RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2073/2003-TPE **ATA/872/2004**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 9 novembre 2004

dans la cause

Monsieur M. B. et L. S.A. en liquidation
représentés par Me Christian Buonomo, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

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

et

Madame Y. M.
ASLOCA, ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES
représentées par Me François Zutter, avocat

EN FAIT

1. Le 11 janvier 2001, Monsieur M. B. et la S.I. P. J. 1, actuellement L. S.A. en liquidation ont signé, représentés par la régie C. B. S.A., un contrat de bail à loyer avec Madame Y. M. portant sur la location d'un appartement de trois pièces et demie au cinquième étage de l'immeuble sis, X rue P.-M., à compter du 5 février 2001.

   Le loyer annuel a été fixé à CHF 18'000.-, soit CHF 1'500.- par mois.

2. Des travaux ont été entrepris avant l'entrée de la nouvelle locataire. Ils se sont élevés à CHF 38'888.70 et concernaient l'agencement, les appareils ménagers, les sanitaires, les carrelages, l'électricité, la peinture de la cuisine; les sanitaires, carrelages, électricité, peinture de la salle de bains et WC; des travaux de gypserie, menuiserie, électricité, chauffage, ponçage et vitrification des parquets ainsi que le nettoyage de l'appartement.

3. Le 7 novembre 2002, l'Association de défense des locataires (ci-après : Asloca), agissant en qualité de mandataire de Mme M., a informé le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) des travaux entrepris dans l'appartement. Elle demandait si une autorisation avait été délivrée pour les travaux. A défaut, elle demandait leur assujettissement et la fixation du loyer, étant précisé que l'avis officiel indiquant le montant du loyer du locataire précédent n'avait pas été remis par la bailleresse. L'Asloca et Mme M. déclaraient vouloir intervenir dans la procédure que le département allait initier.

   A la même date, Mme M. a déposé une requête en contestation du loyer initial et une demande de baisse de loyer auprès de la commission de conciliation en matière de baux et loyers. La cause a été suspendue par la commission jusqu'à droit jugé dans la présente procédure.

4. Par courrier du 20 novembre 2002, le département a requis la régie C. B. S.A. (ci-après : la régie) de faire part de ses observations, sous quinzaine, en joignant toutes les pièces utiles permettant d'une part de qualifier précisément la nature et le coût des travaux et d'autre part, leur répercussion sur le loyer.

5. Par réponse du 6 décembre 2002, le mandataire des propriétaires de l'immeuble a répondu au département que les travaux réalisés dans l'appartement concerné étaient des travaux d'entretien et n'étaient pas soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20).

6. Par décision du 11 décembre 2002, le département a ordonné aux propriétaires de déposer dans les trente jours dès réception une requête en autorisation de

construire en bonne et due forme portant sur les travaux réalisés sans autorisation dans l'appartement.

7. Le 10 janvier 2003, L. S.A. en liquidation et M. B. ont saisi la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) d'un recours contre la décision du département. Ils ont conclu à son annulation et la constatation du fait que les travaux exécutés dans l'appartement n'étaient pas assujettis à la LDTR.

Dans le but de prouver que des travaux étaient nécessaires dans l'appartement en raison de l'âge de l'immeuble, ils ont exposé que les parties communes de l'immeuble, construit dans les années 30, avaient fait l'objet de divers travaux d'un coût total de CHF 965'000.- entre 1997 et 1999 : réfection complète des façades, pose de vannes thermostatiques dans tous les appartements, réfection de la toiture, remplacement de l'éclairage sur les paliers, introduction du téléréseau, installation d'un interphone, remplacement des installations de l'alimentation électrique, réfection de la peinture de la cage d'escalier, rénovation partielle de la machinerie de l'ascenseur. Compte tenu des caractéristiques de l'ancienneté de l'immeuble, la commission cantonales des monuments, de le nature et des sites avait imposé la pose de fenêtres isolantes en bois à l'exclusion d'un autre matériau afin de conserver le style de l'immeuble. Il en avait été de même pour le remplacement des volets et des stores. Ces travaux, autorisés par le département n'avaient engendré aucune augmentation de loyer.

S'agissant des travaux de l'appartement objets de la décision, l'état de vétusté général en était la cause et il n'y avait pas eu d'important accroissement du confort.

Un relevé intitulé "rénovation - coût définitif des travaux" établi par la régie était joint au recours. Les propriétaires exposaient en outre que le poste "peinture-gypserie" (figurant pour 4'930.- sur le relevé) s'expliquait par les particularités des locaux de style "années 30". Les murs étaient ornés de moulures, rosaces et autres corniches. Concernant les appareils ménagers pour CHF 2'985.-, il était précisé que les locataires de l'immeuble bénéficiaient de longue date d'une cuisine équipée d'un frigo, d'une cuisinière, d'une hotte, etc.); ces appareils étant régulièrement remplacés en fonction de leur âge. Le poste sanitaire de CHF 7'000.- comprenait également le changement des tuyaux de raccordement à la gaine technique. Cette intervention nécessitait la dépose des appareils sanitaires en place et du carrelage. Dans la mesure où ceux-ci étaient anciens, ils avaient été remplacés par de nouveaux appareils. Le locataire précédent avait occupé les locaux depuis les années 70. Le loyer annuel initial avait été fixé à CHF 4'500.- et en 1993 à CHF 7'716.-. Ce loyer exceptionnellement bas s'expliquait par le fait que le locataire était un ami proche du père de M. B., propriétaire économique de l'immeuble avant son fils.

8. Par courrier de leur mandataire du 7 février 2003, l'Asloca et Mme M. ont déclaré vouloir intervenir dans la procédure de recours pendante devant la commission.

Le 26 février 2003, M. B. et L. S.A. se sont opposés à cette intervention. Ni la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), ni la LDTR ne prévoyaient la possibilité d'une telle intervention; ni Mme M., ni l'Asloca n'avaient été parties à la procédure ayant abouti à la décision litigieuse.

9. Par décision du 19 septembre 2003, la commission a admis la qualité de parties de Mme M. et de l'Asloca tant par intervention que par appel en cause. La décision du département n'avait pas été publiée dans la Feuille d'avis officielle (FAO). De ce fait, la locataire et l'Asloca avaient été privées d'un recours.

La décision du département était confirmée. Bien que les factures n'aient pas été produites, il ressortait du descriptif des travaux exécutés dans l'appartement que la cuisine avait été aménagée et agencée. La salle de bains était neuve comme l'indiquait l'avis de fixation de loyer du 11 janvier 2001. Ces travaux engendraient sans aucun doute l'amélioration du confort existant et permettaient de les exclure des travaux d'entretien au sens de l'article 3 alinéa 2 LDTR. Leur coût provoquait une hausse de loyer telle qu'il faisait sortir l'appartement des logements dont le loyer correspondait aux besoins prépondérants de la population au sens de l'article 6 alinéa 3 LDTR. Il s'agissait donc de travaux de transformation assujettis à la LDTR.

10. Par une seule écriture de leur mandataire déposée le 28 octobre 2003, L. S.A. en liquidation et M. B. ont recouru contre la décision de la commission auprès du Tribunal administratif. Ils demandent le rejet de l'intervention de l'Asloca et de Mme M. ainsi qu'un transport sur place. Ils concluent à l'annulation de la décision de la commission et à la constatation du non assujettissement à la LDTR des travaux litigieux.

La décision devait être considérée comme fondée sur l'article 44 LDTR (sanctions et mesures) et ne devait pas faire l'objet d'une publication. Les intérêts de l'Asloca ou de la locataire n'avaient pas été lésés par la décision, laquelle n'était pas une autorisation de construire.

La commission avait erré en retenant que la cuisine n'était pas agencée avant les travaux. Son équipement avait été remis à neuf mais elle contenait déjà des appareils qui avaient été mis à disposition gratuitement des locataires, comme le mentionnait le bail. Les travaux entraient dans la catégorie des travaux d'entretien destinés à prévenir la dégradation des locaux. Le coût de la réfection devait être apprécié au regard du caractère exceptionnel de l'immeuble et la hausse de loyer était motivée par le loyer exceptionnellement bas du locataire précédent.

11. Le 25 novembre 2003, le département a fait part de sa détermination. Il conclut à la confirmation de la décision de la commission.

Les travaux ne pouvaient être considérés de par leur nature comme des travaux d'entretien ordinaire. Certains d'entre eux amélioraient le confort existant et les autres étaient des travaux d'entretien différés dans le temps. Le coût particulièrement élevé emportait une amélioration qualitative de l'appartement. Le loyer avait été majoré de 133 %. Pour ces raisons, il s'agissait de travaux de rénovation au sens de l'article 3 alinéa 1 lettre d LDTR, soumis à autorisation de construire en vertu de l'article 9 LDTR.

12. Le 1er décembre 2003, l'Asloca et Mme M. ont répondu au recours. Ils concluent à son rejet et à la confirmation de la décision de la commission.

A la connaissance de Mme M., la cuisine n'était équipée que d'un évier, éventuellement d'un frigo, avant les travaux, alors que maintenant elle était agencée et équipée d'appareils ménagers (lave-vaisselle, four, cuisinière et hotte de ventilation). Le coût des travaux représentait cinq fois le loyer annuel de l'appartement avant travaux et deux fois celui après travaux. Aucune facture n'était produite par les propriétaires. Il s'agissait clairement de travaux soumis à autorisation au sens de la LDTR.

13. Sur demande du juge délégué à l'instruction de la cause, le département a transmis le 2 juillet 2004 le dossier concernant l'autorisation de construire délivrée le 2 décembre 1993 portant sur les travaux effectués sur les parties communes. Les travaux étaient estimés à CHF 486'000.- et étaient soumis à la LDTR. Ils ne devaient avoir aucune incidence sur les loyers. L'état locatif indiquait que six appartements sur vingt et un avaient un loyer inférieur à CHF 3'255.- la pièce l'an, dont trois appartements de trois pièces et demi d'un loyer inférieur à CHF 7'716.- l'an (loyer de l'appartement de Mme M. avant travaux).

14. Le 25 octobre 2004, à la demande du juge délégué, M. B. et L. SA en liquidation ont indiqué au tribunal que deux appartements avaient subi des travaux de rafraîchissement et d'entretien et qu'un troisième était en attente de travaux similaires. Il ont également fait parvenir au tribunal l'état locatif au 1er octobre 2004 de l'immeuble. Ce document indiquait que plus aucun appartement n'avait un loyer inférieur à CHF 3255.- la pièce l'an.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Le litige porte sur l'obligation de requérir une autorisation pour les travaux effectués et donc sur la question de la soumission des dits travaux à la LDTR.

3. Les recourants contestent aux intimés la possibilité d'être parties à la procédure. La décision litigieuse serait une sanction ou une mesure au sens de l'article 44 LDTR.

a. L'article 7 LPA reconnaît la qualité de parties à toutes les personnes, organisations, autorités qui disposent d'un moyen de droit contre la décision attaquée.

L'article 45 alinéa 6 LDTR donne la qualité pour recourir contre les décisions prises en vertu de la loi aux associations régulièrement constituées d'habitants, de locataires et de propriétaires d'importance cantonale, qui existent depuis trois ans au moins, et dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné ainsi qu'aux personnes visées à l'article 60 LPA, soit à 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.

b. L'article 45 alinéa 1 LDTR prévoit la publication dans la FAO des décisions prises et des autorisations délivrées par le département en application de la loi.

c. En matière de sanctions et mesures, le dénonciateur n'est pas partie à la procédure (ATF 120 Ib 351 consid. 5 p. 358-359; ATA/200/2003 du 8 avril 2003 et les références citées).

La décision de soumission des travaux à la LDTR prise par le département ne peut en aucun cas être qualifiée de sanction ou mesure au sens de l'article 44 LDTR, celles-ci visant à punir une infraction à la loi par le biais de mesures telles que la suspension des travaux, l'évacuation, la remise en état, etc. (art. 44 al. 1 LDTR et art. 129 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988- LCI - L 5 05) ou par celui du prononcé d'amendes (art. 44 al. 1 LDTR et art. 137 LCI). Elle est donc une décision au sens de l'article 45 alinéa 1 LDTR.

En matière de LDTR, tant la qualité pour recourir des locataires, qui sont directement touchés par les décisions de soumissions à la loi des travaux entrepris, que celle de l'Asloca, dont les questions d'application de la LDTR figurent au nombre de ses activités statutaires, ont été admises par le tribunal de céans en application de l'article 45 alinéa 6 LDTR (ATA/802/2001 du 4 décembre 2001 et ATA/34/1998 du 27 janvier 1998).

4. Les recourants ont demandé que le tribunal ordonne un transport sur place afin d'examiner l'état de l'appartement et de visiter un appartement qui n'était pas encore « rafraîchi ».

Tel que garanti par l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale (RS 101), le droit d'être entendu comprend le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses

offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATA/664/2004 du 24 août 2004, consid. 2 et ATA/879/2003 du 2 décembre 2003, consid. 2a et les références citées).

Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne pourraient l'amener à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.200/2003 du 7 octobre 2003, consid. 3.1 ; ATA/172/2004 du 2 mars 2004 ; ATA/39/2004 du 13 janvier 2004 consid. 2).

En l'espèce, l'instruction écrite et les pièces existantes au dossier ont permis d'établir les faits pertinents pour la résolution de la cause. Il faut relever à cet égard, que la détermination de l'état exact de l'équipement de la cuisine sur lequel les parties divergent n'est pas susceptible de modifier la solution apportée au litige. Ainsi, le Tribunal administratif a renoncé à ordonner un transport sur place.

5. a. Une autorisation est nécessaire pour pouvoir effectuer toute transformation ou rénovation au sens de l'article 3, alinéa 1 LDTR (art. 9 LDTR).

b. Une rénovation se définit comme la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, qui améliore le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve de l'alinéa 2 de l'article 3 LDTR (art. 3 al. 1 litt. d LDTR).

c. Ne constituent pas des travaux soumis à autorisation, les travaux d'entretien courants faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Ainsi, les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant (art. 3 al. 2 LDTR).

d. Il ressort des travaux législatifs ayant précédé la modification de cette disposition légale, adoptée en 1999, que le Grand Conseil désirait, pour tracer une limite précise entre travaux soumis et non soumis à la loi, que soient pris en compte le coût de ces derniers et leur incidence sur les loyers, comme prévu par la jurisprudence (MGC 1999 9/II p. 1076). La minorité du Grand Conseil avait proposé une autre teneur pour l'article 3 alinéa 2 LDTR, précisant que les travaux d'entretien qui ne devaient intervenir qu'à une échéance lointaine, tels notamment la remise à neuf d'un appartement au changement de locataire, n'étaient pas assujettis à la LDTR (MGC 1999 9/II p. 1166). Lors du deuxième débat concernant ce projet de modification de la LDTR, de très nombreux amendements ont été soumis au Grand Conseil par la minorité, notamment celui de préciser, à l'article 3, alinéa 1 lettre d LDTR, que devaient être considérés comme travaux de rénovation ceux dont le coût

total engendrait une augmentation de loyer de plus de 20% (MGC 1999 9/II p. 1211). Cet amendement a été refusé, tout comme celui visant à préciser que la remise à neuf d'un appartement au changement de locataire n'était pas assujettie à la loi (MGC 1999 10/II p. 1415).

6. Le tribunal de céans a déjà jugé que, tant la version de la LDTR entrée en vigueur le 23 mars 1996 que la modification ultérieure entrée en vigueur le 16 octobre 1999, n'apportaient aucune modification aux définitions des travaux de transformation et d'entretien développées dans sa jurisprudence (ATA/394/2003 du 20 mai 2003; ATA/688/2002 du 12 novembre 2002; ATA/211/1997 et ATA/212/1997 du 8 avril 1997).

7. a. La distinction entre les travaux d'entretien et les transformations (ou rénovations) doit se faire tout d'abord sous l'angle de la nature des travaux.

b. Cependant, la nature des travaux n'est pas décisive pour déterminer l'assujettissement à la LDTR. Pour admettre que des travaux répondent à la définition de l'entretien, il faut encore que leur coût total soit raisonnable. La loi vise principalement à maintenir un habitat correspondant, notamment sous l'angle économique, aux besoins prépondérants de la population, il faut donc éviter que des travaux non soumis à la LDTR ne conduisent à la longue à une érosion dudit habitat. La loi cherche à soumettre au contrôle de l'Etat certaines catégories de travaux davantage en fonction des risques qu'ils font peser sur le caractère abordable des logements qu'en fonction du type des travaux eux-mêmes (O. BINDSCHEDLER et F. PAYCHÈRE, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles, RDAF 1998 I p. 365-366 et les jurisprudences citées). Ainsi, l'ampleur des travaux peut aboutir à modifier qualitativement l'immeuble. De même, l'augmentation du loyer consécutive à des travaux peut avoir pour effet d'entraîner un changement d'affectation qualitatif des logements qui ne correspondent plus aux besoins prépondérants de la population où sévit la plus forte pénurie (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.716/1990 du 10 octobre 1991, consid. 2 publié in SJ 1992 p. 576; ATA/365/2001 du 29 mai 2001; ATA/261/2001 du 24 avril 2001 et les références citées).

c. Le Tribunal administratif a notamment jugé que des travaux, assimilables en soi à de l'entretien, relevaient d'une rénovation, dès lors qu'ils s'élevaient à la moitié du prix de l'immeuble, leur ampleur ne permettant pas de les limiter à la conservation de la chose en bon état (ATA/212/1997 du 8 avril 1997). Des travaux d'entretien différés dans le temps dont le coût a eu des conséquences importantes sur les loyers, lesquels ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population, ont été jugés comme devant être soumis à autorisation; ces coûts étaient respectivement de CHF 79'359.- pour un appartement de 6 pièces et demi (ATA/751/2004 du 28 septembre 2004 ; CHF 44'000.- pour un 4 pièces (ATA/659/2004 du 24 août 2004 ; CHF 49'874.- pour un 4 pièces (ATA/618/2004 du 5 août 2004) ; CHF 66'345.- pour un 4 pièces (ATA/802/2001 du 4 décembre 2001); de CHF 40'196.- pour un 4 pièces,

CHF 23'422 pour un 3 pièces et CHF 20'366.- pour un 4 pièces (ATA/365/2001 du 29 mai 2001); de CHF 10'650.- pour un 3 pièces, CHF 31'830 pour un 2 pièces, CHF 31'530 pour un 2 pièces, CHF 9'050 pour un 3 pièces (ATA/261/2001 du 24 avril 2001). Dans deux des espèces précitées, le coût des travaux n'était pas susceptible d'entraîner à lui seul une soumission des travaux à la LDTR. C'est la combinaison du coût et de son impact sur les loyers qui a été jugée déterminante pour la soumission (ATA/365/2001 du 29 mai 2001; ATA/261/2001 du 24 avril 2001).

En revanche, tel n'est pas le cas de travaux relevant de par leur nature à de l'entretien, et dont l'ampleur se limitait à dix pour-cent de la valeur d'assurance de l'immeuble (ATA SI C. du 1er décembre 1992 in SJ 1993 p. 576). Des travaux d'entretien qui n'ont pas été effectués avec régularité, voire pas du tout, ne sont pas nécessairement soumis au même régime légal que les transformations, le critère décisif étant leur coût et ses conséquences sur le caractère abordable des logements. Ainsi des travaux sur des installations qui n'avaient pas été entretenues régulièrement au cours des 30 dernières années, d'un prix ne dépassant pas 3% de la valeur des immeubles, n'ont pas été soumis au régime d'autorisation car leur ampleur n'était pas susceptible d'engendrer un changement du niveau du loyer tel que la destination de l'immeuble en serait modifiée (ATA/34/1998 du 27 janvier 1998). De même, des travaux d'entretien modestes, de CHF 10'000.- à CHF 12'000.- pour un appartement de trois pièces et demie, n'ayant pu en eux-mêmes justifier une augmentation de loyer de plus de trente pour cent ne sont pas soumis à la LDTR (ATA/162/2003 du 25 mars 2003). Des travaux d'entretien d'un coût raisonnable (CHF 25'718.- pour un 4 pièces) n'ont pas à être soumis à la LDTR (ATA/522/2004 du 8 juin 2004).

8. a. La notion de besoins prépondérants de la population est déterminée en fonction du critère du loyer. Ces loyers ont été fixés entre CHF 2'400 et CHF 3'255.- la pièce par année. Cette fourchette pouvant être exceptionnellement dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit notamment si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires (art. 6 al. 3 LDTR).

b. Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux besoins prépondérants de la population lorsqu'il se trouve dans la fourchette de loyer susmentionnée ou lorsque ce logement entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'article 25 LDTR. Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants, considérés par catégorie, est inférieur à 2 % du parc immobilier de la même catégorie (art. 25 al. 2 LDTR). Selon l'arrêté du Conseil d'Etat pour la période pertinente, les logements où sévit la pénurie sont ceux entre une et sept pièces (arrêté du Conseil d'Etat du 20 décembre 2000).

En l'espèce, les recourants admettent que les travaux étaient nécessaires compte tenu de la vétusté de l'appartement. Ils n'allèguent pas que des travaux d'entretien réguliers auraient été entrepris dans les trente dernières années hormis les travaux effectués dans les parties communes. Par conséquent, les travaux qui pourraient

répondre a priori à la définition de l'entretien selon les jurisprudences précitées sont sans aucun doute des travaux différés dans le temps.

Les montants investis pour réaliser les travaux sont du même ordre de grandeur que ceux retenus par le Tribunal administratif dans les arrêts ATA/751/2004 du 28 septembre 2004 ; ATA/659/2004 du 24 août 2004 ; ATA/261/2001 du 24 avril 2001 et ATA/365/2001 du 29 mai 2001 précités, pour admettre que ces sommes et leur impact sur les loyers entraînent un changement qualitatif permettant d'affirmer qu'il s'agit de travaux d'entretien, différés dans le temps, et ayant pour conséquence une modification de l'affectation qualitative de l'appartement concerné. Les travaux sont également d'un coût sensiblement supérieur à ceux retenus dans l'arrêt ATA/522/2004 du 8 juin 2004.

Le loyer avant travaux était de CHF 2'204.50 la pièce par année (7'716.-/ 3,5); il est de CHF 5'142.85 (18'000 / 3,5) après travaux. Le logement répond aux besoins prépondérants de la population de par sa typologie. Avant travaux, son loyer était largement inférieur au montant prévu par la LDTR, comme l'était en 1993 celui des six appartements de l'immeuble. Après travaux, son loyer dépasse largement celui défini par la LDTR comme loyer accessible à la majorité de la population.

Ainsi, même si l'on devait tenir compte d'un prix plus élevé des travaux lié à des particularités de style des locaux, surcoût qui n'est nullement prouvé en l'espèce, la combinaison du critère du coût et de celui de l'effet de ce dernier sur les loyers entraîne une soumission des travaux à la loi et l'obligation de requérir une autorisation de construire.

9. En conséquence, le recours sera rejeté et la décision de la commission du 19 septembre 2003 confirmée.

10. a. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants.

b. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée conjointement à Mme M. et à l'Asloca, à la charge des recourants.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 28 octobre 2003 par Monsieur M. B. et L. S.A. en liquidation contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 19 septembre 2003;

au fond :

le rejette ;

met à la charge des recourants pris conjointement et solidairement un émolument de CHF 1'500.-;

alloue à Mme Y. M. et à l'Asloca une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la charge des recourants ;

communique le présent arrêt à Me Christian Buonomo, avocat des recourants et à Me François Zutter, avocat de Mme Y. M. et de l'Asloca ainsi qu'au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et à la commission cantonale de recours en matière de constructions.

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

Au nom du Tribunal Administratif :

la greffière-juriste :	la vice-présidente :
C. Del Gaudio-Siegrist	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :