

du 28 octobre 2003

dans la cause

Madame P. et Monsieur R. D.

représentés par Me Mike Hornung, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

Monsieur M. B., appelé en cause

représenté par Me Karin Grobet Thorens, avocate

et

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

et

VILLE DE GENEVE

EN FAIT

1. Madame P. et Monsieur R. D. ont acquis en janvier 2000 un appartement de 5 pièces sis au 2, rue Saint-Laurent, situé dans le bâtiment érigé sur la parcelle N° 727 feuille 13 de la commune de Genève-Eaux-Vives. Il s'agissait alors d'une surface de bureaux qu'ils ont transformée en logement après avoir obtenu une autorisation en procédure accélérée (ci-après : APA) N° 16428 le 7 février 2000. Ils habitent depuis lors dans ce logement avec leur fillette, âgée actuellement de trois ans.
2. L'immeuble en question, dit "La Clarté", a été construit par Charles-Edouard Jeanneret, dit Le Corbusier, en 1931-32. Il a été classé par arrêté du Conseil d'Etat du 12 novembre 1986. Depuis cette date également, il a été soumis au régime de la propriété par étages.
3. Souhaitant agrandir leur famille, les époux D. ont acquis l'appartement contigu de 5 pièces également, au 4, rue Saint-Laurent, avec l'idée de réunir les deux appartements. Cet achat, destiné à l'habitation par l'acquéreur selon la demande d'autorisation d'achat, a été autorisé par le département le 6 octobre 2000 et s'est concrétisé à fin avril 2001.
4. Ce second appartement est loué depuis 1976 par Monsieur M. B., historien et exécuteur testamentaire de Le Corbusier.
5. Le 15 juin 2001, M. B. a reçu un avis de résiliation de son bail pour le 30 septembre 2001. M. D. invoquait le besoin personnel du bailleur.

M. B., représenté par l'Asloca-Rive, a contesté son congé devant la commission compétente.

Par décision du 25 février 2002, ladite commission a annulé la résiliation de bail au motif que la réunion des deux appartements apparaissait difficilement autorisable en raison de la valeur historique de l'immeuble.

La cause est actuellement pendante devant le

Tribunal des baux et loyers et son instruction a été suspendue jusqu'à droit jugé dans la présente procédure.

6. Le 25 janvier 2002, M. D. a déposé une APA (19'675-2) afin de réunir les deux appartements, ce qui ne nécessiterait que la création d'une porte de communication entre les deux séjours.

7. Par courrier du 11 mars 2002, M. B. - représenté par l'Asloca-Rive - a fait part au département de son opposition à la demande d'autorisation sollicitée. Celle-ci était contraire à la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) et à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR L 5 20).

8. Par décision du 15 mai 2002, le département a refusé l'autorisation requise : son octroi contreviendrait à l'article 15 alinéa 1 LPMNS ainsi qu'à l'article 9 LDTR.

Ce faisant, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) s'est fondé sur le préavis défavorable de la commission des monuments et des sites (ci-après : CMNS) selon laquelle une telle réunion tendrait à un démantèlement de la typologie d'origine du bâtiment et sur ceux, défavorables également, de la Ville de Genève, commune du lieu de situation, et du service juridique du DAEL, selon lesquels, la création d'un appartement de 10 pièces ne répondait à aucun intérêt public et ne correspondait pas aux besoins prépondérants de la population.

9. Les époux D. ont recouru contre cette décision auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC).

La Ville de Genève est intervenue dans la procédure.

Les parties ont campé sur leurs positions lors de l'audience de comparution personnelle du 25 octobre 2002.

Par décision du 29 octobre 2002, la commission a rejeté le recours.

10. Par acte déposé le 6 décembre 2002, les époux D. ont recouru auprès du Tribunal administratif contre cette

décision qu'ils avaient reçue le 6 novembre 2002. Ils ont conclu à l'annulation des décisions de la CCRMC et du DAEL et à l'octroi de l'autorisation sollicitée.

La réunion projetée ne nuirait pas à la typologie de l'immeuble. Une telle réunion avait déjà été autorisée en 1993 pour permettre une liaison entre un studio et un appartement de 9 pièces en duplex aux 6 et 7èmes étages. Une telle réunion ne porterait pas atteinte à la structure de l'immeuble puisque celui-ci ne comportait pas de murs porteurs.

Enfin, l'état de vétusté de cet immeuble nécessiterait une restauration pour laquelle les architectes mandatés par les époux D. - MM. D. et L. - devaient établir un cahier des charges à la requête du DAEL en vue de cette opération.

La réunion projetée pourrait s'inscrire dans ce cadre-ci.

Les époux D. avaient clairement indiqué au moment de l'acquisition du second logement qu'ils voulaient habiter ce dernier et le DAEL savait qu'ils étaient déjà propriétaires de l'appartement mitoyen. S'ils avaient su que la réunion envisagée par eux n'était pas possible, ils n'auraient pas procédé à cet achat.

11. La Ville de Genève, le DAEL et M. B., appelé en cause, ont conclu au rejet du recours pour les motifs exposés devant la CCRMC.
12. Le 14 février 2003, le juge délégué a requis des informations de la part des recourants au sujet de la surface de bureaux louée comme telle avant l'an 2002 et devenue depuis l'appartement où ils vivent.
13. Le 26 juin 2003, le juge délégué a effectué un transport sur place dans les deux logements en cause. Il a pu constater que l'appartement loué à M. B. est absolument symétrique à celui où vit la famille D..
 - a. Dans l'appartement de M. B., une paroi séparant les WC d'un petit couloir a été déplacée de 50cm pour permettre l'installation d'une machine à laver le linge.
 - b. Dans celui de la famille D., diverses transformations ont été autorisées et exécutées : un arrondi reliant l'entrée au couloir d'accès des chambres

a été créé conformément aux plans d'origine.

Les lieux étant affectés précédemment à des surfaces commerciales, il n'y avait plus ni cuisine ni sanitaires et ceux-ci ont été aménagés de manière moderne. De plus, la "baignoire-sabot" d'origine a été remplacée par une salle de bains vitrée comportant une grande baignoire avec jacuzzi jouxtant la plus grande des chambres à coucher.

M. D. a ajouté qu'il avait acheté ce logement à la société X de gré à gré car la société qui occupait les lieux était probablement tombée en faillite. Il ne disposait pas d'autres informations à ce sujet.

c. Au terme du transport sur place, un délai a été fixé aux parties pour renvoyer le procès-verbal.

d. Par courrier du 14 juillet 2003, le conseil de M. B. a produit deux annonces parues dans le journal "Tout l'immobilier" des semaines du 12 au 18 mai et du 19 au 25 mai, annonces par lesquelles les époux D. offraient à la vente - ou à la location, l'appartement qu'ils occupent au prix de CHF 2'000.000.-.

Leur intention d'y habiter était ainsi des plus douteuses.

e. Leur conseil a répondu à ce sujet le 14 août 2003 que ses mandants avaient fait paraître ces annonces pour savoir quel était le prix d'un tel objet sur le marché. Ils poursuivaient ainsi un "but prospectif virtuel" et souhaitaient bien habiter dans ces deux appartements une fois réunis. Ils réitéraient leur demande d'audition de témoins.

14. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Une autorisation est nécessaire pour toutes

transformations ou rénovations tendant à modifier notamment la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 alinéa 1 et article 3 alinéa 1 lettre a de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 LDTR - L 5 20). L'autorisation est délivrée si le logement transformé correspond encore, après travaux, aux besoins prépondérants de la population (art. 9 alinéa 2 LDTR). S'agissant de soustraire un logement existant au parc immobilier, il faut déterminer si celui-ci répondait, avant la transformation sollicitée, aux besoins prépondérants de la population (ATA H. du 10 décembre 2002).

3. Selon l'arrêté déterminant, les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 LTDR pris chaque année par le Conseil d'Etat, qu'il s'agisse de celui du 6 février 2002 pour l'année 2002 ou celui du 8 janvier 2003 pour l'année en cours (L 5 20.03), il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements destinés à être loués et cela pour les appartements de 1 à 7 pièces inclusivement.
4. En l'espèce, la délivrance d'une autorisation de réunir les deux appartements propriété des recourants, violerait l'article 9 alinéa 2 LDTR car elle soustrairait du marché locatif un appartement de 5 pièces correspondant actuellement aux besoins prépondérants de la population ainsi que l'atteste la résiliation du bail de M. B.. Force est d'admettre que la création d'un appartement de 10 pièces de quelque 240 m2 ne satisfait pas aux conditions posées par la loi pour qu'une telle réunion puisse être admise.
5. Il est dès lors inutile d'examiner si une telle transformation contreviendrait à l'arrêté de classement du Conseil d'Etat, raison pour laquelle les auditions de témoins sollicitées par les parties et ayant trait à la qualité architecturale de l'immeuble ne s'avère pas nécessaire.
6. Mal fondé, le recours sera rejeté. Les époux D. seront condamnés à un émolument de CHF 1'000.-. Ils devront de plus verser un indemnité de procédure de CHF 1'500.- en faveur de M. B. (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS

le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 6 décembre 2002 par Madame P. et Monsieur R. D. contre la décision du 29 octobre 2002 de la commission cantonale de recours en matière de constructions;

au fond :

le rejette ;

met à la charge des recourants un émolument de CHF 1'000.-;

alloue à M. B., appelé en cause, une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à charge des époux D.;

communique le présent arrêt à Me Mike Hornung, avocat des recourants, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, à Me Karin Grobet Thorens, avocate de Monsieur M. B., appelé en cause, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement ainsi qu'à la Ville de Genève.

Siégeants : M. Paychère, président, MM. Thélin, Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste adj. : le vice-président :

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Mega