

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/702/2013-LDTR

ATA/373/2016

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 3 mai 2016

dans la cause

Madame Maroussia BAUD

Monsieur Philippe KREUTSCHY

Monsieur Luigi MIRIELLO

Monsieur Gilbert RAPP

Monsieur Robert REBER

Monsieur Yves ROESSINGER

Madame Ana SAILLAND

tous représentés par Me Cristobal Orjales, avocat

contre

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

et

BURVAL SA, en liquidation

représentée par Me Maximilien Lücker, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
19 novembre 2013 (JTAPI/1260/2013)**

EN FAIT

1. Burval SA, en liquidation (ci-après : Burval SA), est propriétaire de l'immeuble sis 16, Grand-Rue - 2, rue du Cheval Blanc, sur la parcelle n° 4'901, feuille 26 de la commune de Genève-Cité, également dénommé « Maison Vautrain ».

Burval SA a pour but l'achat, la vente, la construction, la rénovation, la transformation et la gérance d'immeubles ; le courtage immobilier ; l'étude et la mise en valeur de toute propriété foncière.

Elle a été dissoute par jugement du Tribunal de première instance le 4 février 1998.

2. Ainsi qu'il résulte de l'état locatif du 23 mars 2009, cet immeuble compte actuellement un local au sous-sol, deux arcades commerciales au rez-de-chaussée, un commerce au premier étage, deux bureaux à usage commercial (un au premier étage et l'autre au quatrième), ainsi que dix-sept appartements, du premier au 4^{ème} étage (pour trente-quatre pièces). Le nombre de pièces moyen par logement est de deux. L'état locatif annuel du bâtiment est de CHF 54'960.- pour les logements et de CHF 77'028.- pour les commerces. Le loyer d'un deux pièces oscille entre CHF 195.- et CHF 300.- par mois. Le bâtiment est fortement dégradé, voire insalubre par endroits.
3. Messieurs Philippe KREUTSCHY, Luigi MIRIELLO, Gilbert RAPP, Robert REBER, Yves ROESSINGER et Mesdames Maroussia BAUD, Ana SAILLAND sont locataires dans cet immeuble.
4. Le 16 décembre 2005, Burval SA a sollicité auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'urbanisme, puis, depuis le 11 décembre 2013, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département), la délivrance d'une autorisation de transformer ledit bâtiment.
5. Il n'est pas contesté par les parties que plusieurs projets ont été successivement élaborés, pour satisfaire aux remarques figurant dans les préavis des différents services concernés.

Le 30 novembre 2006, un 6^{ème} projet a été déposé, qui prévoyait la rénovation intégrale du bâtiment : réfection totale de la toiture, des fenêtres sur rue et sur cour, des vitrines et arcades situées au rez-de-chaussée, la pose de nouveaux conduits, la réparation des volets existants, la rénovation intégrale des installations électriques, des sanitaires, des installations de chauffage et de ventilation, la création d'un ascenseur et la transformation des dix-neuf logements

actuels en six appartements de grande taille avec une redistribution des pièces (notamment WC et cuisines).

6. Le 29 mai 2006, sur préavis de la commission d'attribution, le conseiller d'État en charge du département a alloué à Burval SA une subvention de CHF 307'440.- dans le cadre des dispositions régissant le bonus à la rénovation (art. 16 et ss 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]), moyennant le respect de diverses conditions qui seront reprises, pour certaines, dans l'autorisation de transformer.
7. Le 2 février 2007, le département a octroyé l'autorisation de transformer sollicitée. Cette dernière a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 5 février 2007.

Elle validait le projet n° 6, reçu par le département le 30 novembre 2006.
8. Il ressort d'un arrêt antérieur (ATA/605/2008 du 2 décembre 2008) que par actes séparés des 28 février et 9 mars 2007, Mme BAUD, demeurant dans un deux pièces au deuxième étage de l'immeuble depuis 1993, ainsi que M. MIRIELLO, locataire d'un autre appartement de deux pièces au troisième étage depuis 1992, ont recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission), devenue depuis lors le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre ladite autorisation et conclu à son annulation. Mme BAUD n'avait pas été informée personnellement par écrit de la liste et du programme d'exécution des travaux, en violation de l'art. 43 LDTR. Pour M. MIRIELLO, l'autorisation violait les dispositions protégeant la Vieille-Ville (art. 83 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 [LCI - L 5 05]), ne répondait pas aux besoins prépondérants de la population et envisageait une transformation trop importante, qui n'était pas commandée par la situation.
9. Par arrêt du 2 décembre 2008 (ATA/605/2008 précité), le Tribunal administratif, devenu depuis lors la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a confirmé la décision de la commission du 5 juin 2007 qui annulait l'autorisation de construire. Burval SA n'avait en effet pas dûment informé les locataires du contenu du projet de rénovation durant la phase d'instruction de l'autorisation de construire. Le département n'avait en outre pas indiqué, dans sa décision, que les travaux impliquaient le départ des locataires, ni n'avait adressé à ceux-ci l'avis prescrit par l'art. 42 al. 3 à 5 LDTR. Cet arrêt est entré en force.
10. Le 10 juin 2009, Burval SA a déposé une nouvelle demande d'autorisation de construire en vue de la rénovation de l'immeuble en question, ainsi que de la

mise en place d'un ascenseur et la transformation des appartements. Cette demande a été enregistrée sous DD 102'940.

Le projet avait pour but de faire passer le nombre d'appartements de quinze à six et le nombre de pièces de trente et une et demi à vingt-cinq.

Copie de la lettre d'information adressée par courrier recommandé à tous les locataires de l'immeuble était jointe au dossier de la demande d'autorisation de construire. Selon ce courrier, au chapitre « Descriptif des travaux », l'état général du bâtiment était fortement détérioré. La toiture était fortement dégradée, l'ensemble de la charpente était à revoir, les murs et les escaliers de la cage d'escalier étaient détériorés, les installations techniques devaient être refaites (électricité, sanitaires), ou à créer (chauffage, ventilation, ascenseur), les logements étaient en très mauvais état.

11. Dans le cadre de l'instruction de la demande, la commission des monuments, de la nature et les sites (ci-après : CMNS), soit pour elle la sous-commission monuments et antiquités (ci-après : SCMA) a procédé à plusieurs visites de l'immeuble pour constater sa valeur historique et désigner les éléments dignes de protection qui devaient être maintenus.
12. Le 15 juillet 2009, la SCMA a formulé une demande de classement portant sur le bâtiment.
13. En date des 26 novembre 2009, 11 mars 2010, 29 novembre 2010, 21 décembre 2010, 22 juin 2011 et 15 décembre 2011, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a inspecté l'intégralité des appartements, bureaux, parties communes et caves de l'immeuble et dressé un inventaire exhaustif des éléments à conserver conformément au préavis de la SCMA.
14. Plusieurs préavis au projet DD 102'940 ont été émis, à savoir notamment :
 - le 24 juin 2009, la direction générale de l'aménagement du territoire s'est prononcée favorablement ;
 - le 2 juillet 2009, la direction générale de l'eau, service de la planification de l'eau a émis un préavis favorable sous conditions ;
 - Le 3 juillet 2009, le service de l'énergie a émis un préavis favorable sous conditions ;
 - le 10 juillet 2009, la police du feu a rendu un préavis favorable sous conditions ;
 - les 3 août 2009 et 3 juillet 2012, la Ville de Genève a rendu un préavis favorable sous réserve du préavis de la CMNS ;

- le 17 juillet 2012, le service juridique LDTR a rendu un préavis favorable sous conditions ;
- le 23 juillet 2012, le service « Sécurité locataires » a émis un préavis favorable sous conditions ;
- le 15 août 2012, la SCMA a demandé un complément. Après analyse du projet, la sous-commission n'avait plus de remarques à formuler quant à la nouvelle organisation et aux dispositions conservatoires prévues. Les garde-corps de ferronnerie côté cour devaient être conservés, les portes palières maintenues, les boiseries et parquets répertoriés, démontés et replacés, toutes les cheminées sauvegardées et les rosaces et les moulures conservées. Enfin, elle demandait également les détails d'exécution de l'ascenseur ;
- le 12 novembre 2012, le SMS a émis un préavis favorable sous réserve.

15. Par décision du 17 janvier 2013, le département a accordé l'autorisation sollicitée (DD 102'940). Elle a été publiée dans la FAO du 25 janvier 2013.

L'autorisation prévoyait que les conditions figurant dans les préavis du SMS, de la Ville de Genève, du service « Sécurité locataires », du service de l'énergie et de la direction générale de l'eau devaient être respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation.

Compte tenu de la subvention octroyée par le département dans le cadre des dispositions régissant le bonus à la rénovation, les loyers des logements (six appartements pour un total de vingt-cinq pièces) résultant des transformations ne devaient pas excéder, après travaux, ceux figurant dans l'état locatif futur annuel établi le 23 mars 2009 par le mandataire de Burval SA (CHF 85'000.-) pendant cinq ans.

Conformément à l'état locatif futur, les surfaces commerciales seraient regroupées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, les autres niveaux étant réservés à l'habitation.

Les travaux de transformation nécessitant le départ des locataires, l'ouverture du chantier était subordonnée à leur relogement à satisfaction.

16. Par acte du 25 février 2013, MM. KREUTSCHY, MIRIELLO, RAPP, REBER, ROESSINGER et Mmes BAUD, SAILLAND ont recouru auprès du TAPI contre la décision précitée. Ils ont conclu préalablement à la comparution personnelle des parties, à l'ouverture d'enquêtes, à ce qu'une expertise de l'immeuble litigieux soit ordonnée, à défaut, à un transport sur place, principalement, à la constatation de la nullité de l'autorisation querellée, subsidiairement, à l'annulation de la décision, plus subsidiairement à la

suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la demande de classement de l'immeuble, le tout « sous suite de frais et dépens ».

L'immeuble en question était un bâtiment historique datant du XVIII^{ème} siècle situé au cœur de la Vieille-Ville. C'était le dernier immeuble des cabinotiers genevois (bijoutiers, joailliers, graveurs...). Il abritait les derniers locaux de travail intacts de ces artisans. La disposition des pièces était toujours conforme à la configuration initiale des lieux - soit de petits cabinets. Cet édifice recelait des trésors du patrimoine historique du canton tels que les voûtes du deuxième sous-sol, la remarquable cour de style classique, sans oublier la situation de l'immeuble à la limite des murs de la ville. De nombreux éléments d'origine subsistaient tels que les portes, les boiseries, les moulures, les cheminées, les parquets, de même que les éviers en pierre.

Burval SA était en liquidation. La requête en délivrance d'une autorisation de rénovation et de transformation excédait la mission des liquidateurs. La société ne disposait dans ce cas d'aucun intérêt à la délivrance d'une telle autorisation. Dans la mesure où la demande dépassait clairement, et de manière reconnaissable pour les tiers, les pouvoirs conférés aux liquidateurs de par la loi (art. 743 al. 3 de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 [Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220]), elle n'avait pas été émise valablement pour le compte de la société. De même, le mandat conféré à l'architecte chargé de requérir pour le compte de Burval SA n'était pas valable. L'autorisation querellée devait ainsi être déclarée nulle.

Le projet prévoyait des travaux de réfection extrêmement lourds estimés à CHF 3'660'000.-, modifiant fondamentalement la typologie des logements et la distribution des pièces à l'intérieur de l'édifice. Le nombre de logements passerait de quinze (de une à quatre pièces et demi) à six (de trois à six pièces, dont un duplex de 126 m² au quatrième étage et en partie dans les combles) et certains logements seraient remplacés par des surfaces commerciales au premier étage. Le projet qui supprimait neuf logements du parc locatif était contraire aux art. 1 al. 1 et 9 al. 2 et 3 LDTR. La plupart de ces appartements étaient habités par des locataires aux ressources souvent modestes, certains étaient âgés et connaissaient des problèmes de santé. Les logements prévus ne répondaient pas aux besoins prépondérants de la population dès lors que le projet prévoyait, pour l'une des futures pièces, un loyer de CHF 7'000.- par année, excédant le maximum fixé par la loi.

Les appartements situés au premier étage seraient remplacés par des bureaux. Les conditions posées par la LDTR pour un changement d'affectation n'étaient pas respectées, l'autorisation litigieuse ne faisant état d'aucune dérogation. Le changement d'affectation n'était pas commandé par le maintien ou le développement des activités existantes. Le bâtiment n'était affecté qu'au logement. Enfin, rien n'indiquait que les surfaces réaffectées au logement au

quatrième étage et dans les combles correspondraient, sous l'angle de leur surface et des conditions de logement, aux trois appartements supprimés.

L'autorisation contrevenait à l'art. 83 al. 1 et 3 LCI. Les structures intérieures du bâtiment ne seraient pas sauvegardées puisque les cloisons de séparation des quinze logements actuels seraient démolies afin de créer des appartements plus grands. Démolir ces structures internes reviendrait à ensevelir le patrimoine historique sous les gravats de la spéculation immobilière. L'installation d'un ascenseur bouleverserait l'harmonie de la configuration intérieure du bâtiment. Cet ascenseur empiéterait largement sur la surface habitable dès lors que la cage d'escalier n'était pas en mesure d'accueillir une telle installation et desservirait le sous-sol, sans égard à l'atteinte indéniable à la substance de l'immeuble que cela provoquerait. Les éviers en pierre ne seraient pas conservés.

Enfin, le département aurait dû suspendre la procédure d'autorisation de construire dans l'attente de l'issue de la procédure de classement initiée par la CMNS, en application de l'art. 14 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

17. Le 26 juin 2013, Burval SA a conclu au rejet du recours.
18. Le 1^{er} juillet 2013, le département a conclu au rejet du recours.
19. Le 17 septembre 2013, le TAPI a procédé à une audience de comparution personnelle des parties.
 - a. M. MIRIELLO et Mme SAILLAND doutaient que Burval SA puisse leur trouver de nouveaux appartements. M. ROESSINGER a relevé que, depuis 1995, le propriétaire du bâtiment n'avait entrepris quasiment pas de travaux d'entretien et M. MIRIELLO s'est étonné que le département ait donné son accord à l'installation d'un ascenseur qui supprimerait quatre logements occupés.
 - b. Le conseil de Burval SA a expliqué que dix à onze habitants de l'immeuble étaient titulaires d'un contrat de bail. Les contrats n'avaient pas encore été dénoncés. Il n'était pas exclu que des baux leur soient proposés dans un immeuble sis à la rue Royaume. Burval SA était consciente du fait que les travaux ne pourraient débuter qu'une fois les locataires relogés. Une fois les baux résiliés, ces derniers devraient également fournir des efforts en vue de se reloger. Dans ce genre de procédure, le propriétaire ne relogeait pas forcément lui-même les locataires mais il pouvait les assister dans leurs démarches.

En l'état, il existait quatre surfaces de bureaux réparties entre le premier et le quatrième étage. Le projet prévoyait de regrouper les surfaces de bureaux équivalentes au rez-de-chaussée et au premier étage. Concernant la pièce située

dans les combles (non habitables en l'état), les plans indiquaient qu'il s'agirait d'une salle de jeux dépendant de l'appartement du quatrième étage.

c. Le conseil des recourants a indiqué que cette pièce n'offrirait pas des conditions de logement équivalentes au sens de l'art. 8 al. 2 LDTR.

d. Le représentant de Burval SA a précisé que la société avait acquis l'immeuble en 1991 et qu'elle avait l'intention de le revendre une fois transformé.

20. Par arrêté du 30 octobre 2013, le Conseil d'État a déclaré le bâtiment n° 1'225 (« Maison Vautrain »), sis sur la parcelle n° 4'901, feuille 26 de la commune de Genève-Cité, monument classé. Les éléments à conserver désignés par le SMS dans sa liste du 15 décembre 2011 devaient être intégrés dans l'objectif de protection recherché.

21. Par jugement du 19 novembre 2013, le TAPI a rejeté le recours.

Les recourants avaient la qualité pour recourir dans la mesure où leurs baux n'avaient pas été résiliés.

Le dossier contenait les éléments suffisants et nécessaires à l'examen des griefs soulevés par les recourants. De plus, il était superflu de procéder à une expertise voire à un transport sur place, dans la mesure où les recourants avaient été entendus en audience de comparution personnelle.

La demande définitive d'autorisation de construire avait été signée par un mandataire professionnellement qualifié et respectait en conséquence les exigences voulues par la loi. La question de savoir si le mandat qui avait été donné à l'architecte l'avait été valablement par les liquidateurs de Burval SA était une question du droit privé qui échappait à la compétence du TAPI.

Il était exact que le projet entraînerait une diminution du nombre d'appartements existants. Toutefois, les conditions prévues par la loi étaient alternatives. Or, il ne faisait aucun doute que les travaux de transformation envisagés remplissaient les critères d'intérêt général prévus par les dispositions légales applicables. Il résultait des pièces du dossier que l'immeuble se trouvait dans un état de vétusté et de délabrement certain. Ainsi, qu'il s'agisse de la toiture, de la charpente ou des façades, des murs ou des escaliers, des installations techniques (électricité, sanitaires, chauffage, ventilation, ascenseur) ou des logements, les transformations préconisées répondaient à une nécessité qui augmenterait sans nul doute l'habitabilité de l'immeuble considérée aujourd'hui comme basse. En outre, la restauration du bâtiment envisagée constituait bien des travaux de rénovation, étant rappelé qu'à teneur de la décision du Conseiller d'État du 29 mai 2006, Burval SA avait été mise au bénéfice d'un bonus à la rénovation sous forme d'une subvention au sens des art. 16 et 21 LDTR.

Les six appartements de trois, cinq et six pièces dont la construction était envisagée répondaient aux besoins prépondérants de la population. Selon l'autorisation de construire du 17 janvier 2013, les loyers des six logements (six pour vingt-cinq pièces) ne devraient pas excéder, après travaux, CHF 85'000.- pendant cinq ans. Ainsi, pris globalement le loyer de la pièce par an était compris dans la fourchette des loyers (CHF 85'000.- : 25 = 3'400.-). Pour cinq appartements, le loyer de CHF 3'250.- la pièce/l'an se situait à l'intérieur de la fourchette fixée par la loi. Quant à la pièce à créer située dans les combles (CHF 7'000.- l'an), elle ne répondait pas aux besoins prépondérants de la population (elle dépassait la fourchette définie par l'arrêté du Conseil d'État du 24 août 2011 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, entré en vigueur le 24 août 2011 - ArRLoyers - L 5 20.05), toutefois et dans la mesure où la protection du patrimoine générerait des coûts supplémentaires, la fourchette du loyer pouvait être dépassée, étant précisé que si l'on tenait compte du loyer de l'appartement concerné dans sa globalité (un duplex de six pièces), celui-ci se chiffrait à une moyenne de CHF 3'875.- la pièce/l'an $([CHF\ 3'250.- \times 5 + CHF\ 7'000.-] : 6)$, soit 13,8 % de plus que le maximum de la fourchette des loyers. Un tel loyer restait accessible et, eu égard à l'importance des travaux prévus, il s'agissait en effet là d'une transformation lourde de l'immeuble et de l'augmentation des coûts engendrés pour des raisons de protection du patrimoine. Un écart de 13.8 % était dès lors justifié. Par ailleurs et pris globalement, le loyer de la pièce par an des logements de l'immeuble restait compris dans la fourchette des loyers (CHF 85'000.- : 25 = CHF 3'400.-). Enfin, la durée de contrôle des loyers, fixée à cinq ans, était conforme à la loi.

La décision querellée respectait la loi, en ce sens qu'elle conditionnait l'ouverture du chantier au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive.

S'agissant du changement d'affectation des logements situés au premier étage en bureaux et de la pièce à créer dans les combles, le département n'avait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en accordant une dérogation à la LDTR. Il s'était fondé sur le préavis du service LDTR du 17 juillet 2012. Le regroupement des surfaces commerciales au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble (les autres étages étant réservés au logement) apparaissait être une solution rationnelle et offrait une qualité d'habitabilité des logements prévus nettement supérieure à celle existante, en termes de luminosité et d'aération notamment. De plus, les locaux du quatrième étage réaffectés au logement devaient être considérés comme largement équivalents en ce qui concernait les conditions de logement. La condition de proximité immédiate était sans conteste remplie. Compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce, la différence de 16 m² entre les surfaces commerciales et celles promises au logement (sans la surface à créer dans les combles dont on pouvait douter qu'elle puisse être considérée comme surface de logement) était largement compensée par la nette

augmentation de leurs conditions d'habitabilité. Enfin, le loyer des locaux du quatrième étage, soit les anciens bureaux, qui seraient réaffectés au logement (appartement de trois pièces) répondait aux besoins prépondérants de la population.

S'il était exact que l'autorisation de construire n'avait pas été publiée dans la FAO avec la mention d'une dérogation, les recourants n'avaient toutefois pas subi de préjudice en raison de cette irrégularité, dans la mesure où ils avaient pu faire valoir leurs droits.

S'agissant de la démolition des structures internes du bâtiment et de l'ascenseur, le département n'avait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en suivant les préavis des instances spécialisées. Ces préavis étaient motivés et précis. L'autorisation imposait par ailleurs le respect des conditions exigées par les différents préavis. L'arrêté de classement du bâtiment en date du 30 octobre 2013 renvoyait à la liste dressée par le SMS le 15 décembre 2011 des éléments à conserver. Le classement portait d'une manière générale sur toutes les menuiseries anciennes (portes palières, portes intérieures, portes d'armoires, de placards, fenêtres anciennes avec leur ferments et serrureries, boiseries), toutes les moulures et rosaces, ainsi que les revêtements de sols anciens (parquets, planchers, tomettes). Les arguments des recourants ne pouvaient se substituer à l'appréciation circonstanciée des spécialistes ayant examiné l'immeuble et détaillé tous les éléments dignes de protection. Quant à la création de l'ascenseur, son principe n'avait pas été remis en question par les instances de préavis, et la CMNS avait exigé que les détails d'exécution soient soumis à la conservatrice cantonale des monuments pour approbation avant la commande des travaux.

Le département était en droit de ne pas prononcer la suspension de la procédure d'autorisation de construire dans l'attente du prononcé de l'arrêté de classement. Les objets visés par la procédure de classement, clairement identifiés par le département, étaient admis par Burval SA et avaient été expressément pris en compte dans l'autorisation de construire. C'était également pour ces raisons que le TAPI n'était pas entré en matière sur la conclusion subsidiaire formulée par les recourants, tendant à la suspension de l'instruction de la procédure jusqu'au prononcé de l'arrêté en question.

22. Par acte du 18 décembre 2013, MM. KREUTSCHY, MIRIELLO, RAPP, REBER, ROESSINGER et Mmes BAUD, SAILLAND ont interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement précité, concluant préalablement à la comparution personnelle des parties, à l'ouverture d'enquêtes avec un délai pour le dépôt des listes de témoins des parties, à ce qu'une expertise de l'immeuble litigieux soit ordonnée, à défaut, à un transport sur place, principalement, à la constatation de la nullité de l'autorisation querellée, subsidiairement, à l'annulation de la décision, plus subsidiairement à ce que le

dossier soit retourné au TAPI pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens des considérants, le tout « sous suite de frais et dépens ».

Le TAPI avait violé leur droit d'être entendu en refusant de procéder aux mesures d'instruction requises. Le refus du TAPI violait leur droit à la preuve et n'était pas motivé. La motivation du TAPI ne permettait pas de comprendre pourquoi il avait renoncé à ordonner l'ouverture des enquêtes, alors que les deux parties l'avaient réclamée. Ce vice était bien trop grave, de sorte qu'il ne pouvait être réparé par-devant la chambre administrative, sous peine de porter atteinte au principe de violation du double degré de juridiction. De plus, il était faux de prétendre que le dossier contenait déjà les éléments nécessaires aux fins de statuer, puisque rien dans le dossier ne permettait d'établir l'intérêt architecturalement important et digne d'être préservé des petits cabinets constituant les logements actuels. Enfin, il était absurde de refuser une expertise et un transport sur place au seul motif que les recourants avaient d'ores et déjà été entendus en comparution personnelle.

Le TAPI avait commis un déni de justice formel en refusant d'examiner si, sous l'angle du droit privé, le mandat donné à l'architecte aux fins de requérir l'autorisation litigieuse, l'avait été valablement par les liquidateurs de Burval SA. De plus, il était choquant et contraire au sentiment de justice et d'équité qu'une société dissoute et en liquidation depuis près d'une quinzaine d'années ait pu se voir autorisée à entreprendre les travaux litigieux. Par ailleurs, en sollicitant la délivrance de l'autorisation querellée, respectivement en mandatant un architecte à cette fin, les liquidateurs de Burval SA, en liquidation, avaient outrepassé leurs pouvoirs. Le projet de Burval SA, tendant à restaurer et valoriser le bâtiment dans le but de le vendre et de clore la liquidation, n'apparaissait pas crédible au vu des conséquences fiscales qu'aurait une telle vente. Enfin, il n'apparaissait pas que les actes accomplis par les liquidateurs aient été ratifiés par la suite.

Actuellement l'immeuble comptait quinze (selon la demande d'autorisation de construire du 10 juin 2009), respectivement dix-sept (selon l'état locatif du 23 mars 2009) logements de une à quatre pièces et demi. Le projet entendait supprimer ces quinze ou dix-sept logements pour les transformer en six appartements de haut standing comptant chacun de trois à six pièces, en violation de l'art. 1 al. 1 LDTR dont l'esprit visait à éviter la disparition à long terme de logements à usage locatif. De plus, certains locataires, au bénéfice de baux précaires, y habitaient depuis plusieurs années, étaient âgés, malades et ne pourraient pas trouver un logement de remplacement. Une fois l'autorisation requise entrée en force, les baux précaires prendraient fin, de sorte que Burval SA n'aurait plus l'obligation de les reloger. Quant aux autres locataires, ils verraient leurs baux résiliés et ils ne seraient dès lors plus « locataires » au sens de l'art. 42 al. 4 LDTR. L'intérêt financier de Burval SA devait céder le pas face à l'intérêt public à la sauvegarde des logements.

On ne recensait aucun élément patrimonial digne d'intérêt dans la future pièce à créer dans les combles. Seuls les vides de grenier devaient être respectés. Il était dès lors absurde que le TAPI ait justifié un loyer de CHF 7'000.- par an pour cette pièce par des prétendus coûts liés à la préservation d'éléments du patrimoine dont la pièce était exempte. Les autres pièces, qui contenaient des éléments patrimoniaux à conserver, se situaient dans la fourchette de l'ArRLoyers, de sorte qu'en réalité la préservation des éléments à protéger ne provoquait pas de coûts supplémentaires véritablement importants. Conformément à la jurisprudence, un dépassement de plus du double de la fourchette en question ne se justifiait pas en l'espèce.

Le TAPI avait violé les art. 3 al. 3, 7 et 8 al. 1 et 2 LDTR en autorisant le changement d'affectation des logements en bureaux malgré une perte de 16 m² de surface de logement. La motivation du TAPI sur cette problématique était choquante, dans la mesure où elle entérinait la disparition d'une surface de logement de 16 m² (pouvant représenter celle d'un petit logement d'une pièce) aux profits de bureaux, sans aucune compensation correspondante. La prétendue nette augmentation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ne pouvait justifier une perte de surface de logement sans compensation équivalente. De plus, les conditions de l'art. 8 al. 1 LDTR pour l'octroi d'une dérogation n'avaient pas été examinées par le TAPI, ce qui constituait une violation du droit d'être entendu. Rien n'indiquait que le changement d'affectation souhaité par Burval SA soit commandé par le maintien ou le développement des activités existantes. En outre, le bâtiment n'était pas déjà principalement affecté à d'autres buts que le logement. Les conditions d'un changement d'affectation n'étaient dès lors pas réunies.

S'agissant de la problématique relative à la démolition des structures internes du bâtiment et à l'ascenseur, la motivation du TAPI peinait à convaincre. Les préavis ne sauraient lier l'autorité, ce d'autant plus qu'ils violaient la loi, puisque les structures intérieures du bâtiment ne seraient en aucun cas préservées. C'était d'ailleurs pour cette raison qu'ils souhaitaient l'ouverture des enquêtes ainsi que l'établissement d'un rapport d'expertise indépendant permettant d'établir la valeur historique, patrimoniale et culturelle de la structure actuelle des logements sous forme de petits cabinets. Ces cabinets avaient une valeur historique indéniable, car caractéristiques de l'époque des cabinetiers genevois, de sorte que les structures internes du bâtiment ne pouvaient être anéanties. Quant à l'ascenseur, celui-ci empièterait sur la surface habitable de l'immeuble et la cage d'escalier ne suffirait pas à accueillir une telle installation. La volte-face de la CMNS, s'agissant de l'installation de l'ascenseur au sous-sol, était incompréhensible. Après avoir émis cinq préavis « insatisfaisants », elle avait finalement accepté cela sans égard à l'atteinte indéniable à la substance de l'immeuble que cela provoquerait, notamment eu égard aux voûtes du deuxième sous-sol où s'élevait un petit théâtre de grande valeur culturelle pour Genève.

Enfin, compte tenu du classement du bâtiment intervenu par arrêté du 30 octobre 2013, une autorisation expresse du Conseil d'État était requise, étant précisé que l'arrêté ne saurait être interprété comme une autorisation implicite à cet égard.

23. Le 23 décembre 2013, le TAPI a produit son dossier sans formuler d'observations.
24. Le 14 février 2014, Burval SA a conclu principalement au rejet du recours, subsidiairement à ce qu'il soit dit que le loyer après travaux de la « salle de jeux » créés dans les combles soit fixé à CHF 3'405.- par an et à ce qu'il soit ordonné au service juridique LDTR de modifier l'état locatif en conséquence, le tout « sous suite de frais et dépens ».

Le refus du TAPI d'ordonner un transport sur place ou une expertise ne prêtait pas le flanc à la critique. En effet, l'instruction du dossier par le département n'avait pas révélé d'autres éléments architecturaux à sauvegarder que ceux mis à l'inventaire par le SMS le 15 décembre 2011. De plus, le TAPI avait dûment motivé sa position.

Bien qu'elle fût en liquidation, son statut ne l'empêchait pas d'obtenir une autorisation de construire. Elle demeurait propriétaire de l'immeuble en question et rien dans la loi ne restreignait son droit à requérir une telle autorisation. Il était manifeste qu'elle disposait d'un intérêt digne de protection à l'obtention d'une autorisation de construire, dans la mesure où l'obtention de l'autorisation de construire litigieuse faisait partie intégrante du processus de liquidation. Quant à la problématique des pouvoirs des liquidateurs, le dépôt d'une demande d'autorisation de construire s'inscrivait dans le processus de liquidation de la société, l'immeuble étant dans un état délabré, il convenait de le rénover avant de le réaliser. Le département pouvait considérer de bonne foi que les liquidateurs avaient les pouvoirs de déposer une autorisation de construire et de mandater un architecte à cette fin. Si, par impossible, les liquidateurs avaient outrepassé leurs pouvoirs en déposant l'autorisation de construire, il était manifeste que la société, soit pour elle ses actionnaires, aurait ratifié cet acte entre la première demande d'autorisation de construire du 16 décembre 2005 et celle du 10 juin 2009. Le même raisonnement s'appliquait à la validité du mandat confié à l'architecte.

L'interprétation historique des art. 1 et 9 LDTR infirmait la thèse des recourants selon laquelle ces dispositions proscrieraient les réunions d'appartements. Les jurisprudences citées par les recourants à l'appui de leur argumentation différaient du cas d'espèce. L'art. 1 al .1 LDTR n'interdisait pas de procéder à des transformations aboutissant à une diminution du nombre de logements d'un immeuble en raison du regroupement d'une partie d'entre eux. Le raisonnement et la pesée d'intérêts auxquels le département avait procédé étaient en tous points conformes à la jurisprudence. Les conditions de nécessité et

d'intérêt général posées par la loi permettaient la délivrance de l'autorisation de construire.

Le dépassement de la fourchette des loyers s'agissant de la pièce à créer dans les combles était motivé par le fait qu'elle nécessitait des travaux plus importants que la rénovation ou la transformation des pièces existantes. Le coût de la création de cette pièce avait été calculé individuellement afin d'éviter que ces travaux ne soient répercutés sur l'ensemble des loyers de l'immeuble. De plus, cette pièce comporterait une surface au sol de l'ordre de 50 m² (abstraction faite de la règle de calcul figurant à l'art. 77 LCI), soit une surface exceptionnelle au sens de l'art. 9 al. 4 LDTR, permettant aussi un dépassement de la fourchette des loyers. En outre, le loyer global de l'appartement de six pièces ne dépassait que de 13,8 % la fourchette des loyers, soit un dépassement modeste au vu de l'ampleur des travaux projetés. Par ailleurs et globalement, le loyer de la pièce par an des logements de l'immeuble restait compris dans la fourchette des loyers (CHF 3'400.- la pièce/l'an). Enfin et à titre très subsidiaire, Burval SA concluait à ce que la chambre de céans fixe le loyer pour la nouvelle pièce dans les combles à CHF 3'405.- par année.

Les recourants se méprenaient sur l'interprétation de l'art. 8 al. 1 LDTR. Les exemples cités par cette disposition (maintien ou le développement des activités existantes et les conditions d'habitation précaires dans un immeuble, bâtiment déjà principalement affecté à d'autres buts que le logement) ne constituaient pas des conditions cumulatives auxquelles les changements d'affectation seraient assujettis. En tout état, les conditions de l'art. 8 al. 1 LDTR étaient réalisées, dans la mesure où la transformation des logements du premier étage en bureaux était parfaitement compatible avec le caractère du quartier (La Grand-Rue était une voie commerçante dotée de nombreuses arcades et dans laquelle les premiers étages des immeubles comportaient des bureaux). L'aménagement de 6 m² de surfaces commerciales supplémentaires n'altérerait en rien le quartier. Les circonstances du cas d'espèce justifiaient le changement d'affectation, dans la mesure où l'habitabilité du premier étage était mauvaise en raison de l'étroitesse de la rue et de l'orientation de l'immeuble. Le changement d'affectation des trois appartements au premier étage permettrait en outre de maintenir les activités existantes dans l'immeuble et compenserait la suppression des deux bureaux-ateliers situés au 4^{ème} étage. Selon Burval SA, la future « salle de jeux » aurait dû être considérée par le TAPI comme étant une pièce habitable dont la surface aurait dû être prise en considération dans le calcul des compensations requises par les changements d'affectation projetés. Au surplus, le calcul des compensations entre surfaces commerciales et d'habitation n'était pas critiqué, de sorte que le projet offrait de compenser chaque mètre carré de surface d'habitation transformée en bureau par la réaffectation simultanée de surfaces commerciales ou de grenier au logement.

La CMNS, la SCMA et le SMS avaient procédé, au total, à cinq visites de l'immeuble. À ces occasions, les spécialistes avaient pu constater la valeur historique des appartements et désigner les éléments dignes de protection devant être maintenus. Toutefois aucun spécialiste ou historien de la CMNS n'avait estimé que la distribution actuelle ou que l'aménagement des logements résulterait de l'époque des cabinotiers genevois. Aucune pièce du dossier ne laissait supposer que la distribution de l'immeuble constituerait un vestige de l'époque des cabinotiers et que la CMNS aurait méconnu un tel aspect. C'était dès lors à juste titre que le TAPI n'avait pas ordonné d'expertise. En outre, la modification des structures intérieures du bâtiment était justifiée afin de restaurer la distribution originelle du bâtiment et d'améliorer l'habitabilité des logements. S'agissant de l'ascenseur, le préavis de la SCMA du 1^{er} février 2012 faisait état de son accord quant à sa création et son positionnement. Elle s'opposait toutefois à ce qu'il desserve les étages du sous-sol afin de ne pas reposer sur les voûtes du deuxième sous-sol. Ainsi, l'ascenseur desservirait uniquement le rez-de-chaussée et les étages supérieurs. Aucun élément au niveau du sous-sol de l'immeuble ne serait détruit par la réalisation de la cage d'ascenseur. Les caves voûtées seraient préservées. Hormis le perçage des dalles, la création de la cage ne porterait pas atteinte à la structure originelle de l'immeuble.

La procédure de classement avait été suspendue d'entente avec le département jusqu'à l'issue de la requête en autorisation de construire. Cette démarche ne prêtait pas le flanc à la critique, ce d'autant plus que Burval SA avait accepté le principe du classement ainsi que le fait que l'arrêté reprenne la liste des éléments à conserver établie par le SMS le 15 décembre 2011. De plus, la loi permettait au département d'autoriser des travaux alors qu'une procédure de classement était pendante. Compte tenu de l'accord entre Burval SA et le département, il n'existait pas de risque de décisions contradictoires. Il ne se justifiait dès lors pas de suspendre la procédure d'autorisation de construire dans l'attente du classement de l'immeuble. Lorsque Burval SA disposerait d'une autorisation de construire en force, elle solliciterait, préalablement à l'ouverture du chantier, l'autorisation du Conseil d'État, conformément à la loi.

25. Le 17 février 2014, le département a conclu au rejet du recours.

Les recourants avaient été entendus le 17 septembre 2013 en audience de comparution personnelle lors de laquelle ils avaient eu la possibilité de s'exprimer tant sur les aspects relevant de la LDTR que sur la thématique de leur relogement. C'était ainsi à juste titre que le TAPI avait estimé que des actes d'instructions supplémentaires étaient inutiles.

Le TAPI n'avait pas commis un déni de justice formel en n'examinant pas la question de savoir si le mandat donné par les liquidateurs à l'architecte était valable. En effet, le grief des recourants relevait du droit privé qui échappait à la compétence de la juridiction administrative.

Les conditions d'une dérogation au sens de l'art. 8 LDTR étaient réalisées. En effet, les surfaces de logements potentiellement perdues au premier étage étaient compensées au quatrième étage et dans les combles. De plus, les conditions d'habitabilité seraient nettement augmentées compte tenu de la mauvaise qualité des logements existants et de la vétusté de l'immeuble. Enfin, la proximité immédiate pour la compensation des affectations était respectée puisqu'elle avait lieu dans le même immeuble. Il était par ailleurs nécessaire, voire impératif, de rénover l'immeuble vu son importance historique. En de telles circonstances, la suppression de quelques logements du parc locatif était très majoritairement accordée car l'intérêt public à une correcte habitabilité et à la préservation du patrimoine bâti étaient prépondérants par rapport à l'intérêt des locataires actuels à demeurer dans des appartements vétustes et insalubres, au loyer excessivement bas.

La création d'une pièce supplémentaire dans les combles répondait à la pénurie des appartements comportant cinq pièces. Le TAPI avait relevé à juste titre que, compte tenu des nombreux éléments architecturaux, l'immeuble ne devait pas uniquement faire l'objet d'une transformation mais aussi d'une rénovation. Le coût élevé des travaux était la conséquence de sa restauration au plus proche de son état d'origine en ajoutant des surfaces de logement dans les combles. Le département avait pour pratique de calculer le prix de la pièce nouvelle prise individuellement afin d'éviter que son coût ne soit répercuté sur le loyer des autres appartements. Le service juridique LDTR avait appliqué la méthode de calcul prévue par la loi pour arriver à un montant de CHF 7'034.- la pièce/l'an. Cette pratique se justifiait au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, et du fait que les travaux dans les combles nécessitaient des aménagements et des modifications plus importants que la rénovation ou la transformation des pièces existantes, et donc des investissements plus conséquents. Le prix fixé à CHF 7'000.- la pièce/l'an était dès lors conforme à la LDTR.

S'agissant de la démolition des structures internes du bâtiment, le département s'était basé sur les très nombreux préavis émis par la CMNS, le SMS et la SCMA. Ces préavis étaient motivés et précis puisque ces diverses instances avaient effectué divers déplacements dans l'immeuble litigieux afin d'évaluer, de manière détaillée, tous les éléments dignes de protection. Aucune de ces instances spécialisées n'avait exigé le maintien des cloisons dans les éléments considérés comme étant dignes de protection et retenus dans la liste établie par le SMS le 15 décembre 2011.

Quant à la question du classement de l'immeuble litigieux, le département n'avait pas à prononcer la suspension de la procédure en autorisation de construire, dans la mesure où les objets visés par la procédure de classement avaient été clairement identifiés, admis par Burval SA et pris en compte dans

l'autorisation de construire délivrée le 17 janvier 2013. D'ailleurs, l'arrêté de classement du 30 octobre 2013 faisait expressément référence à cette autorisation. Enfin, les premiers juges avaient considéré à juste titre qu'une demande d'autorisation auprès du Conseil d'État n'était, en l'état, pas nécessaire, voire, qu'elle serait implicitement accordée, en raison du fait que l'autorisation de construire avait été accordée avant même que l'arrêté précité n'ait été adopté.

26. Le 10 juillet 2014, le juge délégué a écrit à la CMNS la priant de bien vouloir lui confirmer que les conditions posées par le SMS dans son préavis du 12 novembre 2012 répondaient à toutes les demandes qui figuraient dans le préavis de la SCMA du 15 août 2012.

27. Le 9 septembre 2014, la CMNS a répondu sous la signature de la secrétaire de la SCMA sous forme de préavis.

Elle avait pris connaissance du dossier de plans visés dans l'autorisation de construire délivrée, du préavis du SMS du 12 novembre 2012 sur la base de ce dossier, ainsi que des termes du document de l'autorisation qui stipulaient que « les conditions figurant dans le préavis ci-joint doivent être strictement respectées et font partie intégrante de la présente autorisation ». Les réserves exprimées dans le préavis du SMS répondaient parfaitement aux exigences qu'elle avait elle-même fixées dans son préavis du 15 août 2012. Elle confirmait certains termes du préavis du SMS qu'elle rappelait en les citant expressément s'agissant des éléments d'immeuble à conserver, des matériaux à utiliser pour la structure de la cage de l'ascenseur pour laquelle ne devaient pas être utilisées des dalles et des murs en béton armé, de la nécessité de soumettre les détails d'exécution à la conservatrice cantonale des monuments pour approbation avant commande des travaux et de celle d'effectuer une visite complète des locaux lorsque ceux-ci seraient libres de locataires, cela impérativement avant le début des travaux.

28. Le 4 novembre 2014, un transport sur place a eu lieu en présence des parties, de trois locataires n'ayant pas recouru, du représentant de la régie en charge de l'administration de l'immeuble et d'une commissaire de la CMNS.

Le transport sur place avait pour but de procéder à une inspection visuelle des lieux.

La commissaire de la CMNS a expliqué que, d'une manière générale, le bâtiment composant le 16, Grand-Rue était au départ composé de deux parties distinctes qui, par la suite, avaient été réunies pour former des grands appartements sur le premier étage. À partir du XVIII^{ème} siècle, il y avait un grand appartement sur toute la surface jusqu'au 3^{ème} étage et chaque étage avait son appartement. En l'état des études faites sur le sujet, les locaux n'étaient pas utilisés par des cabinotiers vu le manque de lumière. Elle n'avait pas connaissance des propos de l'architecte, Monsieur François EHRENSPERGER, lequel avait

rapporté l'existence de locaux à l'usage de cabinotiers séparés les uns des autres. En revanche, il était possible que des cabinotiers aient pu s'installer dans les locaux du 4^{ème} étage. Toutefois, cela n'était qu'une hypothèse. Tous les éléments remarquables se trouvant dans le local d'un magasin désaffecté situé à l'angle Grand-Rue/rue du Cheval-Blanc avaient été recensés, de même que les parquets. Ces éléments devaient être préservés. Selon l'architecte, l'ensemble des locaux avait été, selon les études effectuées, occupé par des familles depuis le XVIII^{ème} siècle.

Depuis la rue du Cheval-Blanc, la façade comportait trois fenêtres fermées. Il n'était pas certain que celles-ci aient été obturées dès l'origine. Les plans ne prévoyaient pas la réouverture des fenêtres, car il y avait des salles de bains prévues à cet endroit. La façade était délabrée selon la représentante de la CMNS. C'était le seul immeuble de la Vieille-Ville qui se trouvait dans un si mauvais état.

Le rez-de-chaussée d'un des magasins avait été rénové, mais il était vétuste. Contrairement à l'autre magasin qui conservait des moulures du XVIII^{ème} siècle et des éléments architecturaux de cette époque, ce magasin ne comportait plus d'éléments historiques intéressants selon la commissaire de la CMNS.

Les caves étaient composées d'un plancher en boulets avec des voûtes. Un locataire a expliqué que la cave voûtée avait été utilisée comme théâtre dadaïste au début du XX^{ème} siècle et que des travaux avaient ébranlé la voûte.

Selon un locataire, la présence d'un ascenseur s'arrêtant au-dessus de la cave voûtée risquerait de l'ébranler. La représentante de la CMNS a précisé que l'autorité avait donné un préavis favorable à l'ascenseur avec un mécanisme visant à amortir les chocs. Elle-même aurait préféré qu'il n'y ait pas d'ascenseur. Au fond du local voûté se trouvait une issue dont la commissaire de la CMNS ignorait la raison. À son avis, aucune étude plus approfondie du bâtiment n'avait été réalisée et elle l'aurait trouvée indispensable.

Dans une cave, était constatée la présence d'éléments supposés dater du XVIII^{ème} siècle, telle une porte en bois. Le projet prévoyait de maintenir les fermetures des fenêtres à voûte datant du début du XX^{ème} siècle. Selon la commissaire de la CMNS, la molasse était délabrée.

Les appartements avaient une forme très particulière en « Y » épousant celle de la courette et dictée par la forme de celle-ci. Selon la représentante de la CMNS, historiquement, ces appartements avaient été divisés et il y avait eu une jonction avec les appartements situés sur la partie donnant sur la rue du Cheval-Blanc. Chaque étage était composé de six petits appartements. Le représentant de Burval SA en liquidation, d'accord avec le conseil des recourants, a expliqué qu'en réalité, certains appartements avaient été réunis, si bien qu'il n'y avait plus que quatre appartements par étage.

Au premier étage, il y avait quatre appartements dont deux utilisés comme ateliers. Le premier était composé d'une pièce avec toilettes. Dans la cage d'escalier, on voyait encore les ferronneries qui faisaient office de garde-fou, à l'époque où celle-ci était ouverte sur la courette. Tous les éléments à préserver avaient été inventoriés de manière détaillée, a précisé la représentante de la CMNS.

Le 2^{ème} étage comportait six appartements. L'appartement de Mme BAUD de deux pièces avec douche, donnant à l'angle de la rue du Cheval-Blanc et de la Grand-Rue, comportait selon la commissaire de la CMNS une substance particulièrement intéressante en raison du parquet et des moulures du 18^{ème} siècle. Le projet prévoyait de réunir cet appartement avec les deux unités de logements adjacents, de sorte que chaque étage comporterait deux appartements, l'un de cinq pièces, l'autre de trois. L'appartement de M. RAPP de deux pièces et demi avait été modifié et comportait une pièce avec alcôve et une kitchenette. Le locataire avait créé lui-même la salle de bain. Selon la représentante de la CMNS, les locataires avaient installé les salles de bain qui n'étaient pas là à l'origine.

L'appartement de quatre pièces avec des alcôves d'un autre locataire qui n'avait pas recouru, situé au 3^{ème} étage, était composé de la réunion de deux appartements. Le locataire avait lui-même effectué les transformations. Son plafond était dégradé suite à des fuites d'eau causées par des habitants non autorisés qui avaient dormi dans les greniers. M. MIRIELLO occupait un appartement à cet étage situé à côté de son atelier de peintre. Selon la commissaire de la CMNS, il y avait énormément d'éléments de boiserie du XVIII^{ème} siècle à préserver qui avaient été dissimulés dans les multiples aménagements que les locataires avaient effectués.

Dans les combles, un studio construit dans la charpente du toit, d'une pièce-cuisine, avec les fenêtres donnant sur la Grand-Rue, avait été aménagé. Il y avait également deux autres appartements. La représentante de la CMNS a précisé qu'un cabinet de toilettes du XIX^{ème} siècle qui constituait le cabinet de toilettes commun par palier s'y trouvait, ce qui était exceptionnel.

Le faîte du toit était composé d'un grenier, encombré de matériaux divers de construction et autres gravats. Le toit comportait des jours. Selon la commissaire de la CMNS, l'immeuble étant classé, il y aurait lieu d'exiger une mise hors eau de la toiture. Le représentant des locataires a rappelé que ce lieu était l'objet d'une contestation sur le nombre de mètres habitables. Un autre grenier était aménagé qui, selon le projet, serait conservé comme grenier des appartements.

Ce que la commissaire de la CMNS avait indiqué à propos de la nécessité d'effectuer une étude complémentaire sur le plan historique en rapport avec le bâtiment était une opinion personnelle et pas celle de la CMNS.

Enfin, dans l'escalier, entre le deuxième et troisième étage, était encore présent le garde-corps comportant la date de la construction de l'immeuble, soit 1726.

29. Le 2 juillet 2015, dans deux courriers séparés, les conseils des parties ont sollicité la suspension de la procédure, dans la mesure où elles étaient en pourparlers.
30. Le 5 août 2015, le DALE a informé le juge délégué qu'il ne s'opposait pas à la suspension de la procédure.
31. Par décision du 7 août 2015, la chambre administrative a prononcé la suspension de la procédure, vu l'accord des parties.
32. Le 18 février 2016, le conseil de Burval SA a informé le juge délégué que les parties n'étaient pas parvenues à s'entendre sur une solution amiable, de sorte que la procédure devait être reprise.
33. Le 23 février 2016, le juge délégué a fixé aux parties un délai au 24 mars 2016, prolongé au 8 avril 2016, pour le dépôt d'observations finales.
34. Le 21 mars 2016, le DALE a informé le juge délégué qu'il n'avait pas d'observations finales à formuler.
35. Le 7 avril 2016, Burval SA a remis ses observations finales.

C'était à bon droit que le TAPI avait écarté la demande des intéressés de procéder à une expertise historique du bâtiment. Certes la représentante de la CMNS avait fait part, à titre personnel, de son souhait de procéder à une étude historique plus détaillée. Elle n'avait cependant pas indiqué que cette étude viserait à vérifier la présence de cabinotiers dans l'immeuble, ni que les traces de cette présence présenteraient un caractère architecturalement important et devraient être préservées. L'allégation des recourants selon laquelle l'immeuble constituerait un vestige de l'époque des cabinotiers n'était étayée par aucun élément du dossier.

Le transport sur place du 4 novembre 2014 avait permis de démontrer que l'immeuble nécessitait une réhabilitation urgente. De plus, la configuration actuelle de l'immeuble résultait de divisions et réunions successives d'appartements et ne correspondait absolument plus au plan d'origine. Les logements disposaient d'équipements sanitaires bricolés par les locataires, voire étaient dénués d'équipements, ne répondant pas aux normes d'habitabilité actuelles. Les aménagements effectués par les locataires avaient en outre nui aux éléments historiques du bâtiment. Les appartements actuels étaient impropres à l'habitation et plusieurs locataires les utilisaient comme atelier ou comme bureau et non comme logement.

La chambre administrative avait pu constater que les surfaces du premier étage ne se prêtaient pas à l'habitation et étaient d'ores et déjà utilisées à d'autres fins par les locataires en place.

La représentante de la CMNS avait confirmé que la configuration actuelle de l'immeuble résultait des divisions d'appartements successives opérées au fil du temps et non du développement d'une activité de cabinotiers dans celui-ci.

Enfin, le transport sur place n'avait pas abouti au constat que l'aménagement de l'ascenseur contreviendrait à la loi.

36. Le 8 avril 2016, MM. KREUTSCHY, MIRIELLO, RAPP, REBER, ROESSINGER et Mmes BAUD, SAILLAND ont produit leurs observations finales, persistant dans les termes et conclusions de leur recours.

Le transport sur place du 4 novembre 2014 avait permis d'établir la matérialité de la violation de l'art. 83 al. 1 et 3 LCI. En effet, la commissaire de la CMNS avait déclaré ne pas avoir connaissance de l'étude de M. EHRENSPERGER. Or, lors d'une audition par-devant le Tribunal des baux et loyers le 5 janvier 2009, dans le cadre d'un litige opposant M. MIRIELLO à Burval SA, M. EHRENSPERGER qui avait été mandaté par Burval SA pour le dépôt de l'autorisation de construire initiale avait déclaré avoir effectué une recherche historique. À l'origine, le bâtiment abritait des gabotiers (recte : cabinotiers). Ainsi, non seulement les locataires avaient dit vrai quant au caractère historiquement important et digne d'être préservé de la structure actuelle de l'immeuble sous la forme de petits cabinets, mais également Burval SA n'avait pas hésité à contester obstinément la « thèse des cabinotiers », alors qu'elle savait cette dernière conforme à la réalité des faits.

Si les travaux et recherches de la CMNS n'avaient pas permis d'établir ces faits, c'était uniquement parce qu'ils n'avaient pas été entrepris de manière suffisamment sérieuse et approfondie. La commissaire de la CMNS avait elle-même reconnu qu'il existait une possibilité que le 4^{ème} étage de l'immeuble ait en réalité bel et bien abrité les ateliers des cabinotiers. Elle avait de plus regretté qu'aucune étude plus approfondie n'ait été réalisée sur le bâtiment et qu'elle la trouvait indispensable. Elle-même aurait préféré qu'il n'y ait pas d'ascenseur dans l'immeuble.

Le projet litigieux visait à anéantir de manière illégale les structures intérieures de l'immeuble en dépit de leur haute valeur historique et culturelle.

Enfin, les recourants sollicitaient la tenue d'une audience de comparution personnelle des parties, une expertise de l'immeuble pour en déterminer la valeur historique, patrimoniale et culturelle mais aussi pour établir le caractère habitable ou non de la future pièce à créer dans les combles de même que son métré et

l'ouverture des enquêtes pour y entendre notamment l'architecte M. EHRENSPERGER voire l'apport à la procédure des recherches historiques effectuées par celui-ci sur l'immeuble litigieux.

Les locataires ont produit le procès-verbal du 5 janvier 2009 de l'audience par-devant le Tribunal des baux et loyers.

37. Le 11 avril 2016, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger.
38. Le 18 avril 2016, Burval SA a sollicité que le procès-verbal du 5 janvier 2009 relatif à l'audience par-devant le Tribunal des baux et loyers soit écarté de la procédure, les recourants n'alléguant pas qu'ils n'auraient que récemment pris connaissance de cette pièce, et que cette pièce serait assimilable à un fait nouveau ancien.
39. Le 20 avril 2016, les recourants se sont opposés à la requête de Burval SA. La maxime d'office, ainsi que la LPA permettait la production du procès-verbal du 5 janvier 2009. Il s'agissait d'un moyen de preuve pertinent.

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).
2. Les recourants concluent préalablement à la comparution personnelle des parties, à l'ouverture d'enquêtes avec un délai pour le dépôt des listes de témoins, à ce qu'une expertise de l'immeuble litigieux soit ordonnée, à défaut, à un transport sur place, et enfin à l'audition de M. EHRENSPERGER. Ils considèrent également que le TAPI avait violé leur droit de faire administrer des preuves en n'ordonnant pas certains de ces actes.
3. a. La procédure administrative est en principe écrite, toutefois si le règlement et la nature de l'affaire le requièrent, l'autorité peut procéder oralement (art. 18 LPA).

b. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la

décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157 ; 138 V 125 consid. 2.1 p. 127 ; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270 ; 137 I 195 consid. 2.3.1 p. 197 ; 136 I 265 consid. 3.2 ; 135 II 286 consid. 5.1 p. 293 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 4.1 ; 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; arrêts du Tribunal fédéral 8C_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 4A_108/2012 du 11 juin 2012 consid. 3.2 ; 2D_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 ; ATA/404/2012 du 26 juin 2012 ; ATA/275/2012 du 8 mai 2012 et les arrêts cités). 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 138 I 232 consid. 5.1 p. 237 ; 138 IV 81 consid. 2.2 p. 84 ; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 et les arrêts cités ; 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1 ; ATA/425/2014 du 12 juin 2014).

Le droit d'être entendu n'implique pas une audition personnelle de l'intéressé, celui-ci devant simplement disposer d'une occasion de se déterminer sur les éléments propres à influencer sur l'issue de la cause (art. 41 LPA ; ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 précité ; ATA/269/2014 du 15 avril 2014 ; ATA/24/2014 du 14 janvier 2014 ; ATA/305/2013 du 14 mai 2013 et les arrêts cités).

c. En l'espèce et s'agissant de la tenue d'une audience de comparution personnelle des parties, les recourants ont d'ores et déjà été entendus en audience par-devant le TAPI le 17 septembre 2013. À cette occasion, ils ont pu faire valoir leur point de vue. De plus, la chambre de céans ne voit pas quels arguments supplémentaires ceux-ci pourraient amener, dans la mesure où ils ont pu largement faire valoir leurs arguments dans leurs différentes écritures.

La requête des recourants pour cet acte d'instruction sera rejetée.

d. S'agissant de l'audition d'éventuels témoins, les pièces figurant au dossier sont suffisantes pour se prononcer sur les différents griefs soulevés. De plus, s'il est exact que Burval SA avait proposé au TAPI, dans son écriture de réponse du 26 juin 2013, l'audition des liquidateurs de la société, du département, ainsi que celle de la directrice de l'office du patrimoine et des sites, un des liquidateurs et le département ont été entendus le 17 septembre 2013 par-devant le TAPI et les préavis des différentes commissions figurant au dossier sont suffisants pour

statuer en toute connaissance de cause, sans qu'il ne soit nécessaire d'entendre la directrice de l'office du patrimoine et des sites.

La requête des recourants visant à entendre des témoins sera rejetée.

e. Enfin concernant la requête portant sur une expertise de l'immeuble litigieux, ou tendant à un transport sur place, force est de constater que la chambre administrative a procédé à un transport sur place en date du 4 novembre 2014, de sorte que la requête des recourants a été satisfaite. De plus, le dossier contient une liste précise et exhaustive des éléments à sauvegarder dans l'immeuble. Cette liste a été dressée par le SMS, composé de spécialistes en la matière et après plusieurs visites. Or, ceux-ci n'ont pas relevé l'intérêt architectural important des petits cabinets. Il en découle que l'affirmation de M. EHRENSPERGER faite à l'audience du 5 janvier 2009 par devant le Tribunal des baux et loyers doit être prise avec circonspection, raison pour laquelle il ne sera pas donné suite à la demande de son audition ou encore à l'apport à la procédure des recherches historiques effectuées par celui-ci sur l'immeuble litigieux. Enfin, l'opinion de la commissaire de la CMNS, qui souhaiterait une étude plus approfondie du bâtiment, constitue un avis personnel qui n'a qu'un poids très limité par rapport aux différents préavis de la CMNS, qui est une autorité collégiale.

En conséquence, les requêtes d'instruction seront rejetées.

f. Même si l'on peut admettre avec les recourants que la motivation du TAPI refusant ces dernières mesures d'instruction, est formulée de façon sommaire, cela ne rendait pas nécessaire, à l'époque, la tenue de ces différents actes d'instruction sollicités.

Le grief des recourants sur ce point sera écarté.

4. Selon les recourants le TAPI a commis un déni de justice formel en refusant d'examiner si, sous l'angle du droit privé, le mandat donné à l'architecte aux fins de requérir l'autorisation litigieuse, l'avait été valablement par les liquidateurs de Burval SA.

a. Selon la doctrine, l'autorité qui refuse expressément de statuer, alors qu'elle en a l'obligation, commet un déni de justice formel (ATF 135 I 6 consid. 2.1), qui constitue une violation de l'art. 29 al. 1 Cst.. Il en est de même de l'autorité qui ne statue que partiellement (arrêts du Tribunal fédéral 5A_578/2010 du 19 novembre 2010 ; 5A_279/2010 du 24 juin 2010 consid. 3.3 et les arrêts cités ; 2C_601/2010 du 21 décembre 2010 publié in RDAF 2011 II 163 ss), notamment si elle ne traite pas d'un grief relevant de sa compétence, motivé de façon suffisante et pertinent pour l'issue du litige (SJ 2007 I 472 p. 473-474 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 501 n. 1499).

b. En l'espèce, le TAPI a traité la problématique précitée. Il a estimé que le mandat entre l'architecte et les liquidateurs relevait du droit privé et échappait à sa compétence. La chambre de céans ne saurait ainsi retenir l'existence d'un déni de justice formel.

Le grief des recourants sur ce point est infondé.

Cependant, on peut raisonnablement douter que le TAPI ait à juste titre décliné sa compétence à ce propos, dans la mesure où la doctrine précise que dans certains cas exceptionnels, il est admis qu'une autorité examine, outre celles qui relèvent de sa compétence, d'autres questions, secondaires, qui, si elles étaient abordées isolément, relèveraient de la compétence d'une autre autorité : il s'agit d'attraction de compétence justifiée par le principe d'économie de procédure ou imposée par l'obligation de coordination formelle (Pierre MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3^{ème} éd., 2011, p. 270 n. 2.2.5.1).

Compte tenu du fait que la chambre de céans jouit du même pouvoir de cognition que le TAPI, conformément à l'art. 61 al. 1 et 2 LPA, elle statuera sur cette question.

c. Ainsi, les recourants considèrent que Burval SA était en liquidation depuis près d'une quinzaine d'années, de sorte qu'elle ne pouvait se voir autoriser à entreprendre les travaux litigieux et que les liquidateurs avaient outrepassé leurs pouvoirs.

Selon l'art. 739 al. 1 CO, aussi longtemps que la répartition entre actionnaires n'est pas terminée, la société en liquidation garde sa personnalité et conserve sa raison sociale, à laquelle s'ajoutent les mots « en liquidation ».

Selon la doctrine, la société garde la jouissance et l'exercice de ses droits (art. 53 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 [CC - RS 210]), sans restriction, et reste titulaire de tous ses droits de propriété matérielle et immatérielle. Tant que l'inscription n'est pas radiée du registre du commerce (art. 746 CO), elle peut introduire des actions judiciaires ou administratives, ou des poursuites, comme elle peut être assignée en justice ou par-devant des autorités administratives, ou encore faire l'objet de poursuites (François RAYROUX, Commentaire romand, Code des obligations II, 2008, ad. art. 739, p. 1311 n. 5).

L'art. 743 CO précise que les liquidateurs terminent les affaires courantes, recouvrent, au besoin, les versements non encore opérés sur les actions, réalisent l'actif et exécutent les engagements de la société, à moins qu'il ne ressorte du bilan et de l'appel aux créanciers que l'actif ne couvre plus les dettes (al. 1). Ils représentent la société pour les actes nécessités par la liquidation; ils peuvent

plaider, transiger, compromettre et même, en tant que de besoin, entreprendre de nouvelles opérations (al. 3).

Selon la doctrine, le pouvoir de représentation des liquidateurs dans leurs rapports avec l'extérieur est réglé par l'art. 718a CO, qui relève que les personnes autorisées à représenter la société ont le droit d'accomplir au nom de celle-ci tous les actes que peut impliquer le but social (al. 1). Le pouvoir de représentation s'étend - selon les obligations et compétences des liquidateurs - à tous les actes que peut impliquer le but de liquidation de la société. Il appartient ainsi aux liquidateurs de représenter la société pour les actes nécessités par la liquidation (François RAYROUX, op. cit., ad art. 743, p. 1331 n. 12).

En l'espèce, il ne fait nul doute que Burval SA est propriétaire de l'immeuble en question et qu'en application de la doctrine précitée, elle pouvait introduire une action administrative, soit en l'espèce, requérir une autorisation de construire ayant pour objet des travaux sur son bien. De plus, et comme l'a retenu à juste titre le TAPI, rien dans la LCI ou dans le règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) ne restreint la capacité d'une société en liquidation à solliciter une telle autorisation.

De la même façon, les liquidateurs n'ont pas outrepassé leur pouvoir de représentation en sollicitant une telle autorisation pour le compte de la société ni en mandatant un architecte professionnellement qualifié à cette fin. En effet, le but social de Burval SA est l'achat, la vente, la construction, la rénovation, la transformation et la gérance d'immeubles ; le courtage immobilier ; l'étude et la mise en valeur de toute propriété foncière. Ainsi, le fait de solliciter une autorisation de construire ayant pour objet la rénovation de son immeuble s'inscrit parfaitement dans le but social de Burval SA. De plus, l'objectif à terme de la rénovation de cet immeuble est sa vente, avec pour corollaire une plus-value augmentant d'autant la masse d'actifs à liquider, de sorte que l'activité des liquidateurs s'inscrit dans le champ de leurs obligations. Ils n'ont ainsi pas outrepassé leurs pouvoirs en procédant de la sorte.

Les griefs des recourants seront également écartés sous ces différents angles.

5. Les recourants objectent que le projet viole l'art. 1 al. 1 LDTR en supprimant neuf, voire onze logements du parc locatif genevois et viole l'art. 9 al. 2, 3, et 5 LDTR, ainsi que l'ArRLoyers en autorisant le projet alors qu'il prévoit un loyer de CHF 7'000.- par an pour la future pièce dans les combles.
 - a. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR).

Selon l'art. 1 al. 2 LDTR, la loi prévoit notamment à cet effet, tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements :

- des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (let. a) ;
- l'encouragement à des travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés des maisons d'habitation (let. b) ;
- des restrictions quant à l'aliénation des appartements destinés à la location (let. c) ;
- l'expropriation temporaire de l'usage des appartements laissés vides sans motif légitime (let. d).

Plus spécifiquement, la LDTR vise à éviter la disparition de logements à usage locatif (arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.3 ; ATA/281/2016 du 5 avril 2016 consid. 8a ; ATA/868/2014 du 11 novembre 2014 consid. 3)

Elle s'applique à tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévues par l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) ou construit au bénéfice d'une norme de l'une des quatre premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement (art. 2 al. 1 let. a LDTR), et comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art. 2 al. 1 let. b LDTR).

b. Selon l'art. 9 al. 1 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 LDTR, soit notamment pour tous les travaux ayant pour objet de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 3 al. 1 let. a LDTR), la création de nouveaux logements, notamment dans les combles (art. 3 al. 1 let. b LDTR), la création d'installations nouvelles d'une certaine importance, telles que chauffage, distribution d'eau chaude, ascenseur, salles de bains et cuisines (art. 3 al. 1 let. c LDTR), la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements (art. 3 al. 1 let. d LDTR). L'autorisation est accordée lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité et la santé de ses habitants ou des tiers ; lorsque la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public le commande ; lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires ; lorsque les travaux répondent à une nécessité ou qu'ils contribuent au maintien ou au développement du commerce et de

l'artisanat, si celui-ci est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier ; pour les travaux de rénovation (art. 9 al. 1 let. a à e LDTR).

c. En l'espèce, les travaux autorisés par la décision entreprise visent notamment à modifier la typologie de l'immeuble en question, à mettre en place un ascenseur et à créer une surface dans les combles. Ils constituent des travaux de transformation au sens de cette disposition. Une autorisation est donc nécessaire.

d. À teneur de l'art. 9 al. 2 LDTR, le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population ; le département tient compte, dans son appréciation, des éléments suivants :

a) du genre, de la typologie et de la qualité des logements existants ;

b) du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés, notamment dans les combles ;

c) du genre de l'immeuble ;

d) du nombre de pièces et de la surface des appartements ainsi que de la surface des logements nouvellement créés ;

e) des exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine.

Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR). Il renonce à la fixation des loyers lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 LDTR) (ATA/514/2013 du 27 août 2013 ; ATA/66/2013 du 6 février 2013).

e. Il y a pénurie à Genève au sens des art. 25 et 39 LDTR pour toutes les catégories d'appartements de une à sept pièces inclusivement. Cette situation prévalait déjà en 2013 et ne s'est pas modifiée depuis (arrêtés du Conseil d'État déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR des 27 juillet 2011, 20 mars 2013, 25 juin 2014 et 13 janvier 2016 - ArAppart - L 5 20.03).

f. Dans une jurisprudence récente, rendue au sujet de l'art. 9 LDTR, la chambre de céans a jugé qu'il convenait de refuser une autorisation de réunion d'appartements, au motif que cette réunion aurait pour conséquence de soustraire du marché locatif un appartement, répondant aux besoins prépondérants de la population, en période de pénurie de logements, ce que la LDTR cherchait précisément à éviter (ATA/437/2014 précité consid. 7). Cette jurisprudence est

dans la même lignée que celles jugées plus tôt par la chambre de céans (ATA/695/2012 du 16 octobre 2012 ; ATA/270/2012 du 8 mai 2012 ; ATA/362/2005 du 24 mai 2005, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 ; ATA/72/2004 du 20 janvier 2004 ; ATA/789/2003 du 28 octobre 2003 ; ATA/700/2000 du 14 novembre 2000).

Dans tous ces cas, le refus était fondé sur le fait que l'intérêt public à conserver des logements qui, par leur qualité et leur quantité, répondaient aux besoins de la population, était supérieur aux intérêts privés des requérants lesquels relevaient de la pure convenance personnelle.

g. En l'espèce et comme relevé à juste titre par le TAPI, le projet entraîne une diminution d'appartements existants, ce qui est susceptible de contrevenir au but de la LDTR, qui vise à éviter la disparition de logements à usage locatif. Toutefois et comme cela ressort de l'art. 1 al. 2 let. a LDTR et des dispositions suivantes de cette loi, cela ne signifie pas que toute suppression d'appartements existants est prohibée. Seules des restrictions sont prévues dont il convient d'analyser les conditions.

De plus, la présente espèce diffère des cas visés ci-dessus, dans la mesure où il n'est formellement pas question d'une réunion d'appartements pour des motifs de pure convenance personnelle. En effet et comme cela ressort des pièces figurant au dossier, notamment des photographies et des constats effectués lors du transport sur place du 4 novembre 2014, lesdits travaux sont commandés par l'intérêt général. L'immeuble en question est dans un état de délabrement avancé (toiture dégradée, ensemble de la charpente à revoir, planchers intérieurs à vérifier et à renforcer, installations électriques à refaire ou à créer, logements très dégradés), ce que les recourants ne contestent en définitive pas.

Il n'est ainsi pas arbitraire de considérer que le projet remplit les conditions de l'art. 9 al. 1 let. d et e LDTR, et est partant autorisable dans son principe, étant rappelé que le projet vise à créer six appartements de trois, cinq et six pièces, soit des logements répondant, également quant à leur genre (ce qui était déjà le cas en 2013 à la date de la prise de décision querellée, aArAppart dans sa teneur jusqu'au 31 décembre 2013), leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population (cf. art. 9 al. 2 LDTR).

6. a. Selon l'art. 11 al. 1 LDTR, le département fixe le montant des loyers en tenant compte :

a) 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 pratiqué par la Banque cantonale de Genève ; le taux de rendement est fonction de l'incidence dégressive des amortissements ;

b) de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de dix-huit à vingt ans, soit de 5,55 % à 5 % ;

c) des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5 % des travaux pris en considération ;

d) des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 et ss CO.

b. Répondent aux besoins prépondérants de la population les loyers accessibles à la majorité de celle-ci. Au 1^{er} janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population étaient compris entre CHF 2'400.- et CHF 3'225.- la pièce/l'an (art. 9 al. 3 LDTR). Conformément à la loi, ce calcul était fondé sur le revenu brut médian des personnes physiques (art. 9 al. 3 LDTR). Depuis le 26 août 2011, ces loyers sont compris entre CHF 2'536.- et CHF 3'405.- la pièce/l'an (ArRLoyers). La fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante (art. 9 al. 4 LDTR). La fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires (art. 9 al. 5 LDTR). Les mesures suivantes peuvent également être prises en compte (art. 9 al. 6 LDTR) :

- les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment ;

- les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie ;

- les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques ;

- les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables ;

c. À ce propos, la chambre de céans a jugé que les loyers après travaux des appartements répondant par leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface aux besoins prépondérants de la population au sens des art. 11 al. 2 LDTR et 9 al. 2 et 3 LDTR, devaient respecter la fourchette fixée par l'ArRLoyers, un dépassement de celle-ci pouvant toutefois être justifié par l'un des motifs visés à l'art. 9 al. 4, 5 ou 6 LDTR (ATA/391/2013 du 25 juin 2013 consid. 13). Dans ce cas, il était question de la création d'un appartement de six pièces dans les combles dont le loyer était de CHF 7'347.- la pièce/l'an. Un loyer dépassant de plus de deux fois le maximum fixé par l'ArRLoyers n'était accessible qu'à une minorité de personnes, contrairement à la lettre et aux buts visés par l'art. 9 LDTR et les circonstances particulières entourant la rénovation litigieuse ne justifiaient pas un tel écart.

d. En l'espèce, selon le préavis du service juridique LDTR du 17 juillet 2012, le loyer annuel des vingt-quatre pièces s'élèverait à CHF 3'250.- chacune et celle à

créer dans les combles à CHF 7'000.- par an, de sorte que seule cette dernière est problématique au regard de la fourchette du loyer admissible de l'ArRLoyers, soit entre CHF 2'536.- et CHF 3'405.- la pièce/l'an.

La présente espèce se différencie de la situation consacrée dans la jurisprudence précitée (ATA/391/2013), en ce sens qu'ici seule une pièce sur les six que composera l'appartement en question pose problème. De plus, selon le département, le coût de la création d'une pièce dans les combles fait l'objet d'un calcul particulier. Une telle façon de faire ne prête cependant pas le flanc à la critique puisqu'elle a pour effet d'éviter que le coût des travaux ne soit répercuté sur l'ensemble des loyers de l'immeuble, alors même que seul un appartement sera concerné par cette pièce nouvellement créée. Par ailleurs et comme l'a relevé à juste titre le TAPI, le loyer par pièce/l'an de l'appartement en question, pris globalement, s'élèverait à CHF 3'875.- la pièce/l'an [CHF 3'250.- x 5 + CHF 7'000.-] : 6), ce qui est admissible eu égard à l'importance des travaux prévus et ce qui conduirait à un loyer mensuel de CHF 1'938.- ([CHF 3'250.- x 5 + CHF 7'000.-] : 12) pour cet appartement de six pièces au quatrième étage. En outre, le loyer par an et par pièce de tous les logements de l'immeuble resterait dans la fourchette de l'ArRLoyers, s'élevant à CHF 3'400.- la pièce/l'an (CHF 85'000.- : 25), ce qui est conforme à l'art. 9 al. 5 LDTR, au vu de l'augmentation des coûts engendrés pour des raisons de protection du patrimoine pour tout l'immeuble.

En outre, la surface brute de plancher de cette nouvelle pièce dans les combles (de 24 m² calculé en application de l'art. 77 al. 2 LCI) peut être considérée comme importante (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements, 2014, p. 303-304 ; ATA/391/2013 précité consid. 14 ; ATA/737/2010 du 2 novembre 2010 consid. 12) et justifier également pour ce motif une augmentation du loyer maximum autorisée par l'art. 9 al. 3 LDTR, en application de l'art. 9 al. 4 LDTR.

Les griefs des recourants sur ce point seront dès lors écartés.

e. Les loyers fixés en application de la LDTR sont soumis au contrôle de l'État 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).

En l'espèce, la durée des loyers a été fixée à cinq ans. Les travaux envisagés doivent être considérés comme relevant de la transformation lourde, la durée de contrôle du loyer de cinq ans est comprise dans la fourchette prévue par la loi, même au maximum de celle-ci, et ne peut qu'être confirmée.

7. Les recourants soutiennent que Burval SA ne respectera pas son obligation de reloger les locataires en place.

Selon l'art. 42 al. 4 LDTR, l'ouverture du chantier est subordonnée au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive. De plus et à teneur de l'art. 42 al. 5 LDTR, lorsque le revenu des locataires est modeste, l'office cantonal du logement et de la planification foncière assiste le propriétaire, afin que les locataires soient relogés à des conditions économiques et sociales satisfaisantes.

En l'espèce, il ressort du texte clair de l'autorisation querellée que l'ouverture du chantier est subordonnée au relogement des locataires à satisfaction. De plus, il ressort des trois baux figurant au dossier (datant de 1996, 2000 et 2001) que la « mise à disposition [des locaux] est provisoire compte tenu du fait que des travaux de rénovation et de transformation devraient être entrepris dans un avenir proche. ».

En conséquence, les griefs des recourants portant sur les art. 1 al. 1, 9 al. 2, 3 et 5 LDTR, ainsi que l'ArRLoyers seront écartés.

8. Les recourants considèrent que le projet, en autorisant le changement d'affectation des logements en bureaux au premier étage malgré une perte de 16 m² de surface de logement, contrevient aux art. 3 al. 3, 7 et 8 al. 1 et 2 LDTR.

a. Par changement d'affectation, on entend toute modification, même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel (art. 3 al. 3 LDTR).

Selon l'art. 7 LDTR, nul ne peut, sous réserve de l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 8 LDTR, changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment au sens de l'art. 2 al. 1 LDTR, occupé ou inoccupé.

Aux termes de l'art. 8 al. 1 LDTR, si une dérogation est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier, le département peut l'accorder si les circonstances le justifient, notamment :

- le maintien ou le développement des activités existantes et les conditions d'habitation précaires dans un immeuble, ou
- lorsque le bâtiment est déjà principalement affecté à d'autres buts que le logement.

Les notions de « souhaitabilité » et de « compatibilité » doivent être traitées globalement, car la première, prise isolément, revêt un caractère éminemment subjectif, qui échappe en partie à l'analyse juridique. Il convient de prendre en

considération le caractère et l'évolution du quartier, ainsi que le genre et la destination du projet (ATA/189/2009 du 21 avril 2009 consid. 3b ; ATA/165/2003 du 25 mars 2003 consid. 6a et référence citée).

En cas de changement d'affectation, les surfaces de logements supprimées seront compensées par la réaffectation simultanée de surfaces commerciales ou administratives en logement. Dans ce cas, les locaux réaffectés aux logements doivent correspondre à une surface ainsi qu'à des conditions de logement au moins équivalentes et avoir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. De plus, les locaux réaffectés aux logements doivent être situés en règle générale dans le même quartier, si possible à proximité immédiate, à moins que le changement d'affectation ne soit effectué au profit d'un secteur comme le centre-ville où la proportion de logement est faible par rapport aux surfaces d'activités. Si le changement d'affectation a lieu à l'intérieur d'un tel secteur, la compensation doit être effectuée à proximité immédiate (art. 8 al. 2 LDTR).

S'agissant de la notion de « conditions de logement », selon les travaux préparatoires la loi exige que l'habitabilité de la surface réaffectée soit identique ou supérieure à celle du logement qui ferait l'objet du changement d'affectation (MGC 1995/V 4570). L'interprétation de cette notion appelle incontestablement des considérations d'une nature moins concrète que les surfaces et les loyers, qui sont des mesures chiffrables. Ainsi, il sera question d'apprécier l'esthétisme des locaux, leur confort, leur standing, la qualité de leur environnement, ou toute autre notion permettant de définir la qualité de vie dont jouira l'habitant de ces locaux (ATA/189/2009 précité consid. 4 ; ATA/165/2003 précité, consid. 7a).

b. En l'espèce, l'immeuble sis 16, Grand-Rue - 2, rue du Cheval Blanc est situé dans le quartier de Genève-Cité. L'immeuble abrite deux arcades commerciales au rez-de-chaussée, un commerce au premier et deux bureaux à usage commercial (un au premier étage et l'autre au quatrième).

Il est notoire que la Grand-Rue est une voie commerçante avec des arcades commerciales et des bureaux. Ainsi, la transformation en bureaux des trois appartements au premier étage de l'immeuble totalisant une surface de 75 m² selon les plans visés *ne varietur* le 17 janvier 2013 ne va donc pas en altérer le caractère administratif et commercial et est dès lors compatible avec les conditions de vie.

Le projet a pour but de transformer deux bureaux au quatrième étage en un appartement de 60 m². À cette surface s'ajoute celle de la pièce créée dans les combles (25 m²) dont il faut considérer qu'elle constitue une pièce habitable en application des art. 77 al. 2 LCI et 130 RCI. Ainsi la surface de logement totale s'élèvera à 85 m², soit 10 m² de plus que la surface des trois logements transformés en bureaux au premier étage (75 m²). Il n'y a ainsi aucune perte de surface de logement. Par ailleurs et du point de vue de l'habitabilité de la surface réaffectée au logement, celle-ci sera sans nul doute améliorée, dans la mesure où

les locaux servant au commerce seront regroupés aux mêmes étages, de même que les logements, ce qui permettra d'éviter les inconvénients résultant de la présence de surface commerciale et de logements aux mêmes étages (allées et venues de la clientèle, bruit etc.). De plus, le nouvel appartement au quatrième étage pourra jouir d'une meilleure luminosité, ce qui améliorera aussi l'habitabilité de cette surface réaffectée au logement. Enfin, dans la mesure où la compensation sera effectuée dans le même immeuble, la condition de la proximité immédiate est réalisée. Il en est de même de la condition des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population comme vu précédemment.

Au vu de ce qui précède, les griefs des recourants sont mal fondés, étant précisé qu'ils ne contestent plus à ce stade le défaut de la publication de la dérogation dans la FAO.

9. Les recourants considèrent que le projet litigieux viole l'art. 83 al. 1 et 3 LCI eu égard à la démolition des structures internes du bâtiment et à la mise en place d'un ascenseur.

a. Les zones à protéger comprennent les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels (art. 17 al. 1 let. c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700).

Les zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés (art. 12 al. 5 LaLAT).

Les zones de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, du vieux Carouge, les ensembles du XIXème et du début du XXème siècle, le secteur Rôtisserie-Pélisserie, ainsi que les villages protégés font l'objet de dispositions particulières incluses dans la LCI (art. 28 LaLAT).

Sont désignées comme zones à protéger, au sens de l'art. 17 LAT, la zone de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, selon les dispositions des art. 83 à 88 LCI (art. 29 al. 1 let. c LaLAT).

b. Aux termes de l'art. 1 al. 1 let. a LCI, nul ne peut, sur tout le territoire du canton, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation. De même n'est-il pas possible de modifier, même partiellement, le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation sans autorisation (art. 1 al. 1 let. b LCI).

L'aménagement et le caractère architectural original des quartiers de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications doivent être préservés (art. 83 al. 1 LCI).

Dans les quartiers de la Vieille-Ville, en cas de rénovation ou de transformation, les structures intérieures de même que les autres éléments dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés (art. 83 al. 3 LCI).

Dans tous les cas, l'architecture notamment le volume, l'échelle, les matériaux et la couleur des constructions doivent s'harmoniser avec le caractère des quartiers (art. 83 al. 5 LCI)

c. Les demandes d'autorisation, ainsi que les travaux de réfection de façades et de toiture sont soumis, pour préavis, à la CMNS (art. 85 al. 1 LCI). Ce préavis est motivé (art. 85 al. 2 LCI).

La CMNS est compétente pour donner son avis sur des projets régis par la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) ou situés dans des zones protégées (art. 83 et ss LCI ; MGC 2005-2006/V A 3505) (ATA/61/2015 du 13 janvier 2015 consid. 3f).

d. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/304/2013 du 14 mai 2013 consid. 11a ; ATA/495/2009 du 6 octobre 2009 ; ATA/417/2009 du 25 août 2009 ; ATA/105/2006 du 17 mars 2006 et les références citées). 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/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/417/2009 du 25 août 2009 ; ATA/190/2009 du 21 avril 2009). De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/18/2016 du 12 janvier 2016 consid. 4b ; ATA/1019/2014 du 16 décembre 2014 et les références citées).

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/304/2013 précité ; ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/304/2013 précité ; ATA/417/2009 précité ; ATA/902/2004 du 16 novembre 2004 ; ATA/560/2004 du 22 juin 2004 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997).

Lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/304/2013 précité ; ATA/126/2013 précité ; ATA/417/2009 précité). En outre, la CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/304/2013 précité ; ATA/126/2013 précité ; ATA/417/2009 précité).

e. En l'espèce, l'immeuble en question a fait l'objet de plusieurs visites de spécialistes en la matière. Suite à ces différentes visites, le SMS a dressé une liste des éléments à conserver. Ceux-ci ont été repris dans l'arrêté du Conseil d'État du 30 octobre 2013 déclarant l'immeuble monument classé. Par ailleurs, tous les préavis sont motivés et précis et aucun n'a relevé que les cloisons devaient être sauvegardées.

S'agissant de l'ascenseur, dans son préavis du 1^{er} février 2012, la SCMA n'avait pas remis en cause sa création. De plus, il ressort des plans figurant au dossier que celui-ci desservira uniquement le rez-de-chaussée et les étages supérieurs, à l'exclusion des étages inférieurs, de sorte qu'il ne devrait pas porter préjudice aux voûtes situées au sous-sol. En outre, le SMS dans la liste des éléments à conserver a précisé, sur ce point, qu'il serait souhaitable d'estimer tout de même l'impact de cette installation sur cet élément du patrimoine. Enfin, dans son préavis du 12 novembre 2012, cette même instance a exigé que les détails d'exécution de la cage d'escalier soient impérativement soumis à la conservatrice cantonale des monuments pour approbation avant travaux. Au cours de l'instruction du présent recours, la CMNS-SCMA a confirmé que les réserves formulées par le SMS dans son préavis du 12 novembre 2012 correspondaient aux siennes exprimées dans sa demande de complément du 15 août 2012. Elle a également confirmé à la chambre de céans qu'elle était favorable au projet moyennant le respect des conditions reprises dans l'autorisation de construire qui étaient aptes à lever lesdites réserves. Par ailleurs, la représentante de la CMNS a expliqué lors du transport sur place du 4 novembre 2014 que la CMNS avait donné un préavis favorable à l'ascenseur avec un mécanisme visant à amortir les chocs. Enfin, la mise en place d'un ascenseur va dans le sens des droits des personnes handicapées (art. 15, 16 et 41 de la Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 - Cst-GE - A 2 00).

Dans ces circonstances, on ne saurait reprocher au département d'avoir mésusé de son pouvoir d'appréciation en accordant l'autorisation sollicitée.

Les griefs des recourants sont mal fondés.

10. Dans un dernier grief, les recourants considèrent que l'art. 15 al.1 LPMNS a été violé, au motif que l'immeuble ne peut plus faire l'objet de transformations importantes sans une autorisation expresse du Conseil d'État en ce sens.

a. Selon l'art. 15 al. 1 LPMNS, l'immeuble classé ne peut, sans l'autorisation du Conseil d'État, être démoli, faire l'objet de transformations importantes ou d'un changement dans sa destination.

L'exécution de travaux sur un immeuble ou meuble classé est subordonnée à l'autorisation du Conseil d'État (art. 24 al. 1 1^{ère} phrase du règlement général d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 [RPMNS - L 4 05.01]).

b. En l'espèce, par arrêté du 30 octobre 2013, le Conseil d'État a déclaré l'immeuble monument classé. Dans cet arrêté, il est fait mention tant du projet de rénovation de l'immeuble en question que de la décision autorisant Burval SA à procéder auxdits travaux, de sorte qu'on peut légitimement retenir que par cet arrêté, le Conseil d'État autorise implicitement Burval SA à réaliser les travaux.

Toutefois, cette question peut souffrir de rester indécise, dans la mesure où il ressort de l'écriture de Burval SA du 14 février 2014, que celle-ci s'engage, une fois l'autorisation de construire en force, à solliciter, préalablement à l'ouverture du chantier, l'autorisation du Conseil d'État.

Le grief des recourants sera écarté.

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

12. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 3'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à Burval SA, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 18 décembre 2013 par Madame Maroussia BAUD, Monsieur Philippe KREUTSCHY, Monsieur Luigi MIRIELLO, Monsieur Gilbert RAPP, Monsieur Robert REBER, Monsieur Yves ROESSINGER et

Madame Ana SAILLAND contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 19 novembre 2013 ;

au fond :

le rejette ;

donne acte à Burval SA, en liquidation de son engagement, une fois l'autorisation de construire DD 102'940-3 entrée en force et préalablement à l'ouverture du chantier, de solliciter l'autorisation du Conseil d'État pour ce faire ;

l'y condamne en tant que de besoin ;

met à la charge Madame Maroussia BAUD, Monsieur Philippe KREUTSCHY, Monsieur Luigi MIRIELLO, Monsieur Gilbert RAPP, Monsieur Robert REBER, Monsieur Yves ROESSINGER et Madame Ana SAILLAND, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 3'000.- ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à Burval SA, en liquidation à la charge de Madame Maroussia BAUD, Monsieur Philippe KREUTSCHY, Monsieur Luigi MIRIELLO, Monsieur Gilbert RAPP, Monsieur Robert REBER, Monsieur Yves ROESSINGER et Madame Ana SAILLAND, pris conjointement et solidairement ;

dit que, conformément aux art. 82 et 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 Cristobal Orjales, avocat des recourants, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, à Me Maximilien LÜCKER, avocat de Burval SA en liquidation, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :