

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1383/2012-LDTR

ATA/514/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 27 août 2013

dans la cause

ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES (ASLOCA)

représentée par Me Romolo Molo, avocat

contre

Madame Karin BORGEAUD

Madame Maud et Monsieur Louis EMMENEGGER

Monsieur Philippe HUBER

Madame Kathia PAUCHARD

Madame Christiane PHILDIUS

Madame Marie et Monsieur Daniel ROYER

Monsieur Andrej TERZIC

représentés par Me Delphine Zarb, avocate

et

WINCASA S.A. SERVICES IMMOBILIERS

représentée par Me Nathalie Thürler, avocate

et

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
29 janvier 2013 (JTAPI/114/2013)**

EN FAIT

- 1) Crédit Suisse Anlagestiftung (ci-après : Crédit Suisse) est propriétaire de l'immeuble sis 15, rue Emile-Yung, sur la parcelle n° 1'150, feuille 38 de la commune de Genève-Plainpalais, en 2^{ème} zone.

Cet immeuble, comportant initialement cinq étages sur rez, a été construit en 1927 par l'architecte Eugène Hensler et fait partie d'un ensemble protégé du début du 20^{ème} siècle.

Chaque niveau, entre le 1^{er} et le 5^{ème} étage, est composé de deux appartements de respectivement 4,5 pièces et 6,5 pièces. Le rez-de-chaussée comporte deux appartements, l'un de 4,5 pièces et l'autre de 5,5 pièces.

Dans les années 1980, des travaux ont été réalisés afin de créer deux studios et un deux pièces au 6^{ème} étage. A ce même étage, une grande pièce abrite en outre un bureau d'architecte. Le 7^{ème} étage constitue les combles, qui ne sont pas aménagés.

- 2) Le 17 août 2010, par l'intermédiaire de son architecte mandataire, Crédit Suisse a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'urbanisme (ci-après : le département), une requête en autorisation de construire (DD 104'012-1) ayant pour objet la réfection des appartements et des façades et la création de deux duplex dans les combles.
- 3) Le 3 novembre 2010, Wincasa S.A. Services immobiliers (ci-après : Wincasa), mandatée par le Crédit Suisse, a adressé une lettre circulaire aux locataires de l'immeuble afin de les informer des travaux de rénovation qu'elle envisageait. Après travaux, et une fois connu le coût définitif de ceux-ci, une hausse de loyer leur serait notifiée, une partie des frais d'investissement pouvant être répercutée sur les loyers, en application des art. 14 al. 1 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF – RS 221.213.11) et 11 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). Des explications détaillées leur seraient fournies lors d'une assemblée des locataires, qui serait agendée ultérieurement.
- 4) Le 9 décembre 2010, Wincasa a déposé auprès du département une demande définitive d'autorisation de construire en vue d'aménager deux appartements en duplex dans les combles de l'immeuble, de transformer les logements existants et de poser des capteurs solaires en toiture.

- 5) La demande d'autorisation de construire précitée a fait l'objet de trois préavis de la sous-commission d'architecture (ci-après : SCA) de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS). Dans le premier, daté du 18 janvier 2011, la SCA a sollicité un projet modifié, portant essentiellement sur les fenêtres. Le 12 avril 2011, elle a pris connaissance du projet modifié selon sa requête, mais a émis encore un certain nombre de réserves, en requérant un second projet modifié, et le 5 juillet 2011, elle a émis un préavis favorable sous réserves, cette dernière version correspondant à ses exigences. Elle n'était pas opposée à l'ajout de capteurs solaires, pour autant que ceux-ci soient bien intégrés. Ses réserves portaient sur le fait que les détails d'exécution et le choix des matériaux, ainsi que celui des teintes, devaient être soumis préalablement au service des monuments et des sites (ci-après : SMS) pour approbation. Les verrières devaient être posées sans saillie et le traitement des « *joues* » (*recte* : jours) et avant-toits des lucarnes « finement réalisé ».
- 6) Les 18 février, 20 avril et 13 juillet 2011, la Ville de Genève (ci-après : la ville), appelée à donner son préavis, a sollicité des compléments, concernant le type des nouveaux vitrages, car ceux-ci étaient des éléments caractéristiques de l'unité architecturale du bâtiment. Elle requérait la production de l'état locatif futur, montrant que les appartements répondaient aux besoins prépondérants de la population. Pour le surplus, elle s'en remettait à l'avis de la CMNS. Ces trois préavis étaient strictement identiques.
- 7) Le 12 janvier 2012, Wincasa a convoqué les locataires à une assemblée d'information. A cette occasion, un fascicule de présentation des travaux leur a été remis dans lequel étaient notamment détaillés le but de la rénovation, les mesures prévues à l'intérieur des appartements, aux 6 et 7^{èmes} étages et à l'extérieur du bâtiment, ainsi que le déroulement des travaux (nuisances, type et délais). La répercussion sur les loyers ainsi que la possibilité de résilier le bail étaient également mentionnées. Le fascicule comportait une série de photos.
- 8) L'ensemble des locataires a mandaté un avocat. Le 3 février 2012, ceux-ci ont fait part à Wincasa de leurs craintes et de leurs demandes. Tous s'opposaient à la suppression de la chambrette adjacente à la cuisine, ainsi qu'à celle du grand placard et du garde-manger se trouvant dans cette dernière, de même qu'au remplacement des aménagements de la cuisine, alors que nombre d'entre eux avaient déjà fait installer une cuisine neuve. De plus, la modification de la configuration des murs porteurs telle qu'elle était envisagée empêcherait la mise en place d'une table de cuisine familiale.
- 9) Le 6 février 2012, dans le cadre de l'instruction de cette demande également, le service juridique LDTR a établi une note technique, dans laquelle il a fixé le montant des loyers après travaux.

Parallèlement, il a émis un préavis favorable, tout en énonçant les conditions qui devraient être respectées en matière de loyers pour répondre aux exigences de l'art. 9 LDTR, à savoir :

« 1. Les conditions de la LDTR sont respectées.

2. Les loyers des 12 appartements (59 pièces) existants n'excéderont pas après travaux 276'276.- au total l'an, soit 4'673.- la pièce en moyenne par an. Il sera appliqué pour une durée de 3 ans à dater de la fin des travaux.

3. Pour l'aménagement des combles, 6^{ème} et 7^{ème} étages, les loyers des 2 appartements duplex (12 pièces dont 5 existantes) n'excéderont pas après travaux 77'898.- au total l'an soit : pour le 7 pièces : 45'000.- et pour le 5 pièces : 32'898.-. Il sera appliqué pour une durée de 5 ans à dater de la fin des travaux.

4. Tous travaux supplémentaires devront faire l'objet d'une demande complémentaire ».

10) Le 20 mars 2012, le département a délivré l'autorisation de construire DD 104'012-1 pour le projet n° 6 du 4 octobre 2011 en reprenant sous chiffres 7, 8 et 9 les conditions 2, 3 et 4 du préavis précité émis par le service juridique LDTR le 6 février 2012. Cette autorisation a fait l'objet d'une parution dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 27 mars 2012.

11) Faisant suite à une entrevue avec les locataires, Wincasa a informé ces derniers, le 30 mars 2012, qu'elle consentait au maintien de la chambrette. La suppression des grands placards et des garde-manger étaient confirmée.

12) Par acte du 10 mai 2012, Mesdames et Messieurs Karin Borgeaud, Maud et Louis Emmenegger, Philippe Huber, Kathia Pauchard, Christiane Phildius, Marie et Daniel Royer et Andrej Terzic (ci-après : les locataires) ont recouru contre cette autorisation auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) en concluant à son annulation ainsi qu'au versement d'une équitable indemnité de procédure. Préalablement, ils sollicitaient l'apport de l'intégralité du dossier du département ainsi qu'un transport sur place.

En tant qu'elle permettait la suppression de l'ensemble des armoires en bois dans les appartements, l'autorisation de construire litigieuse violait l'art. 90 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) qui commandait la sauvegarde des éléments particulièrement dignes de protection des ensembles architecturaux du début du 20^{ème} siècle. Cette suppression diminuait par ailleurs grandement l'habitabilité des logements.

De surcroît, les locataires n'avaient pas été informés de l'ampleur réelle des travaux, ni de leurs droits dans le cadre de ces transformations. Ces défauts

d'information majeurs auraient dû conduire le département à refuser de délivrer l'autorisation requise.

- 13) Le 11 mai 2012, l'Association genevoise des locataires (ci-après : ASLOCA) a également recouru contre cette autorisation auprès du TAPI en concluant à son annulation et à sa mise à néant.

L'aménagement des combles avait pour but de créer deux appartements en duplex, en reliant les deux appartements du 6^{ème} étage aux pièces d'habitation, qu'il était prévu d'y créer. L'autorisation du département avait été prise en violation de l'art. 9 LDTR, et plus particulièrement de ses al. 1 let. c, 2 et 3, puisque le projet de transformation de l'immeuble augmenterait le volume habitable sans créer de logements supplémentaires. La typologie et le genre des appartements ainsi créés, de haut standing, ne seraient dès lors pas respectés par rapport aux autres étages.

Pour le surplus, l'autorisation de construire appliquait le contrôle des loyers pendant cinq ans, alors que celui-ci devait être de dix ans, s'agissant d'une construction totalement nouvelle et non d'une transformation.

- 14) Par deux mémoires de réponse du 13 juin 2012, Wincasa a conclu au rejet des recours des locataires et de l'ASLOCA et à la confirmation de l'autorisation de construire du 20 mars 2012, « avec suite de frais et de dépens ».

L'immeuble était composé de cinq étages sur rez étant précisé que dans les années 1980, des travaux avaient été réalisés afin de créer deux studios et un deux pièces au 6^{ème} étage. A ce même étage, une grande pièce accueillait en outre un atelier d'architecture. Le 7^{ème} étage était composé d'un galetas. Le rez-de-chaussée comportait deux appartements de respectivement 4,5 et 5,5 pièces. Chaque niveau, entre le 1^{er} et le 5^{ème} étage était ensuite composé d'un appartement de 4,5 pièces à droite et de 6,5 pièces à gauche.

L'état de l'ensemble des conduites et des colonnes était très vétuste. Toutes les alimentations et les écoulements devaient être modifiés. La toiture était composée de deux parties dont une basse arrondie, recouverte de tuiles mécaniques en terre cuite. La partie inférieure de la toiture était isolée, ce qui n'était pas le cas de la partie supérieure donnant sur le grenier. Un contrôle d'étanchéité et des travaux d'entretien de la toiture étaient envisagés suite à des infiltrations constatées dans le grenier. Au sommet de la trémie d'escaliers se trouvait une verrière en verre armé, non étanche à la circulation d'air, que la propriétaire avait prévu de remplacer. Les façades de l'immeuble étaient usées par le temps et noircies par la pollution. Des fissures avaient également été constatées. Les balcons, garde-corps et revêtement des balcons et terrasses étaient également usés par le temps, voire non-conformes aux normes actuelles.

Les ventilations primaires de l'immeuble étaient desservies par deux courettes. Les travaux prévoyaient la suppression de ces dernières, la vérification du bon fonctionnement de la colonne de ventilation primaire et le raccord de tous les appartements à cette ventilation avec une motorisation en toiture. Les gaines devaient être refaites à cette occasion, de façon à être inaccessibles, avec l'installation de coupe-feu.

Le local « électricité » et les tableaux électriques des Services industriels de Genève étaient vétustes, voire dangereux, et nécessitaient une réfection et une mise en conformité aux normes actuelles.

Wincasa entendait profiter de ces travaux d'assainissement indispensables pour aménager les combles de l'immeuble et créer des logements supplémentaires. Les locaux situés au 6^{ème} étage et le grenier seraient supprimés.

a. Les griefs soulevés par l'ASLOCA étaient infondés dès lors que les travaux permettraient la création de 7 pièces supplémentaires et correspondraient, par leur typologie, à celle prévalant entre le 1^{er} et le 5^{ème} étages de l'immeuble. De même, les deux appartements créés, de 5 et 7 pièces, correspondaient aux besoins prépondérants de la population, la pénurie existant également pour ce type de logement. Enfin, la recourante n'émettait aucune critique précise du calcul aboutissant à la fixation des loyers, dont la durée de contrôle, fixée à cinq ans, devait être maintenue. A cet égard, il ressortait de la jurisprudence que la durée de contrôle pouvait être de cinq ans, même pour des logements nouveaux, et ce d'autant plus qu'en l'espèce, il n'y avait pas de création d'un étage supplémentaire mais une modification des aménagements.

b. S'agissant du recours des locataires, Wincasa a précisé que la plupart des agencements de cuisine étaient vétustes (absence de hotte de ventilation notamment) et qu'ils ne pouvaient être conservés pour des raisons de rationalité des travaux. La transformation complète des cuisines avec modification des agencements et des appareils était ainsi prévue dans le cadre du changement des conduites et des colonnes. La suppression du petit hall à l'entrée des cuisines des appartements de 4,5 pièces et l'uniformisation du matériau posé au sol permettraient pour le surplus d'améliorer l'habitabilité et l'entretien de celles-là.

Wincasa acceptait de conserver les éléments suivants :

- les garde-manger dans les cuisines, côté gauche et côté droit ;
- les armoires dans les cuisines, côté gauche, sous réserve du grand placard et de l'étagère ;
- les placards dans le petit hall des cuisines, côté droit ;
- les deux armoires dans les salles de bains côté gauche.

La suppression de l'une des deux portes situées dans les cuisines côté droit était confirmée. En revanche, la porte entre la salle de bains et le bureau serait maintenue. Un nouveau plan-type des étages avait été soumis aux locataires pour validation. La CMNS était parfaitement au courant du projet, qu'elle avait préavisé favorablement le 5 juillet 2011. Pour le surplus, et contrairement à ce qu'alléguaient les locataires, les travaux étaient raisonnables, nécessaires, voire indispensables pour des raisons de salubrité et sécurité et permettraient non seulement une meilleure habitabilité des logements mais aussi une réduction de la consommation d'énergie, favorable aux intéressés.

- 15) Sur requête du TAPI, le département a confirmé, le 9 juillet 2012, que la CMNS était favorable au projet, soit la transformation des cuisines et des espaces sanitaires. Elle ne renonçait toutefois pas à la protection des éléments architecturaux caractéristiques qui devraient être maintenus.

L'architecte de l'intimée avait déposé une demande complémentaire le 18 juin 2012 (DD 104'012-2) répondant en tous points aux vœux des locataires et de la CMNS, notamment en ce qui concernait le respect des éléments architecturaux.

Dans le cadre de l'instruction de cette demande complémentaire, la CMNS a en effet émis un préavis le 10 juillet 2012, dont il résulte que (...) celle-ci avait émis un préavis favorable sous réserves, étant précisé que les éléments caractéristiques dignes d'intérêt, tels que les boiseries, les armoires, les portes à panneau, les parquets, les moulures, les cheminées *etc.* devaient être soigneusement restaurés.

- 16) Le 10 septembre 2012, les locataires se sont déterminés sur le courrier précité et en particulier sur le préavis de la CMNS du 10 juillet 2012. Les modifications apportées dans le cadre de la demande complémentaire DD 104'012-2 répondaient à un certain nombre de leurs griefs, notamment quant au changement de typologie et aux suppressions des halls et chambrettes dans les appartements de la colonne de gauche (6,5 et 5,5 pièces). Il en était de même pour les fenêtres, si les modifications envisagées consistaient uniquement à insérer un double vitrage dans le cadre existant, sans changer celui-ci ni les espagnolettes, et sans ajouter une deuxième fenêtre. Pour les appartements de la colonne de droite, cela signifierait que les placards existants devraient être maintenus, ce qui ne ressortait pas des plans. Ils réservaient pour le surplus leur avis s'agissant du calcul des loyers LDTR.
- 17) Le même jour, Wincasa a indiqué n'avoir pas d'observations à formuler.
- 18) Le TAPI a procédé à un transport sur place le 6 novembre 2012, en présence des parties. Il a visité un appartement de chaque typologie (5,5, 4,5 et 6,5 pièces)

du rez au 5^{ème} étage. Il s'est ensuite rendu au 6^{ème} étage afin de se rendre compte de la surélévation et des transformations envisagées. Il a fait les constats suivants :

a. dans tous les appartements, il était prévu de remettre l'électricité aux normes et de rafraîchir les murs. Les rénovations plus lourdes portaient principalement sur les salles d'eau et la cuisine. Elles impliqueraient obligatoirement le remplacement de la cuisine intégrée, quel que soit son état, compte tenu des modifications apportées aux écoulements et colonnes d'alimentation, en raison de leur vétusté. Selon les explications du maître d'ouvrage, ces rénovations devraient générer un gain de place, tant dans les salles d'eau que dans la cuisine, compte tenu de la réduction apportée aux courettes intérieures. Il n'était plus prévu de changer la fenêtre dans les cuisines. Du double vitrage serait posé sur toutes les fenêtres de l'immeuble. L'armoire et les étagères d'origine dans la cuisine, dont la conservation était demandée par la CMNS, n'étaient pas présentes dans tous les appartements visités, sans que l'intimée ou les locataires présents ne puissent indiquer depuis quand.

b. Appartement de 5,5 pièces au rez-de-chaussée :

les modifications toucheraient essentiellement les deux salles de bains et la cuisine. S'agissant des deux pièces d'eau, la courette les séparant sera diminuée afin de gagner du volume. Un WC sera installé dans la salle de bains de droite, qui disposait déjà d'une baignoire. Un pré-équipement pour pouvoir installer à choix, une douche ou une machine à laver serait posé dans celle de gauche, également équipée d'un WC. En revanche, la suppression des deux armoires intégrées dans le petit corridor attenant aux salles de bains ainsi que le changement de configuration n'étaient plus envisagés. La cuisine se situait à droite en entrant dans l'appartement. La chambrette qu'il était initialement prévu de supprimer serait maintenue et par voie de conséquence l'armoire intégrée située à gauche en entrant dans la cuisine. Au fond à gauche de la cuisine, sous la fenêtre, se trouvait un garde-manger qu'il n'avait jamais été question d'enlever. L'étagère suspendue au mur à droite en entrant était également un élément protégé qui sera conservé. La machine à laver, installée par la locataire avec l'autorisation de la régie, ne pourrait plus se situer dans la cuisine, mais devrait être déplacée dans la salle de bains qui sera équipée en conséquence.

La terrasse rattachée à l'appartement était entourée d'un grillage d'une hauteur de 2 mètres environ. Wincasa entendait le remplacer par des grands bacs avec des arbustes de la même taille. Le maintien du grillage n'était plus possible selon les renseignements pris auprès de la CMNS.

c. Appartement de 4,5 pièces au 2^{ème} étage :

les mêmes changements que dans l'appartement précédent seraient effectués dans les deux salles de bains, qui seraient remises à neuf, avec une légère

modification de la disposition des sanitaires. Une porte permettait d'accéder à la cuisine : cette deuxième porte (du milieu) pourrait être enlevée en fonction du souhait des locataires, cas échéant le plancher existant serait remplacé par des catelles identiques à celles qui seraient posées dans la cuisine. La cuisine intégrée, qui datait de moins d'une dizaine d'années, serait également remplacée. L'armoire située à droite en entrant dans l'appartement serait préservée. Le grief en lien avec la modification de la configuration des murs porteurs n'était plus d'actualité.

d. Appartement de 6,5 pièces au 4^{ème} étage :

la rénovation des deux salles de bains serait la même que pour les deux autres appartements visités. L'armoire murale et l'étagère, dont la protection était demandée par la CMNS, avaient été enlevées, de longue date. Le garde-manger serait maintenu et la cuisine remplacée.

e. Appartement de 4,5 pièces au 4^{ème} étage, en cours de rénovation :

le mur séparant les deux salles de bains avait été partiellement détruit, ce qui permettait de bien se rendre compte de la largeur des canalisations et de l'état de vétusté de ces dernières. Les courettes seraient rétrécies et fermées à chaque étage pour limiter les risques d'incendie. L'armoire située à l'entrée de la cuisine serait maintenue, contrairement à l'une des deux portes permettant d'y accéder. Dans la cuisine, en cours de rénovation, on pouvait apercevoir les écoulements, obsolètes, ainsi que l'alimentation d'eau qui serait remplacée. Afin de gagner en superficie dans la cuisine, les murs côté courette seraient cassés et la courette réduite.

f. Appartements et locaux du 6^{ème} étage :

les trois appartements (deux studios et un 2,5 pièces) avaient été loués jusqu'à l'année dernière. Ils étaient actuellement vides et des travaux avaient débuté. Si les poutres du plafond semblaient être dans un état correct, le maître d'ouvrage relevait que celles soutenant ledit plafond tenaient par des clous. Il n'y avait pas d'éléments particuliers à conserver dans les appartements du 6^{ème} étage. Selon Wincasa, l'appartement de 2,5 pièces avait certainement été rénové dans les années quatre-vingt. Il avait par la suite été simplement rafraîchi.

Toute la surface du 6^{ème} étage ainsi que les combles seraient transformés en deux duplex, de cinq et sept pièces. Les greniers au 7^{ème} étage avaient été enlevés à l'ouverture du chantier, sur demande du propriétaire, notamment pour des raisons de sécurité, avant de débiter les travaux de rénovation. Le plancher avait été partiellement maintenu du côté droit afin de permettre l'accès au toit. Des deux côtés, le toit semblait de bonne qualité mais mal isolé. Selon l'ASLOCA, les poutres apparentes étaient toutes en excellent état, le maître d'ouvrage relevant pour sa part que l'appui des poutres était dangereux et précaire. L'ASLOCA contestait la question de la sécurité en soulignant que le local situé à droite de

l'ascenseur était resté quasiment en l'état des deux côtés, seuls les planchers avaient été enlevés.

- 19) Les parties ont été invitées à renvoyer le procès-verbal de transport sur place avec leurs éventuelles observations. Seule l'ASLOCA a répété son argumentation s'agissant de la surface habitable des 6^{ème} et 7^{ème} étages, qui permettrait de réaliser quatre appartements supplémentaires à la place de deux duplex. Quant aux locataires, leur mandataire a précisé qu'ils n'étaient pas à même de se déterminer sur le maintien du grillage de la terrasse de l'appartement du rez-de-chaussée et s'interrogeaient sur le bien-fondé de l'obligation de déplacer la machine à laver de la cuisine à la salle de bains.

A la requête du TAPI, le département a précisé que la CMNS ne s'était pas prononcée sur le maintien du grillage existant car celui-ci avait été installé sans autorisation par les locataires. D'une manière constante, la CMNS et le SMS s'opposaient à toute installation inadéquate, modifiant l'aspect des jardins et gênant la lecture des ferronneries.

- 20) Par jugement du 29 janvier 2013, le TAPI a déclaré recevables les recours et les a rejetés. Préalablement, il a relevé que les locataires avaient, en cours de procédure, abandonné un certain nombre de griefs du fait du dépôt, le 18 juin 2012, de la demande d'autorisation complémentaire DD 104'012-2. Le litige était dès lors circonscrit pour lesdits locataires à la question de la violation des art. 43 LDTR et 6 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01). Quant à leurs réserves concernant le calcul des loyers après travaux des autres appartements, elles ne répondaient pas aux exigences de motivation résultant de l'art. 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) et seraient dès lors écartées, conformément à la jurisprudence.

L'ASLOCA alléguait une violation des art. 9 et 12 LDTR, qui serait examinée dans un second temps.

Le TAPI a considéré que l'obligation d'information et de consultation des locataires résultant de l'art. 43 al. 3 LDTR avait été respectée par Wincasa, dans la mesure où celle-ci avait organisé une assemblée des locataires pour leur expliquer les travaux envisagés et la répercussion de ces derniers sur les loyers.

Quant aux allégués de l'ASLOCA, selon lesquels le projet serait contraire à l'art. 9 al. 2 LDTR au motif qu'il impliquait la suppression d'un logement du fait du remplacement de deux studios et d'un appartement existants au 6^{ème} étage par deux appartements en duplex de 5 et 7 pièces, le TAPI a considéré qu'il appartenait au département d'effectuer une appréciation globale des conditions d'application de l'art. 9 al. 2 LDTR. Or, en se référant à la jurisprudence du

Tribunal administratif et de la commission cantonale de recours en matière administrative, il a relevé que l'opération permettrait la mise sur le marché locatif d'une importante surface locative supplémentaire. Grâce à la réaffectation du bureau d'architecte au logement et à l'aménagement des combles, l'on passait de 5 à 12 pièces habitables. Enfin, il a considéré que les logements de 5 et 7 pièces correspondaient, par leur genre et leur typologie, aux besoins prépondérants de la population, car ils entraient dans la catégorie des appartements pour lesquels régnait une pénurie au sens de l'art. 25 LDTR et de l'Arrêté du Conseil d'Etat déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 27 juillet 2011 (ArAppart - L 5 20.03). Quant aux loyers de ces deux logements, le TAPI a rappelé les principes auxquels ceux-ci devaient satisfaire, en particulier le calcul de rendement prévu par l'art. 11 LDTR, l'argumentation développée par l'ASLOCA à cet égard et les chiffres avancés par celle-ci étant erronés. La recourante avait évoqué, dans son recours, le fait que les deux appartements créés seraient de haut standing « avec de grandes pièces, dont le loyer est [serait] de CHF 77'898.- la pièce l'an ... bien nettement plus élevé que les loyers normaux de CHF 6'000.- à 8'000.- la pièce l'an ».

En fait, et selon l'état locatif futur, le loyer du duplex de 7 pièces correspondait à CHF 6'428.- la pièce l'an, et l'autre de 5 pièces à CHF 6'579.- la pièce l'an, alors qu'avant travaux, le loyer annuel par pièce des appartements existants se montait à CHF 3'405.-. Au vu de la note technique émise par le service juridique LDTR du département le 6 février 2012, ce dernier n'avait pas fait une mauvaise application de la loi, ni abusé de son pouvoir d'appréciation et l'ASLOCA se fondait sur des chiffres erronés. Quant à la durée du contrôle, que l'ASLOCA souhaitait pendant dix ans, elle n'était applicable qu'aux constructions nouvelles, selon l'art. 12 LDTR. En l'espèce, il s'agissait d'une transformation et d'une création de nouveaux logements dans les combles, de sorte que la durée du contrôle était, selon le même article, de trois ans, voire de cinq ans en cas de transformation lourde. En fixant à cinq ans la durée de ce contrôle pour les deux nouveaux logements, le département avait parfaitement appliqué la loi.

Le TAPI a mis à charge des locataires, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'750.- et à charge de l'ASLOCA un émolument de CHF 500.-. Il a condamné les locataires à verser, conjointement et solidairement, une indemnité de procédure de CHF 1'750.- à Wincasa et l'ASLOCA à payer une indemnité de procédure de CHF 500.- à Wincasa également.

- 21) Par pli expédié le 4 mars 2013, l'ASLOCA a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI du 29 janvier 2013, qu'elle avait reçu le 31 janvier 2013, ce recours « portant sur la décision du REGISTRE FONCIER du Département de l'Urbanisme » « ainsi que les requérants de la société WINCASA SA SERVICES

IMMOBILIERS et le propriétaire du CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG, qui porte uniquement à la construction des deux appartements dans les combles de l'immeuble 15 rue Emile-Yung, Ville de Genève, publiée dans la Feuille d'Avis Officielle du 27 mars 2012 ».

L'ASLOCA concluait toutefois à l'annulation du jugement du TAPI, de même qu'à celle de l'autorisation de construire DD 104'012-1 et à l'octroi d'une indemnité de procédure. Le recours était signé « pour l'ASLOCA : Romolo Molo, avocat constitué », la signature excusant l'avocat en question étant celle de Me Christian Grobet, avocat.

- 22) Le TAPI a produit ses dossiers le 7 mars 2013.
- 23) Le 27 mars 2013, la nouvelle mandataire des locataires s'est étonnée que la chambre administrative ait attribué à ceux-ci la qualité d'intimés, le recours de l'ASLOCA et celui qu'ils avaient déposé en première instance ayant deux objets différents. Leurs griefs, qui portaient principalement sur les modifications de l'habitabilité des appartements, avaient été en grande partie résolus par le dépôt d'une autorisation complémentaire DD 104'012-2 prévoyant la conservation d'une chambrette, celle de tous les placards existants dans les appartements, l'installation d'un double vitrage avec le maintien des cadres de fenêtres et des espagnolettes, de même que celui de la double porte séparant le hall de la cuisine dans les appartements de la colonne de droite, raison pour laquelle ils n'avaient pas recouru contre le jugement du TAPI.

La chambre administrative était priée de leur confirmer qu'ils ne revêtaient pas la qualité d'intimés, qui incombait à Wincasa et au département, suite au recours interjeté par l'ASLOCA contre le jugement du TAPI.

- 24) Le 28 mars 2013, le juge délégué a accusé réception de ce courrier. Les locataires ayant été parties à la procédure de première instance, ils avaient qualité de parties à teneur de l'art. 60 al. 1 let. a LPA aux côtés de Wincasa et du département, l'arrêt qui sera rendu devant pouvoir leur être opposable et être prononcé dans le respect de leur droit d'être entendu.
- 25) Wincasa a déposé ses observations auprès de la chambre administrative le 12 avril 2013 en concluant principalement au rejet du recours. Elle a sollicité préalablement le retrait partiel de l'effet suspensif pour que seuls les travaux concernant la toiture et l'aménagement des 6^{ème} et 7^{ème} étages soient suspendus jusqu'à l'issue de la procédure.
- 26) Le 15 avril 2013, les locataires s'en sont rapportés à justice s'agissant de la création des deux appartements dans les combles, objet du recours de l'ASLOCA. Ils maintenaient ne plus vouloir être parties à la procédure et demandaient à la

chambre de céans d'en tenir compte lors de l'allocation des émoluments et indemnités.

En cas de rejet du recours de l'ASLOCA, la chambre administrative devait dire que l'autorisation DD 104'012-1 était en force, telle que modifiée par l'autorisation complémentaire DD 104'012-2. En cas d'admission du recours, la chambre de céans devait dire qu'en cas de travaux dans l'immeuble, ceux-ci devraient être conformes à l'autorisation complémentaire pour ce qui concernait les étages du rez-de-chaussée au 5^{ème}.

- 27) Le département a répondu le 15 avril 2013 en concluant au rejet du recours.
- 28) Le 16 avril 2013, le conseil de Wincasa a réagi au courrier de la mandataire des locataires s'agissant de la répartition des frais en première instance.
- 29) A la requête du juge délégué, les autres parties ont été invitées à se déterminer sur la demande de retrait partiel d'effet suspensif de Wincasa.
- a. La mandataire des locataires a répondu le 30 avril 2013. Ces derniers ont fait valoir qu'ils avaient un intérêt à ce que les travaux soient concentrés en une seule phase, à l'exception de Mme et M. Royer, locataires du 5^{ème} étage, désireux au contraire que les travaux concernant l'intérieur de leur appartement soient effectués au plus vite. Retirer l'effet suspensif pour les travaux devant être effectués dans les appartements sis du rez-de-chaussée au 5^{ème} étage aurait pour effet direct de prolonger la période de nuisances, la création des appartements dans les deux derniers étages de l'immeuble impliquant en tout état un échafaudage, voire deux, l'arrêt de l'ascenseur, du bruit et de la poussière, ainsi que les allées et venues de corps de métier. En conséquence, ils s'opposaient à la requête de Wincasa.
- b. Le 30 avril 2013, le département a conclu au retrait partiel de l'effet suspensif comme demandé par Wincasa, l'ASLOCA n'ayant pas déclaré s'opposer, dans leur principe, aux travaux devant avoir lieu au sous-sol, sur les façades et dans les étages. De plus, aucun intérêt public ne serait menacé par l'ouverture du chantier s'agissant de ces travaux-ci.
- c. Sous la plume du même avocat, l'ASLOCA a répondu le 6 mai 2013 de manière laconique : « l'ASLOCA s'oppose à la requête de l'effet suspensif relative aux transformations dans les combles de l'immeuble 15 rue Emile Yung, conformément à la jurisprudence ».
- 30) Par décision du 14 mai 2013, la présidente de la chambre administrative a admis la demande de restitution partielle de l'effet suspensif.
- 31) Invitée à exercer son droit à la réplique d'ici le 31 mai 2013, l'ASLOCA s'est déterminée le 30 mai 2013 en répétant que son recours ne portait que sur la

transformation de la toiture et l'aménagement des deux appartements dans les combles, les travaux des autres étages et la fixation de leur loyer ne la concernant pas.

L'art. 9 al. 1 let. c LDTR exigeait de réaliser des appartements supplémentaires, et non une diminution du nombre des appartements dans les combles « ce qui n'est pas le cas et arbitrairement ».

Par ailleurs, les loyers annuels prévus, l'un de CHF 32'898.- et l'autre de CHF 45'000.- (sans les charges) ne correspondaient pas aux besoins prépondérants de la population, alors que si au moins deux appartements par étage étaient créés, « leur loyer correspondrait au minimum pour des loyers acceptables ». Etaient annexés à ce courrier le plan du 6^{ème} étage (C-08) et celui des combles (C-09), visés *ne varietur* le 20 mars 2012, et qui se trouvaient déjà dans le dossier du département.

- 32) Le 26 juin 2013, le juge délégué a informé les parties qu'il avait prié le département de lui transmettre le dossier relatif à l'autorisation complémentaire DD 104'012-2 afin de prendre connaissance, en particulier, du préavis émis par la CMNS le 10 juillet 2012.

Comme elles avaient eu accès à ce dossier, au sujet duquel elles avaient pu se prononcer, aucun délai ne leur était accordé pour qu'elles se déterminent à nouveau sur ce point.

Le préavis précité de la CMNS était favorable sous réserve, tenant compte du fait que les interventions se limitaient aux cuisines et salles de bains sans modification des galandages existants. Elle ne formulait plus d'observations. Sous la rubrique « réserves », elle indiquait : « comme déjà demandé dans ses préavis des 18 janvier et 12 avril 2011, elle demande que tous les éléments caractéristiques dignes d'intérêt tels que les boiseries, les armoires et portes à panneaux, les parquets, les moulures, les cheminées, etc. soient soigneusement restaurés. Les autres réserves émises dans le cadre de l'autorisation délivrée (préavis du 5 juillet 2011) demeurent d'actualité ».

- 33) Le 4 juillet 2013, le juge délégué a prié Wincasa :
- de préciser quel était le montant du dernier loyer des deux studios et du 2 pièces ou 2,5 pièces, ainsi que celui de la grande pièce affectée à un bureau d'architecte au 6^{ème} étage ;
 - d'indiquer si les 5 pièces existantes, auxquelles l'autorisation de construire faisait référence sous chiffre 9, correspondaient au chiffre 3 du préavis émis le 6 février 2012 par le service juridique LDTR du département ;

- de produire un état locatif avant et après travaux pour tous les appartements existants.

34) Le 11 juillet 2013, le conseil de Wincasa a fait parvenir au juge délégué l'état locatif du 10 janvier 2012, produit dans le cadre de l'autorisation de construire DD 104'012-1, comportant le loyer avant et après travaux pour les appartements situés dans les étages. Il en résultait que le rendement locatif avant rénovation était pour douze appartements de CHF 251'352.- et après rénovation, avec un état des coûts mis à jour, de CHF 276'276.-.

Etait annexé également le calcul de répercussion du coût des travaux sur les loyers pour les appartements dans les combles aux 6^{ème} et 7^{ème} étages, comportant le loyer avant travaux des trois logements situés au 6^{ème} étage, soit CHF 996.- par mois sans les charges pour le 2 pièces et CHF 900.- et CHF 700.- par mois pour chacun des deux studios. Quant au bureau d'architecte qui se trouvait dans les 2 pièces intitulées « atelier 1 et atelier 2 » des plans établis le 6 août 2010 (C-08), le loyer s'élevait à CHF 1'701.- au total, sans les charges.

Sous pièce C était annexé un plan du 6^{ème} étage décrivant l'état avant travaux, avec les loyers pratiqués avant la libération de ces derniers locaux. Quant au préavis du service juridique LDTR du 6 février 2012, il en résultait que le montant des loyers après travaux pour les deux appartements nouvellement créés avait été sensiblement réduit par rapport aux calculs transmis initialement par Wincasa le 26 novembre 2010.

35) Les parties ont été invitées à se déterminer, cas échéant, au sujet de ces éléments.

36) L'ASLOCA a répondu le 27 juillet 2013 qu'elle n'avait pas d'observations supplémentaires « sauf le volume au 6^{ème} étage de l'immeuble pour des activités. On ne sait pas à quel moment cette partie de la toiture a été modifiée, puisque la plupart du plafond du 6^{ème} étage est démolie depuis un certain temps. On ignore l'utilisation des deux étages qui a été démolie. Cela aurait pu être des chambres de bonnes ou des pièces d'habitation au 6^{ème} étage, puisque les greniers sont au 7^{ème} étage. Le propriétaire n'a donné aucun renseignement à ce sujet. Puisque le propriétaire ne donne pas de renseignements, il faudrait demander des renseignements de la part de locataires, qui sont habités depuis un certain temps » (*sic*).

37) Le département a répondu le 29 juillet 2013 qu'il avait déjà connaissance de ces pièces et n'avait pas d'observations complémentaires à formuler.

38) Le 31 juillet 2013, le conseil des locataires a indiqué que ces derniers n'avaient pas de commentaires particuliers relatifs aux travaux des combles de l'immeuble.

- 39) Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1) De jurisprudence constante, l'ASLOCA a qualité pour agir au sens de l'art. 45 al. 5 LDTR (ATA/66/2013 du 6 février 2013 ; ATA/270/2012 du 8 mai 2012 consid. 3 ; ATA/130/2007 du 20 mars 2007 consid. 2 ; ATA/571/2006 du 31 octobre 2006 consid. 2 et les arrêts cités).

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 LPA).

- 2) Les locataires, qui ne souhaitaient pas même être intimés, ont selon leurs propres écritures, obtenu gain de cause par la délivrance le 11 septembre 2012 de l'autorisation complémentaire DD 104'012-2, publiée dans la FAO le 18 septembre 2012, en force.

Le TAPI a écarté à juste titre « les réserves » que lesdits locataires avaient émises au sujet du calcul des loyers LDTR dans leur courrier du 10 septembre 2012, de telles réserves ne satisfaisant pas aux exigences de motivation posées par l'art. 65 LPA.

Tout au cours de la procédure devant la chambre administrative, ils n'ont eu de cesse de répéter qu'ils n'étaient pas concernés par la surélévation projetée ni par les loyers des logements devant être créés.

Comme ils l'avaient requis d'emblée, ils seront mis hors de cause.

- 3) Quant à la recourante, elle a insisté dans son écriture du 30 mai 2013 notamment sur le fait que son recours ne portait que sur la transformation de la toiture et l'aménagement de deux appartements seulement dans les combles, dont les loyers ne correspondaient pas aux besoins prépondérants de la population, les travaux des autres étages et la fixation des loyers des appartements existants ne la concernant pas.
- 4) Le litige est ainsi circonscrit à la création dans les combles de deux duplex et aux loyers fixés pour ceux-ci pour une durée de cinq ans, cette durée n'étant en l'espèce pas remise en cause.
- 5) Le département a délivré l'autorisation DD 104'012-1 sur la base de l'art. 9 LDTR sans autre précision, en mentionnant sous chiffre 6, la condition selon laquelle les dispositions de ladite loi seront respectées.

- 6) La recourante fait valoir plusieurs violations de la LDTR, notamment le non-respect du nombre de logements à réaliser et des besoins prépondérants de la population ainsi que le montant trop élevé du loyer des deux nouveaux duplex.
- 7) a. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). La loi prévoit notamment à cet effet, tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Plus spécifiquement, la LDTR vise à éviter la disparition à long terme de logements à usage locatif (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.3).
- b. 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), et comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art. 2 al. 1 let. b).
- c. Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation (art. 9 al. 1 LDTR), la création de nouveaux appartements dans les combles constituant une transformation au sens de l'art. 3 al. 1 let. b LDTR. Elle est accordée notamment lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires (art. 9 al. 1 let. c LDTR).
- d. Aux termes de l'art. 9 al. 2 LDTR, l'autorisation de transformation ou de rénovation n'est accordée que 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/66/2013 précité).

e. Selon l'art. 1 al. 1 de l'article unique de l'Arrêté du Conseil d'Etat relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 24 août 2011 (ArRLoyers – L 5 20.05), il y a pénurie au sens de ces dispositions dans toutes les catégories des appartements de 1 à 7 pièces inclusivement.

f. D'après l'art. 89 al. 1 LCI, l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle situés en dehors des périmètres de protection de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications (let. a) ; du vieux Carouge (let. b), doit être préservée.

Les demandes d'autorisation, ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures concernant des immeubles visés à l'article 89 LCI sont soumis, pour préavis, à la CMNS (art. 93 al. 1 LCI).

- 8) La recourante soutient que l'art. 9 al. 1 let. c LDTR a été violé, car si le projet emporte la création de deux duplex, la transformation ne porte pas sur la réalisation de logements supplémentaires.

En l'espèce, il résulte du dossier, des pièces produites et du transport sur place auquel le TAPI a procédé que le 6^{ème} étage comportait deux studios et un logement de deux pièces (ou deux pièces et demie) qui avaient été loués aux prix sus-indiqués, même s'ils ne l'étaient plus au moment dudit transport sur place. De plus, au même niveau, se trouvait le bureau d'architecte mentionné sous « atelier 1 et atelier 2 », d'une surface totale de 113 m², constituant trois pièces selon le document intitulé « calcul des loyers – prévision » produit par Wincasa le 11 juillet 2013, loué également. Wincasa allègue que ce local commercial redeviendrait un logement en cas de transformation. Pas plus que le département, elle n'a prétendu que le changement d'affectation pour installer des bureaux dans ces deux pièces aurait été autorisé, ni à quelle date il l'aurait été, de sorte qu'il ne convient pas d'évoquer « un retour à du logement » de surfaces qui n'auraient jamais dû cesser de l'être.

Quant aux combles proprement dits, ils abritaient jusqu'alors des greniers et aucun logement.

Ainsi, en tenant compte de deux studios et d'un appartement de deux pièces, sans même prendre en considération l'atelier d'architecte dont il n'est pas démontré qu'il aurait précédemment été loué comme appartement, le projet querellé n'occasionne pas la création de logements supplémentaires. La réalisation de deux duplex, certes beaucoup plus spacieux, ne permet ainsi pas de considérer que

l'autorisation délivrée satisferait à la condition claire et univoque de l'art. 9 al. 1 let. c LDTR, même si la chambre de céans a jugé que cette disposition n'impliquait pas l'obligation de créer plusieurs logements (ATA/66/2013 précité).

Les duplex, l'un de 7 pièces et l'autre de 5 pièces, d'une surface respectivement de 263,5 m² et de 108,9 m² (y compris les halls et dressings mais sans les sanitaires) selon les plans visés *ne varietur*, ne sont pas des appartements qui, selon leur typologie et leur caractère luxueux, correspondent aux besoins prépondérants de la population.

Quant aux loyers, s'élevant respectivement à CHF 6'428.- et CHF 6'579.- la pièce/l'an, ils correspondent certes au calcul de rendement opéré par le département en application de l'art. 11 LDTR, mais ils excèdent tous deux la fourchette comprise depuis le 26 août 2011 entre CHF 2'536.- et CHF 3'405.- la pièce/l'an, pour tenir compte du revenu brut médian des personnes physiques, au sens de l'art. 9 al. 3 LDTR (article unique ArRLoyers).

La chambre de céans a récemment nuancé sa jurisprudence à cet égard. Si dans l'ATA/66/2013 précité, elle a consacré un loyer d'un nouvel appartement dans les combles, correspondant à quelque CHF 11'000.- la pièce par an, au motif que le calcul effectué par le service juridique LDTR du département était conforme à l'art. 11 LDTR, elle est revenue dans un arrêt plus récent (ATA/391/2013 du 25 juin 2013) sur ce raisonnement, pour considérer que les logements nouvellement créés qui, par leur genre, correspondaient aux besoins prépondérants de la population, devaient en principe satisfaire à ceux-ci également par leur coût.

- 9) Au vu de ce qui précède, le recours de l'ASLOCA sera admis, les conclusions prises étant claires malgré la rédaction de courriers abscons. Le jugement du TAPI, de même que l'autorisation DD 104'012-1 seront annulés. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de Wincasa. Pour les raisons susmentionnées, une indemnité réduite de CHF 500.- sera allouée à l'ASLOCA, à charge de Wincasa (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 4 mars 2013 par l'ASLOCA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 29 janvier 2013 ;

préalablement :

met hors de cause Madame Karin Borgeaud, Madame Maud et Monsieur Louis Emmenegger, Monsieur Philippe Huber, Madame Kathia Pauchard, Madame Christiane Phildius, Madame Marie et Monsieur Daniel Royer et Monsieur Andrej Terzic ;

au fond :

l'admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 29 janvier 2013 ainsi que l'autorisation DD 104'012-1 ;

met à la charge de Wincasa S.A. Services immobiliers un émolument de CHF 2'000.- ;

alloue à l'ASLOCA une indemnité de procédure de CHF 500.-, à charge de Wincasa S.A. Services immobiliers ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Romolo Molo, avocat de la recourante, à Me Delphine Zarb, avocate de Madame Karin Borgeaud, Madame Maud et Monsieur Louis Emmenegger, Monsieur Philippe Huber, Madame Kathia Pauchard, Madame Christiane Phildius, Madame Marie et Monsieur Daniel Royer et Monsieur Andrej Terzic, à Me Nathalie Thürler, avocate de Wincasa S.A. Services Immobiliers, au département de l'urbanisme, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Hurni et Junod, MM. Dumartheray et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :