

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2089/2011-LDTR

ATA/578/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 3 septembre 2013

dans la cause

Hoirie de feu Monsieur Ernest GUGGISBERG, soit pour elle Messieurs Roger et Michel GUGGISBERG

et

ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES (ASLOCA)

représentée par Me Romolo Molo, avocat

contre

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

et

DÉPARTEMENT DE L'INTÉRIEUR, DE LA MOBILITÉ ET DE L'ENVIRONNEMENT

et

Madame Ida DEUKMEDJIAN

MOILLEBEAU PROMOTIONS S.A.

COMPTOIR IMMOBILIER S.A.

représentées par Me François Bellanger, avocat

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 11 septembre 2012 (JTAPI/1057/2012)

EN FAIT

1. Madame Ida Deukmedjian est propriétaire de la parcelle n° 1'775, feuille 64, de la commune de Genève, Petit-Saconnex, aux adresses 26-28, chemin du Point-du-Jour, sur laquelle se trouvait un terrain de tennis ainsi qu'un immeuble d'habitation. Cette parcelle longe la rue de Moillebeau et se situe, dans le sens de la longueur, entre la rue Maurice-Braillard et le chemin du Point-du-Jour.
2. La société Moillebeau Promotions S.A. (ci-après : Moillebeau Promotions) est quant à elle propriétaire des parcelles n°s 2'247, 2'248 et 3'056, même feuille, même commune, aux adresses 40-42-44, rue de Moillebeau. Ces trois parcelles longent la rue de Moillebeau.
3. L'hoirie Guggisberg (ci-après : l'hoirie), soit pour elle Messieurs Roger et Michel Guggisberg, est propriétaire de la parcelle n° 2'249, même feuille, même commune, sise à l'adresse 27, chemin du Point-du-Jour, sur laquelle est érigée une maison de deux niveaux hors sol.

Cette parcelle est en retrait de la rue de Moillebeau, et contiguë aux parcelles n°s 2'247 et 2'248 précitées. Elle est voisine de la parcelle n° 1'793, également en retrait de la rue de Moillebeau, sur laquelle est construite une maison de trois niveaux hors sol, laquelle se trouve entre la parcelle de l'hoirie et le terrain de tennis précité.

4. Toutes ces parcelles sont situées en zone de développement 3.
5. Une servitude de restriction de bâtir inscrite au registre foncier (ci-après : RF) le 22 novembre 1928, et enregistrée sous le n° ID.2004/038967 grève, au profit de la parcelle n° 2'249, la parcelle n° 1'775 susvisée, laquelle comporte l'interdiction d'édifier toute construction autre qu'une maison d'habitation dont le gabarit ne peut excéder deux étages sur rez-de-chaussée ou un étage avec combles habitables.

De même, une servitude de restriction de bâtir n° ID.2004/038968 et inscrite le même jour au RF grève, au profit de la parcelle n° 1'775, la parcelle n° 2'249.

6. Le 22 novembre 2006, le Conseil d'Etat a approuvé le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 29'468-203. Ce PLQ, qui vise les parcelles n°s 1'775, 2'247, 2'248, 3'056 et, partiellement, la parcelle n° 4'795, prévoit la réalisation de trois bâtiments, l'un situé le long de la rue de Moillebeau, à l'angle avec le chemin du Point-du-jour, d'un gabarit rez + 5 étages + attique (bâtiment A), et les deux autres situés entre le chemin Maurice-Braillard et le chemin du Point-du-Jour, d'un gabarit rez + 5 étages + attique pour le premier (bâtiment B), et rez + 2 étages

+ attique pour le second (bâtiment C), situé plus en retrait de la rue de Moillebeau, soit à l'emplacement du terrain de tennis. Selon le PLQ, au moins les deux tiers de la surface affectée au logement doivent être mis au bénéfice de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).

7. Le 15 avril 2008, le Tribunal administratif, devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a rejeté un recours interjeté contre ce PLQ et confirmé la validité de celui-ci (ATA/176/2008 du 15 avril 2008). L'hoirie était au nombre des recourants, et s'est vu notifier l'arrêt en cause. Ce dernier est entré en force suite au rejet du recours interjeté par-devant le Tribunal fédéral par les parties déboutées (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_248/2008 du 25 septembre 2008).

L'ATA/176/2008 était signé par le président siégeant de la juridiction, Monsieur François Paychère ainsi que par la greffière-juriste de juridiction, Madame Caroline Del Gaudio-Siegrist.

8. Le 31 juillet 2009, le Comptoir immobilier S.A. (ci-après : le Comptoir immobilier) a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI ou le département), devenu depuis le 27 juin 2012 le département de l'urbanisme (ci-après : DU ou le département), une requête en autorisation de construire trois immeubles de logements et de commerces, garages souterrains et sondes thermiques sur les parcelles n^{os} 1'775, 2'247, 2'248 et 3'056 ainsi qu'une requête de démolition de bâtiments et de garage sur les mêmes parcelles (requêtes n^{os} 103'050 et 6'276).

Le projet de construction portait sur la réalisation des bâtiments A, B et C. Selon le plan de construction, le bâtiment A est divisé en trois entrées (cages A1, A2 et A3) dont deux sont destinées à du logement d'habitation mixte (ci-après : HM) (cages A1 et A2) et une à des logements en propriété par étages (ci-après : PPE) (cage A3). Les bâtiments B et C ne comportent qu'une entrée chacun et sont affectés à du logement HM, respectivement à la location.

9. Les requêtes du Comptoir immobilier ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 19 août 2009.
10. Dans le cadre de l'instruction de la requête, les préavis suivants ont notamment été délivrés :

- La commission d'architecture s'est déclarée favorable, le 2 décembre 2009. Le 18 août 2009, elle avait émis des réserves sur l'implantation des bâtiments, l'entrée et l'accès au bâtiment B, l'accessibilité aux personnes handicapées, et l'éloignement des cuisines par rapport aux façades. L'architecte responsable du projet lui a répondu le 12 novembre 2009 que l'implantation des bâtiments correspondait au PLQ et ne pouvait dès

lors pas être modifiée, que l'accessibilité aux personnes handicapées avait été garantie, et que la position des fenêtres du bâtiment B avait été modifiée pour assurer aux cuisines un éclairage naturel.

- Le 10 décembre 2009, après que sur demande de la direction générale de la nature et du paysage (ci-après : DGNP) les requérants eurent remis un plan des aménagements extérieurs, servant de plan d'abattage, ce service s'est prononcé favorablement sous réserve des conditions mises à l'autorisation d'abattage d'arbres et de la conservation et de la protection de la végétation à proximité des travaux.
- Le 8 février 2010, le service juridique LDTR du département a émis un préavis favorable, annulé par la suite par un préavis également favorable.
- Le 1^{er} juillet 2010, la direction générale de la mobilité a émis un préavis favorable à condition de réguler les rampes d'accès aux parkings souterrains par des feux de signalisation.
- Le 7 juillet 2010, la Ville de Genève a rendu un préavis favorable sous condition.
- Le 20 septembre 2010, le service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (ci-après : SPBR) a délivré un préavis favorable. Les mesures prévues, et validées par le SPBR, permettaient le respect de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB - RS 814.41). Le 8 juillet 2010, le SPBR avait réservé son préavis, car les exigences de l'OPB pour la construction de nouveaux logements n'étaient pas respectées, et une dérogation exigeait qu'un rapport acoustique soit fourni. Le 26 août 2010, le bureau d'ingénieurs Acouconsult a remis une étude acoustique, aux termes de laquelle les valeurs de l'OPB étaient respectées pour le bâtiment B et dépassées pour le bâtiment A, mais que les écrans proches projetés permettraient d'améliorer le confort des habitants et d'offrir des conditions équivalentes à celles fixées par l'OPB.
- Le 27 janvier 2011, l'office du logement a rendu un préavis favorable non motivé, validant les plans financiers du 23 décembre 2010.

Le service de la planification de l'eau, la police du feu, le service de l'énergie, le service de géologie, sols et déchets, la direction générale de l'aménagement du territoire se sont également prononcés favorablement.

11. Le 24 septembre 2010, le Grand Conseil a adopté la loi 10'646 déclarant d'utilité publique le PLQ du 22 novembre 2006, dont 60 % au moins des surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP) réalisables étaient destinées à l'édification de logements d'utilité publique (ci-après : LUP) au sens des art. 15 ss LGL.

L'alinéa 2 de l'article unique de cette loi autorise le Conseil d'Etat à décréter l'expropriation des servitudes empêchant la réalisation des bâtiments prévus par ce plan, au profit des propriétaires des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de celui-ci, conformément à l'art. 5 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx-GE - L 7 05).

12. Le 24 septembre 2010 également, les requérants ont signé les « conditions d'application des normes de la zone de développement » rédigées par le département. Le point 1.2 desdites conditions était ainsi libellé : « constitution et inscription d'une servitude de passage à tous usages en surface sous le bloc A au profit des parcelles n^{os} 2'249, 1'793 et pour les accès véhicules au profit de la parcelle n° 3'133 (largeur 3,5 mètres) ».
13. La loi 10'646 a été promulguée par arrêté du Conseil d'Etat du 17 novembre 2010. Elle est entrée en vigueur le 23 novembre 2010.
14. Par arrêté du 27 avril 2011, le département a autorisé l'application des normes de la 3^{ème} zone aux bâtiments à construire, aux conditions énoncées dans les considérants, les conditions particulières de l'autorisation de construire demeurant réservées.
15. Le 3 juin 2011, le DCTI a délivré au Comptoir immobilier une autorisation de construire cinq (*sic*) immeubles de logements et commerces, garages souterrains et installation de sondes géothermiques sur les parcelles n^{os} 1'775, 2'247, 2'248 et 3'056 (autorisation DD 103'050-4) ainsi qu'une autorisation de démolir (M 6276).

Le point 9 de l'autorisation reprenait le préavis du service juridique LDTR et était libellé comme suit : « les logements reconstruits comprendront 19 logements totalisant 74 pièces dont le loyer n'excédera pas CHF 3'650.- la pièce l'an pendant une période de cinq ans à compter de leur première mise en location ». Le point 7 de l'autorisation était libellé comme suit : « en ce qui concerne les cessions gratuites et constitutions de servitudes prévues par les conditions d'application des normes de la zone de développement, celles-ci doivent être constituées et inscrites au Registre foncier. Les actes notariés ainsi que [les] pièces justificatives attestant leur inscription au Registre foncier devront parvenir au département avant l'ouverture du chantier ».
16. Toujours le 3 juin 2011, le département de l'intérieur et de la mobilité (ci-après : DIM), devenu depuis le 27 juin 2012, le département de l'intérieur, de la mobilité et de l'environnement (ci-après : DIME), a accordé l'autorisation d'abattage des arbres se trouvant sur les parcelles précitées (autorisation n° 2009 1369).
17. Le 8 juin 2011, ces trois autorisations ont été publiées dans la FAO.

18. Le 30 juin 2011, le service juridique LDTR du département a émis un préavis favorable, annulant et remplaçant celui du 8 février 2010. Les conditions de la LDTR seraient respectées. Les immeubles reconstruits comprendraient 11 logements totalisant 33 pièces (Moillebeau 42 - bâtiment A) dont le loyer n'excéderait pas CHF 4'323.- la pièce l'an et 8 logements totalisant 41 pièces (Moillebeau 44 - bâtiment B) dont le loyer n'excéderait pas CHF 3'745.- pendant une période de 5 ans à compter de leur première mise en location. L'ouverture du chantier était subordonnée au relogement des locataires des logements situés dans les immeubles à démolir (42 et 44, rue de Moillebeau).

19. Le 5 juillet 2011, le département s'est adressé au Comptoir immobilier. Le ch. 9 de l'autorisation de construire était modifié, la nouvelle teneur correspondant au nouveau préavis du service juridique LDTR, du 30 juin 2011 (soit : « Les logements [*recte* : bâtiments] reconstruits comprendront 11 logements totalisant 33 pièces (Moillebeau 42) dont le loyer n'excédera pas CHF 4'323.- la pièce l'an et 8 logements totalisant 41 pièces (Moillebeau 44) dont le loyer n'excédera pas CHF 3'745.- pendant une période de 5 ans à compter de leur première mise en location »). Ce courrier valait avenant aux autorisations de construire et de démolir.

20. Le 7 juillet 2011, l'hoirie a recouru contre ces trois autorisations auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à leur annulation.

A titre préalable, l'hoirie a conclu à la restitution de l'effet suspensif au recours.

21. Le 8 juillet 2011, l'Association genevoise de défense des locataires, devenue depuis lors, l'Association genevoise des locataires (ci-après : ASLOCA) a également interjeté recours auprès du TAPI contre les autorisations précitées.

22. Par décision du 28 juillet 2011, le TAPI a rejeté la demande de restitution de l'effet suspensif, tout en réservant la suite de la procédure et le sort des frais de celle-ci.

Lorsqu'un recours était dirigé contre une autorisation précédée d'un PLQ entré en force, la restitution de l'effet suspensif obéissait à un certain nombre de conditions définies par la jurisprudence. Il fallait ainsi notamment que les intérêts du recourant fussent mis en péril par l'engagement des travaux, et que le recourant rendît vraisemblable la non-conformité, sur des points importants, de l'autorisation de construire au PLQ.

En l'espèce, sur la base d'un examen *prima facie* du dossier, la recourante n'avait pas rendu vraisemblable une non-conformité des autorisations au PLQ,

l'implantation des bâtiments, leur gabarit de même que les accès aux parkings correspondant à ce qui était prévu par le PLQ.

De plus, les intérêts de la recourante n'étaient pas mis en danger par le commencement des travaux, du fait que le PLQ fixait de manière définitive l'implantation, le gabarit et l'affectation des bâtiments. Ils devaient céder le pas à ceux des intimées à commencer les travaux afin de leur permettre de mettre sur le marché le plus rapidement possible les nouveaux logements attendus depuis l'adoption du PLQ.

23. Le 8 août 2011, l'hoirie a interjeté recours contre la décision susmentionnée auprès de la chambre administrative. Elle a conclu à la restitution de l'effet suspensif à l'autorisation DD 103'050 (*recte* : au recours interjeté contre cette autorisation), sous suite de dépens.

Elle avait rendu vraisemblable que l'autorisation de construire s'écartait du PLQ sur un point important, à savoir le nombre d'immeubles. En effet, le PLQ se rapportait à la construction de trois immeubles, tandis que l'autorisation de construire précisait clairement que les immeubles autorisés étaient au nombre de cinq, ce qui ressortait aussi bien de la décision elle-même que du texte publié dans la FAO.

La requête en restitution de l'effet suspensif était en outre d'autant plus légitime et justifiée que les constructions projetées seraient précédées par la démolition des bâtiments existants et par l'abattage d'arbres situés pour partie sur la parcelle des membres de l'hoirie. Une pesée des intérêts en présence permettait de constater que l'intérêt de ces derniers à ce que l'exécution de la décision entreprise fût suspendue l'emportait sur celui des promoteurs à commencer les travaux.

24. Le 14 septembre 2011, le DCTI a conclu au rejet du recours, déclarant reprendre à son compte l'argumentation développée par le TAPI dans sa décision du 28 juillet 2011.

25. Le 15 septembre 2011, Mme Deukmedjian, le Comptoir immobilier et Moillebeau Promotions ont conclu au rejet du recours, sous suite de dépens.

L'art. 146 al. 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) instituait une exception au régime général de l'effet suspensif dans les cas où l'autorisation attaquée était précédée d'un PLQ entré en force. Cette règle, prévue à l'art. 146 al. 1 LCI, était d'application stricte. Toute divergence entre le PLQ et l'autorisation de construire ne justifiait pas la restitution de l'effet suspensif ; il fallait que ces divergences portassent sur des points importants. En l'espèce, la recourante n'avait pas mis en lumière de divergence importante. Le TAPI, en se fondant sur les pièces au dossier, en

particulier le PLQ et les plans définitifs déposés à l'appui de l'autorisation de construire, avait pu constater la correspondance entre le PLQ et l'autorisation de construire.

L'intérêt privé des intimées se confondait avec l'intérêt public expressément reconnu par le Grand Conseil dans la loi 10'646. Il s'agissait de construire le plus rapidement cinquante-six logements, dont 60 % de logements sociaux, tandis que l'intérêt de la recourante consistait seulement à préserver un îlot de villas au milieu d'une zone très urbanisée. Une pesée des intérêts en présence interdisait donc toute restitution de l'effet suspensif.

La situation juridique de la recourante était en outre définitivement fixée suite à l'entrée en force du PLQ, ce dernier définissant l'implantation, le gabarit et l'affectation des bâtiments prévus. Les travaux prévus ne modifiaient dès lors en rien la situation juridique de la recourante.

26. Le 12 octobre 2011, le DIM a appuyé la position du DCTI sur la question de l'effet suspensif.

27. Le 28 octobre 2011, l'hoirie a adressé sa réplique à la chambre administrative. Elle prenait les mêmes conclusions que dans son acte de recours.

L'autorisation de construire, qui portait sur cinq immeubles, était contraire au PLQ, qui n'en prévoyait que trois. Les explications des intimés à ce sujet étaient inadmissibles car contraires à la sécurité du droit et à l'opposabilité des décisions aux tiers.

Son droit d'être entendu avait été violé. Le DCTI avait délivré une autorisation de construire ne correspondant pas à la requête publiée dans la FAO ; il y avait ainsi violation de la procédure prévue à l'art. 3 LCI, qui emportait du même coup violation du droit d'être entendu.

Enfin, l'inscription au RF d'une servitude de passage, qui était une condition de l'autorisation de construire litigieuse, n'avait pas été opérée.

28. Une autre procédure (A/2011/2011) était ouverte devant la chambre administrative, dans laquelle l'hoirie était également recourante, et dans laquelle un délai au même jour avait été imparti à cette dernière pour produire sa réplique. Par erreur, toutes les écritures de l'hoirie du 28 octobre 2011 ont été classées dans le dossier de la procédure A/2011/2011.

29. La cause A/2089/2011 a donc été gardée à juger.

30. Le 8 novembre 2011, la chambre administrative a rejeté le recours de l'hoirie contre la décision du TAPI du 28 juillet 2011 (ATA/687/2011).

L'hoirie ne lui avait pas adressé d'écriture de réplique malgré la prolongation du délai pour ce faire.

Sur la base d'un examen *prima facie*, il n'existait aucune différence entre le PLQ et l'autorisation délivrée sur la question du nombre de bâtiments. L'autorisation de construire reprenait les trois bâtiments prévus par le PLQ et le nombre de cinq malencontreusement mentionné dans le texte de l'autorisation visait le nombre d'entrées d'immeubles du projet et non le nombre de bâtiments. En outre, l'intérêt public à la démolition des bâtiments existants et l'abattage d'arbres situés pour partie sur leur parcelle était largement prépondérant à leur intérêt privé à ce que l'exécution de la décision entreprise soit suspendue.

31. Le 19 décembre 2011, l'hoirie a recouru auprès du Tribunal fédéral contre l'arrêt précité, concluant à l'annulation de l'arrêt entrepris (cause 1C_568/2011).

Son droit d'être entendu avait été violé, d'une part en raison d'un défaut de motivation, et d'autre part parce que la chambre administrative avait purement et simplement ignoré sa réplique du 28 octobre 2011.

Il y avait également arbitraire dans l'établissement des faits et l'appréciation des preuves, en ce que l'arrêt attaqué retenait que l'autorisation de construire DD 103'050 du 3 juin 2011 était conforme en tous points au PLQ. Si la chambre administrative avait tenu compte de sa réplique, elle aurait dû constater qu'en ne rectifiant pas l'annonce d'autorisation de construire lors de la seconde publication du 8 juillet 2011, le DCTI entendait bien autoriser cinq immeubles de logement et non trois comme le prévoyait le PLQ.

32. Le 4 janvier 2012, Mme Deukmedjian, Moillebeau Promotions et le Comptoir immobilier ont déposé une demande en révision de l'arrêt de la chambre administrative du 8 novembre 2011, concluant à son admission et à ce que la chambre administrative, statuant à nouveau, rejette le recours de l'hoirie contre la décision du TAPI du 28 juillet 2011 et leur octroie une indemnité de procédure.

33. Le 13 février 2012, le Tribunal fédéral a rendu son arrêt dans la cause 1C_568/2011. Le recours était admis et la cause renvoyée à la chambre administrative afin que celle-ci rende à brève échéance une nouvelle décision prenant en considération la réplique de l'hoirie.

Le droit d'être entendu de celle-ci avait en effet été violé du fait que la chambre administrative n'avait pas pris en compte l'écriture de réplique du 28 octobre 2011.

34. Le 28 février 2012, la chambre administrative a déclaré la demande de révision irrecevable (ATA/114/2012), car devenue sans objet vu l'annulation de l'ATA/687/2011 par le Tribunal fédéral.

35. Par arrêt du 3 avril 2012 (ATA/191/2012), la chambre administrative a rejeté le recours déposé dans la présente cause contre la décision du TAPI du 28 juillet 2011, sur la base d'une motivation similaire à celle de l'ATA/687/2011.
36. Le 15 mai 2012, l'hoirie a interjeté recours par-devant le Tribunal fédéral (cause 1C_254/2012) contre l'arrêt précité.
37. Par arrêt du 21 mai 2012 dans la cause 1C_254/2012, le Tribunal fédéral a déclaré le recours irrecevable pour cause de tardiveté.
38. Le 2 juillet 2012, l'hoirie a déposé auprès du TAPI une requête de mesures provisionnelles visant notamment à ce que les travaux soient arrêtés.
39. Le 4 juillet 2012, le TAPI a rejeté cette requête. La décision était signée de la seule présidente, Madame Caroline Del Gaudio-Siegrist.
40. Le 9 juillet 2012, l'hoirie a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre la décision précitée.
41. Le 11 septembre 2012, le TAPI a rejeté le recours au fond dans la présente cause.

L'autorisation de construire ne dérogeait pas au PLQ. L'erreur dans la rédaction du texte de l'autorisation de construire n'avait eu aucune conséquence juridique dommageable pour les parties. La question des parkings et des accès, de même que celle du gabarit des immeubles, était déjà réglée dans le PLQ, et il n'était plus possible d'y revenir. La question des servitudes était de la compétence de la justice civile. L'autorisation d'abattage d'arbres ne consacrait qu'une modification mineure apportée au PLQ, et ne contenait pas de vices justifiant son annulation.

L'autorisation de démolir ne violait pas la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). Les montants des loyers avant démolition étaient déjà supérieurs aux besoins prépondérants de la population, si bien qu'ils pouvaient être maintenus au même niveau. La durée du contrôle des loyers n'était pas obligatoirement de dix ans pour une construction nouvelle. Enfin, 67 % des logements prévus étaient des logements sociaux, la proportion obligatoire de ceux-ci étant donc respectée. Il n'était pas nécessaire que ce pourcentage soit respecté pour chacun des immeubles construits.

42. Le 15 octobre 2012, l'ASLOCA a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement précité, concluant à son annulation ainsi qu'à celle des autorisations de démolir et de construire.

A titre préalable, elle sollicite uniquement la comparution personnelle des parties. Son recours indiquait néanmoins que l'effet suspensif était levé uniquement pour l'implantation, les gabarits et les accès, mais non pour les autres conditions de l'autorisation, en particulier le pourcentage de SBP habitables. L'autorisation de construire n'avait pas appliqué le taux de 60 % au moins des SBP habitables de chacun des futurs immeubles. Il n'était pas possible de construire des immeubles en PPE en zone de développement.

Compte tenu du nombre de pièces des logements futurs de l'immeuble sis 40-42 rue de Moillebeau, elle acceptait la démolition de ce bâtiment pour autant que le montant des loyers futurs soit conforme à la LDTR, ce qui n'était pas le cas. L'immeuble sis 44 rue de Moillebeau était de bonne qualité quant à sa construction, et pouvait être surélevé jusqu'à une hauteur de 24 m. Les logements prévus ne compensaient pas la perte des actuels. En outre, pour l'ensemble du projet, le contrôle des loyers devait s'étendre sur dix ans « selon la norme usuelle ».

43. Le 15 octobre 2012, l'hoirie a également interjeté recours contre le jugement du TAPI du 11 septembre 2012, concluant à titre principal à la constatation de sa nullité et à l'annulation des autorisations de démolir et de construire.

A titre préalable, elle conclut à ce qu'un transport sur place soit ordonné et à la restitution de l'effet suspensif « à l'autorisation de construire sous DD 103'050 du 3 juin 2012 » (*sic*).

La restitution de l'effet suspensif ne visait que cette dernière décision, les autorisations de démolir et d'abattage d'arbres étant dotées de l'effet suspensif automatique en vertu de l'art. 66 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). L'autorisation litigieuse portait sur cinq immeubles, tandis que le PLQ en prévoyait trois. Il ne s'agissait pas d'une modification mineure. La sécurité du droit commandait donc de restituer l'effet suspensif. Le Tribunal fédéral avait du reste considéré qu'en l'espèce, l'exécution de l'autorisation de construire pouvait lui causer un préjudice irréparable.

Le jugement du TAPI avait été rendu sous la présidence de Mme Del Gaudio-Siegrist. Or celle-ci avait signé l'ATA/176/2008 du 15 avril 2008 en tant que greffière-juriste. Elle avait donc tranché une deuxième fois « le même litige, ayant le même objet et entre les mêmes parties défendant chacune de son côté les mêmes intérêts ». Elle avait donc agi dans la même cause à un autre titre, ce qui était prohibé par l'art. 15A LPA. L'hoirie ignorant la composition du TAPI, elle n'avait pas pu faire valoir ce moyen auparavant. Une demande de révision avait en outre été adressée au TAPI le 12 octobre 2012.

Un transport sur place était nécessaire pour que la chambre administrative puisse vérifier « les inconvénients graves consécutifs à la construction de

cinq bâtiments au lieu des trois prévus dans le PLQ », à savoir la dangerosité des entrées des parkings, le conflit potentiel entre les usagers du chemin du Point-du-Jour et la privation de lumière et de luminosité de la parcelle n° 2'249.

Le 18 août 2009, la commission d'architecture (ci-après : CA) avait demandé des modifications minimales du projet afin de tenir compte de la sécurité des usagers des garages. Cette demande de modification avait été refusée par l'architecte du projet, et la CA avait retiré sa demande. Il en allait de même du préavis du SPBR.

Le TAPI n'avait pas respecté les art. 5 et 6 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35). Le respect desdites dispositions impliquait notamment que le dossier contienne tous les actes notariés attestant de la constitution et de l'inscription des servitudes.

44. Le 18 octobre 2012, le juge délégué a rayé du rôle la cause concernant le recours contre la décision du TAPI sur mesures provisionnelles du 4 juillet 2012, celle-ci étant devenue sans objet vu le prononcé par cette juridiction de son jugement au fond.
45. Le 19 novembre 2012, la présidente de la chambre administrative a refusé la restitution de l'effet suspensif au recours (ATA/781/2012).
46. Le 23 novembre 2012, Mme Deukmedjian, Moillebeau Promotions et le Comptoir immobilier ont conclu au rejet des recours ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure.

La demande de transport sur place devait être rejetée, faute de pertinence des faits à constater au regard des griefs invoqués.

La demande de modification formulée par la CA ne faisait pas état de problèmes de sécurité. L'architecte avait répondu que l'implantation ne pouvait être modifiée pour ne pas diverger du PLQ, mais avait donné suite aux autres invites. Quant au revirement du SPBR, il n'avait pas été opéré sans raison, mais faisait suite à une étude acoustique démontrant que la pose d'écrans rapprochés devant les fenêtres des locaux sensibles au bruit permettait d'offrir des conditions équivalentes à celles fixées par la législation applicable. Les préavis favorables de ces deux instances n'avaient dès lors aucune raison d'être mis en doute par le département ni par les juridictions administratives.

Le plan de servitudes avait été transmis aux hoirs Guggisberg, et les servitudes nécessaires n'impliquant pas leur concours avaient été constituées. Ils avaient refusé leur concours à la constitution desdites servitudes, et commettaient ainsi un abus de droit en invoquant à présent leur non-constitution.

Le pourcentage de logements sociaux résultait directement de la loi 10'646. Les plans financiers pour le bâtiment A, d'une part, et les bâtiments B et C, d'autre part, faisaient état d'une proportion respective de logements sociaux de 63 et 69 %. Le grief était donc infondé ; au surplus, l'hoirie n'avait pas qualité pour le soulever.

Le recours de l'ASLOCA devait également être rejeté. L'art. 6 LDTR n'imposait nullement une répartition des logements sociaux au sein d'un nouveau projet de construction, pas plus que l'art. 11 du règlement d'application de la LDTR du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01). Le bâtiment A du projet (42 rue de Moillebeau) comptait 33 logements dont 22 de type logement social, en remplacement des 11 logements en tout de l'ancien bâtiment. Le bâtiment B comptait 17 logements, tous sociaux, en remplacement des 8 logements de l'ancien bâtiment.

L'ASLOCA n'était pas fondée à invoquer la LGZD, qui relevait en l'espèce du droit de la construction, mais uniquement la LDTR. Le grief devrait quoi qu'il en soit être écarté, l'art. 6A LGZD obligeant le Grand Conseil, lors de la déclaration d'utilité publique, à s'assurer qu'au moins 60 % des SBP réalisables – sur l'ensemble du PLQ – étaient destinées à la construction de LUP. La référence était ainsi l'entier du périmètre du PLQ. La construction d'appartements en PPE en zone de développement était enfin parfaitement conforme à l'art. 5 al. 1 let. b LGZD.

47. Le 22 novembre 2012, le DIME a déclaré se référer aux écritures du département et se rallier à ses conclusions, notant que l'autorisation d'abattage d'arbres – aspect pour lequel il était compétent – n'était pas remise en question par les recours.
48. Le 23 novembre 2012, le département a conclu au rejet des recours.

L'hoirie ne démontrait pas en quoi un transport sur place ou encore les pièces dont elles requéraient la production auraient pu conduire à l'adoption d'une solution différente.

Il avait autorisé le projet au regard de tous les préavis, majoritairement favorables. Aucun élément ne permettait à la juridiction administrative de s'écarter des différents préavis recueillis.

Le ch. 7 de l'autorisation prévoyait la constitution des servitudes nécessaires, et les promoteurs avaient accepté les conditions d'application des normes de la zone de développement. Sauf à faire preuve de formalisme excessif, la production des justificatifs d'inscription au RF était inutile.

L'hoirie n'était pas fondée à invoquer la LDTR, conformément à la jurisprudence.

Quant au recours de l'ASLOCA, ses termes restaient pour le moins obscurs et ne permettaient pas de saisir les griefs soulevés. Il n'était pas précisé en quoi le jugement de première instance était critiquable.

49. Par acte posté le 19 décembre 2012, l'hoirie a interjeté recours en matière de droit public auprès du Tribunal fédéral contre la décision du 19 novembre 2012 de refus de restitution de l'effet suspensif.
50. Le 11 avril 2013, le Tribunal fédéral a rejeté le recours (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_666/2012).

La chambre administrative n'avait pas abusé de l'important pouvoir d'appréciation dont elle bénéficiait dans la pesée des intérêts en présence. Aucun élément ne permettait de douter de l'affirmation du département selon laquelle la mention de cinq bâtiments au lieu de trois lors de la publication de l'autorisation procédait d'une erreur de retranscription. Voudrait-on y voir une divergence avec le PLQ que celle-ci ne serait pas suffisamment importante pour admettre la restitution de l'effet suspensif dès lors que les exigences du PLQ relatives au nombre de niveaux, à la hauteur de la corniche et à l'affectation commerciale du rez-de-chaussée étaient respectées.

51. Le 17 mai 2013, l'hoirie a demandé à pouvoir verser à la procédure des pièces qu'elle estimait importantes pour l'issue du litige, avec des observations à leur sujet.
52. Le 21 mai 2013, le juge délégué a accordé pour ce faire à l'hoirie un délai au 28 mai 2013.
53. Le 28 mai 2013, les hoirs Guggisberg ont produit différentes pièces au sujet de l'origine de leur parcelle et de la constitution des différentes servitudes y afférentes. Ils ont persisté dans leurs conclusions.
54. Le 30 mai 2013, le juge délégué a fixé aux parties un délai au 20 juin 2013 pour formuler toutes requêtes ou observations complémentaires, après quoi la cause serait gardée à juger.
55. Par courrier du 5 juin 2013, l'avocate de l'hoirie a cessé d'occuper.
56. Le 17 juin 2013, le DIME a indiqué ne pas avoir d'observations à formuler. Le 20 juin 2013, Mme Deukmedjian, Moillebeau Promotions et le Comptoir immobilier en ont fait de même. L'hoirie, l'ASLOCA et le département ne se sont pas manifestés.

EN DROIT

1. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a LPA), sous réserve de certains griefs.
2. L'hoirie invoque en effet une violation de la LDTR. Or, selon la jurisprudence de la chambre de céans, les voisins ne sont aucunement touchés par les aspects d'une autorisation de construire liés au respect de la LDTR, et n'ont aucun intérêt direct et actuel dont ils peuvent se prévaloir à cet égard, et donc pas la qualité pour recourir sur ce point, étant rappelé que l'action populaire est proscrite (ATA/277/2010 du 27 avril 2010 consid. 2d ; ATA/399/2009 du 25 août 2009 ; ATA/31/2009 du 20 janvier 2009 confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 2C_179/2009 du 14 septembre 2009 ; ATA/13/2009 du 13 janvier 2009 confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 2C_127/2009 du 25 mai 2009).

Les griefs soulevés par l'hoirie relatifs à la LDTR seront dès lors déclarés irrecevables, y compris la conclusion tendant à la production des états locatifs – étant néanmoins précisé à ce dernier égard que Mme Deukmedjian, le Comptoir immobilier et Moillebeau Promotions ont produit les états locatifs des immeubles 42 et 44 rue de Moillebeau pour l'année 2009 en pièces 16 et 17 de leur chargé.

3. De jurisprudence constante, l'ASLOCA jouit de la qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 3 LDTR (ATA/391/2013 du 25 juin 2013 consid. 1 ; ATA/266/2013 du 30 avril 2013 consid. 2 et les arrêts cités).

Il a en revanche été jugé en décembre 2012 que l'ASLOCA, malgré le changement de ses statuts le 7 mars 2012, n'avait pas qualité pour recourir au sens de l'art. 145 al. 3 LCI (applicable par renvoi de l'art. 7 LGZD) et ne pouvait invoquer la LGZD car, au moment du dépôt du recours au TAPI, soit avant le 7 mars 2012, elle n'avait pas la qualité pour agir sur cette base, conformément à une jurisprudence constante (ATA/829/2012 du 11 décembre 2012 consid. 3 ss).

En l'espèce, l'ASLOCA ayant déposé son recours au TAPI le 8 juillet 2011, elle n'avait pas la qualité pour agir au sens des art. 145 al. 3 LCI et 7 LGZD, si bien que ses griefs directement relatifs à ces deux lois doivent eux aussi être déclarés irrecevables.

Recours de l'hoirie

4. L'hoirie sollicite un transport sur place.
5. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de

preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; 137 II 266 consid. 3.2 ; 136 I 265 consid. 3.2 ; 135 I 279 consid. 2.3 ; 132 II 485 consid. 3.2 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 2.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, notamment 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 2C_429/2013 du 12 juillet 2013 consid. 4.1 ; 8C_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 2D_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 2D_51/2011 du 8 novembre 2011 ; 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1).

En l'espèce, le dossier contient toutes les pièces utiles pour statuer, en particulier le PLQ et les plans visés *ne varietur* lors de la procédure d'autorisation de construire. On ne voit dès lors pas en quoi un transport sur place permettrait davantage de constater « les inconvénients graves consécutifs à la construction de cinq bâtiments au lieu des trois prévus dans le PLQ ». La demande sera donc rejetée.

6. L'hoirie fait ensuite valoir que le jugement du TAPI serait nul en raison d'une composition irrégulière, car la présidente Mme Del Gaudio-Siegrist (entrée en tant que juge titulaire au TAPI le 18 novembre 2011), qui avait participé à la délibération de l'ATA/176/2008 du 15 avril 2008 en tant que greffière-juriste, participait ainsi à un second titre à la même cause, et aurait dû se récuser.
7. a. La garantie d'un tribunal indépendant et impartial instituée par les art. 30 al. 1 Cst. et art. 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101) permet d'exiger la récusation d'un juge dont la situation ou le comportement est de nature à faire naître un doute sur son impartialité (ATF 126 I 68 consid. 3a p. 73). Elle tend notamment à éviter que des circonstances extérieures à la cause ne puissent influencer le jugement en faveur ou au détriment d'une partie. Elle n'impose pas la récusation seulement lorsqu'une prévention effective du juge est établie, car une disposition interne de sa part ne peut guère être prouvée ; il suffit que les circonstances donnent l'apparence de la prévention et fassent redouter une activité partielle du magistrat. Seules les circonstances constatées objectivement doivent être prises en considération ; les impressions purement individuelles d'une des

parties au procès ne sont pas décisives (ATF 138 I 1 consid. 2.2 p. 3 ; 137 I 227 consid. 2.1 p. 229 ; 136 I 207 consid. 3.1 p. 238 ; 134 I 20 consid. 4.2 p. 21 ; 131 I 24 consid. 1.1 p. 25 ; 127 I 196 consid. 2b p. 198 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1B_199/2012 du 13 juillet 2012 consid. 5). Les motifs de récusation mentionnés à l'art. 15A al. 1 LPA concrétisent ces garanties.

b. Selon l'art. 15A al. 1 LPA, les juges, les membres des juridictions et les membres du personnel des juridictions se récusent s'ils ont un intérêt personnel dans la cause (let. a), s'ils ont agi dans la même cause à un autre titre, notamment comme membre d'une autorité, comme conseil juridique d'une partie, comme expert, comme témoin ou comme médiateur (let. b), s'ils sont conjoints, ex-conjoints, partenaires enregistrés ou ex-partenaires enregistrés d'une partie, de son représentant ou d'une personne qui a agi dans la même cause comme membre de l'autorité précédente ou mènent de fait une vie de couple avec l'une de ces personnes (let. c), s'ils sont parents ou alliés en ligne directe ou jusqu'au troisième degré en ligne collatérale d'une partie (let. d), s'ils sont parents ou alliés en ligne directe ou au deuxième degré en ligne collatérale d'un représentant d'une partie ou d'une personne qui a agi dans la même cause comme membre de l'autorité précédente (let. e), s'ils pourraient être prévenus de toute autre manière, notamment en raison d'un rapport d'amitié ou d'inimitié avec une partie ou son représentant (let. f).

c. L'art. 15A LPA a été introduit par la loi 10'462 du 26 septembre 2010. Comme l'indiquent de manière aussi nette que concise les travaux préparatoires (MGC 2008-2009/VIII A 10995), sa formulation est reprise de l'art. 47 du code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC - RS 272). Ce dernier étant harmonisé et quasiment identique à l'art. 56 du Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 (CPP - RS 312.0), la jurisprudence relative à ces deux dispositions peut ainsi être transposée, *mutatis mutandis*, à l'art. 15A LPA.

La notion de « même cause » s'entend de manière formelle, c'est-à-dire comme la procédure ayant conduit à la décision attaquée ou devant conduire à celle attendue ; elle n'englobe en revanche pas une procédure distincte ou préalable se rapportant à la même affaire au sens large, soit au même ensemble de faits et de droits concernant les mêmes parties (Arrêt du Tribunal fédéral 6B_621/2011 du 19 décembre 2011 consid. 2.3.1 à propos de l'art. 56 let. b CPP).

d. Par ailleurs, de jurisprudence constante, la simple circonstance qu'un magistrat se soit déjà prononcé dans le cadre d'une autre procédure concernant le justiciable, même en sa défaveur, ne saurait à elle seule porter atteinte à l'impartialité de ce juge (ACEDH Steulet c. Suisse, req. n° 31351/06, du 26 avril 2011, § 38 ; ATF 114 Ia 278 consid. 1 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1B_105/2013 du 21 mai 2013 consid. 2.1 ; 2C_831/2011 du 30 décembre 2011 consid. 3.1).

8. La demande de récusation doit être présentée sans délai et par écrit à la juridiction compétente (art. 15A al. 4 LPA). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le motif de récusation doit être invoqué dès que possible, à défaut de quoi le plaideur est réputé avoir tacitement renoncé à s'en prévaloir ; en particulier, il est contraire à la bonne foi d'attendre l'issue d'une procédure pour tirer ensuite argument, à l'occasion d'un recours, de la composition incorrecte de l'autorité qui a statué, alors que le motif de récusation était déjà connu auparavant. Il suffit que le nom des magistrats titulaires ressorte d'une publication générale facilement accessible, par exemple l'annuaire officiel ; la partie assistée d'un avocat est en tout cas présumée connaître la composition régulière du tribunal (ATF 132 II 485 consid. 4.3 ; 128 V 82 consid. 2b et les arrêts cités).

9. En l'espèce, la question de la tardiveté de la demande de récusation souffrira de rester ouverte, les griefs formulés par l'hoirie pour contester l'impartialité de la présidente du TAPI n'étant pas fondés.

10. En effet, la cause de récusation prévue à l'art. 15A al. 1 let. b LPA n'entre pas en ligne de compte en l'espèce, les deux causes, bien que concernant les mêmes parties et un complexe de faits largement identique, étant formellement distinctes.

Quant à une éventuelle prévention fondée sur la clause générale de l'art. 15A al. 1 let. f LPA, l'hoirie n'explique pas ce qui pourrait la motiver. L'on ne voit du reste pas en quoi le fait d'avoir participé – en tant que greffière-juriste appelée à prendre le procès-verbal, et donc sans voix délibérative – à la décision portant sur la légalité du PLQ entraînerait nécessairement une apparence de prévention dans le cadre de la procédure subséquente portant sur l'autorisation de construire, ce d'autant plus que l'art. 146 al. 2 LCI interdit justement la reprise des griefs de la première procédure lors de la seconde.

11. L'hoirie ne reprend plus dans son acte de recours que de manière marginale son argument selon lequel l'autorisation de construire litigieuse violerait le PLQ en ce qu'elle permettrait d'ériger cinq bâtiments au lieu de trois.

Ce grief doit néanmoins être écarté, le consid. 4.3 de l'Arrêt du Tribunal fédéral 1C_666/2012 du 13 avril 2013 étant sans ambiguïté sur ce point.

12. L'hoirie reproche ensuite au département d'avoir suivi les préavis positifs de la CA et du SPBR, au motif que ceux-ci procédaient de revirements injustifiés.

13. Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis - étant entendu qu'un préavis sans observation équivaut à un préavis favorable (ATA/649/2012 du 25 septembre 2012 consid. 5b) - l'autorité de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2013 du 9 juillet 2013

consid. 5.2 ; ATA/670/2012 du 2 octobre 2012 consid. 6 ; T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, n° 508, et la jurisprudence citée). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/649/2012 précité ; ATA/147/2011 du 8 mars 2011 consid. 14 ; ATA/227/2010 du 27 avril 2010 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997). S'agissant du TAPI, celui-ci se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut ainsi exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative (ATA/670/2012 précité ; ATA/197/2012 du 3 avril 2012 et la jurisprudence citée).

14. En l'espèce, le département a suivi les divers préavis recueillis, tous favorables.

S'agissant du SPBR, son deuxième préavis ne peut être qualifié de revirement, dès lors qu'il avait dans un premier temps réservé son préavis en attente d'une étude acoustique. Celle-ci ayant été effectuée, et ayant abouti à un résultat permettant d'accorder une dérogation, c'est ainsi de manière parfaitement logique et compréhensible qu'il a délivré un préavis favorable.

Quant à la CA, son préavis favorable ne peut être compris que comme un acquiescement aux objections soulevées à certaines de ses demandes de modification par l'architecte en charge du projet, étant relevé que cette dernière avait entretemps donné suite à plusieurs demandes formulées par cette commission, notamment celles relatives aux accès pour les handicapés et à l'éclairage des cuisines.

Il n'existe dès lors aucun motif justifiant de s'écarter des préavis. S'imposant la réserve qui lui incombe, la chambre de céans constate qu'en accordant l'autorisation de construire, le département n'a ni abusé de son pouvoir d'appréciation, ni excédé celui-ci. Le TAPI a ainsi, à juste titre, confirmé l'autorisation de construire sur ce point.

15. L'hoirie invoque enfin une violation des art. 5 et 6 LGZD, qui imposeraient que toutes les attestations de constitution des servitudes nécessaires figurent au dossier préalablement à la délivrance de l'autorisation.
16. a. L'inscription d'une servitude en faveur de la parcelle de l'hoirie est prévue par le point 1.2 des « conditions d'application des normes de la zone de développement », lesquelles renvoient à l'art. 6 RGZD, et par le ch. 7 de l'autorisation de construire, qui mentionne que les pièces justificatives de son inscription au RF doivent parvenir au département avant l'ouverture du chantier.

b. Selon l'art. 6 RGZD, l'autorisation de construire n'est délivrée par le département que si toutes les conditions imposées sont remplies ou leur réalisation garantie de manière appropriée.

Dès lors que les requérants avaient signé les « conditions d'application des normes de la zone de développement » et s'étaient engagés à constituer les servitudes nécessaires, un plan d'aménagement des servitudes ayant même été réalisé dans cette optique, le département pouvait, comme l'a retenu à juste titre le TAPI, admettre que ce point était suffisamment garanti et délivrer l'autorisation de construire.

c. En tant que le grief concernerait le respect du ch. 7 de l'autorisation de construire, l'absence de ces pièces justificatives au dossier ne relèverait pas de la délivrance de l'autorisation de construire, qui seule est l'objet de la présente procédure de recours et qui en fixe les contours, mais d'une éventuelle révocation de l'autorisation de construire pour défaut de mise en œuvre des conditions posées ou, pour les mêmes motifs, de la prise d'une mesure administrative au sens de l'art. 129 LCI. Or, la révocation d'un acte administratif est de la compétence de l'autorité qui l'a émis, à savoir en l'occurrence le département, ou de celle d'une éventuelle autorité de surveillance (ATF 137 I 69 consid. 2.1), mais n'entre pas dans les prérogatives d'une juridiction de recours ; de plus, elle suppose selon la jurisprudence une mise en balance, d'une part de l'intérêt au respect du droit et, d'autre part, de l'intérêt à la sécurité juridique, en particulier lorsque l'autorisation a été délivrée à l'issue d'un examen approfondi des intérêts en présence, ou lorsque le bénéficiaire de l'autorisation a fait usage de l'autorisation notamment en procédant à des investissements importants (ATF 127 II 306 consid. 7a ; 121 II 273 consid. 1a.aa ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_397/2010 du 20 décembre 2010 consid. 5.1).

On ne saurait pour le surplus tirer des art. 5 et 6 LGZD cités par l'hoirie une obligation de fournir les justificatifs de l'inscription de la servitude en cause avant la délivrance de l'autorisation de construire.

Le grief sera dès lors écarté, et le recours de l'hoirie, entièrement mal fondé, rejeté.

Recours de l'ASLOCA

17. L'ASLOCA sollicite la comparution personnelle des parties.
18. Elle n'indique toutefois nullement en quoi une telle comparution personnelle serait nécessaire, notamment en quoi elle permettrait d'éclaircir les faits sur les griefs qu'elle est habilitée à soulever, soit ceux ayant trait à la LDTR. Le dossier est au contraire, sur ces points, suffisamment complet pour pouvoir trancher, dès

lors qu'il contient tous les préavis relatifs à la LDTR. La demande de comparution personnelle des parties sera dès lors rejetée.

19. Sur le fond, l'ASLOCA reproche à l'autorisation de construire de ne pas avoir appliqué le taux de 60 % au moins des SBP affectées au logement social à chacun des immeubles concernés ; il ne serait en outre pas possible de « construire des immeubles en PPE ».
20. Selon l'art. 6 al. 1 let. c LDTR, le département peut accorder une dérogation à l'interdiction générale de démolir lorsque la reconstruction permet une sensible augmentation de la SBP affectée au logement, tout en tenant compte du maintien ou du développement du commerce et de l'artisanat, lorsqu'il est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier. Le département accorde la dérogation si les logements reconstruits répondent, quant à leur genre et leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population ; il tient compte, dans son appréciation, des éléments suivants : a) du genre des logements existants ; b) du prix de revient des logements reconstruits ; c) du genre de l'immeuble ; et d) du nombre de pièces et des appartements, ainsi que de la surface des logements nouvellement créés.

Ni cet article, ni l'art. 11 LDTR qui traite du contrôle des loyers n'exigent une ventilation du pourcentage de logements sociaux par immeuble. La loi 10'646, qui fonde en l'espèce le pourcentage de 60 % de logements sociaux à son art. 1 al. 1, ne prévoit pas non plus d'exigence particulière à cet égard, pas plus que l'art. 6A LGZD qui la fonde. Le projet dans son ensemble comporte par ailleurs bien un pourcentage supérieur à 60 % de LUP.

Enfin, il ressort du texte même de l'art. 5 al. 1 let. b LGZD que des logements destinés à la vente, y compris en PPE, peuvent faire l'objet d'une autorisation de construire en zone de développement.

Le grief doit dès lors être écarté.

21. L'ASLOCA demande également que le contrôle des loyers soit appliqué pendant dix ans, « selon la norme usuelle ».

Les loyers et les prix de vente maximaux fixés par la LDTR sont soumis au contrôle de l'Etat, pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de trois ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR).

L'art. 5 al. 3 LGZD prévoit quant à lui que les prix et les loyers des bâtiments visés à l'art. 5 al. 1 let. a et b LGZD (soit les logements destinés à la location ou à la vente), sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de

dix ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements ou locaux, selon les modalités prévues aux art. 42 à 48 LGL.

En l'espèce, l'autorisation de construire querellée prévoit, à son ch. 9 tel que modifié le 5 juillet 2011, un contrôle des loyers de cinq ans, qui correspond dès lors au bas de la fourchette prévue par l'art. 12 LDTR. Ce choix n'est étayé ni dans l'autorisation, ni dans la note du service juridique LDTR. Il n'est par ailleurs fait allusion à aucun moment au cours de la procédure, notamment dans le préavis de l'office du logement du 27 janvier 2011, à l'art. 5 al. 3 LGZD et à sa prise en compte dans le cadre du choix de la durée de contrôle des loyers au sens de l'art. 12 LDTR, au titre d'une interprétation systématique visant à l'harmonisation des diverses normes de l'ordre juridique. Il n'est dès lors pas possible de comprendre pourquoi l'art. 5 al. 3 LGZD n'a pas été pris en compte dans ce cadre.

La chambre de céans annulera dès lors le ch. 9 de l'autorisation de construire et la condition n° 7 de l'autorisation de démolir, ainsi que le jugement du TAPI en ce qu'il confirme ces deux conditions. La cause sera renvoyée au département de l'urbanisme – seul concerné désormais – pour nouvelle décision sur le contrôle des loyers, l'autorité devant justifier son choix quant à la durée de ce contrôle et, le cas échéant, expliquer pourquoi elle ne tient pas compte de l'art. 5 al. 3 LGZD dans le cadre de l'application de l'art. 12 LDTR.

22. Le recours de l'ASLOCA sera donc partiellement admis.
23. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de l'hoirie, qui succombe, et un autre de CHF 500.- à la charge de l'ASLOCA, qui succombe en grande partie (art. 87 al. 1 LPA). Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée, conjointement et solidairement, à Mme Deukmedjian, au Comptoir immobilier et à Moillebeau Promotions, à charge de l'hoirie (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable les recours interjetés respectivement le 7 juillet 2011 par l'hoirie de feu Monsieur Ernest Guggisberg, soit pour elle Messieurs Michel et Roger Guggisberg, et le 8 juillet 2011 par l'ASLOCA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 11 septembre 2012 ;

au fond :

rejette le recours de l'hoirie de feu Monsieur Ernest Guggisberg, soit pour elle Messieurs Michel et Roger Guggisberg ;

admet partiellement le recours de l'ASLOCA ;

annule le jugement querellé en ce qu'il confirme les chiffres 9 de l'autorisation de construire DD 103'050-4 et 7 de l'autorisation de démolir M 6'276 ;

confirme ledit jugement pour le surplus ;

annule les chiffres 9 de l'autorisation de construire DD 103'050-4 et 7 de l'autorisation de démolir M 6'276 ;

renvoie la cause au département de l'urbanisme pour nouvelle décision au sens des considérants ;

met à la charge de l'hoirie de feu Monsieur Ernest Guggisberg, soit pour elle Messieurs Michel et Roger Guggisberg, pris conjointement et solidairement un émolument de CHF 1'500.- ;

met à la charge de l'ASLOCA un émolument de CHF 500.- ;

alloue, conjointement et solidairement, à Madame Ida Deukmedjian, au Comptoir Immobilier S.A. et à Moillebeau Promotions S.A. une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à charge de l'hoirie de feu Monsieur Ernest Guggisberg, soit pour elle Messieurs Michel et Roger Guggisberg ;

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 ;

communiquera le présent arrêt à l'hoirie de feu Monsieur Ernest Guggisberg, soit pour elle Messieurs Michel et Roger Guggisberg, à Me Romolo Molo, avocat de l'ASLOCA, à Me François Bellanger, avocat de Madame Ida Deukmedjian, du Comptoir immobilier S.A. et de Moillebeau Promotions S.A., au département de l'urbanisme, au département de l'intérieur, de la mobilité et de l'environnement, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : Mme Junod, présidente, MM. Thélin, Dumartheray, Verniory et Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

Ch. Junod

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :