

du 8 juin 2004

dans la cause

Monsieur Michel ACQUAROLI

et

Monsieur Thomas JUNDT

et

Monsieur Carl-Thomas VON LEDERSTEGGER-FALKENEGG
représentés par Me Gérard Brutsch, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

et

Monsieur Joseph et Madame Maria RIGHETTI
représentés par Me François Zutter, avocat

EN FAIT

1. Messieurs Michel Acquaroli, Thomas Jundt et Carl-Thomas Von Ledersteger-Falkenegg sont propriétaires de la parcelle 486, feuille 29 du cadastre la commune de Genève-Plainpalais, sur laquelle est érigé un immeuble faisant partie d'un ensemble du 19ème et du début du 20ème siècles, à l'adresse 46, rue des Maraîchers.

Le bâtiment en question fait l'objet de travaux, autorisés dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire 96'628.

2. A la suite d'une requête déposée par les propriétaires, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) leur a délivré une autorisation complémentaire DD 96'628/4-5, le 12 juin 2003, afin d'apporter diverses modifications à la distribution intérieure.

3. Par acte du 7 juillet 2003, Monsieur Joseph et Madame Maria Righetti (ci-après : les époux Righetti), locataires d'un appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble en question, ont saisi la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) concluant à l'annulation de l'autorisation de construire complémentaire. Cette dernière permettait aux propriétaires de modifier la distribution intérieure de l'appartement qu'ils occupaient. Actuellement, ils disposaient de trois grandes pièces et d'une cuisine et, après les travaux, ils auraient une grande cuisine, un salon et deux petites chambres.

4. Entendus en comparution personnelle par la commission le 19 septembre 2003, les époux Righetti ont notamment déclaré : "Nous ne nous opposons qu'aux travaux qui concernent notre appartement, mais pas aux autres travaux".

Suite à cet acte d'instruction, la commission a levé l'effet suspensif au recours - à l'exception des travaux touchant l'appartement des époux Righetti - par décision du 25 septembre 2003.

5. Le 3 février 2004, la commission a admis le recours et a annulé l'autorisation complémentaire DD 96'628/4-5 en tant qu'elle avait pour objet les travaux concernant les deux appartements du rez-de-chaussée du

bâtiment en question. Les propriétaires devaient verser aux époux Righetti une participation aux frais de la procédure en CHF 1'000.-.

En substance, la commission a considéré que la modification de la typologie de l'appartement n'était commandée par aucun intérêt digne de protection au sens de l'article 9 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). Les travaux étaient contraires à l'article 90 alinéa 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), car le plan de distribution était un des éléments caractéristiques dignes de protection pour les bâtiments sis, comme l'immeuble concerné, dans un ensemble datant du 19ème et du début du 20ème siècles.

6. Messieurs Acquaroli, Jundt et Von Ledersteger-Falkenegg ont saisi le Tribunal administratif d'un recours le 26 mars 2004, concluant à ce que l'autorisation DD 96'628/4-5 ne soit annulée qu'en tant qu'elle concernait les travaux dans l'appartement du rez-de-chaussée qui n'était pas loué aux époux Righetti.

La décision de la commission n'était pas remise en cause pour les travaux à l'intérieur de l'appartement des intimés.

7. Tant les époux Righetti que le département s'en sont rapportés à justice.

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. Selon l'article 69 LPA, la juridiction administrative est liée par les conclusions des parties. Cette disposition reprend le principe du "non ultra petita", selon lequel le juge ne peut pas accorder plus que ce à quoi les parties ont conclu.
3. En l'espèce, les époux Righetti ont conclu, dans leur recours auprès de la commission, à l'annulation de l'intégralité de l'autorisation complémentaire.

Toutefois, lors de leur audition devant la commission, ils ont clairement limité leurs conclusions aux travaux dans l'appartement qu'ils occupent personnellement au rez-de-chaussée de cet immeuble. Dès lors, la commission, en annulant l'autorisation complémentaire visant à restructurer l'intégralité du rez-de-chaussée, a violé l'article 69 alinéa 1 LPA.

4. Au vu de ce qui précède, le recours sera admis et la décision rendue par l'autorité de première instance amendée en conséquence.

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera perçu. Une indemnité de procédure, en CHF 500.-, sera allouée aux recourants, à la charge de l'Etat de Genève. Elle ne peut en effet être mise à la charge des époux Righetti, qui s'en sont rapportés à justice.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 26 mars 2003 par Messieurs Michel Acquaroli, Thomas Jundt et Carl-Thomas Von Ledersteger-Falkenegg contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 3 février 2004;

au fond :

admet le recours;

annule la décision rendue par la commission cantonale de recours en matière de constructions du 3 février 2004 dans la mesure où elle annule l'autorisation du 12 juin 2003 pour des locaux autres que le seul appartement des époux Righetti;

la confirme au surplus;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument;

alloue une indemnité de CHF 500.- aux recourants, à la charge de l'Etat de Genève;

communique le présent arrêt à Me Gérard Brutsch, avocat des recourants, ainsi qu'à la

commission cantonale de recours en matière de constructions, à Me François Zutter, avocat de Monsieur Joseph et de Madame Maria Righetti, et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, Mme Bovy, M. Schucani, Mme Hurni, M. Thélin, juges.

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

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Mega