

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1445/2012-LDTR

ATA/561/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 27 août 2013

en section

dans la cause

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

contre

Madame Leyla ADLER,

et

Madame Lolita ADLER,

et

TOLIMAR S.A.

représentées par Me Mark Barokas, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
13 novembre 2012 (JTAPI/1390/2012)**

EN FAIT

1. Mesdames Leyla Adler et Lolita Adler ainsi que Tolimar S.A. (ci-après : les copropriétaires) sont copropriétaires des parcelles n° 1'741 et n° 1'742 de la commune de Genève-Eaux-Vives. Sur ces biens-fonds est érigé un bâtiment d'habitation comportant plusieurs logements à l'adresse 54 et 54bis, route de Malagnou.
2. Les copropriétaires ont obtenu une autorisation de construire en juin 1989, puis notamment une autorisation complémentaire le 31 janvier 1990 pour transformer le bâtiment par une surélévation et par l'aménagement des combles.
3. Le 3 novembre 1998, les copropriétaires ont informé le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu le département des constructions et des technologies de l'information, puis le département de l'urbanisme (ci-après : le département), que la réalisation du projet de construction s'était heurtée en cours de chantier à des problèmes techniques imprévisibles, qui laissaient craindre un effondrement de l'immeuble.

Datant de 1914 ou 1915, celui-ci n'avait pas été réalisé dans les règles de l'art. Le danger avait été confirmé par des experts de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne. Diverses mesures avaient été entreprises, notamment l'installation de poteaux métalliques de soutènement à tous les étages, ce qui avait entraîné un dépassement du coût des travaux de CHF 19'000'000.-. Le moyen d'éviter un désastre financier et d'assurer l'achèvement du chantier était d'envisager la vente des appartements dans le but de réduire l'endettement bancaire. Cette mesure apparaissait appropriée compte tenu de la grande dimension des appartements, dont la majorité comptait entre 6,5 et 8,5 pièces, voire 11,5 pièces. Des accords avaient été conclus pour les huit appartements occupés par des locataires.

Les copropriétaires ont sollicité du département qu'il renonce à toute restriction quant aux loyers et aux prix de vente des appartements, sous réserve des loyers convenus avec les locataires pour les appartements occupés.

4. Le 14 décembre 1998, une autorisation complémentaire a été délivrée aux copropriétaires pour modifier l'aménagement de douze appartements dans les étages, la typologie des appartements en attique (trois grands logements, dont deux de 8,5 pièces et un de 11,5 pièces, au lieu de six prévus initialement) et le plan financier.

L'autorisation complémentaire a modifié les conditions de l'autorisation de construire de 1990 de la manière suivante :

- selon le chiffre 6, les trois logements totalisant 28,5 pièces, créés en attique par la surélévation, étaient destinés soit à la location soit à la vente, sans restriction quant aux loyers ou aux prix ;

- selon le chiffre 7, les vingt appartements existants, totalisant 125 pièces, étaient destinés soit à la location soit à la vente, sans restriction quant aux loyers ou aux prix, sous réserve de la condition 8 concernant les huit appartements existants, occupés, totalisant 47 pièces ;

- selon le chiffre 8, les locataires en place occupant huit appartements existants, totalisant 47 pièces étaient mis au bénéfice de baux dont la prochaine échéance était fixée au 30 juin 2010. Pour ces appartements, les loyers étaient fixés aux montants prévus par les conventions de bail à loyer visées par la présente autorisation et par la liste des loyers après travaux enregistrée le 4 novembre 1998. Conformément aux clauses de loyer de ces baux, le loyer de ces appartements serait de CHF 2'241.- par pièce et par an en moyenne la première année, puis échelonné sur une période de 4 à 7 ans, selon les baux pour atteindre, à l'issue des ces différentes périodes, un prix moyen de CHF 2'909.- par pièce et par an. A la fin de cet échelonnement, le loyer en vigueur serait indexé au coût de la vie au maximum une fois par année.

L'autorisation est entrée en force sans avoir fait l'objet d'un recours.

5. Le préambule des conventions signées avec les locataires visées par le chiffre 8 de l'autorisation complémentaire précise ceci :

« Les locataires occupent leur appartement depuis de nombreuses années. L'immeuble (...) a fait l'objet d'importants travaux de rénovation, (...) en cours d'achèvement. En raison du coût très élevé de ces travaux, dû notamment à des graves problèmes techniques survenus en cours de chantier, le bailleur s'est trouvé contraint d'envisager la vente des appartements (...), étant rappelé que l'immeuble compte une majorité d'appartements de plus de six pièces (...). Les locataires ont accepté le principe de cette mise en vente, mais ont souhaité en contrepartie des garanties de non résiliation de leur bail sous forme d'un bail de longue durée annoté au Registre foncier, (...). Il a cependant été entendu entre les parties que le but de ce bail de longue durée était exclusivement de protéger les locataires ; vu notamment leur âge et l'ancienneté de leur occupation, contre l'éventuelle nécessité de devoir quitter leur logement en cas de vente à un tiers, et que cette garantie avait donc une portée éminemment personnelle, liée à la situation particulière des locataires eux-mêmes. Raison pour laquelle, il a été convenu que le bail serait conclu pour une durée déterminée, soit jusqu'au 30 juin 2010, mais qu'il prendrait fin de plein droit si le(s) locataire(s) devai(en)t quitter définitivement l'appartement avant cette date.

Par ailleurs, il est rappelé que le projet de rénovation a subi des modifications au cours du chantier par rapport aux travaux prévus dans l'autorisation de construire délivrée en 1989, et que le bailleur doit donc solliciter une autorisation complémentaire (...). Dans le cadre de cette procédure d'autorisation complémentaire, le bailleur sollicitera expressément du Département la confirmation que tous les appartements de l'immeuble sont susceptibles d'être loués ou vendus sans restriction quant au loyer ou au prix, sous

réserve des clauses de loyer des accords conclus avec les locataires des appartements occupés, notamment l'article 3 ci-après, qui devra constituer une condition de l'autorisation de construire complémentaire. Les locataires ont été informés de ces démarches et prennent l'engagement de ne pas s'opposer à la délivrance de l'autorisation complémentaire qui sera sollicitée à cet effet par le bailleur ; la validité du présent bail étant par ailleurs subordonnée à l'entrée en force de cette autorisation complémentaire, ainsi que cela est expressément stipulé à l'article 11 ci-après. »

L'art. 3 de la convention concerne l'échelonnement du loyer du 1^{er} novembre 1998 au 1^{er} juillet 2004, puis son indexation à partir de cette date.

6. Le 3 août 2011, les copropriétaires ont déposé une demande d'autorisation de construire pour rénover un appartement de 6,5 pièces faisant partie des huit logements occupés en 1998. Lors du traitement de cette demande, le service juridique du département a émis la condition selon laquelle le loyer de l'appartement n'excéderait pas après travaux CHF 22'133.- l'an, soit CHF 3'405.- la pièce par an. Ce loyer serait appliqué pour une durée de trois ans à dater de sa remise en location.
7. L'autorisation délivrée le 7 mai 2012 par le département reprend en son chiffre 11 les conditions fixées quant au loyer.
8. Le 14 mai 2012, les copropriétaires ont recouru devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) et conclu à l'annulation de la condition énoncée au chiffre 11 de l'autorisation. Le 14 décembre 1998, le département avait délivré une autorisation complémentaire indiquant que les vingt appartements existants, totalisant 125 pièces, étaient destinés soit à la location soit à la vente, sans restriction quant aux loyers ou aux prix. Le logement concerné par l'autorisation du 7 mai 2012 était l'un des appartements visés par l'autorisation du 14 décembre 1998 qui octroyait la faculté de louer ces appartements sans restriction quant aux loyers et sans imposer d'échéance pour ce faire. La décision attaquée violait le principe de la bonne foi.
9. Le 1^{er} juin 2012, le TAPI a admis la requête de retrait de l'effet suspensif présentée par les recourantes et autorisé les travaux pendant la procédure, la fixation du montant du loyer de l'appartement concerné demeurant réservée.
10. Le département a conclu au rejet du recours le 16 juillet 2012.
11. Entendue en audience de comparution personnelle le 4 septembre 2012, Mme Lolita Adler a indiqué que douze appartements avaient fait l'objet de modifications en 1998. L'appartement litigieux n'avait pas été rénové à cette occasion et n'avait subi aucune modification jusqu'au décès de sa locataire, en 2011. La demande d'autorisation pour rénover l'appartement avait été déposée après le décès.
12. Le 7 septembre 2012, les recourantes ont informé le TAPI que l'appartement concerné par l'autorisation querellée faisait partie des huit

logements mentionnés au chiffre 8 de l'autorisation du 14 décembre 1998. Ces appartements devaient bénéficier du régime prévu par le chiffre 7 de cette autorisation.

13. Le département a persisté dans ses conclusions le 18 septembre 2012. L'appartement faisait partie des appartements occupés par des locataires au sens du chiffre 8 de l'autorisation du 14 décembre 1998 et ne pouvait bénéficier de la renonciation à la restriction quant aux loyers et aux prix de vente mentionnée au chiffre 7 de cette autorisation.
14. Lors d'une seconde audience de comparution personnelle qui s'est déroulée le 16 octobre 2012, les parties ont confirmé que l'autorisation querellée concernait un appartement qui faisait partie des huit appartements mentionnés au chiffre 8 de l'autorisation du 14 décembre 1998. Les recourantes ont persisté dans leurs conclusions. Seuls douze appartements avaient fait l'objet de travaux sur la base de l'autorisation complémentaire. Hormis des rénovations effectuées sur les parties communes, les huit appartements n'avaient subi aucune modification ni en 1998, ni après. Le département a persisté dans sa position.
15. Par jugement du 13 novembre 2012, le TAPI a admis le recours et annulé le chiffre 11 de l'autorisation de construire du 7 mai 2012. Durant la réalisation de la rénovation, les copropriétaires avaient été confrontées à des problèmes techniques imprévisibles susceptibles d'entraîner l'effondrement de l'immeuble. Elles avaient été obligées de prendre des mesures engendrant une augmentation considérable du coût des travaux. Face aux problèmes financiers et d'endettement, elles avaient mené des pourparlers avec le département afin de pouvoir vendre les appartements de l'immeuble sans restriction quant au prix et, en cas de location, de les libérer d'un contrôle des loyers après travaux afin d'éviter un désastre financier. Elles avaient également trouvé des accords permettant aux locataires occupant des appartements d'y rester, sans travaux de rénovation intérieurs, moyennant des loyers raisonnables échelonnés sur une période quatre à sept ans, puis indexés.

Les copropriétaires pouvaient comprendre que, selon les conditions posées au chiffre 7 de l'autorisation complémentaire du 14 décembre 1998, les loyers des vingt appartements existants seraient libérés du contrôle des loyers après exécution des travaux et que la faculté octroyée au chiffre 7 de l'autorisation de vendre sans restriction de prix ou de louer sans contrôle des loyers ne s'appliquerait pas aux huit appartements occupés par d'anciens locataires, mais temporairement seulement et uniquement aussi longtemps que ces locataires y demeureraient.

16. Le département a recouru le 4 janvier 2013 devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) et conclu à l'annulation du jugement du TAPI. L'autorisation complémentaire du 14 décembre 1998 ne portait que sur les douze appartements libres de locataires, seuls ces logements étant concernés par l'absence de restriction relative aux loyers et aux prix. Celle-ci était par ailleurs limitée aux travaux visés par l'autorisation

délivrée en 1998. Toute nouvelle transformation ou modification d'affectation de ces appartements était susceptible d'impliquer une limitation de prix ou de loyer. L'exclusion exceptionnelle des douze appartements du contrôle des loyers accordée en 1998 visait à permettre aux copropriétaires d'achever les travaux entrepris. Ce but avait été atteint, les travaux ayant été achevés et les intérêts financiers des copropriétaires avaient été préservés. En vertu du principe de la confiance, il ne se justifiait pas d'exclure les huit appartements du contrôle des loyers.

Les conditions du principe de la bonne foi n'étaient pas remplies, les copropriétaires n'ayant subi aucun préjudice. Enfin, le principe de la légalité l'emportait sur celui de la bonne foi, la préservation de l'habitat et des conditions de vie revêtant un intérêt majeur.

17. Le 10 janvier 2013, le TAPI a déposé son dossier et indiqué n'avoir pas d'observations à formuler.
18. Les intimées ont conclu le 30 janvier 2013 au rejet du recours sous suite de frais et dépens. Tous les appartements, y compris celui visé par la procédure de recours, étaient destinés soit à la location, soit à la vente, sans restriction quant aux loyers ou aux prix. La réserve ne visait que huit des vingt appartements, permettant aux locataires alors en place de bénéficier de contrats de bail dont le loyer avait été arrêté conventionnellement par les bailleuses, les locataires et le département. Il était spécieux de soutenir que seuls douze des vingt appartements précités, inoccupés, étaient visés par le chiffre 7 de l'autorisation complémentaire. C'était précisément sur cette base que les copropriétaires avaient réglé leur conduite, consentant un sacrifice financier en maintenant des loyers modiques pour les locataires en place.
19. Le 4 février 2013, le juge délégué a imparti aux parties un délai au 15 mars suivant pour formuler toute requête complémentaire, après quoi la cause serait gardée à juger.
20. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, compte tenu de la suspension des délais qui a cours en fin d'année, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 17A al. 1 let. c et 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. a. Les parties sont divisées sur le sens à donner aux chiffres 7 et 8 de l'autorisation complémentaire du 14 décembre 1998. Selon le département, le jugement attaqué procède d'une application erronée du principe de la confiance. L'autorisation délivrée en 1998 ne portait que sur douze appartements libres de

locataires. L'exclusion du contrôle des loyers de ces appartements tendait à permettre aux copropriétaires d'achever les travaux en évitant un désastre financier. Ce but ayant été atteint, il ne se justifie pas d'exclure de ce contrôle les huit appartement occupés lors de la délivrance de l'autorisation.

Les intimées contestent l'interprétation du département, l'autorisation de 1998 en comportant pas de restriction temporelle et portant clairement, à teneur de son chiffre 7, sur les vingt appartements de l'immeuble. Le département avait octroyé ladite autorisation en pleine connaissance de cause.

b. Les décisions de l'administration ainsi que les déclarations et les comportements des parties à un rapport de droit public sont soumis au principe de la confiance, qui postule que les rapports juridiques se fondent et s'organisent sur une base de loyauté et sur le respect de la parole donnée. Le justiciable doit pouvoir se fier aux indications et aux assurances fournies par l'administration. Le principe de la confiance est en ce sens étroitement lié au principe de la sécurité du droit. Les décisions et les déclarations de l'administration doivent recevoir le sens que leur destinataire pouvait raisonnablement leur attribuer en fonction des circonstances. En outre, leur sens doit rester conforme à ce que le destinataire a été en mesure de comprendre – ce qu'il pouvait et devait raisonnablement comprendre – selon le texte, sa motivation et, plus largement, les circonstances qui ont entouré leur élaboration, dont par exemple la correspondance échangée ; le principe de la confiance est un élément à prendre en considération dans ce contexte et non un facteur donnant en tant que tel naissance à un droit. Il crée cependant une obligation réciproque. Ainsi, une attention adéquate peut être exigée de l'administré (ATF 115 II 415 consid. 3a p. 420 ; ATA/289/2013 du 7 mai 2013 consid. 3c ; T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, Zurich 2011, p. 193 ; P. MOOR/E. POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3^e éd., Berne 2011, p. 208 et les références citées).

c. En l'espèce, il résulte du dossier, des pièces et des déclarations des parties que, lors de la réalisation du projet de transformation de leur immeuble, les copropriétaires ont été confrontés à des problèmes techniques graves et imprévisibles, leur bien-fonds étant menacé d'effondrement. Cette situation les a conduites à prendre d'importantes mesures de sécurisation qui ont provoqué une augmentation considérable du coût des travaux. Face aux problèmes financiers que ces mesures ont générés, les copropriétaires ont mené des pourparlers avec le département et avec les locataires. La perspective était d'autoriser la vente des appartements de l'immeuble sans restriction quant au prix et, en cas de location, de les libérer d'un contrôle de loyer après travaux afin d'éviter un désastre financier. Des accords ont été trouvés avec les locataires permettant à ceux qui occupaient certains appartements d'y rester sans travaux de rénovation en contrepartie de loyers échelonnés, sensiblement inférieurs à ceux du marché. Ces accords ont été portés à la connaissance du département et acceptés par ce dernier.

Cette perspective a conduit les copropriétaires à solliciter du département qu'il renonce à fixer les prix de vente ou les loyers des vingt appartements. Les copropriétaires pouvaient de bonne foi comprendre que les conditions posées par le département avaient pour effet de libérer ces appartements du contrôle des loyers. Tel est du moins le sens de la condition posée au chiffre 7 de l'autorisation complémentaire du 14 décembre 1998. Contrairement à l'argumentation du département, cette clause ne vise pas douze appartements seulement, mais bien les vingt logements de l'immeuble, y compris ceux qui étaient occupés lors de la délivrance de l'autorisation. L'immeuble est d'ailleurs visé dans son ensemble par cette dernière, puisque les trois logements nouveaux créés par la surélévation sont aussi exonérés de toute restriction quant aux loyers ou aux prix, selon le chiffre 6 de l'autorisation.

L'autorisation exceptionnelle de vendre des appartements sans restriction de prix ou de les louer sans contrôle de loyer ne pouvait s'appliquer aux huit appartements occupés par des locataires en place, mais seulement de manière temporaire, tant que les personnes concernées y logeaient. Le préambule des conventions conclues avec les locataires mentionne de manière explicite la portée éminemment personnelle de ces accords. Ceux-ci étaient liés à la situation particulière des locataires et les conventions devenaient caduques si ces derniers quittaient leur logement, les conditions figurant au chiffre 7 de l'autorisation complémentaire étant directement liées à celles du chiffre 8. Le régime particulier prévu pour les vingt appartements de l'immeuble ne pouvait par conséquent s'appliquer aux huit appartements occupés que lorsque ces derniers auraient fait l'objet d'une rénovation, soit lorsque le changement de locataire visé par les conventions garantissant à ceux-ci un loyer inférieur à ceux du marché locatif serait devenu effectif.

Considérée sous cet angle, l'argumentation du département consistant à conférer après coup une interprétation différente à huit des vingt appartements visés par l'autorisation de construire complémentaire ne résiste pas à l'examen et doit être rejetée.

3. a. Le département invoque une mauvaise application du principe de la bonne foi. D'après lui, les conditions de ce principe ne sont pas réalisées. La décision du 14 décembre 1998 ne traiterait pas de la rénovation de l'appartement en cause et elle n'imposerait ni la rénovation de ce logement, ni celle des sept autres. L'on ne décèlerait pas en quoi les intimées auraient réglé leur conduite d'après la décision du 14 décembre 1998. En outre, il ne ressortirait pas du dossier qu'une limitation de loyer leur occasionnerait un préjudice.

Les intimées objectent qu'elles ont passé des accords avec les locataires dans la perspective de mettre en location les vingt appartements sans restriction quant aux loyers. Ces accords n'auraient pas été conclus si l'ensemble des appartements n'avaient pas été exonérés d'un contrôle des loyers. En l'occurrence, le préjudice subi par les intimées résulte des sacrifices financiers

auxquels elles ont consenti pour maintenir des loyers modiques en faveur des locataires en place.

b. Découlant de l'art. 9 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et valant pour l'ensemble de l'activité étatique à teneur de l'art. 5 al. 3 Cst., le principe de la bonne foi est une émanation du principe de la confiance. Il protège le citoyen dans la confiance légitime que celui-ci met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (Arrêt du Tribunal fédéral 2C_422/2013 du 8 juillet 2013 consid. 6.1 ; ATF 131 II 627 consid. 6.1 p. 637 ; ATA/448/2013 du 30 juillet 2013 consid. 6 ; T. TANQUEREL, *op.cit.*, p. 193).

Selon la jurisprudence, les assurances ou les renseignements erronés donnés par les autorités confèrent des droits aux justiciables lorsque cinq conditions cumulatives sont remplies. Il faut d'abord être en présence d'une promesse concrète effectuée à l'égard d'une personne déterminée. Il faut également que l'autorité ait agi dans le cadre et dans les limites de sa compétence, que la personne concernée n'ait pas été en mesure de se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni, qu'elle se soit fondée sur ce renseignement pour prendre des dispositions qu'elle ne peut ensuite modifier sans subir de préjudice et, enfin, que la loi n'ait pas subi de changement depuis le moment où la promesse a été faite (ATF 131 II 627 consid. 6.1 p. 637 ; ATA/782/2011 du 20 décembre 2011 consid. 16 ; U. HÄFELIN/G. MÜLLER/F. UHLMANN, *Allgemeines Verwaltungsrecht*, 6^e éd., Zurich 2010, p. 151ss).

c. On peut se demander si le principe de la bonne foi trouve matière à s'appliquer en l'occurrence dès lors que le principe général de la confiance dont il est une émanation est respecté. La question souffre de demeurer indéterminée dès lors que le grief doit de toute manière être rejeté.

Comme indiqué, l'interprétation selon le principe de la confiance de l'autorisation complémentaire du 14 décembre 1998 conduit à analyser la situation juridique de l'immeuble propriété des intimées comme un tout, dans la perspective combinée de le sécuriser, d'assurer sa transformation et sa rénovation sans risque financier excessif et de maintenir le statut des locataires en place. Partant, c'est à tort que le département tente d'isoler l'appartement qui forme l'objet du présent litige des autres logements.

De même, l'affirmation selon laquelle une limitation de loyer n'entraînerait aucun préjudice pour les copropriétaires ne saurait être retenue. En maintenant le loyer des huit appartements à un niveau inférieur à ceux du marché locatif, les copropriétaires ont temporairement renoncé à rénover ces logements pour permettre à leurs occupants de continuer à y vivre. La contrepartie étant que, lors d'un changement de locataire, les mesures prises pour assurer la rénovation de ces logements et permettre une mise sur le marché sans contrôle de loyer pourrait

alors s'appliquer, ainsi que le prévoit le chiffre 7 de l'autorisation du 14 décembre 1998, qui ne fixe aucune limite temporelle à cet égard.

Les circonstances très particulières du cas d'espèce imposent d'admettre que les intimées se sont trouvées face à un comportement de l'administration propre à faire naître une confiance qui mérite protection. Le grief doit partant être rejeté.

4. a Il reste à examiner si l'intérêt public l'emporte sur l'intérêt des intimées. Selon le département, même fondée, l'interprétation faite par le jugement contesté doit s'effacer au profit d'un intérêt public prépondérant. Or, l'intérêt public lié à la préservation de l'habitat et des conditions de vie en apportant des restrictions aux transformations revêt un intérêt majeur, qui prime sur les intérêts privés de nature purement économique.

Les intimées font valoir que le département a renoncé en pleine connaissance de cause à fixer les loyers des vingt appartements et qu'il ne saurait revenir à présent sur la parole donnée.

b. Si les conditions entraînant l'application du principe de la bonne foi sont remplies, l'autorité doit honorer la promesse donnée, sauf si un intérêt public ou privé particulièrement important à l'application du droit l'emporte sur la protection de la bonne foi. La résolution de cette question passe par une pesée des intérêts (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, *op. cit.*, p. 142 ; ATA/811/2012 du 27 novembre 2012 consid. 2a et les références citées).

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR ; L 5 20) 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 par la loi (art. 1 al. 1). Elle prévoit notamment 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 ; ATA/451/2013 du 30 juillet 2013 consid. 5 ; ATA/531/2012 du 21 août 2012 consid. 5). Le maintien de logements après transformation répondant, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix aux besoins prépondérants de la population, de même que la fixation d'un loyer maximum des loyers des logements après travaux font partie de ces mesures, qui procèdent d'un intérêt public important (art. 9 et 10 al. 1 LDTR ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3 et les références citées).

c. A bon droit, le département relève que des intérêts économiques purement privés ne sauraient primer sur l'application de la loi. En l'espèce, les intérêts économiques des intimées ne sont toutefois pas seuls en cause. Il est en effet établi que, lors des travaux de rénovation, un risque d'effondrement de l'immeuble est apparu. L'existence de ce risque s'expliquait par le fait que, lors de la construction de l'immeuble, les règles de l'art n'avaient pas été respectées. Les mesures permettant aux copropriétaires de sécuriser leur bien fonds tout en continuant les travaux entraînant des coûts extrêmement conséquents, elles ont sollicité du

département une autorisation leur permettant d'éviter le risque d'un désastre financier.

Un intérêt public majeur, soit le respect de la sécurité des bâtiments au sens de la police des constructions, se trouve par conséquent à l'origine des mesures exceptionnelles consenties aux intimées par voie d'autorisation complémentaire et qui, comme indiqué précédemment, visait l'immeuble dans son ensemble. Il s'agit d'un intérêt qui, conformément à la doctrine et la jurisprudence, relève des intérêts de police, soit d'intérêts publics de première importance (ATA/811/2012 précité, consid. 2c ; TANQUEREL, *op. cit.*, p. 180). Dans ces conditions très particulières, le respect du principe de la confiance ne procède pas que de la sauvegarde d'intérêts privés, mais s'inscrit dans un contexte plus général mettant en cause la sécurité publique. L'argument du département doit par conséquent être écarté.

5. a. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.
- b. Malgré l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge du département (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée aux intimées à charge de l'Etat de Genève, les intéressée y ayant conclu (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours formé le 4 janvier 2013 par le département de l'urbanisme contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 13 novembre 2012 ;

au fond :

le rejette ;

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

alloue à Mesdames Leyla Adler et Lolita Adler ainsi qu'à Tolimar S.A. une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à la charge de l'Etat de Genève ;

dit que, conformément aux art. 82 ss LTF, 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 de l'urbanisme, à Me Mark Barokas, avocat de Mesdames Leyla Adler Bahar et Lolita Adler Barokas, et de Tolimar S.A., ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Hurni, juge, M. Hottelier, juge suppléant.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :