu'ils ne pourraient supporter le coût des travaux entrepris dans l'appartement sans la majoration sollicitée du loyer, ce qui avait été démontré par le calcul de rendement remis dans le cadre de l'instruction de l'APA. L'art. 11 al. 3 LDTR devait être interprété de façon à garantir la propriété et la liberté économique des propriétaires.

Des exceptions étaient possibles pour augmenter le loyer situé avant travaux à un loyer inférieur au plafond LDTR à un loyer après travaux au-dessus du plafond BPP avec le calcul du rendement de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR.

Les violations des art. 26 et 27 Cst. étaient réalisées, la gravité des restrictions ne pouvant être justifiée au regard de l'intérêt public poursuivi.

b. Le 11 mars 2024, le département a conclu au rejet du recours.

Le fait que les intéressés ne remettaient pas en cause l'autorisation de construire initiale signifiait qu'ils considéraient implicitement que le loyer fixé leur permettait un rendement suffisant. Ils avaient choisi de faire des travaux qu'ils n'avaient pas jugé nécessaires dans un premier temps. Il ne s'agissait pas de circonstances particulières justifiant un dépassement du plafond LDTR en l'occurrence. L'application de la méthode relative constituait une exception qui n'était possible que si les locataires étaient maintenus dans leur logement.

La fixation du loyer légitimait une restriction aux droits fondamentaux en raison de l'intérêt public à la préservation d'un parc locatif répondant aux BPP. L'atteinte n'était pas disproportionnée, le loyer ayant été fixé à la limite maximale de la fourchette prévue par la loi.

c. Le 15 avril 2024, les recourants ont répliqué, persistant dans leurs conclusions et leur argumentation.

L'art. 11 al. 1 LDTR ne prévoyait aucun ordre de priorité dans l'application des modes de calculs qui y étaient cités. Ainsi, l'application de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR n'était pas subsidiaire à la méthode des coûts de l'art. 11 al. 1 let. a à c LDTR.

La doctrine n'avait pas traité le cas de la réactualisation du loyer entre deux locataires mais elle retenait que des exceptions étaient possibles.

d. Le 16 avril 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger

EN DROIT

- 1.** Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2.** Le litige porte sur le montant du loyer LDTR fixé dans l'autorisation de construire APA 1_____/2, soit CHF 7'056.- par an (ou CHF 3'528.- la pièce par an), pour une durée de trois ans à dater de la remise en location après la fin des travaux.

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 prévues (art. 1 al. 1 et 2 LDTR).

À cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment l'encouragement à des travaux d'entretien

et de rénovation raisonnables et proportionnés des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. b LDTR).

Plus spécifiquement, la LDTR vise plusieurs objectifs, notamment améliorer la protection des locataires (MGC 1997 64/X 10562), et conserver sur le marché certains types de logements qui répondent à un besoin en raison de leur prix et de leur conception (ATF 116 Ia 401 consid. 9c).

3. Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation. L'autorisation est accordée notamment pour les travaux de rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 let. d LDTR (art. 9 al. 1 let. e LDTR).

3.1 Le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux BPP (art. 9 al. 2 LDTR). Il s'agit d'hypothèses alternatives (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logement et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, p. 133).

Par BPP, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population (art. 9 al. 3 LDTR). Selon l'arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 12 janvier 2022, en vigueur dès le 14 janvier 2022 (ArLoyers - L 5 20.05), les loyers correspondant aux BPP, fondés sur le revenu brut médian des contribuables personnes physiques 2018, son compris entre CHF 2'627.- à CHF 3'528.- la pièce par année.

Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux BPP notamment lorsqu'il entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR. Selon l'arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (ArAppart – L 5 20.03) déterminant au moment des faits, comme selon celui actuellement en vigueur, il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement.

3.2 Selon l'art. 10 LDTR, le département fixe, comme condition de l'autorisation de construire, le montant maximum des loyers des logements après travaux. Il tient compte des critères énumérés à l'art. 11 LDTR

3.3 Selon l'art. 11 al. 1 LDTR, le département prend en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées et fixe le montant des loyers ou des prix de vente maximaux, en tenant compte du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, calculé, en règle générale, sur les 70% au maximum de leur coût et renté à un taux de 0,5 point au-dessus de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiquée par la Banque cantonale de Genève, le taux de rendement étant fonction de l'incidence dégressive des amortissements (let. a) ; de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans, soit de

5,55% à 5% (let. b) ; des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5% des travaux pris en considération (let. c) ; des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 et ss CO (let. d).

Selon l'art. 11 al. 2 LDTR, lorsque les logements répondent aux BPP quant à leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface, le loyer après transformation doit répondre aux BPP.

Selon l'art. 11 al. 3 LDTR, si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux BPP, il est maintenu par le département au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permettrait économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer.

- 4.** Les recourants estiment que le loyer après transformation devrait être fixé en application de l'art. 11 al. 3 LDTR, interprété de façon à garantir leur propriété et leur liberté économique.

4.1 L'art. 11 al. 3 LDTR a été introduit avec l'adoption du PL 7'752, le 25 mars 1999. Selon les travaux préparatoires, il vise à permettre la rénovation d'immeubles dont les loyers dépassent déjà, avant travaux, le niveau des loyers répondant aux BPP, en autorisant une augmentation desdits loyers, pour autant toutefois que ces derniers aient été précédemment équitablement fixés (MGC 1999 9/II 1070, p. 1086 ss ; ATA/675/2017 du 20 juin 2017 consid. 8c).

Dans la situation de l'art. 11 al. 3 LDTR, il appartient au requérant de démontrer, par toutes pièces utiles, que le propriétaire n'est pas en mesure de supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer. Par pièces utiles, le département fait prioritairement référence à un calcul de rendement de l'immeuble. Subsidiairement, il peut être recouru à une étude comparative entre les loyers de l'immeuble et ceux résultant des statistiques publiées chaque année par le canton. Le département tient compte, dans son appréciation, des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération au sens des art. 269 ss CO (art. 5 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation – RDTR – L 5 20.01 ; ATA/253/2011 du 19 avril 1011 consid 8 ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.* p. 315).

4.2 En l'espèce, le loyer du logement avant rénovation ne dépasse pas le niveau des loyers répondant aux BPP, ce qui n'est pas contesté. Les recourants estiment toutefois que l'art. 11 al. 3 LDTR doit être appliqué par analogie puisque le loyer fixé dans la décision ne leur permettrait pas économiquement de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer.

4.2.1 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le juge est, en principe, lié par un texte légal clair et sans équivoque. Ce principe n'est cependant pas absolu. En effet, il est possible que la lettre d'une norme ne corresponde pas à son sens véritable. Ainsi, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs objectifs de penser que le texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du

fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 147 V 242 consid. 7.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_776/2020 du 7 juillet 2022 consid. 8.1 ; ATA/573/2022 du 31 mai 2022 consid. 6a).

4.2.2 L'historique de cette disposition montre notamment que le législateur entendait l'appliquer de façon limitée aux seuls cas où les loyers étaient abusivement élevés, supérieurs à la fourchette des loyers BPP, avant travaux mais ne constituait pas des logements de luxe. Le Tribunal fédéral a jugé que cette interprétation restrictive était en accord avec le texte légal et correspondait aux travaux préparatoires. Ce texte n'allait pas au-delà de la protection contre les loyers abusifs et répondait à un objectif de politique sociale. Par ailleurs la réserve selon laquelle le blocage des loyers devait être économiquement supportable permettait à l'autorité de respecter le principe de la proportionnalité lors de l'application de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 1P.664/1999 consid. 6 c).

4.3 L'argumentation développée par les recourants ne peut donc être suivie puisque l'exception permettant d'augmenter les loyers si cela est financièrement nécessaire, prévue par le législateur à l'art. 11 al. 3 LDTR ne s'applique, selon sa lettre claire, qu'aux logements dont les loyers dépassent, avant transformation ou rénovation, ceux répondant aux BPP et non pas, comme le voudraient les recourants à ceux dont le loyer est inférieur, avant travaux, au maximum de la fourchette des loyers correspondants aux BPP.

Ainsi, rien ne permet de retenir l'interprétation extensive, excédant son texte clair, que voudraient donner les recourants à cette disposition.

Le grief sera donc écarté.

- 5.** Les recourants estiment devoir bénéficier des circonstances particulières prévues à l'art. 9 al. 4 à 6 LDTR.

5.1 Selon l'art. 9 al. 4 LDTR, la fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante. Elle peut également l'être si des circonstances particulières le justifient, soit si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires, selon l'art. 9 al. 5 LDTR. L'art. 9 al. 6 LDTR prévoit des mesures qui peuvent également être répercutées sur les loyers à certaines conditions. Il s'agit de mesures en lien avec la consommation d'énergie.

5.2 La chambre de céans a déjà été amenée à examiner ces dispositions visant des circonstances particulières en lien avec les buts poursuivis par la LDTR.

Elle a retenu que constituait des circonstances particulières le coût accru notoirement lié à la création d'un appartement dans des combles (ATA/391/2013 du 25 juin 2013). Elle rappelle à cette occasion, ainsi que dans une autre espèce, s'agissant de l'interprétation de ces dispositions et de la mesure dans laquelle les circonstances particulières permettaient le dépassement du plafond de loyers, que les propriétaires étaient priés, soit de justifier leur loyer par l'un ou plusieurs des

motifs figurant à l'art. 9 al. 4, 5 et 6 LDTR, soit de procéder à des travaux moins coûteux (lorsque le calcul opéré en vertu de l'art. 11 LDTR ne permettait pas de parvenir à des loyers accessibles à la majorité de la population), soit encore de réduire leurs exigences de rendement (ATA/865/2022 du 30 août 2022 consid. 6f ; ATA/391/2013 précité).

5.3 En l'espèce, aucune circonstance particulière, au sens donné par la jurisprudence restrictive rappelée ci-dessus, n'est alléguée par les recourants qui ne mentionnent que les coûts élevés des travaux. Toutefois, ces coûts élevés ne s'expliquent pas par des circonstances qui pourraient être retenues comme particulières. En effet, les recourants ont fait le choix de procéder, en 2022, à une seconde série de travaux de rénovation dans le logement concerné, pour un montant de quatre fois celui des premiers travaux déjà réalisés en automne 2021, alors qu'ils avaient accepté la première autorisation délivrée et que le logement était en état d'être loué. Ils se bornent à invoquer à cet égard, mais de manière tardive et contradictoire, que cette première autorisation serait contraire au droit ne s'agissant pas de travaux de rénovation mais d'entretien.

En conséquence, l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en ne retenant pas de circonstances particulières permettant l'application des exceptions des art. 9 al. 4 à 6 LDTR, comme confirmé par le TAPI.

- 6.** Les recourants invoquent une violation de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, le loyer avant travaux à prendre en compte dans le cadre de la fixation du loyer après travaux ne devant pas être celui payé par l'ancienne locataire mais un loyer supérieur calculé en tenant compte du rendement de l'appartement.

6.1 À cet égard, la jurisprudence et la doctrine ont déjà eu l'occasion de préciser que les critères de calcul retenus à l'art. 11 LDTR s'inspiraient déjà des règles de droit fédéral contenues à l'art. 269a CO en matière de fixation de loyer dans la mesure où ils font intervenir des éléments liés au rendement des fonds investis dans les travaux par le propriétaire (Alain MAUNOIR, *La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence*, in RDAF 1996 p. 327). La finalité de l'art. 11 LDTR est cependant différente : il s'intègre dans un dispositif légal mis en place pour assurer le maintien en faveur de toutes les catégories de la population d'un parc de logements dont les caractéristiques et les loyers correspondent à leur besoin. La loi impose un contrôle des loyers pour une durée limitée, dont l'objectif est de contenir l'augmentation des loyers des logements les plus fortement recherchés en période de pénurie pour qu'il en subsiste sur le marché (ATA/502/2008 du 30 septembre 2008 consid. 7b).

S'agissant plus précisément de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR, la jurisprudence a déjà exposé que le renvoi fait par cette disposition aux art. 269 et ss CO visait les cas où les calculs de loyer selon les lettres a à c de l'art. 11 al. 1 LDTR s'avèreraient conduire à un loyer qui serait encore abusif (ATA/502/2008 précité consid. 7d).

6.2 Une réactualisation des loyers avant travaux n'est acceptée par la jurisprudence et la doctrine qu'en cas de maintien des locataires dans leurs appartements et non

lorsque les logements sont loués à de nouveaux locataires après les travaux. En effet, la méthode relative appliquée pour réactualiser les loyers, soit en déterminant l'évolution des facteurs de hausse et de baisse de loyer selon les règles du droit du bail, ne s'applique pas pour calculer les loyers de nouveaux baux (ATA/502/2008 précité consid. 7d ; Emmanuelle GAIDE, Valérie DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.*, p. 282 ch. 4.1.1 et 285 ch. 4.2.2).

L'argumentation des recourants tombe donc à faux puisqu'ils invoquent le rendement insuffisant que leur aurait procuré l'ancien loyer pour justifier l'application de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR au loyer d'un logement vacant, dans le but d'obtenir un résultat différent du calcul du loyer après travaux, dont il n'est pas contesté qu'il est pour le reste conforme à l'art. 11 LDTR.

Le grief sera donc écarté.

7. Dans un dernier grief, les recourants invoquent la violation de la garantie de la propriété qui se confond avec leur liberté économique, le loyer fixé ne couvrant pas le montant des factures liées à leur immeuble.

7.1 Comme tout droit fondamental, la garantie de la propriété et la liberté économique, ancrées aux art. 26 al. 1 et 27 al. 1 Cst., ne sont pas absolues et, elles peuvent être restreintes aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit être fondée sur une base légale, les restrictions graves devant être prévues par une loi. Les cas de danger sérieux, direct et imminent sont réservés. L'al. 2 de cette norme dispose que toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui. En outre, toute restriction d'un droit fondamental doit être proportionnée au but visé (art. 36 al. 3 Cst.), l'essence des droits fondamentaux étant inviolable (art. 36 al. 4 Cst.).

7.2 Le Tribunal fédéral a déjà jugé que la LDTR, y compris dans la mesure où elle prévoit un contrôle des loyers après transformations, était conforme à la garantie de la propriété et à la liberté économique (ATF 116 Ia 401 consid. 9c ; 111 Ia 401 consid. 9 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.1.3 ; 1C_110/2017 du 29 mai 2018 consid. 4.1.2 et 4.2).

7.3 En l'espèce, il faut prendre en compte le fait que la restriction n'est prononcée que pour trois ans, soit, à l'échelle d'un investissement immobilier, pour une très courte durée. L'atteinte doit donc être qualifiée de peu grave, selon l'appréciation faite par le Tribunal fédéral, notamment dans l'arrêt 1C_110/2017 précité (consid. 4.1.2) dans lequel il retient qu'une restriction opérée sur cinq ans ne saurait être qualifiée de grave.

À cela s'ajoute qu'en renonçant à contester la première autorisation délivrée le 2 février 2022, les recourants se sont accommodés du loyer avant les travaux subséquents, alors même que, selon eux, ce loyer ne leur permettait déjà pas de couvrir leurs coûts. Ils ont néanmoins décidé de procéder à des travaux supplémentaires, non nécessaires au maintien de l'habitabilité du logement, en

sachant que leur coût ne pourrait, en tout cas pour une durée limitée, être reporté sur le loyer.

Finalement, il appert que l'autorité intimée a fixé le loyer au maximum de la fourchette prévue par la loi.

L'atteinte aux droits fondamentaux invoquée s'avère donc également proportionnée et le grief sera écarté.

En tous points infondé, le recours doit être rejeté.

8. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 9 février 2024 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 9 janvier 2024 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge solidaire de A_____, B_____ et C_____ ;

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

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 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 Mikael BENOIT, avocat des recourants, au département du territoire-oac ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Florence KRAUSKOPF, Jean-Marc VERNIORY, Patrick CHENAUX, Eleanor McGREGOR, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

M. MARMY

le président siégeant :

C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :