

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1254/2009-LDTR

ATA/329/2009

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 30 juin 2009**

dans la cause

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

et

**S. A. DE L'HÔTEL RICHEMOND**

représentée par Me Andreas Rötheli, avocat

contre

**ASLOCA, ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES**

représentée par Me Nils de Dardel, avocat

et

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

---

## EN FAIT

1. La S.A. de l'Hôtel Richemond est propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 7808 et 7809, feuille 38 de la commune de Genève-Cité, à l'adresse 6-8 rue Philippe Plantamour.
2. La S.A. de l'immeuble rue Abraham-Gevray 3 était propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 4410 et 6601, feuille 51 de la commune de Genève-Cité, à l'adresse 3, rue Abraham-Gevray.
3. La SI Plantamour Gevray-Dépendance était propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 3510 et 6797, feuille 51 de la commune de Genève-Cité, à l'adresse 1, rue Abraham-Gevray comportant un immeuble connu sous le nom d'Hôtel California.

Le 24 mars 2003, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a délivré à la Banque de Patrimoines privés (ci-après : la banque) l'autorisation (DD 98133) de transformer et rénover l'hôtel California. Cette autorisation n'a fait l'objet d'aucun recours.

4. Le litige concerne une opération de compensation au sens de 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), la S.A. de l'Hôtel Richemond souhaitant rénover et transformer les immeubles 6-8 rue Plantamour en changeant l'affectation de huit appartements en chambres d'hôtel et la banque désirant supprimer les surfaces hôtelières afférentes à l'Hôtel California pour créer des appartements dont les loyers seraient soumis au contrôle de l'Etat.

Le 28 janvier 2004, le DCTI a ainsi délivré :

- à la S.A. de l'Hôtel Richemond la DD 97631/1,
- à la banque précitée la DD 98133/2.

5. Ces deux dernières autorisations ont fait l'objet de recours interjetés auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) par l'association genevoise de défense des locataires (ci-après : Asloca) et Survap (Survivre aux Pâquis), Association des habitants des Pâquis (causes n<sup>os</sup> 7932 et 7934).

Les parties ont trouvé un accord, prévoyant notamment une compensation en logements plus importante, entériné par la commission le 3 mai 2004.

6. Le 19 juin 2008, le DCTI a délivré à la S.A. de l'Hôtel Richemond une autorisation de construire complémentaire (DD 97631/2) modifiant la typologie des immeubles 6-8 rue Plantamour.

7. Les parcelles n<sup>os</sup> 3510 et 6797 précitées abritant l'Hôtel California ont été acquises les 31 janvier et 1<sup>er</sup> juillet 2008 par Lake Property Development S.A.

8. L'Asloca a recouru auprès de la commission contre l'autorisation complémentaire DD 97631/2. Ce recours a été enregistré sous n<sup>o</sup> 9230.

Par décision du 27 février 2009, la commission a admis ledit recours et annulé l'autorisation DD 97631/2, délivrée le 19 juin 2008.

9. Le 6 avril 2009, le DCTI a recouru auprès du Tribunal administratif contre cette décision (cause A/1254/09) en concluant à son annulation et au rétablissement de l'autorisation DD 97631/2 qu'il avait délivrée à la S.A. de l'Hôtel Richemond.

Cette dernière en a fait de même le 8 avril 2009 (cause A/1290/2009).

Par décision du juge délégué du 4 juin 2009, les deux causes ont été jointes sous n<sup>o</sup> A/1254/09.

Les parties ont été invitées à se déterminer, ce qu'elles ont fait le 15 mai 2009 pour la S.A. de l'Hôtel Richemond, le 29 mai 2009 pour le DCTI et le 24 juin 2009 pour l'Asloca.

10. Parallèlement, le DCTI avait délivré le 23 décembre 2008 à Monsieur Pierre-Alain Schusselé, requérant pour le compte de Lake Property Development S.A., une autorisation complémentaire DD 98133/3 qui a fait l'objet d'un recours de l'Asloca auprès de la commission, enregistré sous n<sup>o</sup> 9418. Par décision du 22 juin 2009, la commission a mis un terme à ce litige en homologuant l'accord des parties et en complétant l'autorisation de construire DD 98133/3-7.

11. Considérant que cette dernière était dorénavant conforme à l'art. 8 al. 2 LDTR, l'Asloca, la S.A. de l'Hôtel Richemond et le DCTI ont déposé le 23 juin 2009 devant le Tribunal administratif des conclusions d'accord, en priant celui-ci d'annuler la décision n<sup>o</sup> 9230 de la commission prise le 27 février 2009 et de rétablir l'autorisation de construire complémentaire DD 97631/2 délivrée par le DCTI le 19 juin 2008, les dépens devant être compensés et les parties déboutées de toutes autres ou contraires conclusions.

## EN DROIT

1. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Le Tribunal administratif qui connaît le droit d'office ne peut se limiter à entériner l'accord auquel sont parvenues les parties (ATA/76/2008 du 19 février 2008).
3. Or, même si la décision rendue le 22 juin 2009 par la commission n'est pas litigieuse par-devant le tribunal de céans, force est d'admettre que l'autorisation DD 98133/3-7 dûment complétée est conforme au droit, ce qui permet d'annuler la décision prise par la commission le 27 février 2009 et de rétablir l'autorisation DD 97631/2, conforme au droit également, la simultanéité de la compensation étant assurée.

Les conclusions d'accord déposées par les parties le 23 juin 2009 peuvent donc être entérinées, le tribunal de céans prenant acte que les parties renoncent à toute indemnité. Il ne percevra aucun émolument vu l'issue du litige.

\* \* \* \* \*

## PAR CES MOTIFS LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

### à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 6 avril 2009 par le département des constructions et des technologies de l'information et le 8 avril 2009 par la S.A. de l'Hôtel Richemond contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 27 février 2009 ;

### au fond :

les admet ;

annule la décision n° 9230 de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 27 février 2009 ;

rétablit l'autorisation de construire complémentaire DD 97631/2 délivrée par le département des constructions et des technologies de l'information le 19 juin 2008 ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ni alloué d'indemnité ;

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 ;

communiqué le présent arrêt au département des constructions et des technologies de l'information, à Me Andreas Rötheli, avocat de la S.A. de l'Hôtel Richemond, à Me Nils de Dardel, avocat de l'Asloca, association genevoise de défense des locataires, ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Bovy, Hurni et Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

M. Tonossi

le vice-président :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :