

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2849/2023 LDTR

JTAPI/450/2024

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 14 mai 2024

dans la cause

A_____, représentée par Me Maurice UTZ, avocat

B_____, Mesdames C_____, D_____, E_____ et F_____ et Messieurs G_____,
H_____, I_____, J_____, K_____ et L_____

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

M_____, représenté par Me Pascal PETROZ, avocat, avec élection de domicile

EN FAIT

1. Le _____ 2022, l'M_____ (ci-après: M_____) a déposé une requête en autorisation de construire auprès du département du territoire (ci-après: le département) portant sur l'assainissement des techniques et la transformation des combles de ses deux immeubles de logements, situés _____[GE], sur les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ en zone 2 de la commune de N_____ (ci-après: la commune). Elle a été enregistrée sous la référence DD 3 _____ et publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après: FAO) du _____ 2022.
2. Le 10 avril 2023, l'B_____ (ci-après: les locataires) a fait valoir ses observations relatives au projet.
3. Dans le cadre de son instruction, les préavis suivants ont notamment été recueillis:
 - le 29 septembre 2022, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après: OCLPF) a requis la modification du projet et la production de pièces complémentaires, relevant notamment que la lettre aux locataires n'était pas complète (loyer après travaux, 30 jours), selon l'art. 43 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). Un nouveau plan financier était également requis du fait que les loyers et les coûts de l'aménagement des combles dépassaient en l'état de 110% le plafond LDTR, soit deux fois les besoins prépondérants de la population (ci-après: BPP) (CHF 7'056.- la pièce par an). La répartition des coûts était aussi à revoir ;
 - le 2 mars 2023, l'OCLPF a requis la poursuite de l'instruction. L'état locatif futur devait être mis en corrélation avec le formulaire D13, l'aspect thermique de l'intervention en façade devait être vérifié. Il convenait également d'indiquer les éventuelles subventions ainsi que vérifier la contribution des locataires. Le plan financier devait aussi être modifié car les coûts de l'aménagement des combles dépassaient de 13% le plafond LDTR, soit deux fois les BPP (CHF 7'056.- la pièce par an) ;
 - le 31 mai 2023, l'OCLPF a sollicité la production d'un nouvel état locatif futur pour chacun des deux immeubles, en séparant la partie du rez au 5^{ème} étage et la partie du 6^{ème} étage (détaillé, logement par logement en fonction des loyers existants et des pièces créées) et en précisant pour le cluster, sa vocation ainsi que le détail des surfaces individuelles et collectives pour définir le nombre de pièces ;
 - le 29 juin 2023, l'OCLPF s'est prononcé favorablement au projet, sous conditions. Outre celles relatives à la fixation des loyers, les travaux visés ne devaient pas impliquer le départ des locataires des logements du rez au 5^{ème} étage et ni affecter l'utilisation normale de ces logements. Les travaux impliquaient les départs temporaire/définitif des locataires des trois logements du 6^{ème} étage. L'ouverture du chantier était subordonnée au

relogement des locataires du 6^{ème}. Sous « remarques », il était notamment indiqué « Avis aux locataires type A (44x), type B (3x) ».

Les autres instances de préavis sollicitées se sont toutes prononcées favorablement au projet, avec ou sans réserve.

4. Le _____ 2023, sur la base des préavis recueillis, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée, laquelle a été publiée dans la FAO du même jour.
5. Par acte du 4 septembre 2023, les locataires ont formé recours contre la décision précitée auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après: le tribunal) concluant, à titre préalable, à ce que leur comparution personnelle fut ordonnée, à titre principal, à l'annulation de la décision et au renvoi du dossier au département pour instruction et nouvelle décision, subsidiairement à refuser l'autorisation de construire dans sa totalité et, plus subsidiairement, à réduire l'ampleur des travaux autorisés et à diminuer le loyer autorisé des nouveaux logements créés dans les derniers étages et dans les combles, le tout sous suite de frais et dépens (cause n° A/2849/2023).

Les travaux autorisés impliquaient le départ des locataires du 6^{ème} étage. Leurs baux avaient été résiliés en septembre 2022, ce que certains avaient contesté. L'art. 42 al. 1 LDTR n'avait pas été respecté, dès lors qu'un état des lieux de sortie avait été fixé au 31 juillet 2023 pour l'un des locataires, sans que lui et son fils n'eurent été relogés au préalable. Seule l'intervention du Conseiller d'État en charge du département de la cohésion sociale avait pu mettre un frein à cette situation et suspendre la sortie de ce locataire.

M_____ avait élaboré son projet sans avoir consulté les locataires ni même l'avoir présenté. Seuls deux locataires du 6^{ème} étage avaient été approchés en février 2022. La lettre du 15 juin 2022 joint à la demande de travaux n'avait jamais été envoyée aux locataires. Ils avaient informé le département de cette situation par pli du 10 avril 2023. À ce jour, aucune information officielle ne leur était parvenue par écrit, alors que certains souhaitaient discuter du projet et émettre des suggestions. En outre, par le passé, M_____ les informait en cas de travaux importants et leur octroyait le délai légal de 30 jours pour faire valoir leurs remarques. Ils avaient sollicité de M_____ une rencontre en date du 10 avril 2023, lequel avait répondu par pli du 4 mai 2023 qu'une séance d'information serait prématurée au motif que les dates du chantier, son mode opératoire ainsi que son exécution n'étaient pas encore complètement définis. Finalement, trois membres de leur association avaient été invités à une séance le 29 juin 2023 et le projet leur avait été exposé. Il leur avait été promis que ces immeubles ne seraient jamais soumis à de la spéculation locative et que la restitution des dépendances serait reportée.

Des travaux avaient été effectués prématurément au début du mois d'octobre 2022, afin de créer une nouvelle porte d'accès à ce qui deviendrait le local chauffage, ce que la régie avait confirmé par courriel du 18 octobre 2022.

Enfin, la résiliation du bail du local de 2 pièces au 6^{ème} étage était illicite, l'échéance de résiliation n'ayant pas été respectée.

Au surplus, ils demandaient plusieurs modifications du projet.

6. Par acte du 6 septembre 2023, sous la plume de son conseil, l'A_____ (ci-après: A_____) a formé recours contre la décision précitée auprès du tribunal. Elle concluait principalement à l'annulation de la décision et au renvoi du dossier au département pour instruction et nouvelle décision, subsidiairement à la réduction de l'ampleur des travaux autorisés et à la limitation de la hausse des loyers à CHF 707.- par pièce et par année au maximum, plus subsidiairement, au refus de l'autorisation de construire dans sa totalité et encore plus subsidiairement, à l'audition des locataires, le tout sous suite de frais et dépens (cause n° A/2855/2023).

Ni le département ni le propriétaire n'avaient informé les locataires des travaux, en violation de l'art. 43 LDTR.

L'art. 11 LDTR était également violé. Les travaux avaient été déterminés sans consultation des locataires concernés, de telle sorte que le coût total était supérieur au coût légalement admissible. Un certain nombre de travaux consistaient à remplacer des installations récentes ou à installer des équipements inutilement chers, alors que le but de la LDTR n'était pas d'augmenter tous les loyers du canton au montant maximum admis par la loi. Par ailleurs, le coût des travaux ne tenait pas compte du fonds de l'ancienne propriétaire d'un montant de plus de quatre millions de francs, que la propriétaire actuelle s'était engagée à utiliser pour la rénovation des deux immeubles, engagement qui était opposable tant au propriétaire qu'au département.

M_____ avait attendu l'expiration de la période de 30 ans au terme de laquelle la jurisprudence du Tribunal fédéral ne permettait plus d'opposer le critère absolu du rendement abusif à une majoration de loyer.

Enfin, depuis le 1^{er} janvier 1993, et compte tenu de la modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF – RS 221.213.11) au 1^{er} août 1996, la variation de l'indice des prix à la consommation (ci-après: ISPC) au 31 août 2023 qui pouvait être répercutée sur les loyers s'élevait à 21.52%. Si on appliquait ce pourcentage au « loyer raisonnable » préconisée par l'ancienne propriétaire et acceptée à l'époque par M_____, ledit loyer s'élevait en août 2023 à CHF 1'701.28.- par pièce et par année. Or, le propriétaire exigeait aujourd'hui davantage que le double de ce loyer.

7. Le 14 décembre 2023, le département a transmis ses observations, accompagnées de son dossier. Il a conclu, à titre préalable, à la jonction des procédures A/2849/2023 et A/2855/2023 et, à titre principal, au rejet du recours.

Les locataires avaient été informés du projet par écrit en date du 15 juin 2022, soit avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire le 29 août 2022. Le préavis LDTR faisait par ailleurs expressément référence à la lettre aux locataires et exigeait de la compléter avec certaines informations. La requérante avait alors produit une

nouvelle version de cette lettre, ce qui avait été jugé satisfaisant par l'instance spécialisée, dès lors qu'elle n'avait plus mentionné cet élément dans ses préavis subséquents. Rien ne démontrait que ce courrier n'avait pas été correctement acheminé aux locataires, hormis au sujet d'une des locataires, selon un courrier de M. _____ du 30 octobre 2023. Quoiqu'il en fût, même en admettant que cela n'avait pas été le cas, une telle situation ne constituait pas un motif de refus de l'autorisation de construire au sens de l'art. 43 al. 3 LDTR. Il ne s'agissait que d'une faculté du département, lequel disposait d'un large pouvoir d'appréciation, contrebalancé par l'interdiction du formalisme excessif. L'absence d'information de l'une des locataires n'était pas un motif justifiant un refus, respectivement une annulation de la décision litigieuse. À cela s'ajoutait qu'une séance d'information avait eu lieu en présence du propriétaire et de trois représentants des locataires le 29 juin 2023. Or, le tribunal de céans avait déjà jugé que la tenue d'une telle séance était suffisante pour respecter l'art. 43 al. 3 LDTR. Par ailleurs, les recourants avaient été en mesure de prendre connaissance du projet et de se déterminer à son sujet, tant auprès du bailleur que du département, avant qu'il ne fut autorisé.

Le grief relatif à la validité de la résiliation des baux était irrecevable et était prématuré s'agissant du relogement des locataires. Selon le préavis de l'OCLPF du 29 juin 2023, les travaux autorisés impliquaient les départs temporaires ou définitifs des locataires du 6^{ème} étages (condition n° 7). Par ailleurs, l'ouverture du chantier était subordonnée au relogement des locataires du 6^{ème} étage (condition n° 8). Ces conditions étaient reprises à titre de clauses accessoires assorties à l'autorisation de construire querellée. Rien ne permettait de retenir que les locataires ne seraient pas relogés, étant précisé que la relocation devrait être démontrée à l'ouverture du chantier. En outre, le respect des conditions figurant dans le préavis de l'OCLPF relevait de la conformité de l'autorisation de construire, soit à son exécution, dont l'examen échappait à la cognition des juridictions administratives. Par ailleurs, la validité de la résiliation des baux des locataires du 6^{ème} étage était une question de droit privé, laquelle ne pouvait être examinée par les juridictions administratives. Le cas échéant, pour les questions échappant à la LDTR, les intéressés pourraient agir contre leur bailleur devant le Tribunal des baux et loyers, étant précisé que la LDTR n'interdisait pas la résiliation de baux.

L'exigence relative à la consultation des locataires ressortait uniquement de l'art. 43 LDTR et n'avait pas pour but de leur permettre de se déterminer sur l'utilité ou le coût des travaux envisagés, ce qui avait été minutieusement examiné par l'instance compétente durant l'instruction du dossier, celle-ci ayant requis à plusieurs reprises la modification du plan financier et de la répartition des coûts. Vu les compléments fournis par la requérante, l'OCLPF avait jugé le coût des travaux conforme aux exigences de la LDTR. La nature et la répercussion du coût de ceux-ci sur les loyers n'étaient pas critiquables. Les recourants ne tentaient que de substituer leur propre appréciation à celle de l'instance spécialisée. L'augmentation globale des loyers de l'immeuble avait été examinée et validée par l'OCLPF, dans le cadre de la fixation des loyers correspondant aux BPP et à la LDTR. La problématique de

l'augmentation des loyers soulevée par la recourante, tout comme celle de la source de financement du projet, relevaient uniquement du droit privé.

8. Le 14 décembre 2023, sous la plume de son conseil, M_____ a transmis ses observations dans la cause n° A/2849/2023, concluant au rejet du recours sous suite de frais et dépens.

Toutes les problématiques liées à la résiliation et la relocation avaient été réglées d'entente entre les parties et à leur entière satisfaction.

Il avait exposé le projet aux locataires lors d'une entrevue le 29 juin 2023. Ayant pris conscience que la procédure de consultation n'avait pas été strictement respectée, elle s'en était excusée et avait exposé clairement la situation à chaque locataire individuellement par plis séparés du 30 octobre 2023, en leur octroyant un délai de 30 jours pour se déterminer. Si la procédure prévue par l'art. 43 LDTR n'avait pas été entièrement respectée à la lettre, ce vice de forme avait malgré tout été réparé. Si l'autorisation querellée venait à être annulée pour cette raison, celle-ci serait en tout état redéposée, n'entraînant que des coûts supplémentaires afférents à cette nouvelle demande.

Les demandes personnelles des locataires relatives aux travaux, suite au sondage de l'intimée, n'avaient aucune portée sur le sort de la procédure, relevant uniquement du droit privé.

9. Le 14 décembre 2023, sous la plume de son conseil, M_____ a transmis ses observations dans la cause n° A/2855/2023, concluant à son rejet, sous suite de frais et dépens.

Après avoir repris ses observations formulées dans le cadre de la procédure parallèle, elle ajoutait que la critique de la recourante n'était pas démontrée. Les clauses particulières de l'acte constitutif de donation n'étaient valables qu'au sujet des locataires actuels et pendant toute la durée de vie de l'ancienne propriétaire. Il était fondée à solliciter les travaux autorisés, lesquels l'avaient été après une instruction complète et sur la base de préavis favorables. Au demeurant, le fonds lié à la donation avait été dissout par décision du 17 décembre 2007, ce d'autant que la problématique relevait du droit privé, tout comme les considérations relatives au calcul de rendement.

10. Par décision du 21 décembre 2023, le tribunal a joint les procédures A/2849/2023 et A/2855/2023 sous le numéro de cause A/2849/2023.

11. Le 6 février 2024, l'A_____ a répliqué.

La propriétaire admettait ne pas avoir respecté la procédure instituée par l'art. 43 LDTR. Son courrier de réparation du 30 octobre 2023 était un envoi *pendente lite*. La réunion du 29 juin 2023 avait eu lieu huit jours avant la publication de l'autorisation litigieuse. En outre, rien n'avait été présenté aux locataires, s'agissant des travaux envisagés.

Concernant les observations de certains locataires, cela n'avait été fait que par prudence, mais n'enlevait rien à leur grief relatif à la violation de l'art. 43 LDTR. À cela s'ajoutait que le courrier envoyé par M_____ trois mois après la délivrance de l'autorisation de construire ne comportait pas de liste exhaustive des travaux. Selon la note explicative du bureau d'architecte, il était indiqué le remplacement de toutes les cuisinières des appartements ainsi que la rénovation de toutes les techniques sanitaires. Or, le courrier du 30 octobre 2023 ne mentionnait pas ces travaux.

L'éventuel surcoût impliqué par le nouveau dépôt de la demande serait de la seule responsabilité de la propriétaire. Cette dernière entendait augmenter massivement les loyers des locataires concernés à la limite de ce que permettait la LDTR, à laquelle s'ajoutait l'augmentation supplémentaire prévue par la loi sur l'énergie. Cette manière de faire était contraire à l'intérêt public. Certains locataires, notamment des personnes âgées, seraient contraints de quitter leur logement. Il convenait dès lors de renvoyer le dossier pour que le département examine minutieusement quels travaux étaient réellement nécessaires.

Les loyers annuels passaient de CHF 7'056.- à CHF 16'075.-, de CHF 4'752.- à 16'075.- ou encore de CHF 3'420 à CHF 12'056.-, ce qui ne pouvait pas être considéré comme conforme aux BBP. Il était par ailleurs douteux que la mise en place de cuisinières à induction correspondât au besoin prépondérant de la population, ce d'autant que certaines cuisines étaient déjà équipées de cuisinières électriques avec plaques en vitrocéramique. Par ailleurs, le remplacement des fenêtres sur cour avait déjà été effectué en 2010 et il existait déjà des doubles fenêtres sur rue. L'art. 9 LDTR ne permettait pas au propriétaire de refaire des travaux entrepris récemment et de répercuter le coût de ceux-ci sur les loyers.

Le département n'avait pas pris en compte le changement récent des fenêtres sur cour ni la présence de fenêtres doubles sur rue, ce qui démontrait que l'instruction du projet n'avait pas été minutieuse. Il en était de même des cuisinières et des façades, lesquelles avaient été rénovées en 2005.

Si le tribunal de céans venait à ne pas prendre en compte le fonds de l'ancienne propriétaire sur la base des principes généraux du droit administratif, il devrait le faire en application de l'art. 11 al. 1 let. d LDTR. Aucun élément du dossier ne permettait de retenir que la requérante avait affecté une partie du montant dudit fonds dans la rénovation de l'immeuble, ce qui était constitutif de tromperie à l'égard des locataires et de l'ancienne propriétaire.

12. Le 7 février 2024, les locataires ont répliqué, persistant dans leurs conclusions et leur argumentation.

Ils critiquaient l'absence de relation de confiance mutuelle entre les parties.

Le département prétendait que l'envoi d'une lettre complète mentionnant le loyer après travaux et les 30 jours pour se déterminer au sens de l'art. 43 LDTR n'était pas indispensable à l'octroi de l'autorisation de construire, alors qu'une telle lettre avait été sollicitée dans le cadre de l'instruction de la requête par l'OCLPF. Le

courrier du 15 juin 2022 censé annoncer les travaux n'avait été reçu par aucun des locataires, ce que reconnaissait explicitement l'intimée. Le courrier versé au dossier démontrant cette reconnaissance d'omission ne constituait qu'un exemple, et la plupart des locataires en avaient reçu un similaire. Certains co-titulaires des baux n'avaient pas été informés individuellement. Ils avaient déjà attiré l'attention du département sur l'absence de courrier par pli du 10 avril 2023. La nature des travaux et leur impact sur la vie de l'ensemble des locataires ne leur avaient pas été exposés de manière suffisamment claire et explicite, malgré la séance d'information lacunaire du 29 juin 2023.

Ils s'étonnaient que le montant du fonds de rénovation n'apparût pas dans le plan financier. Bien qu'il avait été dissout en 2007, le capital et ses intérêts avaient été transféré à M_____.

Si une solution de relogement avait été effectivement trouvée, il avait fallu attendre l'intervention du Conseiller d'État pour que les locataires concernés ne fussent pas expulsés.

13. Le 1^{er} mars 2024, l'intimée a dupliqué, maintenant ses conclusions et son argumentation.

Le grief relatif à la confiance mutuelle entre les parties, outre le fait d'être dénué de pertinence et bien qu'intégralement contesté, n'appelait à aucun commentaire particulier.

14. Le 1^{er} mars 2024 également, le département a dupliqué, persistant dans les termes de ses observations du 14 décembre 2024.

Il n'avait jamais indiqué que le courrier d'information n'était pas indispensable. Lors de l'instruction du dossier, aucun élément n'avait permis à l'autorité de mettre en doute le respect de l'art. 43 LDTR. Si une irrégularité avait été découverte durant la procédure de recours, au vu de l'écriture de l'intimée, cela n'était pas de nature à invalider la décision litigieuse. Un parallèle pouvait être fait avec le respect du droit d'être entendu, même si cette question avait été laissée ouverte par la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après: la chambre administrative). En effet, l'omission de l'intimée avait été réparée par la tenue d'une séance d'information portant sur les travaux en date du 29 juin 2023. Les recourants avaient en outre pu faire valoir leurs observations dans le cadre de la procédure de recours.

15. Le 14 mars 2024, les locataires ont transmis des observations spontanées.

Le département affirmait qu'aucun élément ne lui avait permis de mettre en doute la transmission du courrier du 15 juin 2022 selon l'art. 43 LDTR durant l'instruction du dossier, mais omettait qu'ils l'avaient informé d'une telle irrégularité par courrier du 10 avril 2024.

Le courrier du 30 octobre 2023 ne dressait qu'un inventaire très général des éléments sur lesquels porterait le chantier.

Les travaux impliqueraient le départ des locataires des logements du rez au 5^{ème} et affecteraient l'usage normal de tous ces logements.

Les trois représentants des locataires ne représentaient pas l'ensemble des locataires, puisqu'ils n'en représentaient que 35 sur 42.

16. Le détail des écritures et des pièces produites sera repris dans la partie « En droit » en tant que de besoin.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) et de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05, art. 143 et 145 al. 1 LCI ; art. 45 al. 1 LDTR).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 57 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. La recevabilité du recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.
4. À teneur de l'art. 60 al. 1 let. b LPA, a qualité pour recourir 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. Cette notion de l'intérêt digne de protection correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), que les cantons sont tenus de respecter en application de la règle d'unité de la procédure figurant à l'art. 111 al. 1 LTF (arrêt du Tribunal fédéral 1C_91/2018 du 29 janvier 2019 consid. 3.1 ; ATF 138 II 162 consid. 2.1.1 ; 135 II 145 consid. 5).
5. L'intérêt digne de protection représente tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Il consiste donc dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Il implique que le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et qu'il soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés de manière à empêcher l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_91/2018 précité consid. 3.1).
6. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation

litigieuse (ATF 137 II 30 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_822/2013 du 4 janvier 2014 consid. 2.2). Outre les propriétaires voisins, les propriétaires par étage, les superficiaires, les locataires et les preneurs à ferme sont susceptibles de remplir cette condition (arrêt du Tribunal fédéral 1C_572/2011 du 3 avril 2012 consid. 1.2 ; ATA/205/2015 du 24 février 2015 ; Heinz AEMISEGGER/Stephan HAAG, Commentaire pratique de la protection juridique en matière d'aménagement du territoire, 2010, p. 53 n. 60 ad art. 33 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700).

7. La proximité avec l'objet du litige ne suffit toutefois pas à elle seule à conférer au voisin, respectivement au locataire d'un immeuble la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_343/2014 du 21 juillet 2014 consid. 2.2; Laurent PFEIFFER, La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, 2013, p. 93) ; il doit invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.1 ; 133 II 468 consid. 1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_61/2011 du 4 mai 2011 consid. 1). En d'autres termes, pour lui reconnaître un intérêt digne de protection, il faut que l'admission du recours soit apte à éliminer le préjudice que subirait le recourant (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.70/2005 du 22 avril 2005 consid. 3.3.3)
8. S'agissant d'un recourant, tiers locataire, il convient d'apprécier l'enjeu de la procédure pour le recourant concerné en fonction de sa situation concrète, soit d'apprécier la gravité de l'atteinte apportée par le projet à ses intérêts (RDAF 2001 I 344 p. 348). Le Tribunal fédéral a jugé que s'il existait un moyen de droit privé, même moins commode, à disposition de l'intéressé pour écarter le préjudice dont il se plaint, la qualité pour agir fondée sur l'intérêt digne de protection devait lui être niée (ATF 101 Ib 212 ; 100 Ib 119 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.70/2005 du 22 avril 2005). Les intérêts du locataire dans ses rapports avec le bailleur sont plus spécifiquement protégés par les dispositions spéciales du droit du bail, complétées, le cas échéant, par certaines règles de droit public cantonal (ATF 131 II 649 consid. 3.4). Dans cette dernière cause, le Tribunal fédéral a dénié la qualité pour recourir à un locataire, dont la résiliation de bail venait pourtant d'être annulée par le bailleur, dans le cadre d'un recours contre la vente de son appartement selon la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (LFAIE - RS 211.412.41). L'intérêt du recourant, quoiqu'actuel, ne pouvait être considéré comme direct ni concret au motif que le succès de son recours en matière administrative lui permettait de retirer l'avantage convoité, à savoir le prononcé de la nullité de son contrat de bail, seulement de manière indirecte. De plus, le but recherché par le recourant, soit se prémunir contre une prochaine résiliation du bail,

sortait manifestement des objectifs de la LFAIE. L'intérêt invoqué par le recourant n'était ainsi pas dans un rapport suffisamment étroit, spécial et digne d'être pris en considération, avec l'objet de la contestation (ATF 131 II 649 consid. 3.4). Dans ces cas, l'intérêt du recourant est considéré insuffisant, voire inexistant, lorsqu'il a à sa disposition un autre moyen de droit pour régler le fond de l'affaire (Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, Vol. II, 3ème éd., 2011, p. 730).

9. La chambre administrative a jugé de façon constante qu'en matière de qualité pour recourir des locataires, lorsque la décision litigieuse implique la démolition de locaux qui font l'objet d'un bail à loyer, le locataire ne peut plus se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de démolition, dès lors qu'il a reçu son congé. En effet, quand bien même il conteste ce dernier, la procédure ouverte à ce sujet ne peut aboutir qu'à deux solutions alternatives : si la résiliation du bail est annulée, la démolition ne peut plus avoir lieu et le locataire perd son intérêt au recours ; si, au contraire, le congé est confirmé, le locataire, qui doit quitter les lieux, n'est plus concerné par le projet de démolition et n'a ainsi plus d'intérêt pratique à recourir (ATA/1755/2019 du 3 décembre 2019 et les références citées).

En revanche, la qualité des locataires pour recourir contre une autorisation de construire, dont les baux n'étaient pas résiliés, a été admise lorsque, si elle était confirmée, ladite autorisation les priverait de la jouissance de locaux situés dans les combles de l'immeuble dont la transformation était projetée. Certains des griefs invoqués portaient sur le gabarit de l'immeuble après travaux et sur les vices de forme ayant affecté la procédure qui, s'ils devaient se révéler bien fondés, pourraient aboutir à un refus de l'autorisation de construire litigieuse, à l'abandon du projet, voire à un remaniement substantiel de celui-ci, et à la mise en œuvre d'une nouvelle enquête (arrêt du Tribunal fédéral 1C_61/2011 du 4 mai 2011 ; ATA/181/2013 du 19 mars 2013 consid. 4 et les références citées).

10. De même, se sont vu reconnaître la qualité pour recourir les locataires d'immeubles d'habitation soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) ou dans les causes où l'application même de la LDTR était litigieuse (ATA/512/2010 du 3 août 2010 ; ATA/384/2010 du 8 juin 2010). Cette loi prévoit notamment l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsque le bailleur a l'intention d'exécuter des travaux (art. 43 al. 1 LDTR). Elle subordonne également l'ouverture du chantier au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive (art. 42 al. 4 LDTR).
11. De jurisprudence constante, l'A_____ jouit de la qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 6 LDTR (ATA/1107/2023 du 10 octobre 2023 consid. 2.4 ; ATA/501/2023 du 16 mai 2023 ; ATA/1359/2021 du 14 décembre 2021 consid. 1).

12. En l'occurrence, à juste titre, aucune des parties ne met en doute la qualité de partie tant des locataires que de l'A_____, de sorte que leur qualité pour recourir doit être admise.

Ceci étant dit, l'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables.

En effet, un recourant ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATA/85/2022 du 1er février 2022 consid. 5b).

13. En l'espèce, les recourants font valoir une violation des art. 9, 11, 42 et 43 LDTR. Ils se prévalent ainsi de griefs tirés du droit public des constructions qui, s'ils sont admis, peuvent avoir une influence sur leur situation concrète. Leur qualité pour recourir contre l'autorisation de construire sera donc admise.

En revanche, s'agissant de leur grief relatif à la validité de la résiliation des baux, celui-ci ne ressort manifestement pas de la compétence du tribunal de céans, dès lors qu'il s'agit d'une question de droit privé. Ce grief sera donc déclaré irrecevable. Il en va de même de la prétendue absence de conformité aux conditions assorties à la donation des immeubles, dès lors qu'il ne s'agit manifestement pas d'une problématique tirée du droit de la construction, mais là aussi d'un aspect de pur droit privé. Concernant le grief relatif à la réalisation prématurée de travaux, rien n'indique qu'il s'agit de travaux en lien avec ceux autorisés par la présente autorisation de construire, puisque selon l'échange de courriel entre l'une des locataires et la régie des 18 et 19 octobre 2022, il appert qu'il s'agissait de travaux en sous-sol et qu'une ouverture avait été créée au niveau de locaux commerciaux de l'immeuble. Ce grief sera donc également déclaré irrecevable.

14. Au fond, les recourants sollicitent l'annulation de la décision d'autorisation de construire DD 3_____.

15. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives ne sont en revanche pas compétentes pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne

foi et le principe de la proportionnalité (ATF 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

16. Les recourants prétendent que l'art. 42 al. 4 et 5 LDTR aurait été violé, dès lors que les travaux autorisés impliquent le départ des locataires du 6^{ème} étages, dont les baux avaient été résiliés en septembre 2022.
17. L'ouverture du chantier est subordonnée au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive (art. 42 al. 4 LDTR).

Lorsque le revenu des locataires est modeste, l'OCLPF assiste le propriétaire, afin que les locataires soient relogés à des conditions économiques et sociales satisfaisantes (art. 42 al. 5 LDTR).

18. En l'espèce, le préavis favorable de l'OCLPF du 29 juin 2023 précise que les travaux autorisés impliquent le départ temporaire ou définitif des locataires des trois logements du 6^{ème} étage et que l'ouverture du chantier est conditionnée au relogement de ceux-ci. Ce préavis vise ainsi uniquement à indiquer à la requérante que l'exécution des travaux qu'elle sollicite ne pourra débuter que lorsqu'une solution sera trouvée pour les locataires du 6^{ème} afin que ceux-ci soient relogés. Cette condition a été formellement reprise à titre de clause accessoire assortie à l'autorisation de construire litigieuse.

Si la gérance de la propriétaire a certes résilié les baux de ces locataires, force est cependant de constater qu'à teneur des échanges d'écritures, il appert que cette question a finalement été réglée à l'amiable entre les locataires visés et la propriétaire. Cette question a ainsi manifestement perdu tout objet.

Au surplus, il sera rappelé aux recourants que de jurisprudence constante, un grief relatif à des prescriptions applicables à la phase d'exécution des travaux, postérieure à l'autorisation de construire, est manifestement prématuré et exorbitant au litige. En effet, ce grief revient à demander au tribunal d'examiner le respect des conditions dont sont assortis les préavis favorables des autorités concernées, alors que ces éléments n'ont pas à être déterminés au stade de l'autorisation de construire et seront soumis au contrôle ultérieur du département au moment de la réalisation des plans d'exécution, respectivement du contrôle de l'autorisation de construire en vue de la délivrance de l'attestation globale de conformité, comme le prévoit le chiffre 7 de l'autorisation de construire querellée.

19. Les recourants se plaignent d'une violation des dispositions de la LDTR concernant l'information aux locataires.
20. Selon l'art. 43 al. 1^{er} LDTR, intitulé « consultation des locataires », le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la présente loi. Il leur expose son projet et les informe de la modification de loyer qui en résulte. Il leur impartit un délai de 30 jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles.

21. Ainsi qu'il résulte clairement de la lettre de l'art. 43 al. 2 LDTR, cette obligation intervient au stade de la procédure d'autorisation de construire, à un moment où le déroulement précis du chantier n'est pas encore connu en détail. Une fois l'autorisation entrée en force, le propriétaire doit informer les locataires de la liste des travaux autorisés et du programme d'exécution de ces travaux (art. 43 al. 2 LDTR ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., para. 5.2.2., p. 227). Le but de cette règle est de prévenir des travaux ne présentant pas d'intérêt pour les locataires, ainsi que d'éviter des malentendus et des malaises dans les relations bailleur-locataire (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., para. 5.2.1., p. 227). Le législateur a estimé que la possibilité pour les locataires de donner leur avis vise à améliorer les relations entre bailleurs et locataires et à prévenir des recours éventuels contre les autorisations de transformer, dans la mesure où le propriétaire peut tenir compte des avis exprimés et, ainsi, établir le dialogue avec ses locataires (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., para. 5.2.9., p. 231). Ces devoirs légaux sont l'expression d'une minimale bienséance et ils se justifient eu égard aux inconvénients que les locataires risquent de subir avec les travaux et dont ils peuvent tenter de se protéger en prenant des mesures d'ordre pratique (résilier leur bail, prendre des vacances lors des phases de nuisances les plus importantes, etc.). L'art. 43 al. 1 LDTR permet ainsi aux locataires qui vivent dans les lieux d'être informés des options fondamentales prises, de mesurer l'ampleur des transformations projetées, de savoir si tout ou partie des locaux mis à leur disposition devront être libérés et de prendre connaissance de la modification des loyers résultant des travaux. Il est loisible aux locataires de présenter leurs remarques sur ledit projet.
22. Le département veille à ce que le propriétaire informe par écrit, individuellement, les locataires de la liste des travaux autorisés et du programme d'exécution de ces travaux (art. 43 al. 2 LDTR).
23. À teneur de l'art. 43 al. 3 LDTR, en cas de non-respect de l'obligation d'information et de consultation mentionnée ci-dessus, le département peut refuser la délivrance de l'autorisation requise. Les sanctions et mesures sont réservées.

Cette disposition laisse un pouvoir d'appréciation à l'autorité qui, dans l'exercice de ce dernier, doit néanmoins respecter les principes de l'intérêt public et de la proportionnalité. On se trouve ici dans un cas où les intérêts publics eux-mêmes sont contradictoires ; il y a d'une part, l'intérêt des locataires – « publicisé » par la disposition qui les défend - à pouvoir intervenir dans la procédure pour défendre leurs droits et, d'autre part, l'intérêt de l'État à mettre rapidement sur le marché des logements à loyers contrôlés, en bon état et salubres. Ce dernier intérêt se confond avec celui du propriétaire à exécuter rapidement ses travaux et à écourter la procédure autant qu'il le peut. Le principe de la proportionnalité commande, dans la pesée de tous ces intérêts en présence, d'opter pour une solution qui, du point de vue de son adéquation et des préjudices qu'elle occasionne, ne porte pas une atteinte excessive à l'un d'entre eux (ATA/605/2008 cité consid. 5).

24. Le département bénéficie d'un certain pouvoir d'appréciation et n'est pas obligé de refuser l'autorisation de construire au motif que les conditions de l'art. 43 al. 1 LDTR ne seraient pas strictement remplies. L'absence de fixation d'un délai de trente jours aux locataires ne permet notamment pas de contester l'autorisation relative pour ce seul motif. Ainsi, l'important est que « le locataire soit informé en temps utile et de façon suffisamment complète : le département ne doit donc pas faire preuve de formalisme excessif quant aux exigences de la LDTR et du RDTR, mais examiner de cas en cas si les locataires sont suffisamment informés » (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., n. 5.2.10, p. 231).
25. L'information et la consultation préalables des locataires, au sens de l'art. 43 de la loi, font l'objet de communications écrites adressées personnellement à chaque locataire avant le dépôt de la demande d'autorisation au département. L'information aux locataires comprend le rappel de l'octroi d'une allocation de logement (art. 6 al. 1 RDTR).
26. Les communications doivent être écrites (courriers, emails ou tous autres documents écrits comme une convention) et être adressées personnellement à chaque locataire (art. 6 al. 1 phrase 1 RDTR). Cela signifie que le nom du locataire doit figurer sur la lettre et que chaque locataire doit recevoir une lettre séparément. Un avis placardé à l'entrée de l'immeuble ne suffit pas (Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., n. 5.2.5, p. 228).
27. Dans l'arrêt ATA/605/2008 du 2 décembre 2008 déjà cité, la chambre administrative avait conclu à la violation de l'art. 43 LDTR, car la seule « information » donnée aux locataires par la société propriétaire avant la délivrance de l'autorisation de construire avait été un courrier indiquant qu'elle allait « procéder à des travaux de transformation dans l'immeuble » en 2007, qu'une demande d'autorisation visant « la réhabilitation de l'immeuble » et la création d'un ascenseur allait être déposée dans ce sens. Ce courrier ne respectait pas les exigences légales. Il n'exposait pas le projet envisagé. Les quelques informations qu'il contenait ne permettaient pas de mesurer l'ampleur de la rénovation, en particulier de comprendre que, contrairement à ce que le propriétaire soutenait, il était impossible que tous les locataires puissent demeurer dans l'immeuble durant les travaux. En raison de l'importance des conséquences des travaux pour les locataires, l'informalité commise par le département était ainsi qualifiée de grave et entraînait l'annulation de l'autorisation de construire.
28. Dans un arrêt ATA/811/2021 du 10 août 2021, deux des dix-neuf recourants invoquaient ne pas avoir reçu l'avis de travaux au sens de l'art. 43 LDTR. La chambre administrative a rejeté le grief de la violation de l'art. 43 LDTR en retenant que la régie des propriétaires avait adressé aux locataires un courrier donnant les indications nécessaires sur les travaux projetés et précisant que ces derniers n'auraient pas d'influence sur les loyers perçus. Un délai de 30 jours était prévu pour faire part d'observations et de suggestions. Il était fait mention de cette lettre dans le préavis favorable de l'OCLPF et une copie de la lettre adressée aux recourants se

trouvait dans le dossier du département avec, en filigrane, la mention « projet ». Seuls les recourants, locataires de locaux commerciaux du rez-de-chaussée, se plaignaient de n'avoir pas reçu le courrier. Ils avaient par la suite déposé des observations au département après le dépôt de la demande d'autorisation, puis déposé un recours contre l'autorisation délivrée. Si un doute devait subsister sur l'information donnée à ces recourants, il fallait constater que les locataires des logements avaient été suffisamment informés au sens de la LDTR. En effet, le but de cette loi était de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans certaines zones, notamment par la protection des locataires et des propriétaires d'appartements (art. 1 LDTR). Ce but n'incluait donc pas celui de protéger les locataires de locaux commerciaux (ATA/811/2021 du 10 août 2021 consid. 4).

29. En l'espèce, le dossier du département comprend un courrier daté du 15 juin 2022 adressé à chacun des locataires personnellement, soit 47 exemplaires individualisés, lequel mentionne l'art. 43 LDTR, indique que l'objectif des travaux, soit l'assainissement de l'ensemble des bâtiments, apporter une isolation thermique et l'amélioration du confort des habitants, précise qu'une autorisation de construire venait d'être déposée, que le chantier se déroulerait en une phase à partir du second trimestre 2023 et qu'il porterait sur la rénovation des fenêtres des logements, la rénovation des toitures, la réfection des canalisations et des conduites, la modification de la production de chaleur, l'aménagement des combles et la construction d'un ascenseur. Il était également indiqué quels effets aurait la réalisation desdits travaux sur le montant du loyer, en fonction de la situation particulière de chacun des locataires. Un délai de 30 jours leur était accordé pour faire part de leurs éventuelles suggestions ou observations. S'agissant du courrier de M_____ du 30 octobre 2022 adressé à l'une des locataires, force est de constater que dans le dossier du département, il existe un courrier du 15 juin 2022 à l'attention de cette même locataire. De plus, il ne saurait être déduit du courrier du 30 octobre 2022 de M_____ qu'aucun locataire n'aurait reçu le courrier du 15 juin 2022.

De plus, il ressort des différents préavis successifs de l'OCLPF que le courrier du 15 juin 2022 a fait l'objet d'un examen minutieux de la part de cette instance, laquelle a requis, durant la phase d'instruction, des modifications de celui-ci (préavis du 29 septembre 2022) afin que des précisions soient apportées. Par la suite, dans ses préavis subséquents, aucune remarque n'a été faite à ce sujet, ce qui tend à démontrer que les lacunes identifiées par cette autorité ont été comblées. En particulier, dans son dernier préavis du 29 juin 2023, sous « remarques », il est notamment indiqué « Avis aux locataires type A (44x), type B (3x) ».

Quoiqu'il en soit, il convient de garder à l'esprit l'objectif de cette information au locataires, qui vise avant tout à concrétiser une bienséance entre le propriétaire et les locataires, afin de les informer des travaux qu'il projette et de leur permettre de prendre les dispositions nécessaires, tout en leur accordant une possibilité d'émettre des observations. Cela étant, cette norme ne vise pas à permettre aux locataires

d'exiger du propriétaire la réalisation de certains travaux spécifiques, respectivement de l'obliger à renoncer à d'autres qu'ils jugeraient non nécessaires. Par ailleurs, conformément à la jurisprudence précitée, la formulation potestative de l'art. 43 al. 3 LDTR confère un grand pouvoir d'appréciation au département, lequel doit vérifier si l'information des locataires est formulée en temps utile et de manière complète. À cet égard, il appert que cette question a été spécialement examinée par l'OCLPF, lequel a exigé que la propriétaire complète le courrier du 15 juin 2022 adressé à chacun des locataires sur quelques points au début de l'instruction du dossier d'autorisation de construire. En outre, une séance d'information s'est tenue en date du 29 juin 2023, lors de laquelle le bureau d'architectes mandaté par l'intimée a exposé le projet à trois représentants des locataires, cette séance étant déjà en soi suffisante pour respecter les réquisits de l'art. 43 al. 3 LDTR (cf. JTAPI/1427/2015 du 9 décembre 2015 ; JTAPI/114/2012 du 29 janvier 2013).

À toutes fins utiles, il convient également de prendre en compte que les recourants ont été à même de prendre connaissance du dossier et des travaux projetés et de formuler leurs griefs à l'encontre de la décision querellée dans le cadre de la procédure de recours, de sorte que l'objectif d'information préalable des locataires, selon les modalités prévues par l'art. 43 LDTR dans leur intérêt a, dans les faits, été concrètement respecté.

Dans ces circonstances, c'est sans commettre d'excès ou d'abus de son pouvoir d'appréciation que le département a estimé que l'art. 43 LDTR avait été respecté, aucun élément du dossier ne permettant de conclure que les locataires n'avaient pas été informés en temps utile et de manière suffisante. Le grief est écarté.

30. L'A_____ prétend que l'art. 11 LDTR serait violé, dès lors que les travaux à effectuer auraient été déterminés sans consultation préalable des locataires, de sorte que le coût total serait supérieur au coût légalement admissible. Elle critique également le coût des travaux et leur nécessité ainsi que l'augmentation des loyers en résultant.
31. À 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 l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité et la santé de ses habitants ou des tiers (let. a), lorsque la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public le commande (let. b) ou pour les travaux de rénovation (let. e), c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements (art. 3 al. 1 let. d LDTR), et si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population (art. 9 al. 2 LDTR).
32. Par BPP, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population (art. 9 al. 3 LDTR). Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux BPP lorsque son loyer est compris entre CHF 2'627.- et CHF 3'528.- la pièce

par année (arrêté du Conseil d'État du 12 janvier 2022 relatif à la révision des loyers répondant aux BPP ; ArRLoyers - L 5 20.05), ou lorsque ce logement entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR. Selon l'arrêté déterminant au moment des faits, comme selon celui actuellement en vigueur (arrêté du Conseil d'État déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR - ArAppart - L 5 20.03, modifié régulièrement), il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement.

33. L'art. 9 al. 4 et 5 LDTR précise que la fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante, respectivement si des circonstances particulières le justifient, soit si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires.
34. Selon l'art. 9 al. 6 LDTR, les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'art. 14 OBLF :
 - les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
 - les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
 - les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;
 - les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
 - le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.
35. Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux BPP, le loyer après travaux n'excédera pas le montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux BPP, majoré :
 - a) d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire, auquel peut être rajouté, si nécessaire :
 - b) un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.
36. Selon l'art. 10 LDTR, le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux. Il tient compte des critères énumérés à l'art. 11 LDTR (« mode de calcul »).
37. L'art. 11 al. 1 LDTR énumère les critères que doit utiliser le département pour arrêter un loyer maximum, en considérant l'ensemble des travaux effectués, sous déduction des subventions octroyées, soit : un 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 point au-dessus de l'intérêt hypothécaire de 1er rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève, en tenant compte de l'amortissement (let. a) ; un amortissement calculé sur une durée de 18 à 20 ans, soit de 5,55% à 5% (let. b) ; les frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5% des travaux pris en

considération (let. c) ; les autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 ss du CO (let. d).

38. L'art. 11 al. 2 LDTR précise que les loyers après transformation doivent répondre aux BPP lorsque les logements répondent eux-mêmes à ces besoins prépondérants quant à leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface.
39. En l'espèce, s'agissant de l'information des locataires, il sera simplement renvoyé aux considérants qui précèdent relatifs à l'art. 43 LDTR, étant rappelé que cette information ne vise pas à permettre aux locataires de s'exprimer sur la pertinence et l'utilité des travaux envisagés mais uniquement à leur permettre de prendre les mesures nécessaires, au besoin, en concertation avec le ou la propriétaire concerné.

Concernant la question du coût des travaux et de la répercussion sur les loyers, il ressort du dossier que ces éléments ont été examinés en détail par l'OCLPF, soit l'instance de préavis compétente en la matière, laquelle a fixé les loyers dans les limites prévues par la LDTR en fonction des BBP. En effet, cette instance a notamment exigé la production de plans financiers complémentaires pour analyser de manière minutieuse la répartition des coûts à venir et leur impact sur les loyers. Si la recourante ne partage certes par l'avis de cette instance, rien ne permet cependant de constater que cette autorité se serait basée sur des éléments non pertinents ou contraires aux objectifs poursuivis par la LDTR. Il sera en outre rappelé que l'objectif du contrôle opéré par l'OCLPF est uniquement de vérifier que le montant maximal admissible prévu par la fourchette LDTR n'est pas dépassé, ce qui est manifestement le cas à teneur du dernier préavis favorable de l'OCLPF du 29 juin 2022 indiquant que les montants s'inscrivent dans cette fourchette. Le grief est écarté.

40. Entièrement mal fondé, le recours est rejeté.
41. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'500.- ; il est couvert par les avances de frais versée à la suite du dépôt des recours. Le solde des avances de frais de CHF 300.- leur sera restitué à hauteur de CHF 150.- chacun.
42. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge des recourants, prises conjointement et solidairement, sera allouée à M_____ (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 4 septembre 2023 par l'B_____, Mesdames C_____, D_____, E_____ et F_____ et Messieurs G_____, H_____, I_____, J_____, K_____ et L_____ et celui interjeté le 6 septembre 2023 par l' A_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2023 ;
2. les rejette ;
3. met à la charge de l'B_____, Mesdames C_____, D_____, E_____ et F_____ et Messieurs G_____, H_____, I_____, J_____, K_____ et L_____ ainsi que de l'A_____, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1500.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
4. ordonne la restitution à l'B_____, Mesdames C_____, D_____, E_____ et F_____ et Messieurs G_____, H_____, I_____, J_____, K_____ et L_____ du solde de l'avance de frais de CHF 150.- ainsi qu'à l'A_____ du solde de l'avance de frais de CHF 150.- ;
5. condamne l'B_____, Mesdames C_____, D_____, E_____ et F_____ et Messieurs G_____, H_____, I_____, J_____, K_____ et L_____ ainsi que de l'A_____, pris conjointement et solidairement, à verser à l'M_____ une indemnité de procédure de CHF 1'500.- ;
6. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Sophie CORNIOLEY BERGER, présidente, Diane SCHASCA, Romaine ZÜRCHER, François HILTBRAND et Jean-Michel KARR, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Sophie CORNIOLEY BERGER

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière