RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/228/2005-TPE **ATA/326/2005**

DÉCISION

DU

PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 3 mai 2005

sur effet suspensif

dans la cause

ASLOCA ASSOCIATION GENEVOISE DE DEFENSE DES LOCATAIRES

ASSOCIATION RHINO

Madame Ooma CONNOLLY

Monsieur Maurice PIER
représentés par Me Carlo Sommaruga, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

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

DÉPARTEMENT DE L'INTÉRIEUR, DE L'AGRICULTURE ET DE L'ENVIRONNEMENT

S.I. BOULEVARD DE LA TOUR 14 S.A.
et
VERGELL CASA S.A.
représentées par Me Bénédict Fontanet, avocat

CGI, CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE

Monsieur Imed AOUNALLAH
représenté par Me Guy Zwahlen, avocat

Monsieur Blaise Michel ARLAUD

Madame Carole BONSTEIN

Madame Françoise RAY

Madame Lucie STEINER

EN FAIT

1. Par décision du 17 décembre 2004, la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission de recours) a rejeté le recours formé par l'association genevoise de défense des locataires (ci-après : l'Asloca), l'association Rhino, Monsieur Blaise Arlaud, Madame Carole Bonstein, Madame Ooma Conolly, Monsieur Maurice Pier, Madame Françoise Ray et Madame Lucie Steiner contre des décisions du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL) et du département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement (ci-après : le DIAE) autorisant Vergell Casa S.A. (ci-après : Vergell) à réhabiliter trois immeubles, à aménager des logements dans les combles, à créer des lucarnes et à réaménager un parking de seize places sur les parcelles n° 737, 741 et 742, feuille 32 de la commune de Genève, à l'adresse 12-14, boulevard de la Tour. Le DAEL autorisait de plus Vergell à démolir un garage sur la parcelle n° 737.

   Le 17 septembre 2004, une nouvelle publication de l'autorisation de construire a eu lieu, précisant que la transformation d'une surface commerciale en logement et celle d'un logement en surface commerciale était autorisée.

   La commission de recours a accepté la demande d'intervention de la Chambre Genevoise Immobilière (ci-après : CGI) et rejeté celle de Monsieur Imed Aounallah était rejetée. Elle a également admis la qualité pour agir de l'Asloca, de Mmes Bonstein, Steiner, Ray et de M. Arlaud, mais a déclarés irrecevables les recours formés par l'association Rhino, Mme Connolly et M. Pier, lesquels occupaient l'immeuble sans droit.

   L'autorisation d'abattage d'une charmille et l'autorisation de démolir ont été confirmées. Quant à l'autorisation de construire, elle a été complétée en ce sens que des mesures compensatoires devaient être réalisées en cas d'abattage d'une haie.

2. Le 19 janvier 2005, l'Asloca, l'association Rhino, Mme Connolly et M. Pier ont saisi le Tribunal administratif d'un recours. L'autorisation délivrée violait la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) pour différents motifs, notamment parce qu'une surface d'habitation était transformée en surface commerciale sans compensation, que trois studios étaient supprimés dans les combles au profit d'un appartement de quatre pièces, que diverses pièces étaient divisées en deux, qu'un studio était supprimé et que le montant des travaux pris en considération était totalement démesuré au regard de l'article 1 LDTR. Les loyers autorisés après travaux étaient excessifs. La nouvelle publication n'avait pas guéri les vices de la première publication faisant l'objet du recours, mais l'avait rendue caduque.

3. a. Le 22 février 2005, le DAEL a conclu au rejet du recours et la CGI à son irrecevabilité. Pour cette dernière, les autorisations délivrées devaient être confirmées.

b. Le 25 février 2005, le DIAE a indiqué que les recourants ne s'opposaient pas à l'autorisation d'abattage délivrée, telle que réformée par la commission de recours. Cette dernière était dès lors devenue définitive et n'était plus litigieuse.

c. Le 1er mars 2005, Vergell conclut préalablement au retrait de l'effet suspensif, exposant que les bâtiments étaient occupés illicitement et que leurs habitants ne pouvaient dès lors pas faire valoir d'intérêt privé digne de protection. Les immeubles, en particulier celui sis à l'adresse 12-14 boulevard de la Tour présentaient un problème concret de sécurité. Il y avait un intérêt public à remettre en location les logements prévus. De plus, l'intérêt privé des propriétaires était important, puisqu'ils perdaient chaque jour CHF 1'610.-.

d. Le 1er avril 2005, Mme Bonstein, Mme Steiner et M. Arlaud, ainsi que Mme Ray s'en sont rapportés à justice, comme l'a fait M. Aounallah par courrier du 4 avril 2005.

4. Invitée à se déterminer sur la demande de retrait de l'effet suspensif au recours, l'Asloca conclut à son rejet le 12 avril 2005.

En cas de retrait de l'effet suspensif, les propriétaires pourraient bénéficier d'une ordonnance leur permettant de solliciter du Procureur général l'évacuation de l'immeuble. Aucune expertise sérieuse et approfondie n'était venue prouver une détérioration subite et grave du bâtiment, qui créerait un risque imminent et concret pour la population. Les intimés se trouvaient dans la même situation que tout bénéficiaire d'une autorisation de construire frappée d'un recours. L'intérêt public au respect de la LDTR devait prévaloir en l'espèce.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours apparaît, prima facie, recevable de ce point de vue (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (LOJ - E 2 05 ; art. 63 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). La question de la qualité pour agir des recourants sera tranchée dans l'arrêt à rendre au fond.

2. Sauf dispositions légales contraires, le recours a effet suspensif de par la loi (art. 66 al. 1 LPA). Lorsqu'aucun intérêt public ou privé prépondérant ne s'y oppose, la juridiction de recours peut, à la demande de la partie dont les intérêts sont gravement menacés, retirer l'effet suspensif (art. 62 al. 2 LPA).

a. Selon la jurisprudence, il y a lieu d'effectuer une pesée entre les intérêts privés ou publics en jeu, étant précisé que l'autorité peut aussi tenir compte des chances de succès du recours (ATA/225/2004 du 18 novembre 2004).

b. En l'espèce, l'intérêt privé des intimés, de nature économique, apparaît avoir un certain poids. Il doit toutefois être relativisé, dans la mesure où les personnes au bénéfice d'une autorisation de construire dont la validité est ultérieurement contestée devant les tribunaux, s'exposent à ce type d'atteinte.

En revanche, les recourants n'ont pas d'intérêt privé à faire valoir. L'association Rhino, Mme Connolly et M. Pier ne bénéficient en effet pas d'un titre d'habitation dans les immeubles en question. Quant à l'Asloca, elle ne fait valoir aucun intérêt privé, son intérêt rejoint l'intérêt public au respect de la loi.

S'agissant des intérêts publics, le Tribunal administratif retiendra que deux aspects opposés sont en jeu, à savoir :

- l'intérêt public au respect de la LDTR, dont les recourants soutiennent qu'elle est violée ;

- l'intérêt public à ce que des appartements soient rapidement mis sur le marché en période de forte pénurie.

Ni l'un, ni l'autre de ces éléments n'a toutefois un poids prépondérant qui permettrait de retirer l'effet suspensif au recours.

c. Les intimés mettent en avant des aspects sécuritaires, les immeubles en question présentant, selon eux, des risques imminents pour la population.

Selon l'article 2 alinéa 1 du règlement provisoire relatif à la répartition des compétences entre le service du feu et le service sécurité, salubrité en matière de sécurité et de prévention des sinistres du 9 janvier 2002 (F 4 05.03), il appartient, dès le dépôt d'une autorisation de construire, au service sécurité, salubrité d'appliquer les normes de sécurité et de prévention des sinistres.

Dans la mesure où la situation l'imposerait, ce que le tribunal ne peut pas trancher dans une décision préjudicielle en se fondant sur des expertises privées produites par les parties, il appartiendrait à ce service de spécialistes d'ordonner les mesures nécessaires.

d. Quant aux chances de succès du recours, les arguments complexes développés par les parties ne permettent pas au Tribunal administratif d'anticiper la décision qu'il rendra.

3. Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, la demande de retrait de l'effet suspensif sera rejetée. La question des frais de procédure sera tranchée dans l'arrêt à rendre au fond.

PAR CES MOTIFS

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

refuse de retirer l'effet suspensif au recours ;

réserve le sort des frais de la procédure jusqu'à droit jugé au fond ;

communique la présente décision, en copie, à Me Carlo Sommaruga, avocat des recourants, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, au département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement, à Me Bénédict Fontanet, avocat de Vergell Casa S.A. et de la S.I. Boulevard de la Tour 14 S.A., à la CGI Chambre Genevoise Immobilière, ainsi qu'à Me Guy Zwahlen, avocat de Monsieur Imed Aounallah, et à Monsieur Blaise Arlaud, Mesdames Carole Bonstein, Françoise Ray, et Lucie Steiner.

Le président du Tribunal administratif :

F. Paychère

Copie conforme de cette décision a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :