

du 20 janvier 2004

dans la cause

Monsieur S. M.

représenté par Me Mark Muller, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

_____ et

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

EN FAIT

1. Monsieur S. M., domicilié à Genève, a acquis en propriété par étages, les 3 et 5 février 2003, deux appartements contigus situés sur la parcelle ..., feuille .. de la commune de Genève/Petit-Saconnex, à l'adresse B. (appartement 9.02 - trois pièces, 75,89 m² et deux loggias représentant au total 10,05 m²; appartement 9.03 - 5,5 pièces, 107,51 m² et deux loggias représentant au total 20,70 m²).

2. Le 8 avril 2003, M. M. a adressé au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) une demande de rénovation et transformation des deux appartements précités en un seul (APA 21'594-6).

Dans le cadre de l'instruction de la demande, le département a recueilli des préavis positifs à l'exception de celui du groupe "LDTR-service juridique", qui s'est déclaré défavorable au vu de l'article 9 loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). Cette réunion d'appartements éliminait du marché un logement d'une catégorie où sévissait la pénurie et transgressait en conséquence l'intérêt général en la matière au sens de l'article 9 précité.

3. Par décision du 13 juin 2003, le département a refusé l'autorisation sollicitée, refus confirmé sur recours de M. M. par la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) le 19 septembre 2003.

4. M. M. a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée par acte du 12 novembre 2003. Il avait acquis les deux appartements de deux masses en faillite et, comme telle, cette aliénation n'était pas soumise à l'article 39 LDTR. Les appartements étaient vides et dès l'origine, l'intention de l'acquéreur clairement énoncée et libellée dans l'acte de vente, était de les réunir en un seul pour en faire son logement principal.

Le refus opposé par le département était contraire à l'article 26 de la Constitution fédérale (Cst. féd.) en tant qu'il constituait une restriction à la garantie de

la propriété. Les deux appartements ne faisaient pas partie du parc locatif puisqu'ils avaient été acquis de manière individualisée et auprès de deux vendeurs distincts. Dès lors, c'était à tort que le département invoquait un intérêt public suffisant pour justifier sa décision. Il a également invoqué la violation du principe de la proportionnalité, la protection de la bonne foi et fait valoir sa situation personnelle. Enfin, il était prêt à s'engager le jour où il revendrait ses appartements à les remettre dans l'état antérieur.

5. Dans sa réponse du 17 décembre 2003, le département a conclu au rejet du recours. L'opération projetée, soit la réunion de deux appartements en vue de créer un appartement de sept pièces, ne répondait à aucun intérêt public ou général. Les circonstances de l'acquisition des appartements étaient sans pertinence dans la pesée des intérêts effectuée par les autorités administratives.

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. Une autorisation est nécessaire pour toutes transformations ou rénovations tendant à modifier notamment la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 alinéa 1 et article 3 alinéa 1 lettre a de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 LDTR - L 5 20). L'autorisation est délivrée si le logement transformé correspond encore, après travaux, aux besoins prépondérants de la population (art. 9 alinéa 2 LDTR). S'agissant de soustraire un logement existant au parc immobilier, il faut déterminer si celui-ci répondait, avant la transformation sollicitée, aux besoins prépondérants de la population (ATA H. du 10 décembre 2002).
3. Les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 LDTR font l'objet chaque année d'un arrêté pris par le Conseil d'Etat. En l'espèce, selon l'arrêté déterminant, soit

celui du 8 janvier 2003 (L 5 20.03), il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements destinés à être loués et cela pour les appartements de 1 à 7 pièces inclusivement.

4. En l'espèce, la délivrance d'une autorisation de réunir les deux appartements propriété du recourant, violerait l'article 9 alinéa 2 LDTR car elle soustrairait du marché locatif deux appartements respectivement de 5,5 pièces et de 3 pièces, correspondant actuellement aux besoins prépondérants de la population. Force est d'admettre que la création d'un appartement de 8,5 pièces de plus de 180 m2 ne satisfait pas aux conditions posées par la loi pour qu'une telle réunion puisse être admise (ATA D. du 28 octobre 2003).
5. Mal fondé, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de M. M..

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 12 novembre 2003 par Monsieur S. M. 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 du recourant un émolument de CHF 1'000.-;

communique le présent arrêt à Me Mark Muller, avocat du recourant, à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, MM. Thélin,
Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy,
juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. : le
vice-président:

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux
parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci