

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3201/2010-LDTR

ATA/425/2012

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 3 juillet 2012**

**1<sup>ère</sup> section**

dans la cause

**ASLOCA ASSOCIATION GENEVOISE DE DEFENSE DES LOCATAIRES**

représentée par Me Christian Dandrès, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION**

et

**CAPITAL PROPERTY S.A.**

représentée par Me David Lachat, avocat

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
23 mars 2011 (JTAPI/185/2011)**

---

## EN FAIT

1. Capital Property Investment S.A. (ci-après : CPI S.A.) est une société anonyme dont le siège est à Genève. Son but social est l'administration et la gestion de participations dans toutes sociétés ou entreprises, particulièrement dans le domaine immobilier, ainsi que l'achat, la vente, la location et l'exploitation de tous biens immobiliers.

2. CPI S.A. est propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 4'803, 4'804, 4'805, 4'806, 4'807, 4'808, 4'809, 4'810 et 4'811, feuille 32 de la commune Genève-Cité, en zone 2.

Les bâtiments n<sup>os</sup> 1'707 et 1'152, contigus et situés sur les parcelles n<sup>os</sup> 4'803, 4'806 et 4'809, constituent l'immeuble sis rue de l'Arquebuse 7-9, destiné à l'habitation et des activités (ci-après : immeuble Arquebuse 7-9). Ils empiètent sur les parcelles n<sup>os</sup> 4'804, 4'807 et 4'810 à l'adresse rue du Stand 50. Ces dernières forment une allée les séparant de la rangée de bâtiments construits sur les parcelles n<sup>os</sup> 4'805, 4'808 et 4'811, au boulevard Georges-Favon 8-9.

3. Le 24 février 1994, une autorisation de construire définitive DD 90919/3 a été accordée pour les parcelles n<sup>os</sup> 4'803, 4'804, 4'806, 4'807, 4'809 et 4'810. Le projet concerné visait des modifications diverses d'un immeuble commercial et de logements.

4. Le 10 décembre 2007, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a délivré l'autorisation de construire APA 28'273-6 portant sur un immeuble sis rue de Saint-Jean 28 (ci-après : immeuble Saint-Jean 28). Il s'agissait de la transformation de bureaux en logements. La décision précisait que le changement d'affectation des locaux administratifs (deux logements de quatre pièces chacun) se faisait en compensation du changement d'affectation d'un logement de cinq pièces en locaux administratifs au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Arquebuse 7-9.

5. Le même jour, le DCTI a également délivré l'autorisation de construire APA 28'274-1 portant sur la transformation en bureaux d'un logement au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Arquebuse 7-9.

Il était rappelé que ce changement d'affectation était compensé par celui de surfaces commerciales, équivalant à huit pièces, en logements au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble Saint-Jean 28. L'ouverture de ce chantier était subordonnée à celle résultant de l'autorisation de construire APA 28'273-6. Tous travaux supplémentaires devraient faire l'objet d'une demande complémentaire.

La publication dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) a eu lieu le 14 décembre 2007.

6. Tous les préavis fournis étaient favorables, en particulier ceux de la police du feu du 5 juin 2007, du service juridique (cellule LDTR) des 5 juin et 15 octobre 2007 et de la Ville de Genève du 7 août 2007.
7. Dans ce contexte, le contrat de bail de Messieurs Vincent Meyer et Jean-Mathieu Meyer portant sur l'appartement au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Archebuse 7-9 a été résilié le 5 février 2008 pour sa prochaine échéance, soit le 31 mai 2008.
8. Selon contrat de bail renouvelable du 7 mars 2008, l'appartement de quatre pièces n°12 au 1<sup>er</sup> étage, rue de Saint-Jean 28, a été loué pour de l'habitation jusqu'au 31 mars 2013.
9. Par décision du 19 mai 2008, le DCTI a délivré l'autorisation de construire DD 101'822-1 acceptant une construction sur cour pour l'aménagement d'un bar à café sur les parcelles n<sup>os</sup> 4'804, 4'807 et 4'810, à l'adresse rue du Stand 50.
10. Lors d'une audience de conciliation du 20 mai 2008 par-devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : TBL), une unique prolongation de bail a été accordée jusqu'au 31 mai 2010 à MM. Meyer pour leur logement à la rue de l'Archebuse 7.
11. Par contrat de bail renouvelable du 5 décembre 2009, l'appartement de quatre pièces n° 11 au 1<sup>er</sup> étage, rue de Saint-Jean 28, a été loué pour de l'habitation jusqu'au 31 décembre 2014.
12. Le 12 février 2010, par l'intermédiaire de son mandataire, l'entreprise Architectures Jucker S.A., CPI S.A. a informé le DCTI que l'immeuble sis rue de l'Archebuse 7 était désormais entièrement affecté à l'usage de bureaux, conformément aux autorisations APA 28'273-6 et APA 28'274-1.
13. Par décision du 16 août 2010, le DCTI a délivré l'autorisation de construire DD 102'385-3, publiée le 20 août 2010 dans la FAO. Celle-ci concernait la surélévation d'un immeuble administratif et de logements se trouvant sur les parcelles n<sup>os</sup> 4'803, 4'804, 4'806, 4'807, 4'809 et 4'810 à l'adresse rue de l'Archebuse 7-9. Les conditions figurant dans les préavis joints devaient être strictement respectées et en faisaient partie intégrante. Conformément à ceux-ci, les travaux n'auraient pas d'incidence sur les loyers des logements existants. Le département tenant compte notamment des loyers des logements existants, qui dépassaient plus de deux fois et demie les besoins prépondérants de la population, renonçait à fixer l'état locatif. Les réserves figurant dans cette autorisation primaient les plans visés *ne varietur*. A teneur de ces derniers, il apparaissait que le gabarit avait été corrigé le 19 février 2009, le projet modifié le 17 avril 2009, les façades et l'attique modifiés, les 10 juin 2009, respectivement 7 mai 2010. Au niveau de l'attique, l'immeuble atteignait une hauteur de 20,97 mètres côté rue du Stand, et 21,5 mètres côté rue de l'Archebuse. La distance entre l'immeuble Archebuse 7-9 et ceux parallèles donnant sur le boulevard Georges-Favon était de

8,30 mètres. Concernant la répartition des surfaces, un des deux logements du 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Arquebuse 7-9 était affecté à des bureaux, et l'attique à deux appartements de cinq pièces de 103 m<sup>2</sup> et 105 m<sup>2</sup>.

Selon la plan financier du projet de surélévation du 7 mai 2010 joint au dossier, l'état locatif annuel des pièces existantes, soit six pièces à CHF 10'640.-, restait inchangé. Celui des 14 nouvelles pièces était de CHF 6'925,50.

La sous-commission des monuments et antiquités de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : SCMA) avait émis le 6 juillet 2009 un préavis favorable sous quelques réserves. La Ville de Genève avait également préavisé favorablement ce projet le 28 juin 2010, après en avoir demandé la modification à deux reprises.

14. Par avis du 16 août 2010, le DCTI a informé les locataires de l'immeuble Arquebuse 7-9 des futurs travaux de transformation.
15. Le 15 septembre 2010, un contrat de bail à terme fixe portant sur l'appartement au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Arquebuse 7-9 a été conclu entre CPI S.A. et Monsieur Mark Andrew Hansen, pour une durée déterminée d'un an, soit du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 30 septembre 2011.
16. Par acte du 20 septembre 2010, l'Association genevoise de défense des locataires (ci-après : Asloca) a recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA), devenue le 1<sup>er</sup> janvier 2011 le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), contre l'autorisation de construire DD 102'385-3, en concluant à l'annulation de celle-ci.

La surélévation de deux étages de l'immeuble Arquebuse 7-9 comportait des logements et des bureaux en dérogation aux dispositions légales applicables, soit les art. 23 et 25 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), ainsi que les art. 8 al. 3, 9 et 11 al. 4 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation 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). L'art. 11 LCI était inapplicable. L'autorisation n'indiquait pas les loyers des nouveaux logements, ni le nombre de pièces.

17. Le 5 novembre 2010, le DCTI a adressé ses observations au TAPI, en concluant au rejet du recours. Dans le cadre de cette procédure, il n'avait jamais été question de mettre en œuvre les art. 23ss LCI. Au regard des plans fournis, il ne s'agissait que d'une dérogation au sens de l'art. 11 LCI qu'il avait octroyée aux bénéficiaires de l'autorisation de construire. Les art. 8 al. 3 et 11 al. 4 LDTR ne trouvaient pas davantage application, comme il n'avait pas été question d'une opération de compensation.

18. Le 8 novembre 2010, l'Asloca a fait savoir qu'elle ne pouvait retirer son recours aux motifs que l'affectation de l'appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Arquebuse 7-9 n'avait pas encore été changée, l'opération de compensation avec l'immeuble Saint-Jean 28 n'avait pu être effectuée simultanément, et les distances entre le bâtiment en cause et l'immeuble parallèle donnant sur la boulevard Georges-Favon n'étaient pas assez importantes.
19. Le TAPI a tenu une audience de comparution personnelle des parties le 1<sup>er</sup> février 2011. Madame Montserrat Belmonte, secrétaire-juriste auprès de la Ville de Genève, et Monsieur Vincent Kempf, architecte-urbaniste pour la Ville de Genève, ont été entendus en qualité de témoins. A l'issue de l'audience, un délai au 14 février 2011 a été accordé aux parties pour communiquer leurs positions.
20. Le 8 février 2011, le DCTI a adressé au TAPI l'attestation globale de conformité selon l'art. 7 LCI du dossier APA 28'273-6, en persistant dans ses conclusions.
21. L'Asloca a encore précisé et développé ses précédents arguments dans un courrier du 15 février 2011.
22. Dans son jugement du 23 janvier [*recte* : mars] 2011, le TAPI a retenu que les travaux de transformation du logement au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Arquebuse 7 ne pouvaient être entrepris tant qu'un locataire y habitait. L'Asloca ne pouvait pas faire valoir que CPI S.A. n'avait pas formellement sollicité la prolongation de l'autorisation APA 28'274-1 pour contester rétroactivement le changement d'affectation du logement situé dans cet immeuble par le biais du projet de surélévation. L'art. 4 al. 5 LCI ne faisait pas dépendre la caducité de l'autorisation de construire d'un examen, lors de l'ouverture du chantier, de la validité de celle-ci. Seul était décisif l'acte matériel que le constructeur devait accomplir dans le délai d'incombance de deux ans, ce qui avait été fait en l'occurrence le 10 septembre 2008, lorsque CPI S.A. avait sollicité la surélévation des bâtiments sis rue de l'Arquebuse 7-9. Dès lors que la rocade d'affectation entre les surfaces de la rue de Saint-Jean 28 et celles de la rue de l'Arquebuse 7-9 avait eu lieu conformément à la loi, il importait peu que les travaux y relatifs ne soient pas exécutés simultanément. Admettre l'inverse constituerait du formalisme excessif, d'autant plus que CPI S.A. avait d'ores et déjà transformé certaines de ces surfaces selon les autorisations accordées. Quant aux distances applicables entre les immeubles, la recourante se contentait d'estimer que celles-ci n'étaient pas suffisantes, alors que les préavis des diverses commissions étaient favorables. Le projet avait également été modifié à trois reprises afin de correspondre aux exigences de la SCMA et de la Ville de Genève avant d'obtenir leur approbation. Le DCTI n'avait donc ni violé la loi ni abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant les préavis positifs émis pour délivrer l'autorisation attaquée.

23. Par décision du 31 mars 2011, le DCTI a délivré l'autorisation de construire APA 34'146-3 portant sur la transformation d'un logement en bureaux dans l'immeuble sis rue de l'Arquebuse 7. Il s'agissait d'une dérogation au sens des art. 7 et 8 LDTR.

Le changement d'affectation du logement concerné avait déjà été compensé par celui de surfaces commerciales en logements au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble Saint-Jean 28.

24. Par acte daté du 27 avril 2011 et posté le 28 avril 2011, l'Asloca a recouru contre le jugement précité auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), concluant principalement à l'annulation de celui-ci et de « la décision de prolongation de l'autorisation de construire DD 103'635 ». Préparatoirement, elle a demandé l'apport du dossier de l'autorisation de construire APA 34'146-3 ; le tout sous suite de frais et dépens.

Comprenant 28'000 membres, elle était considérée comme une association d'importance cantonale et bénéficiait ainsi de la qualité pour agir, laquelle s'appliquait aux art. 23 al. 3 à 7 et 27 al. 3 à 7 LCI. Les art. 8 et 9 LDTR ne permettaient que la construction de logements supplémentaires. En l'occurrence, l'autorisation tendait à supprimer un logement en le transformant en bureaux et à doubler la surface de plancher servant à ceux-ci, vu qu'ils bénéficieraient de celle constructive. La compensation invoquée avec les locaux de l'immeuble Saint-Jean 28 n'en était pas une, faute pour les propriétaires des immeubles concernés d'avoir fait valoir l'autorisation de construire APA 28'274-1 dans le délai de deux ans. La réaffectation réciproque des locaux devait se faire simultanément. Le TAPI n'avait ainsi pas pris en considération le fait que les plans qui lui avaient été soumis étaient obsolètes et inapplicables. La compensation portait sur la création de logements, et non de bureaux. Il n'existait pas d'incombance permettant de préserver le droit de transformer un logement en bureaux, tout en doublant la surface de bureaux en attendant de surélever l'immeuble en cause, sans délai de prescription. L'autorisation de construire APA 28'723-6 ne mentionnait pas les conditions usuelles concernant les loyers futurs, alors que les nouveaux logements ne correspondaient pas aux besoins prépondérants de la population. La verrière de l'immeuble ne devait pas être prise en considération dans le calcul de la hauteur de celui-ci, de sorte que la hauteur de la façade était trop élevée. Celle-ci ne devait pas dépasser 11,30 mètres, soit la hauteur de la façade côté cour.

25. Le 2 mai 2011, le TAPI a transmis son dossier au juge délégué.
26. Par acte du 4 mai 2011, l'Asloca a recouru auprès du TAPI contre la décision d'autorisation de construire APA 34'146-3.
27. Dans le délai imparti au 1<sup>er</sup> juin 2011, CPI S.A. a conclu à l'irrecevabilité du recours s'agissant de la conformité aux dispositions de la LCI de l'autorisation de

construire DD 102'385-3 du 16 août 2010, l'Asloca n'ayant pas la qualité pour recourir. Sur le fond, elle a conclu à la confirmation de l'autorisation et du jugement attaqués, sous suite de frais et dépens.

L'Asloca n'avait pas la qualité pour faire contrôler la bonne application des dispositions de la LCI. Les art. 8 al. 3 et 11 al. 4 LDTR visaient l'affectation et la fixation du loyer des surfaces créées par une surélévation, aspects différents de ceux réglementés par les art. 23ss LCI. Elle ne pouvait déduire de sa participation aux travaux préparatoires du PL 10088 la qualité pour faire contrôler la conformité d'une autorisation de construire avec les dispositions issues de ces travaux. Comme la demande d'autorisation de construire DD 102'385-1, incluant les travaux de transformation afférent au changement d'affectation visé dans l'autorisation APA 28'274-1, avait été déposée dans le délai de validité de deux ans prévu, CPI S.A. avait *de facto* sollicité une prolongation de cette dernière autorisation. Si l'autorisation APA 28'274-1 devait être caduque, l'autorisation de construire DD 102'385-1 ne pouvait être annulée au motif que le seul élément atteint par la péremption de l'art. 4 al. 5 LCI serait le changement d'affectation d'un des appartements en bureau. Une nouvelle demande d'autorisation APA 34'146-3 pour transformer l'appartement au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Arquebuse 7 avait également été acceptée le 31 mars 2011. Si les changements d'affectation croisés devaient être demandés et autorisés en même temps, rien n'indiquait dans le texte de loi ou les travaux préparatoires que les travaux induits devaient être simultanés. Une interprétation trop stricte de la condition de simultanéité irait à l'encontre des buts de la LDTR. En l'espèce, les autorisations de changement de l'affectation de l'appartement Arquebuse 7-9 et celle du bureau Saint-Jean 28 avaient été sollicitées et acceptées simultanément. Comme l'appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage, rue de l'Arquebuse 7, avait fait objet de l'autorisation APA 28'274-1 entrée en force, il n'était plus soumis à la LDTR lorsque CPI S.A. avait sollicité l'autorisation de construire DD 102'385-3.

28. Par courrier du 1<sup>er</sup> juin 2011, le DCTI a repris ses précédents développements. Les art. 23ss LCI n'avaient pas à être appliqués à la problématique de la surélévation dans le cadre de la demande en autorisation de construire DD 102'385-3. L'Asloca ne pouvait se prévaloir des art. 8 et 9 LDTR pour s'opposer à la création de surfaces commerciales. Il se rapportait au jugement attaqué au sujet de la compensation. Sur la question du gabarit, il proposait l'audition d'un inspecteur de la construction.
29. Par jugement du 20 juin 2011 (JTAPI/682/2011 dans la cause A/1327/2011), le TAPI a déclaré irrecevable le recours de l'Asloca contre l'autorisation de construire APA 34'146-3 délivrée à CPI S.A.
30. Le 30 juin 2011, cette dernière a transmis copie de la décision susmentionnée à la chambre de céans en persistant dans ses conclusions.

31. Le juge délégué a tenu une audience de comparution personnelle des parties le 12 septembre 2011.

L'Asloca estimait que le projet attaqué était soumis aux art. 23ss LCI et ne pouvait être autorisé en application de l'art. 11 LCI. Elle demandait qu'un transport sur place soit ordonné pour constater la distance de 8,20 mètres entre l'immeuble existant et ceux lui faisant face.

Le DCTI s'engageait à transmettre une note explicative à ce sujet dans un délai de dix jours.

Selon CPI S.A., un transport sur place n'était pas nécessaire. Elle a déposé un schéma établi par Architectures Jucker SA, expliquant l'évolution de l'emprise du bâtiment selon les autorisations de construire. Selon celui-ci et d'après la situation résultant de l'autorisation de construire DD 102'385-3, seul un des logements du 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Arquebuse 7-9 devenait des bureaux et l'attique était totalement consacré à de l'habitation.

32. L'Asloca a renouvelé sa demande de transport sur place le 13 septembre 2011. La commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) avait mal interprété l'art. 11 LCI en regard de la construction d'un étage supplémentaire à l'immeuble concerné, dans la mesure où l'alignement des immeubles du boulevard Georges-Favon était déjà atteint compte tenu de leur hauteur et indépendamment de leurs distances.

33. Le 21 septembre 2011, le DCTI a transmis à la chambre de céans la note explicative relative à la surélévation d'un immeuble administratif et de logements situé en zone 2. L'art. 23 al. 3 à 7 LCI n'avait pas été appliqué au calcul du gabarit de la construction autorisée, de sorte que l'art. 8 al. 3 LDTR ne pouvait être mis en œuvre *in casu*.

Le gabarit du projet de surélévation de l'immeuble Arquebuse 7-9 dépassait celui de la toiture, selon le calcul prévu par l'art. 45 LCI. Vu le préavis favorable de la SCMA, le dépassement du gabarit de toiture avait été autorisé en application de la dérogation prévue par l'art. 11 LCI. Les vues droites des bâtiments sis sur les parcelles n<sup>os</sup> 4'804 et 4'805 respectaient celles prévues par l'art. 48 LCI. Le gabarit sud de la toiture sur la parcelle n°4'812 dépassait légèrement la hauteur légale de 13 mètres. Sur les rues du Stand et de l'Arquebuse, les gabarits légaux étaient respectés à l'exception d'un léger dépassement du rebord du toit de l'attique, côté ouest.

34. Dans le délai imparti au 26 octobre 2011, CPI S.A. a développé son argumentation. Au vu des explications fournies par le DCTI au sujet des gabarits des bâtiments concernés, un transport sur place ne se justifiait plus. L'autorisation



de construire litigieuse avait fait l'objet d'une instruction minutieuse avant d'être délivrée.

35. L'instruction de la cause étant terminée, le juge délégué a invité les parties à formuler toute requête complémentaire d'ici au 1<sup>er</sup> décembre 2011.
36. Le 1<sup>er</sup> décembre 2011, CPI S.A. a ajouté qu'il était conforme à la pratique que le préavis imposé par l'art. 11 LCI soit délivré par la CMNS ou la SCMA et non par la commission d'architecture, le bâtiment concerné étant situé dans le secteur sud des anciennes fortifications. Pour le surplus, elle n'entendait pas formuler de requête d'instruction complémentaire et considérait que la cause pouvait être gardée à juger.
37. Le même jour, le DCTI a également informé le juge délégué qu'il ne sollicitait pas d'acte d'instruction supplémentaire. Ses constatations techniques avaient été faites sur la base d'un examen circonstancié effectué par ses inspecteurs, spécialistes en la matière. La SCMA était compétente pour se prononcer sur la dérogation découlant de la situation de l'immeuble dans un périmètre protégé, et persistait dans ses conclusions.
38. Sur quoi, les parties ont été informées les 6 et 9 décembre 2011 que la cause était gardée à juger.
39. Par courrier daté du 18 avril 2012, reçu le 30 avril 2012, l'Asloca a rectifié sa conclusion principale, de sorte qu'elle concluait à l'annulation du jugement de première instance, ainsi que de « l'autorisation de construire DD 102'385 ». Ses statuts avaient été modifiés lors de son assemblée générale ordinaire du 7 mars 2012. Elle invoquait sa qualité pour agir de manière générale dans certains domaines concernant les locataires.
- L'art. 1 par. 3 des statuts de l'Asloca modifiés le 7 mars 2012 disposait désormais ce qui suit : « Quant à la qualité de l'habitat, l'Asloca intervient également sur les enjeux concernant la législation applicable aux rapports entre locataires et bailleurs, à la politique du logement, à la propriété foncière, à l'aménagement du territoire, aux dispositions légales de construction, tout particulièrement la qualité des immeubles et leur harmonie, la protection de l'environnement et du patrimoine ainsi que les principes du développement durable en relation avec l'habitat. L'Asloca intervient aussi pour la fiscalité équitable pour les locataires ».
40. Le 14 mai 2012, le juge délégué a transmis copie des écritures précitées aux intimés, en rappelant que la cause était gardée à juger.
41. CPI S.A. a fait savoir au juge délégué, le 23 mai 2012, que selon elle, la modification des statuts susmentionnée n'était pas pertinente pour l'issue du litige au vu de l'art. 145 al. 3 LCI.

42. Copie de ce courrier a été adressé à l'Asloca le 25 mai 2012 pour information, la cause étant toujours gardée à juger.

### EN DROIT

1. Le recours a été interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. La qualité pour recourir de la recourante doit être examinée.
3. De jurisprudence constante, 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'art. 60 let. 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.

L'intérêt digne de protection doit exister non seulement au moment du dépôt du recours, mais encore au moment où l'arrêt est rendu (ATF 136 II 101 consid. 1.1 p. 103; arrêt 2C\_823/2009 du 19 octobre 2010 consid. 1.3.1).

4. L'art. 145 al. 3 LCI prévoit que les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de 3 ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.

Une association dont les statuts poursuivaient la défense des intérêts de ses membres sans se vouer exclusivement à l'étude, par pur idéal, de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments et des sites ne pouvait revendiquer le bénéfice de la qualité pour recourir instituée par l'art. 145 al. 3 LCI (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.595/2003 du 11 février 2004, consid. 2.2 et 2.3 ; ATA/632/2011 du 11 octobre 2011 ; ATA/742/2010 du 2 novembre 2010).

5. Ainsi, il a été constamment considéré que l'Asloca ne constituait pas une telle association et ne disposait pas de la qualité pour recourir s'agissant de l'application de la LCI (ATA/50/2012 du 24 janvier 2012 consid. 6 et 7 ; ATA/664/2011 du 18 octobre 2011 consid. 3).

6. En revanche, elle possède la qualité pour recourir au sens de l'art. 35 al. 3 LDTR, selon lequel ont la qualité pour recourir auprès du TAPI et de la chambre administrative contre les décisions prises en vertu de cette dernière loi les associations d'importance cantonale régulièrement constituées d'habitants, de locataires et de propriétaires, qui existent depuis trois ans au moins, et dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné (ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 consid. 9 ; ATA/571/2006 du 31 octobre 2006 consid. 2).

7. En l'espèce, la recourante a fait savoir le 18 avril 2012 que ses statuts avaient été modifiés le 7 mars 2012, de sorte que ceux-ci mentionnaient désormais les dispositions légales de construction, « tout particulièrement la qualité des immeubles et leur harmonie ». Au moment de l'envoi de son recours le 27 avril 2011, soit environ un an plus tôt, l'Asloca ne bénéficiait pas de tels statuts.

Par ailleurs, la chambre de céans a déjà retenu que l'intervention de la recourante dans les négociations avec le Conseil d'Etat relatives à la législation sur la surélévation d'immeubles, ou l'importance cantonale de l'Asloca et le fait que la qualité pour recourir lui soit reconnue au sens de la LDTR, ne modifiait en rien le constat qu'elle ne se vouait pas par pur idéal aux questions visées à l'art. 145 al. 3 LCI (ATA/664/2011 du 18 octobre 2011, consid. 3).

Il s'ensuit que la recourante ne saurait pallier postérieurement une qualité lui faisant défaut au moment du dépôt de l'acte de recours par-devant l'instance cantonale supérieure.

Le recours sera ainsi déclaré irrecevable en tant qu'il concerne les aspects relevant de la LCI, en particulier les questions de gabarits, distances et vues droites entre les immeubles concernés. Il est cependant recevable en ce qui concerne les griefs afférents à la LDTR.

8. Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle dont la violation entraîne, lorsque sa réparation par l'autorité de recours n'est pas possible, l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2 p. 197 ; 133 III 235 consid. 5.3 p. 250 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2D.5/2012 du 19 avril 2012 ; 2C.552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1 ; 8C.104/2010 du 29 septembre 2010 consid. 3.2 ; ATA/276/2012 du 8 mai 2012 consid. 2 et arrêts cités). Sa portée est déterminée en premier lieu par le droit cantonal (art. 41 ss LPA) et le droit administratif spécial (ATF 124 I 49 consid. 3a p. 51 et les arrêts cités ; Arrêts du Tribunal fédéral 5A.11/2009 du 31 mars 2009 ; 2P.39/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.2). Si la protection prévue par ces lois est insuffisante, ce sont les règles minimales déduites de la constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) qui s'appliquent (art. 29 al. 2 Cst. ; Arrêt du Tribunal fédéral 4A.15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.1 ; T. TANQUEREL, Manuel de

droit administratif, Genève-Zurich-Bâle 211, p. 509 n. 1526 ; A. AUER / G. MALINVERNI / M. HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, Berne 2006, Vol. 2, 2ème éd., p. 603 n. 1315 ss). Quant à l'art. 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), il n'accorde pas au justiciable de garanties plus étendues que celles découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. (Arrêts du Tribunal fédéral 6B.24/2010 du 20 mai 2010 consid. 1 ; 4P.206/2005 du 11 novembre 2005 consid. 2.1 et arrêts cités).

Tel qu'il est garanti par cette dernière disposition, le droit d'être entendu comprend le droit pour les parties de faire valoir leur point de vue avant qu'une décision ne soit prise, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 II 286 consid. 5.1.p. 293 ; Arrêts du Tribunal fédéral 8C.866/2010 du 12 mars 2012 c. 4.1.1 ; 8C.643/2011 du 9 mars 2012 c. 4.3 et références citées ; 1C.161/2010 du 21 octobre 2010 consid. 2.1 ; 5A.150/2010 du 20 mai 2010 consid. 4.3 ; ATA/276/2012 du 8 mai 2012 consid. 2 et les arrêts cités).

Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2D.2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 2D.51/2011 du 8 novembre 2011 ; 2C.58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ; 4A.15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C.424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C.514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1).

En l'espèce, il sera renoncé au transport sur place sollicité par la recourante, d'une part du fait que les griefs concernant la LCI sont irrecevables et d'autre part car le dossier est suffisamment complet pour permettre à la chambre de céans de statuer.

9. Compte tenu de ce qui précède, il reste à examiner la question du respect de la LDTR. A cet égard, la recourante considère que la surélévation projetée de l'immeuble Arquebuse 7-9 ne respecte pas l'affectation des surfaces de plancher supplémentaires à du logement au sens des art. 8 et 9 LDTR.

10. 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). Elle prévoit 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).

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

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

11. a. Selon l'art. 8 al. 1 LDTR, une dérogation peut être accordée si elle est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier, lorsqu'elle est justifiée par les circonstances, notamment par le maintien du développement des activités existantes et des conditions d'habitation précaires dans un immeuble, ou lorsque le bâtiment est déjà principalement affecté à d'autres buts que le logement.

b. Un changement d'affectation implique que les surfaces de logement supprimées soient compensées par la réaffectation simultanée en logements de surfaces commerciales ou administratives (art. 8 al. 2 LDTR), sauf si le changement d'affectation vise la création ou l'extension d'équipements publics de proximité (art. 8 al. 4 LDTR).

c. Les surfaces de logement supplémentaires obtenues par des surélévations d'immeubles au sens des art. 23 al. 3 à 7 et 27 al. 3 à 7 LCI ne peuvent être utilisées comme compensation (art. 8 al. 3 LDTR).

12. a. A teneur de l'art. 9 al. 1 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 LDTR. Elle est accordée notamment lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires (art. 9 al. 1 let. c LDTR).

b. 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 DCTI 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.

c. 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).

13. a. Par ailleurs, l'art. 11 al. 4 LDTR prévoit que le coût des travaux se rapportant à une surélévation d'immeubles au sens des art. 23 al. 3 à 7 et 27 al. 3 à 7 LCI ne peut pas être répercuté sur le montant des loyers des logements existants.

b. Selon l'exposé des motifs, plus particulièrement le commentaire article par article, relatif aux nouvelles normes LCI sur la surélévation d'immeubles, l'art. 11 al. 4 LDTR vise à conditionner la délivrance d'une autorisation de construire à ce que le montant des loyers des appartements situés dans les étages courants ne soit pas augmenté en raison des travaux. En effet, le montant des loyers des logements nouvellement créés doit permettre à lui seul de rentabiliser les travaux entrepris (MGC 2006-2007 XI/2, p. 9977ss, 9987).

14. En l'occurrence, plusieurs autorisations de construire ont été accordées concernant l'immeuble Arquebuse 7-9. Les autorisations de construire APA 28'273-6 et APA 28'274-1 du 10 décembre 2007 permettaient la compensation et le changement d'affectation des surfaces commerciales et de logement entre l'immeuble Saint-Jean 28 et l'immeuble Arquebuse 7-9. Puis, l'autorisation de construire DD 102'385-3 du 16 août 2010, objet du recours, admettait la surélévation de l'immeuble Arquebuse 7-9. Quant à l'autorisation de construire APA 31'146-3 du 31 mars 2011, celle-ci confirmait la transformation d'un logement en bureaux au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Arquebuse 7-9. Le recours interjeté par l'Asloca contre cette dernière décision a été déclaré irrecevable le 20 juin 2011 (JTAPI/682/201).

Il résulte de ce qui précède que la seule décision qui ne soit pas encore entrée en force est l'autorisation de construire DD 102'385-6 querellée, soit celle portant uniquement sur la surélévation de l'immeuble Arquebuse 7-9.

La recourante ne saurait donc par le biais de ce recours attaquer d'autres décisions ou aspects que ceux susmentionnés, lesquels circonscrivent l'examen du dossier concerné.

A cet égard, force est de constater que le changement d'affectation autorisé précédemment par compensation ne peut plus être remis en question. L'appartement de cinq pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Arquebuse 7-9 pouvait donc être transformé en bureaux. Il ressort également des divers plans fournis que l'attique créé par la surélévation ne comportera que des logements. Concernant la fixation des loyers, le département a expressément renoncé à établir un état locatif, considérant que les loyers des logements existants dépassaient de plus de deux fois et demie les besoins prépondérants de la population. La recourante ne conteste pas cet élément, établi par le plan financier du 7 mai 2010 relatif au projet de surélévation de l'immeuble Arquebuse 7-9. Quant aux logements existants, l'autorisation de construire prévoit également que les travaux ne doivent pas avoir d'incidence sur leurs loyers.

Les dispositions de la LDTR n'ont donc pas été violées.

Le projet de surélévation en question a d'ailleurs été préavisé favorablement par la SCMA et la Ville de Genève, après avoir été révisé à plusieurs reprises sur demande de ces dernières.

15. Le recours sera donc rejeté, en tant qu'il est recevable.
16. Un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe. Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à CPI S.A. à la charge de l'Asloca (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

rejette, en tant qu'il est recevable, le recours interjeté le 28 avril 2011 par l'Asloca Association genevoise de défense des locataires contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 23 mars 2011 ;

met à la charge de l'Asloca Association genevoise de défense des locataires un émoulement de CHF 1'500.- ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à Capital Property S.A., à la charge de l'Asloca Association genevoise de défense des locataires ;

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

communique le présent arrêt à Me Christian Dandrès, avocat de la recourante, au Tribunal administratif de première instance, au département des constructions et des technologies de l'information, ainsi qu'à Me David Lachat, avocat de Capital Property S.A.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Hurni, M. Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste:

S. Hüsler-Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :