

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/228/2005-TPE

ATA/632/2005

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 27 septembre 2005**

dans la cause

**ASLOCA ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES**

**ASSOCIATION RHINO**

**Madame Ooma CONNOLLY**

**Monsieur Maurice PIER**

représentés par Me Carlo Sommaruga, avocat

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE  
CONSTRUCTIONS**

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

---

**DÉPARTEMENT DE L'INTÉRIEUR, DE L'AGRICULTURE ET DE  
L'ENVIRONNEMENT**

**S.I. BOULEVARD DE LA TOUR 14 S.A.**

et

**VERGELL CASA S.A.**

représentées par Me Bénédicte Fontanet, avocat

**CGI, CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE**

**Monsieur Imed AOUNALLAH**

représenté par Me Guy Zwahlen, avocat

**Monsieur Blaise Michel ARLAUD**

**Madame Carole BONSTEIN**

**Madame Françoise RAY**

**Madame Lucie STEINER**

## EN FAIT

1. La société Vergell Casa S.A. est propriétaire de la parcelle n° 737, feuille 37 de la commune de Genève, à l'adresse 24, boulevard des Philosophes, sur laquelle est édifié un immeuble d'habitation. Cet immeuble de trois étages était constitué à l'origine de huit appartements, soit au total cinquante-trois pièces, tel que cela ressort de l'étude effectuée par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) en 1995 dans le cadre du recensement du domaine bâti. Cet immeuble est occupé de manière illicite depuis 1986. Le dernier état locatif en vigueur au 30 juin 1986 était de CHF 75'144.-, soit CHF 1'417.- la pièce par an.
2. La société Vergell Casa S.A. est également propriétaire de la parcelle n° 742, feuille 37 de la commune de Genève, à l'adresse 12, boulevard de la Tour, sur laquelle est édifié un immeuble d'habitation. Cet immeuble de trois étages était constitué, selon le recensement du domaine bâti, de quatre appartements, soit 28 pièces au total. Cet immeuble est également occupé illicitement. Le dernier état locatif en vigueur au 30 juin 1986 était de CHF 31'680.-, soit CHF 1'132.- la pièce par an.
3. La S.I. Boulevard de la Tour 14 est propriétaire de la parcelle n° 741, feuille 37 de la commune de Genève, à l'adresse 14 boulevard de la Tour, sur laquelle est édifié un immeuble d'habitation. Cet immeuble de quatre étages comprenait à l'origine sept appartements, dont trois studios dans les combles, soit 24 pièces au total. Le rez-de-chaussée, soit 154 m<sup>2</sup>, était occupé par les bureaux de l'association des médecins suisses depuis 1955. L'immeuble qui est également occupé illicitement depuis de nombreuses années a subi un incendie le 11 novembre 2001, lequel a détruit les combles. Le dernier état locatif en vigueur au 30 juin 1986 était de CHF 43'584.- et celui se rapportant aux seuls appartements était de CHF 33'912.-, soit CHF 1'413.- la pièce par an.
4. a. Par requête datée du 27 août 2002, enregistrée sous DD 98008 auprès du DAEL, l'architecte mandaté par les sociétés propriétaires des trois parcelles a sollicité la délivrance d'une autorisation de construire portant sur la réhabilitation des trois immeubles susmentionnés, l'aménagement de trois logements dans les combles, la création de lucarnes, la transformation d'un bureau en logement (boulevard de la Tour 14) et d'un logement en bureau (boulevard des Philosophes 24) ainsi que le réaménagement d'un parking de 16 places dans la cour.  
  
b. L'état futur prévu des immeubles comprendrait :

- au 24, boulevard des Philosophes : sept appartements dans les étages (46 pièces), deux appartements à créer dans les combles (9 pièces), 108,46 m<sup>2</sup> de bureaux à l'entresol, 155,33 m<sup>2</sup> de surface de bureaux au rez-de-chaussée ;

- au 12, boulevard de la Tour : quatre appartements (28 pièces) dans les étages et un appartement (4 pièces) dans les combles ;

- au 14, boulevard de la Tour : cinq appartements (32 pièces) dans les étages et 34 m<sup>2</sup> de surface de bureaux et de dépôts à l'entresol.

5. Le projet a été soumis à diverses instances pour préavis et a été modifié au gré des exigences posées par ces autorités. Finalement, les préavis suivants ont été rendus :

- le 17 septembre 2002, la commission d'architecture a rendu un préavis favorable.

- le 27 septembre 2002, le service de l'habitabilité du DAEL a rendu un préavis favorable.

- le 21 janvier 2003, la commission des monuments, de la nature et des sites a examiné le projet ainsi que son évolution. En dernier lieu, elle a rendu un préavis favorable sous réserve de sept conditions concernant des questions particulières de protection patrimoniale des bâtiments, ceux-ci appartenant à un ensemble protégé de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.

- le 23 janvier 2003, le conseil administratif de la Ville de Genève a rendu un préavis favorable sous réserve que les loyers après travaux n'excèdent pas le maximum admis par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), soit CHF 3'225.- la pièce par an.

- le service juridique du DAEL a rendu un préavis favorable le 28 avril 2004. Selon la note technique, le coût des travaux était estimé au total à CHF 6'690'000.-, soit CHF 160'000.- pour les travaux préparatoires, CHF 3'0750'000.- pour la remise en état et travaux à plus-value concernant l'immeuble du 24, boulevard des Philosophes ; CHF 3'455'000.- pour la remise en état, travaux à plus-value et travaux liés au sinistre du 11 novembre 2001 concernant les immeubles des 12 et 14, boulevard de la Tour.

6. a. Par autorisation définitive de construire du 6 mai 2004 (DD 98'008-5), le DAEL a autorisé la réhabilitation des trois immeubles. La décision fixait les loyers futurs des logements à CHF 3'225.- par pièce/an pour tous les appartements rénovés et à CHF 6'000.- pièce/an pour les appartements aménagés dans les combles. Ces loyers devaient être appliqués pour une durée de cinq ans à partir de

la première mise en location. L'autorisation a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (FAO) du 12 mai 2004.

b. Le 6 mai 2004, le DAEL a autorisé la démolition du garage sis au fond du jardin du 24, boulevard de la Tour (M 5190). Cette autorisation a été publiée le 12 mai 2004 dans la FAO.

c. Une autorisation d'abattage concernant un arbre (dossier n° 20021808) a été délivrée par le département de l'intérieur, de l'agriculture, de l'environnement et de l'énergie (ci-après : DIAE) le 7 mai 2004, sous condition du remplacement d'un charme. Elle a été publiée dans la FAO du 12 mai 2004.

7. Le 7 juin 2004, par une seule écriture, Mesdames Carole Bonstein, Françoise Ray, Lucie Steiner et Monsieur Blaise Arlaud, locataires de l'immeuble 109, boulevard de la Cluse, dont la façade arrière donne sur la cour et le jardin des trois immeubles concernés, ont recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission de recours) contre l'autorisation de construire et l'autorisation d'abattage en concluant à leur annulation dans la mesure où elles visaient la création d'un parking de seize places. L'autorisation ne mentionnait pas une haie séparant le jardin dont la suppression était pourtant prévue par le projet. L'implantation du parking allait entraîner des nuisances sonores impliquant une dégradation de la situation des voisins et les conséquences seraient très dommageables pour la qualité naturelle de l'espace vert existant.

8. Par écriture du 11 juin 2004 de leur mandataire, l'association genevoise de défense des locataires (ci-après : Asloca), l'association Rhino, regroupant les occupants des immeubles et Madame Ooma Connolly et Monsieur Maurice Pier, occupants des immeubles (ci-après : Asloca et consorts) ont recouru contre les autorisations de construire et de démolir (DD 98008-5 et M 5190) auprès de la commission de recours.

Ils ont conclu à l'annulation des autorisations de construire et de démolir. Ils contestaient notamment le calcul effectué par la DAEL s'agissant de la majoration de loyer. Le calcul de rendement fait en application de l'article 11 LDTR aurait du conduire à la fixation d'un loyer maximum après travaux de CHF 2'533.- par pièce par an, voire même selon deux autres hypothèses à CHF 1'670.- ou CHF 1'242.-. Le projet consacrait un changement de standing de l'immeuble et non pas des travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés tels qu'exigés par la LDTR. La décision impliquait un changement d'affectation de logements en bureaux qui ne pouvait être autorisé selon la LDTR. Le projet prévoyait la disparition de quatre studios. Des pièces fictives par rapport à l'état existant auraient été créés au 1<sup>er</sup> et au 3<sup>ème</sup> étage du 24, boulevard des Philosophes.

9. Par demande du 6 juillet 2004, les sociétés propriétaires ont requis le retrait de l'effet suspensif au recours. Elles ont néanmoins retiré leur demande en date du 10 septembre 2004.
10. Le 8 juillet 2004 Monsieur Imed Aounallah a demandé à intervenir dans la procédure de recours contre l'autorisation de démolir M 5190.
11. Le 16 juillet 2004, la Chambre genevoise immobilière (ci-après : CGI) a requis son intervention dans la procédure de recours concernant les autorisations de construire et de démolir.
12. Le 17 septembre 2004, une nouvelle publication de l'autorisation de construire DD 98008-5 a été faite dans la FAO. Elle différait de la première par l'indication supplémentaire de la transformation d'une surface commerciale en logement et la transformation d'un logement en surface commerciale. Elle indiquait aussi les deux sociétés propriétaires alors que la première publication ne mentionnait que la société Vergell Casa S.A..
13. Par décision du 17 décembre 2004, la commission de recours a déclaré irrecevables les recours formés par l'association Rhino, Mme Connoly et M. Pier pour défaut de qualité pour agir, s'agissant d'occupants illicites des immeubles. Elle a rejeté l'intervention de M. Aounallah et admis celle de la CGI. Elle a réformé l'autorisation d'abattage d'arbre par adjonction d'une condition concernant la compensation de l'abattage éventuel d'une haie. L'autorisation de construire DD 98'008 a été réformée dans le même sens.
14. Le 19 janvier 2005, par l'entremise de leur mandataire, Asloca et consorts ont recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision de la commission de recours. Ils ont conclu préalablement à ce que le tribunal constate que l'autorisation publiée dans le FAO du 17 septembre 2004 n'avait pas de portée et principalement, à l'annulation de l'autorisation DD 98008-5 publiée le 12 mai 2004 ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.

Ils ont repris textuellement les griefs évoqués devant la commission de recours en ajoutant que l'autorisation publiée le 17 septembre 2004 ne pouvait valoir rectification de celle publiée le 12 mai 2004. Leurs arguments, notamment ceux concernant le calcul des loyers après travaux seront repris dans la mesure utile dans la partie « en droit » du présent arrêt.

15. Le 22 février 2005, le DAEL a présenté ses observations. La seconde publication dans la FAO de l'autorisation de construire était un avis rectificatif. L'exigence d'une nouvelle publication relevait du formalisme excessif.

S'agissant d'un prétendu changement d'affectation, une rocade quant aux surfaces commerciales existantes était prévue par le projet. Il n'y avait dès lors pas de surfaces de logements perdues au profit de surfaces commerciales

supplémentaires. Un logement affecté de fait à un usage administratif depuis 1955 pouvait être appréhendé comme une surface commerciale existante.

Le coût total des travaux, y compris, les constructions, les aménagements extérieurs, les taxes diverses et les frais financiers, divers et imprévus était de CHF 7'500'548.- contrairement aux montants retenus dans le recours. L'état locatif admissible après travaux, compte tenu d'une répercussion de 70 % du coût des travaux, d'un rendement de 1,875 %, d'un amortissement de 5 % et de frais d'entretien de 1,5 % se montait à CHF 344'177.- (déductions faites de l'état locatif des combles, des commerces et des parkings), ce qui correspondait à un prix à la pièce par an de CHF 3'247.-. En autorisant des loyers après travaux à CHF 3'225.- la pièce par an, le DAEL avait respecté les exigences posées en la matière par la LDTR.

16. Le 22 février 2005, la CGI a présenté ses observations. Le recours ne répondait pas aux exigences formelles de l'article 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) puisqu'il ne formulait aucun grief à l'encontre de la décision de la commission de recours. De ce fait, le tribunal ne pouvait que confirmer la décision de la commission de recours et rejeter le recours s'il l'estimait recevable.
17. Le 25 février 2005, le DIAE, invité à présenter ses observations, a précisé que l'autorisation d'abattage, telle que réformée par la commission de recours, était devenue définitive et n'était plus litigieuse.
18. Le 1<sup>er</sup> mars 2005, les sociétés propriétaires ont conclu préalablement au retrait de l'effet suspensif pour des motifs de sécurité et de salubrité. Principalement elles ont conclu à l'irrecevabilité du recours, au versement d'une indemnité de procédure ainsi qu'à la condamnation de l'Asloca et consorts au paiement d'une amende de procédure pour abus de voies de recours et de procédures judiciaires. A la lecture de l'acte de recours, il n'était pas possible de déterminer les griefs formulés à l'encontre de la décision de la commission de recours. Subsidiairement elles ont conclu au rejet du recours. Leur argumentation rejoignait en substance celle du DAEL.
19. Le 1<sup>er</sup> avril 2005, Mmes Bonstein, Ray, Steiner et M. Arlaud, ont informé le tribunal qu'ils s'en rapportaient à son appréciation, le recours ne concernant pas le point sur lequel la commission de recours leur avait donné raison.
20. Le 4 avril 2005, le mandataire de M. Aounallah, a indiqué s'en rapporter à justice sur la recevabilité formelle et matérielle du recours. Il ne s'opposait pas à l'autorisation de construire.
21. Le 3 mai 2005, par décision présidentielle, la requête de retrait de l'effet suspensif au recours a été rejetée.

22. Le 13 juin 2005, le juge délégué à l'instruction de la cause a procédé à un transport sur place en présence des parties. A cette occasion, il a notamment été constaté que la haie séparant la cour du 12, boulevard de la Tour du jardin attenant serait enlevée afin de créer un parking d'un seul tenant permettant de garer trente-deux véhicules. Vingt-quatre véhicules occupaient l'espace actuel de la cour. Au 24, boulevard des Philosophes, les locaux occupés par un établissement public devaient être transformés en logement. Très peu de cloisons semblaient avoir été démolies par les occupants.
23. Les 8 et 9 août 2005, les parties ont fait parvenir leurs observations après enquêtes.
- a. Outre quelques propositions de modifications mineures du procès-verbal, les propriétaires précisait qu'un mur porteur ainsi qu'une cloison avaient été abattus dans un appartement du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble 24, boulevard des Philosophes, transformant ainsi en une seule pièce de plus de 60 m<sup>2</sup> les trois pièces originales.
- b. Asloca et consorts soulignaient que de rares et modestes modifications avaient été apportées aux appartements par les utilisateurs.
24. Sur quoi, l'affaire a été gardée à juger.

## EN DROIT

- 1 Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable à cet égard (art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Se pose toutefois la question de la qualité pour agir de l'Asloca, de l'association Rhino, de Mme Connolly et de M. Pier.
- a. L'article 45 alinéa 6 LDTR donne qualité pour recourir contre les décisions prises en vertu de la LDTR aux associations régulièrement constituées d'habitants, de locataires et de propriétaires d'importance cantonale, qui existent depuis trois ans au moins, et dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné (ATA A.H.C.V.V. et F.A.Q.H. du 8 mai 1991 confirmé par ATF du 27 juin 1991; cf. également Sem. Jud. 1992, p. 533, ch. 131 ; ATA/162/1998 du 24 mars 1998).

Le tribunal de céans, selon une jurisprudence constante, admet la qualité pour recourir de l'Asloca en matière d'application de la LDTR (ATA/302/2000 du 16 mai 2000). Il a également déjà reconnu la qualité pour recourir de l'Asloca dans une procédure similaire s'agissant d'immeubles occupés illicitement



(ATA/253/1997 du 22 avril 1997). En outre, en l'espèce, l'Asloca a pris des conclusions qui ressortissent exclusivement à la LDTR.

b. Mme Connolly et M. Pier sont occupants illicites des immeubles ; ils n'ont donc pas la qualité pour agir, conformément à la jurisprudence du tribunal de céans, et leur recours doit être déclaré irrecevable (ATA/696/2000 du 14 novembre 2000 et les références citées).

c. L'association Rhino regroupe les occupants illicites des immeubles concernés.

Une association peut recourir soit pour la défense de ses propres intérêts, soit pour la défense des intérêts de ses membres, si ses statuts prévoient un tel but et si un grand nombre de ses membres ont eux-mêmes la qualité pour agir (ATF 125 I 71 consid. 1b p. 75 ; 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43; ATA/35/2002 du 15 janvier 2002, confirmé par ATF 1A.47/2002 du 16 avril 2002 et les références citées). A teneur de l'article 60 lettre b LPA, toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée dispose de la qualité pour recourir.

En l'espèce, faute de qualité pour recourir à titre individuel de ses membres et faute d'un intérêt digne de protection s'agissant de la défense d'occupants illicites, l'association n'a pas qualité pour recourir et son recours sera déclaré irrecevable.

d. Selon les intimés, le recours ne respecterait pas les exigences de l'article 65 LPA.

Selon l'article 65 alinéa 1 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. Selon l'alinéa 2 de cette disposition, l'acte de recours contient notamment l'exposé des motifs ; à défaut, la juridiction saisie impartit un bref délai au recourant pour satisfaire à ces exigences, sous peine d'irrecevabilité.

Les exigences formelles posées par le législateur n'ont d'autre but que de permettre à la juridiction administrative de déterminer l'objet du litige qui lui est soumis et de donner l'occasion à la partie intimée de répondre aux griefs formulés à son encontre (ATA/251/2004 du 23 mars 2004 ; ATA F. du 8 septembre 1992).

Certes, le mémoire adressé par le mandataire de la recourante au tribunal de céans est presque identique à celui adressé à la commission de recours. Il contient de ce fait un certain nombre d'erreurs de plume dont notamment des conclusions adressées à la commission de recours. Néanmoins, la commission de recours ayant confirmé la décision du DAEL en la réformant uniquement sur un point accessoire, soit l'abattage d'une haie, il est admissible que les griefs soulevés par

la recourante soient identiques dans leur formulation. A cela s'ajoute que les griefs étaient clairement formulés et que les intimés y ont largement répondu.

En conséquence, le recours formé par l'Asloca doit être considéré comme recevable.

e. L'intervention de M. Aounallah a été rejetée par la commission de recours. Il n'a pas recouru contre cette décision. En conséquence, il n'a pas la qualité de partie à la procédure devant le Tribunal administratif.

Mmes Bonstein, Ray, Steiner et M. Arlaud ayant obtenu gain de cause devant la commission de recours concernant l'abattage de la haie et cette question n'étant plus litigieuse, ils n'ont plus d'intérêt actuel et ne sont donc pas parties à la procédure.

3. Il convient au préalable de cerner l'objet du litige.

a. L'autorisation de démolir du 6 mai 2004 (M 5190), publiée dans la FAO le 12 mai 2004, concernant le garage situé au fond du jardin, n'est aujourd'hui plus litigieuse.

b. Il en est de même de l'autorisation d'abattage d'arbre du 7 mai 2004 (20021808-0), publiée dans la FAO du 12 mai 2004 telle que réformée par la décision de la commission de recours du 17 décembre 2004, qui n'est plus contestée.

c. La recourante soutient que deux autorisations de construire ont été rendues et publiées par le DAEL. Ce dernier estime que la deuxième publication ne constitue qu'un correctif de la décision. Ce point de vue a été retenu par la commission de recours.

En l'espèce, la correction concernant la deuxième société propriétaire et la précision quant à la rocade entre les surface de bureaux et les surfaces de logements, apportée lors de la deuxième publication, ne changent en rien la décision elle-même. Celle-ci autorise des travaux dont les plans visés ne variatur n'ont pas été modifiés ultérieurement à la première publication.

En conséquence, il s'agit bien d'un correctif, la deuxième publication n'annulant pas la première.

L'objet du litige est donc la décision d'autorisation de construire (DD 98008-5) qui a été rendue le 6 mai 2004 par le DAEL et publiée dans la FAO le 12 mai 2004 avec rectifications du 17 septembre 2004 telle que réformée par la commission de recours sur la question de l'abattage de la haie.

4. En application de l'article 61 alinéa 2 LPA, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi, non remplie dans la présente espèce.
5. La requérante estime que la décision d'autorisation de construire est contraire à la LDTR et ce, sur plusieurs points.

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. 1er LDTR). La loi prévoit notamment à cet effet, et 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). Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (article 9 alinéa 1 LDTR).

La rénovation s'entend comme une remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, qui en améliore le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve qu'ils ne s'agissent pas de travaux d'entretien (art. 3 al. 1 let. d LDTR).

Une transformation sera autorisée pour des motifs de sécurité et de salubrité (art. 9 al. 1 let. a LDTR) ou lorsque la réalisation d'un aménagement ou d'assainissement d'intérêt public le commande (art. 9 al. 1 let. b LDTR) ou encore pour un motif d'intérêt général tel que des travaux de rénovations (art. 9 al. 1 let. c LDTR).

Ainsi, s'agissant d'une rénovation, assimilée à une transformation au sens de la loi, l'autorisation devra être délivrée si les conditions prévues par l'article 9 LDTR sont réunies (O. BINDSCHEDLER, F. PAYCHÈRE, « La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles » in RDAF 1998 p. 365).

En l'espèce, s'agissant de la première condition de l'article 9, les travaux prévus correspondent à une réhabilitation des immeubles, soit une rénovation au sens de l'article 9 alinéa 1 lettre c LDTR poursuivant ainsi également un but considéré d'intérêt général. En effet, le bâtiment sis au 24, boulevard des Philosophes permettra la mise à disposition de 46 pièces rénovées issues des logements existants et la création de 9 pièces dans les combles, alors que ce bâtiment compte actuellement 53 pièces au total. Au 12, boulevard de la Tour, les 28 pièces actuelles seront rénovées et un appartement de 4 pièces sera créé dans les combles. Au 14, boulevard de la Tour, le bâtiment après transformation comportera 32 pièces pour 5 appartements alors qu'il ne compte actuellement que 24 pièces.

Il ressort de l'appréciation faite par le DAEL que les travaux envisagés visent à conférer aux appartements un confort répondant aux normes actuelles. Le fait qu'une rénovation de ces immeubles, non entretenus depuis 1986, soit nécessaire n'est pas contesté par les parties. En outre, la recourante n'indique pas en quoi les travaux seraient disproportionnés ou déraisonnables mais affirme uniquement qu'ils consacrent un changement de standing de l'immeuble visant le confort actuel de logement neufs. De surcroît, dans le système de la LDTR, l'ampleur de la rénovation n'est appréhendée que par le biais de son impact sur le caractère abordable des loyers (art. 9 al.2 LDTR). En effet, le critère de « raisonnables et proportionnés » des travaux imposé par la loi aux travaux de rénovation qui bénéficient des mesures d'encouragement (art. 1 al. 2 let. b LDTR) n'est pas pertinent dans le cadre de l'examen de la compatibilité de travaux de transformation avec la LDTR ne bénéficiant pas desdites mesures (ATA/447/1999 du 5 août 1999).

Ainsi, les travaux envisagés doivent être considérés comme autorisables de ce point de vue.

6. La recourante invoque également des modifications de la typologie des appartements contraire à l'article 9 LDTR.

Dans le cadre de l'application de l'article 9 alinéa 2 LDTR, le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de relever qu'il fallait tenir compte de l'ensemble des éléments de pondération que représentent les critères prévus aux lettres a) à e) (ATA/174/2004 du 2 mars 2004). Il appartient au département d'effectuer une appréciation globale, sous peine de tomber dans un schématisme que le législateur a expressément voulu éviter. A l'époque de la révision de la LDTR, le Conseil d'Etat avait également insisté sur l'absolue nécessité d'une application raisonnable de cette loi, sous peine de voir de nombreux projets ne jamais être réalisés et se poursuivre le phénomène de vieillissement et de détérioration du parc locatif genevois (MGC, 1995 V, pp. 4565-4566).

En l'espèce, le résultat de cette appréciation globale plaide en faveur de la délivrance de l'autorisation requise. En effet, si le projet litigieux implique une modification du nombre de pièces de deux appartements situés aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 24, boulevard des Philosophes, par la pose d'une cloison séparant une chambre de la salle à manger, il faut admettre que cette subdivision est admissible eu égard à la surface particulièrement généreuse de la pièce (25m<sup>2</sup>). De plus, les appartements continuent à répondre aux besoins prépondérants de la population de par leur genre, étant précisé que la taille des pièces reste raisonnable.

Le projet prévoit également la transformation de trois studios situés au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble 14, boulevard de la Tour en un seul appartement de quatre pièces. Selon l'appréciation faite par le DAEL, ces studios sont assimilables à des

chambres de bonne et ne remplissent pas strictement les exigences actuelles en matière d'habitabilité. Une intervention visant à recréer des studios conformes aux normes se serait avérée plus coûteuse que celle de les transformer. Par ailleurs, l'appartement ainsi créé continuera de répondre par son genre aux besoins prépondérants de la population.

Un studio au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble du 14, boulevard de la Tour, ne figure pas sur les plans existants selon le recensement du domaine bâti. Par contre, il figurait dans l'état locatif avec un loyer intégré dans celui d'un appartement de six pièces. Dans ces conditions, l'autorisation de créer un appartement de sept pièces en lieu et place d'un studio et d'un appartement de six pièces ne peut être considérée comme arbitraire.

En conséquence, l'argumentation de l'Asloca doit être rejetée.

7. a. L'article 9 alinéa 2 LDTR précise encore que 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.

b. La LDTR définit les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population comme étant ceux accessibles à la majorité de la population. Au 1<sup>er</sup> janvier 1999, ces loyers étaient compris entre CHF 2'400.- et CHF 3'225.- la pièce par année. Cette fourchette de loyers peut être exceptionnellement dépassée si la surface brute locative des pièces est importante ou si des circonstances particulières le justifient (art. 9 al. 4 et 5 LDTR). Cette fourchette de loyers peut être révisée tous les deux ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques (art. 9 al. 3 LDTR). A ce jour, le Conseil d'Etat n'a pas révisé ces montants.

c. A teneur de la loi, le département fixe dans l'autorisation les loyers maximaux après travaux dans la fourchette prévue à l'article 9 alinéa 3 LDTR si, avant les travaux, le loyer répondait déjà aux besoins prépondérants de la population.

Si, avant transformation ou rénovation, le loyer dépasse le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, il est maintenu par le département au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permet économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer.

d. Prenant en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées, le département fixe les montants maximums des loyers des logements après travaux en tenant compte 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 points au-dessus de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par la Banque cantonale de

Genève; le taux de rendement étant fonction de l'incidence dégressive des amortissements. Il tient également compte de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans, soit de 5,55 % à 5 % ; des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5 % des travaux pris en considération et des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les articles 269 et suivants du code des obligations (art. 11 al. 1 LDTR). Le règlement de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations du 29 avril 1996 (RDTR – L 5 20.01) prévoit quant à lui la production pour l'examen de l'autorisation des indications et documents relatifs aux montants des loyers, au coût des travaux et à leur incidence sur les loyers.

8. Les parties divergent quant au calcul des loyers futurs.
  - a. Le coût global de l'opération à prendre en compte est litigieux.

Pour le DAEL, ce coût englobe le coût de transformation, celui des aménagements extérieurs, les taxes diverses, les frais financiers, les frais divers et les imprévus, soit un total de CHF 7'500'548.-. La recourante ne prend en compte que les coûts de transformation, soit CHF 6'530'000.- sans même les coût des travaux préparatoires. La commission de recours a quant à elle retenu un coût de CHF 7'395'000.-.

L'article 5A du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (RLDTR – L 5 20.01) précise qu'il convient de prendre en compte l'intégralité des travaux faisant l'objet de la requête en autorisation de construire déposée.

Ce coût comporte notamment, selon la jurisprudence du tribunal de céans, des frais relatifs aux honoraires d'architectes, d'assurances, intérêts intercalaires et autres (ATA/211/1997 du 8 avril 1997). Il n'est dès lors pas soutenable de ne prendre en compte que les coûts de construction à l'exclusion de tout frais connexe. En conséquence, le calcul proposé par la recourante est fondé sur une base inexacte et ne saurait être retenu pour cette raison déjà.

- b. La recourante inclut dans son calcul des loyers après travaux une baisse de CHF 74.- par pièce/an, correspondant à la différence entre l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation et la baisse du taux hypothécaire de fin 1985 à fin 2003.

Or, comme l'a retenu la commission de recours dans sa décision, il ne se justifie pas, vu l'absence même de loyer, de tenir compte d'une éventuelle hausse ou baisse pour la période d'occupation illicite des logements.

Ainsi, le calcul des loyers après travaux effectué par le DAEL, repris intégralement par la commission à l'exception des frais imprévus figurant dans le

plan financier et aboutissant à un loyer de CHF 3'225.- pièce/an ne peut qu'être confirmé.

Il convient néanmoins de préciser, eu égard à la formulation utilisée par le DAEL dans la décision litigieuse, que le loyer maximal de CHF 3'225.- pièce/an doit se comprendre comme une moyenne applicable à chacun des 16 logements concernés par la décision et non pas comme une moyenne globale pour les 106 pièces concernées.

9. La recourante estime que l'autorisation implique un changement d'affectation de certains locaux contraire aux article 7 et 8 LDTR.

Le projet querellé prévoit l'affectation au rez-de-chaussée de l'immeuble 24, boulevard des Philosophes, d'une surface de 155,3 m<sup>2</sup> à des fins administratives. Il s'agit d'un appartement de 7, voire 7,5 pièces loué pour la dernière fois à des fins commerciales en 1986. Parallèlement, le projet prévoit l'affectation d'une surface de 154 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée du 14, boulevard de la Tour, utilisée comme surface administrative depuis 1955 par l'association des médecins, à un logement de 7 pièces. Cette surface est actuellement affectée par les occupants des bâtiments à un établissement public.

a. A teneur de l'article 7 LDTR, nul ne peut, sous réserve de l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 8, changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment, occupé ou inoccupé.

L'article 8 alinéa 2 LDTR exige notamment la compensation simultanée de surfaces commerciales ou administratives en logement.

b. Il convient dès lors de déterminer si la surface utilisée, avant l'occupation de l'immeuble, par l'association des médecins pour un usage administratif doit être considérée, au moment du dépôt de la requête en autorisation de construire, comme affectée au logement ou à un usage administratif.

Le tribunal de céans a déjà été amené à considérer que le principe de la prescription trentenaire, dégagée par le Tribunal fédéral dans le cas du rétablissement d'une situation conforme au droit, pouvait trouver application dans un cas de changement d'affectation (ATA/216/2003 du 15 avril 2003). Il a également jugé que si l'affectation commerciale d'une surface - auparavant affectée au logement - avait été opérée avant l'entrée en vigueur de la première loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation, soit en 1962, l'appartement échappait à la LDTR et partant aucune autorisation ne devait être sollicitée (ATA L. du 4 mars 1992).

c. En conséquence, la surface utilisée depuis 1955 jusqu'à l'occupation illicite à un usage administratif doit être considérée comme n'ayant plus été affectée à du logement au moment du dépôt de la requête en autorisation de construire. De ce

fait, la rocade prévue par le projet, portant sur des surfaces de taille identique, autorisée par le DAEL, n'est pas contraire aux dispositions légales applicables et le recours sera rejeté sur ce point également.

10. Au vu de ce qui précède, le recours, entièrement mal fondé, sera rejeté et un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de l'Asloca, de l'association Rhino, de Mme Connolly et de M. Pier, pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA). En revanche, il n'y a pas lieu de les condamner à une amende pour téméraires plaideurs (art. 88 LPA).

Une indemnité de CHF 1'500.- sera allouée aux sociétés propriétaires, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA).

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare irrecevable le recours interjeté le 19 janvier 2005 par l'association Rhino, Madame Ooma Connolly et Monsieur Maurice Pier contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 17 décembre 2004 ;

déclare recevable le recours interjeté le 19 janvier 2005 par l'association genevoise de défense des locataires (Asloca) contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 17 décembre 2004 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 2'000.- ;

alloue une indemnité de CHF 1'500.- à la S.I. Boulevard de la Tour 14 et à Vergell Casa S.A., à la charge des recourants pris conjointement et solidairement ;

communique le présent arrêt à Me Carlo Sommaruga, avocat de l'Asloca, de l'association Rhino, de Madame Ooma Connolly et de Monsieur Maurice Pier ainsi qu'à Me Bénédicte Fontanet, avocat de S.I. Boulevard de la Tour 14 et Vergell Casa S.A., à la CGI, Chambre genevoise immobilière, à Me Guy Zwahlen, avocat de M. Imed Aounallah, à M. Blaise Michel Arlaud, à Madame Carole Bonstein, à Madame Françoise Ray, à Madame Lucie Steiner, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'intérieur, de l'agriculture et de



l'environnement ainsi qu'au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

M. Tonossi

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :