

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4278/2015-LDTR

ATA/1186/2017

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 22 août 2017

3^{ème} section

dans la cause

NYP SA

**COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES PAR ÉTAGES DE L'IMMEUBLE
SIS RUE MAUNOIR 12**

représentées par Me Yves Bonard, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE**

et

APPARTS SA

représentée par Me Sharam Dini, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
2 novembre 2016 (JTAPI/1139/2016)**

EN FAIT

1-1) Nyp SA (ci-après : Nyp) et Apparts SA (ci-après : Apparts), qui forment ensemble la communauté des copropriétaires par étages de l'immeuble sis rue Maunoir 12 (ci-après : la communauté), sont propriétaires de la parcelle n° 308, feuillet 9 de la commune des Eaux-Vives, située en deuxième zone de construction et sur laquelle se trouve le bâtiment B401 (ci-après : l'immeuble), à l'adresse rue Maunoir 12.

Formatted: Bullets and Numbering

Apparts détient une part de propriété par étages (ci-après : PPE) de 276,8 %, avec un droit exclusif sur la partie « appartement » au cinquième étage, la partie « appartement » dans les combles ainsi que la terrasse. Nyp détient une part de PPE de 723,2 %, lui donnant un droit exclusif sur les appartements du rez-de-chaussée et des premier à quatrième étages.

2-2) Le 11 juin 2004, sur requête d'Apparts du 5 août 2003, référencée sous dossier DD 98'683, le département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis lors le département du logement, de l'aménagement et de l'énergie (ci-après : DALE), a autorisé la rénovation et la transformation des combles de l'immeuble en logements, l'installation d'un ascenseur, la transformation de la toiture, ainsi que le rafraîchissement de la façade et de la cage d'escalier.

Formatted: Bullets and Numbering

3-3) Suite à une requête complémentaire d'Apparts du 3 avril 2006, référencée sous dossier DD 98'683/2, le DALE a, par décision du 22 juin 2006 – devenue définitive et exécutoire suite au rejet du recours de Nyp par arrêt du Tribunal fédéral du 29 février 2008 (1C_5/2008) –, autorisé la modification du projet initial, afin de faire apparaître sur les plans, dans les combles, deux canaux de cheminée et deux courettes, maintenus en l'état.

Formatted: Bullets and Numbering

4-4) Par décision du 22 janvier 2014 – entrée en force après le rejet du recours interjeté par Nyp et la communauté à son encontre par arrêt du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) du 6 novembre 2014 (JTAPI/1227/2014) –, le DALE a donné une suite favorable à une deuxième requête complémentaire d'Apparts, formulée le 12 mars 2013 et référencée sous dossier DD 98'683/3, et l'autorisée à installer des panneaux solaires en toiture.

Formatted: Bullets and Numbering

5-5) Le même jour, le DALE a ordonné à Apparts de déposer une requête en autorisation de construire relative à la modification de la typologie des surcombles, pour régulariser la situation.

Formatted: Bullets and Numbering

6-6) Le 29 janvier 2014, Apparts a déposé une troisième requête en autorisation complémentaire de construire, référencée sous dossier DD 98'683/4, afin de

Formatted: Bullets and Numbering

réaménager les deux appartements des combles par rapport à l'autorisation initiale, pour mieux occuper l'espace. Au niveau inférieur, la cuisine était déplacée du côté de la cour et les salles d'eau modifiées pour être proches des gaines. Au niveau supérieur, l'espace ouvert sur le niveau inférieur était supprimé et pour des raisons techniques, l'aménagement avait dû être changé et les chambres déplacées.

7-7) Dans le rapport d'entrée du 25 février 2015, l'inspection de la construction s'est déclarée favorable au projet, sous réserve d'une dérogation selon l'art. 12 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Ce rapport mentionnait le nouveau garde-corps en toiture, la dernière volée d'escalier privée et le nouvel accès à la toiture.

Formatted: Bullets and Numbering

8-8) Par préavis du 31 mars 2014, la Ville de Genève (ci-après : la ville) s'est déclarée favorable au projet, sous réserve de l'avis de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS).

Formatted: Bullets and Numbering

9-9) Le 10 mars 2015, la police du feu a préavisé la demande complémentaire favorablement sous conditions. Selon la condition 3b, les voies d'évacuation devaient être accessibles et praticables en tout temps et être exemptes de toute charge thermique. La condition 8b requerrait l'installation d'un exutoire de fumée dans la cage d'escalier.

Formatted: Bullets and Numbering

10-10) Le 17 mars 2015, la commission d'architecture (ci-après : CA) a rendu un préavis négatif. Elle était défavorable à la création d'une terrasse sur la toiture de la grande lucarne. Le garde-corps de celle-ci contribuerait en effet à péjorer davantage la silhouette de la toiture.

Formatted: Bullets and Numbering

11-11) Par préavis du 18 mars 2015, l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) s'est positionné favorablement sous conditions. Les prescriptions et standards énergétiques applicables devaient être respectés, notamment l'équipement du bâtiment en capteurs solaires thermiques permettant de couvrir au moins 30 % des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire de l'ensemble du bâtiment. Le projet ne prévoyant pas la mise en place d'installations soumises à autorisation énergétique, notamment de climatisation de confort et de chauffage d'endroits ouverts, les locaux ne pourraient en aucun cas être climatisés, même par des énergies renouvelables.

Formatted: Bullets and Numbering

12-12) Le 26 mars 2015, la ville a rendu un nouveau préavis, cette fois en demandant la modification du projet. L'habitabilité des deux appartements était médiocre et certaines pièces difficilement utilisables. Le projet devait être revu de façon à offrir une habitabilité satisfaisante, notamment pour ce qui concernait les surfaces légalement habitables des pièces en sous-pente.

Formatted: Bullets and Numbering

~~13-13~~ Le 20 août 2015, l'inspection de la construction s'est déclarée favorable au projet sous réserve de la position de la CA quant aux art. 11 et 12 LCI, par rapport au vide d'étage et au gabarit, pour le garde-corps.

Formatted: Bullets and Numbering

~~14-14~~ Le 31 août 2015, le service chargé de l'application 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 ; ci-après : le service LDTR) a rendu un préavis favorable, sous conditions.

Formatted: Bullets and Numbering

~~15-15~~ Le 1^{er} septembre 2015, la CA a cette fois rendu un préavis positif. Elle était en faveur de la dérogation à l'art. 11 LCI, étant donné que la balustrade était cachée par la lucarne.

Formatted: Bullets and Numbering

~~16-16~~ a. Par décision du 29 octobre 2015, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 6 novembre 2015, le DALE a accordé l'autorisation complémentaire de construire DD 98'683/4.

Formatted: Bullets and Numbering

Les conditions figurant dans les préavis du service LDTR du 31 août 2015, de la police du feu du 10 mars 2015 et de l'OCEN du 18 mars 2015 devaient notamment être respectées. Un accès sur toiture de dimensions minimales de 55 cm par 70 cm, sans passer chez un occupant, devait être construit. Des ventilations devaient être créées pour les sanitaires, la cuisine, la buanderie et la cage d'escaliers.

b. Selon les plans visés ne varietur, dans les combles inférieurs et supérieurs, la courette située à l'est était réduite, un conduit de cheminée était maintenu en l'état et un autre conduit de cheminée était supprimé. Quant à la courette située à l'ouest, elle demeurait en l'état dans les combles inférieurs et était réduite dans les combles supérieurs. Les deux courettes et les deux conduits de cheminée apparaissaient sur les plans du toit.

~~17-17~~ a. Par acte du 7 décembre 2015, Nyp et la communauté (ci-après, ensemble : les intéressées) ont recouru auprès du TAPI contre cette décision, concluant à la constatation de la nullité de l'autorisation attaquée, subsidiairement à son annulation, sous réserve de ses points 5, soit la troisième et quatrième condition du préavis du service LDTR du 31 août 2015 relatives à la limitation des loyers des deux appartements dans les combles, et 14, relatif à la construction d'un accès à la toiture.

Formatted: Bullets and Numbering

b. À l'appui de leur recours, elles ont versé des pièces à la procédure.

À teneur d'un rapport de Frédy MARGAIRAZ Bureau Technique du 13 août 2013, la courette était totalement obstruée par des liaisons horizontales, ce qui ne laissait plus de place pour des passages futurs de conduites en cas de travaux de réfection et d'assainissement des étages, le passage libre des courettes

étant régi par convention. Conformément à un rapport complémentaire de Frédy MARGAIRAZ Bureau Technique du 26 mars 2015, la colonne de chute des cuisines des appartements sise du côté de la cour à l'est avait été obstruée au niveau des combles. En ce qui concernait la courette technique ouest, il y avait violation de la convention prévoyant de laisser le libre passage des courettes. Il ne restait plus que 15 cm de vide de passage dans la courette à l'est, également en violation de la convention.

Selon un rapport du bureau d'ingénieurs SB Technique SBT SA du 4 décembre 2015 portant sur l'incidence des travaux d'aménagement des combles, les courettes devaient absolument être de section constante de haut en bas pour fonctionner correctement. Elles avaient pour fonction la ventilation naturelle des locaux sanitaires des niveaux inférieurs, le passage de conduites verticales de chauffage, ventilation et sanitaires, ainsi que la réserve de place pour les tuyaux de raccordement des capteurs solaires et pour l'installation future de ventilations mécaniques. Les canaux de cheminée devaient être impérativement conservés et avaient pour fonction la ventilation des locaux sanitaires des niveaux inférieurs. Certains locaux sanitaires adjacents étaient ventilés naturellement par la cage d'escalier, ce dont il fallait tenir compte pour le dimensionnement de la « cheminée » traversant la partie supérieure privatisée de la cage.

18) Le 3 mai 2016, au terme d'un échange d'écritures, s'est déroulé un transport sur place.

a. Selon les constatations du TAPI, au dernier étage des combles, l'accès aux appartements se faisait par la verrière centrale, ouverte à son pourtour de 2 cm (ventilation naturelle). L'ouverture permettant l'accès au toit, qui devait encore être réalisé, se trouvait sur la verrière centrale. Les immeubles des alentours étaient tous d'un style architectural différent et, à première vue, sans particularité. À l'étage inférieur des combles, l'une des courettes avait été intégrée dans les meubles de la cuisine ouverte sur le salon donnant sur la rue Maunoir. Du côté de cette rue, le conduit de cheminée, qui montait depuis le sous-sol et servait à tous les appartements, avait été supprimé à l'intérieur des combles et la courette raccourcie, ne faisant plus qu'une quinzaine de centimètres de profondeur. Dans l'appartement du quatrième étage en travaux, se trouvait une courette partiellement détruite, d'environ 1 m².

b. Le TAPI a annexé au procès-verbal du transport sur place un courrier du 17 mai 2016 dans lequel les intéressées demandaient l'intégration d'éléments dans le procès-verbal, intégration à laquelle Apparts et le DALE s'étaient opposés le 30 mai 2016 et que le TAPI avait refusée, ledit courrier devant être considéré comme reflétant leur position dans le cadre et à la suite du transport sur place.

19) Le 20 septembre 2016, suite à une demande du TAPI du 13 septembre 2016, le DALE a versé à la procédure les dossiers APA 27'385, 31'221, 31'221/2 et

32'707, concernant des projets de Nyp par rapport à des appartements au quatrième étage de l'immeuble.

- 20) Par jugement du 2 novembre 2016 (JTAPI/1139/2016), expédié pour notification le 4 novembre 2016, le TAPI a rejeté le recours.

Dans le cadre de l'examen de l'autorisation complémentaire DD 98'682/2, le Tribunal fédéral avait admis la qualité pour recourir de Nyp. La communauté disposait de la qualité pour recourir, des parties communes étant concernées, et avait procédé par l'intermédiaire de son administrateur, également administrateur unique de Nyp. La communauté étant constituée de Nyp pour 732,2 ‰, il était renoncé à la production de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires.

Le recours portait uniquement sur l'autorisation complémentaire visant la régularisation de travaux non conformes à l'autorisation initiale. Les autorisations préalablement délivrées et entrées en force ne pouvaient être remises en cause.

L'argument selon lequel l'autorisation était nulle car elle avait été octroyée sans l'assentiment des intéressées frisait la témérité. Il n'appartenait pas au DALE de s'immiscer dans les conflits privés et de veiller au respect des règles relatives à la PPE, qui relevaient du droit civil.

Le DALE avait délivré l'autorisation sur la base des préavis unanimement favorables. Rien ne permettait de retenir que l'OCEN n'avait pas correctement étudié le projet. La question de savoir si l'exécution des travaux serait conforme ou non à l'autorisation litigieuse échappait à ce stade à la compétence du TAPI et rien ne permettait pour l'heure d'en douter. Les plans déposés par Apparts, corrects et complets, faisaient apparaître clairement la suppression de la conduite de cheminée et la modification de l'emprise des courettes. D'éventuelles contradictions avec les APA 31'222/2, 37'385, 32'707 et 41'819 relevaient du droit privé et non pas de la compétence des autorités administratives. S'agissant de l'APA 41'419, l'accessibilité à la toiture constituait justement une condition prévue par le préavis favorable de la police du feu, reprise par l'autorisation querellée. Le conduit de cheminée supprimé était en réalité condamné de longue date. Aucune cheminée n'apparaissait sur les plans du quatrième étage versés à la procédure et, dans le cadre des travaux portant sur ses appartements, Nyp avait précisé que les canaux de cheminée subsistants devaient être assainis et obturés. Il ne pouvait être déduit, à ce stade, que les travaux litigieux occasionneraient le moindre dommage aux intéressées. Les auteurs du rapport du 4 décembre 2015 avaient d'ailleurs conclu que malgré les nombreuses non-conformités, s'agissant d'un immeuble existant, la délivrance des dérogations par les services officiels restait réservée.

Faisant suite à un premier préavis défavorable du 17 mars 2015, la CA avait validé la dérogation au gabarit de constructions. Ce préavis complétait le préavis favorable de l'inspection de la construction. La situation avait été correctement et globalement appréhendée par les instances de préavis consultées et le projet modifié en conséquence. La DALE pouvait, sur cette base, délivrer l'autorisation attaquée. La ville s'était déclarée favorable au projet modifié, sous réserve de l'avis de la CMNS, dont le préavis n'était cependant pas requis. Les intéressées ne faisaient que substituer leur appréciation à celle des instances de préavis, composées de spécialistes. La dérogation au gabarit des constructions s'était avérée nécessaire uniquement pour le garde-corps situé sur la terrasse en toiture. Le DALE n'avait pas excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation.

- 21) a. Par acte du 6 décembre 2016, Nyp et la communauté ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant à son annulation et reprenant les conclusions formulées en première instance, demandant par ailleurs l'allocation d'une indemnité de procédure.

Les plans versés à la procédure par Apparts étaient faux et ne correspondaient pas aux travaux effectivement opérés. Ils ne mentionnaient pas la destruction des massifs de cheminée, ni l'obstruction des courettes. Il fallait, pour atteindre le second étage du duplex, emprunter un escalier extérieur et aucune isolation thermique de la verrière n'était prévue, faits que le TAPI n'avait pas pris en compte.

Les capteurs solaires bénéficiaient uniquement à la part de copropriété d'Apparts, soit à 27,6 % de l'immeuble, de sorte qu'ils ne pouvaient pas couvrir au moins 30 % des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire de l'ensemble du bâtiment, comme exigé par le préavis de l'OCEN. Ce dernier faisait également interdiction de toute climatisation alors que le projet prévoyait le maintien d'une verrière couvrant le dernier étage, laquelle était actuellement ventilée avec un vide d'air de 10 cm sur toute sa périphérie. Sans système de climatisation, les locataires subiraient de grosses chaleurs et ne pourraient ventiler la pièce.

Il y avait une constatation inexacte des faits. Les préavis et l'autorisation litigieuse ne prenaient pas en compte l'obstruction des courettes, qui faisaient partie des parties communes. Les anciennes cheminées, appartenant également aux parties communes et condamnées par Apparts, restaient indispensables pour la ventilation naturelle et mécanique des locaux sanitaires. Les autorisations APA 27'385/1, 32'707/1, 31'221/1/2 et 41'819/1 obligeaient Nyp à utiliser le canal de cheminée pour l'évacuation de l'air des hottes de ventilation des appartements, de sorte que l'autorisation attaquée empêchait Nyp de terminer les travaux projetés et autorisés. La ventilation des appartements de Nyp n'étaient plus assurée. L'OCEN n'avait pas procédé à une analyse suffisante. Le TAPI avait à

tort constaté que le conduit de cheminée était condamné de longue date, celui-ci faisant l'objet de l'APA 31'221/2 et figurant sur les plans relatifs à cette autorisation.

Apparts avait installé une porte ne permettant pas aux pompiers d'accéder au toit. Les dimensions et l'emplacement de l'ouverture d'accès au toit n'étaient pas conformes. Elle avait également éliminé les interstices dans les escaliers, de sorte qu'il n'y avait plus de circulation d'air, alors que la cage d'escalier servait de ventilation de certains locaux sanitaires. L'incendie survenu le 5 octobre 2016 démontrait l'existence d'un problème, puisque la fumée avait stagné dans un appartement au quatrième étage, faute d'avoir pu s'échapper par les conduits de cheminées, les courettes ou la cage d'escalier.

La demande complémentaire constituait un projet complètement différent et visait la création de quatre appartements dans les combles au lieu de deux. Il ne s'agissait pas d'une requête complémentaire mais d'un projet nécessitant une nouvelle procédure d'autorisation définitive, vu l'ampleur des travaux.

Le comportement du DALE était déplorable dans la mesure où il excusait le comportement illégal d'Apparts. Le DALE avait fait fi des nombreuses missives des intéressées à ce sujet. Le principe de la bonne foi avait été violé.

b. À l'appui de leur recours, elles ont notamment versé à la procédure une lettre d'un locataire de l'immeuble, qui y travaillait auparavant comme concierge. Il se plaignait d'irrégularités dans l'immeuble, notamment la fermeture de la courette montant jusqu'au toit, du conduit de cheminée et l'absence d'accès au toit.

22) Le 15 décembre 2016, le TAPI a transmis son dossier à la chambre administrative, sans formuler d'observations.

23) Par réponse du 18 janvier 2017, Apparts a conclu au rejet du recours et à la condamnation des intéressées au paiement d'une indemnité de procédure.

Les courettes et les conduits de cheminée n'avaient pas pour fonction l'aération naturelle des locaux sanitaires des étages inférieurs. Les courettes avaient été rétrécies par Nyp elle-même entre 2003 et 2004. Cette dernière se plaignait du manque d'aération de l'immeuble mais empêchait Apparts de procéder à la réalisation d'un exutoire à fumée. Elle adoptait un comportement contradictoire. Les plans déposés étaient corrects et complets. La procédure DD 98'683/4 avait précisément pour but de régulariser des travaux déjà effectués et de modifier la précédente version de l'autorisation, qui prévoyait le maintien des courettes et conduits de cheminée. Le projet prévoyait la construction de deux appartements uniquement. Rien n'empêchait de continuer les tuyaux liés aux capteurs solaires pour en faire bénéficier d'autres surfaces du bâtiment. La serrure

de la porte menant aux combles, défailante, avait été changée, de sorte que les pompiers pouvaient accéder au toit. Il existait deux autres accès au toit.

La modification d'une autorisation faisait l'objet d'une demande complémentaire. Prétendre que l'autorisation entreprise devait respecter en tous points les précédentes autorisations revenait à nier le principe même de l'autorisation de construire complémentaire.

24) Par réponse du même jour, le DALE a conclu au rejet du recours.

Le TAPI avait examiné de manière approfondie et spécifique la problématique des courettes. Le fait que le jugement litigieux retenait que la suppression du conduit de cheminée avait été effectuée de longue date était dénué de toute portée. L'appréciation du TAPI se fondait sur les plans des travaux envisagés par les intéressées au quatrième étage, qui ne faisaient pas état d'un tel conduit, et sur les déclarations de ces dernières, qui avaient expressément précisé que les canaux de cheminée subsistant dans les appartements devaient être assainis et obturés. En relation avec la cage d'escalier, le recours n'expliquait pas quelles dispositions légales auraient été violées et en quoi elle servait de ventilation, pour laquelle l'accès à la toiture, condition de l'autorisation querellée, suffisait.

La modification de la typologie n'était pas contestée par les intéressées, qui se prévalaient uniquement de travaux, en majorité, de nature purement techniques, lesquels n'étaient pas susceptibles d'entraîner une altération sensible du projet initial et n'y ajoutaient pas un ouvrage séparé d'une certaine importance. La dérogation au gabarit en matière de constructions n'avait été nécessaire que pour le garde-corps. Ni le gabarit de l'immeuble, ni son implantation, ni sa volumétrie n'avaient changé. Une nouvelle requête en autorisation de construire ne se justifiait pas.

Le TAPI ne devait pas se pencher sur la question de savoir si l'accès au toit respectait les plans puisque les travaux n'étaient pas achevés et que cette question relèverait, une fois ceux-ci terminés, du DALE et non des autorités judiciaires. Les travaux, dont le but de la procédure était la régularisation, n'avaient pas pu se poursuivre, vu l'effet suspensif du recours.

Les plans n'étaient pas erronés. L'accès aux appartements des combles se faisait par la verrière centrale. Le préavis de l'OCEN imposait des exigences en matière d'isolation thermique.

Les intéressées n'indiquaient pas quelles assurances elles auraient reçues, ni sur quelles dispositions elles ne pourraient revenir sans subir de préjudice.

25) Le 26 janvier 2017, Apparts a indiqué que les conduites de cheminée avaient été démolies dans le cadre des travaux d'aménagement des appartements

dans les combles, ce qui n'avait aucune incidence sur l'issue qui devait être donnée au litige, de sorte qu'elle a persisté dans l'intégralité de ses conclusions.

- 26) Par réplique du 20 mars 2017, les intéressées ont maintenu leur recours, reprenant et complétant leur argumentation précédente.

Les conduits de cheminée avaient été détruits sans droit par Apparts. Ils devaient être assainis (nettoyés) et obturés (bouchés hermétiquement), et non détruits. La destruction des conduits de cheminée était la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public et le projet en ce sens ne remplissait pas les conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public. Les locaux sanitaires de certains appartements au rez-de-chaussée et dans les étages étaient borgnes et leur ventilation se faisait soit par les deux courettes, ventilées naturellement avant l'intervention d'Apparts, soit par deux ouvertures à travers le mur mitoyen porteur de la cage d'escalier, la ventilation ne se faisant plus depuis l'installation de tôles métalliques bouchant l'espace horizontal entre l'escalier et la structure de l'ascenseur et l'isolation complète de la porte installée au quatrième étage.

- 27) Le 23 mars 2017, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1.1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

Formatted: Bullets and Numbering

2.2) Il convient préalablement d'examiner l'objet du litige.

Formatted: Bullets and Numbering

a. L'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant (art. 65 al. 1 LPA). L'acte de recours contient également l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve. Les pièces dont dispose le recourant doivent être jointes. À défaut, la juridiction saisie impartit un bref délai au recourant pour satisfaire à ces exigences, sous peine d'irrecevabilité (art. 65 al. 2 LPA). La juridiction administrative applique le droit d'office et ne peut aller au-delà des conclusions des parties, sans pour autant être liée par les motifs invoqués (art. 69 al. 1 LPA).

b. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_581/2010 du 28 mars 2011

consid. 1.5 ; ATA/467/2017 du 25 avril 2017 consid. 3b). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer. L'objet d'une procédure administrative ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances, mais peut tout au plus se réduire dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés. Ainsi, si un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, il ne peut pas prendre, dans son mémoire de recours, des conclusions qui sortent du cadre des questions traitées dans la procédure antérieure (ATA/601/2017 du 30 mai 2017 consid. 2b ; ATA/421/2017 du 11 avril 2017 consid. 5).

c. En l'espèce, le litige porte uniquement sur la confirmation par le TAPI de l'autorisation complémentaire de construire DD 98'683/4, autorisant la modification de la typologie des appartements, avec suppression d'un conduit de cheminée et réduction des deux courettes, et la pose d'un nouveau garde-corps en toiture.

En particulier, les précédentes autorisations, soit l'autorisation initiale DD 98'683 et les autorisations complémentaires 98'682/2 et 98'683/3, sont entrées en force et les recourantes ne peuvent les remettre en cause par le biais d'un recours contre l'autorisation complémentaire faisant l'objet de la présente procédure.

Par conséquent, seuls les griefs et l'argumentation des recourantes portant sur les éléments faisant l'objet de l'autorisation DD 98'683/4 sont recevables et seront examinés.

3-3) Les recourantes affirment que l'autorité intimée ne pouvait intégrer dans son autorisation la condition du préavis de l'OCEN exigeant que l'équipement du bâtiment en capteurs solaires thermiques – installés uniquement par la société intimée et profitant seulement aux appartements de cette dernière, alors qu'elle ne détient que 276,8 ‰ de l'immeuble –, permettent de couvrir au moins 30 ‰ des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire de l'ensemble du bâtiment. Elles contestent également l'interdiction d'installer toute climatisation. Il convient dès lors d'examiner si elles ont un intérêt digne de protection à invoquer ces griefs.

a. Aux termes de l'art. 60 al. 1 LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure ayant abouti à la décision attaquée (let. a), ainsi que 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 (let. b). Les let. a et b de cette disposition doivent se lire en parallèle. Ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/610/2017 du précité consid. 2a ; ATA/425/2017 du 11 avril 2017 consid. 4a).

Formatted: Bullets and Numbering

b. Selon la jurisprudence, le recourant doit être touché dans une mesure et une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué, qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé mais qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2 ; 137 II 40 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_837/2013 du 11 avril 2014 consid. 1.1). Il faut donc que le recourant ait un intérêt pratique à l'admission du recours, c'est-à-dire que cette admission soit propre à lui procurer un avantage de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2 ; 137 II 30 consid. 2 ; 137 II 40 consid. 2.6.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; ATA/767/2016 du 13 septembre 2016 consid. 2b). Un intérêt seulement indirect à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée n'est pas suffisant (ATF 138 V 292 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_665/2013 du 24 mars 2014 consid. 3.1).

c. Dans une affaire dans laquelle le recourant ne soulevait plus que la violation des dispositions cantonales relatives à l'indice d'utilisation des parcelles en sous-sol (art. 59 al. 9 LCI), ayant abandonné les autres griefs soulevés dans le cadre de la procédure de recours cantonale, le Tribunal fédéral a constaté que l'issue de la procédure, même dans l'hypothèse de l'admission du recours, n'était pas susceptible de procurer à l'intéressé – propriétaire d'une parcelle voisine ne jouxtant pas directement le terrain en cause – un avantage pratique, puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié et que ce dernier n'alléguait pas d'immissions dues à l'utilisation souterraine des parcelles. Le Tribunal fédéral a dès lors déclaré le recours irrecevable faute d'intérêt pratique à recourir (arrêt du Tribunal fédéral 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.3). Ultérieurement, la chambre administrative, après avoir admis la qualité pour recourir des recourants, a déclaré l'un de leurs griefs – relatif à la violation du principe de compensation des places de stationnement supprimées – irrecevable, dès lors que leurs propres intérêts n'étaient pas directement lésés par la suppression d'un certain nombre de places de stationnement (ATA/801/2014 du 14 octobre 2014 consid. 6e).

d. En l'espèce, si la décision litigieuse exige le respect du préavis de l'OCEN et donc de la condition qu'il pose quant à la couverture d'au moins 30 % des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude de l'ensemble du bâtiment par les capteurs solaires thermiques, la destinataire de cette décision est la société intimée, et non les recourantes, de sorte que cette condition est uniquement opposable à la première, ces dernières n'ayant dès lors pas d'intérêt à la remettre en cause.

Par ailleurs, l'interdiction de climatiser les locaux est elle aussi uniquement opposable à la société intimée et ne peut concerner que les appartements faisant

l'objet de l'autorisation en cause, soit les appartements des combles, de sorte que les recourantes n'ont aucun intérêt à remettre cette condition en cause.

Au vu de ce qui précède, ces griefs seront déclarés irrecevables.

4.4) Les recourantes soutiennent que la requête de la société intimée aurait dû faire l'objet d'une nouvelle procédure d'autorisation, et non d'une procédure d'autorisation complémentaire selon l'art. 10A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01).

a. Les 9 et 10A RCI ont été modifiés le 28 janvier 2015. Ces modifications, entrées en vigueur le 4 février 2015, s'appliquent à toutes les demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur (art. 269 al. 3 RCI).

La société intimée ayant déposé sa requête complémentaire auprès du DALE en janvier 2014, le RCI dans sa version antérieure au 4 février 2015 est applicable.

b. Est réputée complémentaire la demande qui a pour objet la modification d'une demande d'autorisation principale en cours d'examen ou d'une autorisation principale en vigueur (art. 10A al. 1 RCI, dans son état avant le 4 février 2015). La demande qui a pour objet un projet sensiblement différent du projet initial (let. a) ou l'adjonction au projet initial d'un ouvrage séparé et d'une certaine importance (let. b) est traitée comme une demande nouvelle et distincte. À cet effet, il faut fournir en cinq exemplaires le plan cadastral conforme à l'art. 7 al. 2 et 4 de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle du 18 novembre 1992 (OMO - RS 211.432.2 ; art. 10A al. 2 RCI, dans son état avant le 4 février 2015). La demande complémentaire doit être adressée au DALE sur formule officielle, en cinq exemplaires. Le dossier de la demande complémentaire, limité aux pièces additionnelles utiles, est joint au dossier de la demande principale dont il reçoit le numéro, suivi d'un indice. Dans le but d'accélérer l'instruction d'une demande impliquant le recueil de nombreux préavis, le DALE peut solliciter autant d'exemplaires supplémentaires qu'il est nécessaire (art. 10A al. 3 RCI, dans son état avant le 4 février 2015).

c. La demande définitive doit être adressée au DALE sur formule officielle, en cinq exemplaires. Dans le but d'accélérer l'instruction d'une demande impliquant le recueil de nombreux préavis, ce dernier peut solliciter autant d'exemplaires supplémentaires qu'il est nécessaire (art. 9 al. 1 RCI, dans son état avant le 4 février 2015). La demande d'autorisation de construire doit comprendre les pièces et visas nécessaires en application de l'art. 9 al. 2 à 7 RCI, dans son état avant le 4 février 2015.

Formatted: Bullets and Numbering

d. En l'espèce, la requête complémentaire de la société intimée a pour objet la modification du projet résultant des autorisations DD 98'683 et DD 98'683/2, lesquelles portent sur la construction, la rénovation et la transformation des combles de l'immeuble en logements, l'installation d'un ascenseur, la transformation de la toiture, ainsi que le rafraîchissement de la façade et de la cage d'escalier, avec maintien des deux courettes et des deux conduits de cheminée. Il s'agit en effet d'une procédure ayant pour but de régulariser des travaux entrepris – mais non terminés – de manière non conforme au projet tel qu'autorisé par l'autorité intimée. La demande formulée en 2014 reste cependant dans le cadre du projet initial, puisqu'elle vise à poursuivre l'aménagement des combles en appartements, s'agissant de simplement de modifier la typologie de ceux-ci – ce qui implique la suppression d'un conduit de cheminée et la réduction des courettes – et de poser un nouveau garde-corps en toiture.

Contrairement à ce qu'affirment les recourantes, l'autorité intimée n'a par conséquent pas abusé de son pouvoir d'appréciation en ne retenant pas qu'il s'agissait d'un projet sensiblement différent du projet initial et en procédant par la voie de l'autorisation complémentaire de construire.

Au surplus, le fait de traiter un dossier en tant que demande complémentaire n'a pas d'incidence sur les conditions de délivrance de l'autorisation sollicitée, mais simplement sur les pièces à produire, puisque seules les pièces additionnelles doivent être produites en cas de requête complémentaire, les autres pièces ayant déjà été produites dans le cadre de la procédure initiale.

Au vu de ce qui précède, le grief sera écarté.

5-5) Les recourantes affirment ensuite que l'autorisation délivrée ne serait pas conforme aux travaux d'ores et déjà effectués.

a. La conformité d'une autorisation complémentaire de construire au sens de l'art. 10A RCI s'examine en principe in abstracto, soit par rapport aux plans qu'un requérant dépose en vue de régulariser des travaux divergents d'une autorisation principale en cours d'examen ou en vigueur. S'il s'avère que les travaux exécutés ne correspondent pas auxdits plans, il revient alors au DALE de régulariser la situation, en ordonnant le dépôt d'une nouvelle requête en autorisation complémentaire de construire, respectivement la mise en conformité des travaux exécutés en violation de la législation (art. 129 et 130 LCI ; ATA/625/2012 du 18 septembre 2012 consid. 8).

b. Dans un cas dans lequel des divergences d'une certaine ampleur existaient entre les plans de la requête en autorisation complémentaire de construire et les travaux effectivement exécutés par le requérant, la chambre administrative avait considéré qu'il se justifiait de faire exception à la règle de l'examen in abstracto. Le contraire aurait en effet impliqué de se livrer à un exercice purement théorique

Formatted: Bullets and Numbering

et, cas échéant, d'avaliser une décision aux fondements hypothétiques, ne correspondant aucunement à la réalité préexistante. Dans ce cas, la mise à néant de l'autorisation complémentaire querellée s'imposait en outre compte tenu de l'attitude du DALE, qui avait méconnu les infractions commises par l'intéressé jusqu'en fin d'instruction de la cause, alors qu'elles lui avaient été dénoncées dès l'origine et qu'elles étaient manifestes (ATA/625/2012 précité consid. 8).

c. En l'espèce, les recourantes se prévalent de cette jurisprudence et affirment que les plans versés à la procédure seraient faux, de sorte qu'il se justifierait de mettre à néant l'autorisation de construire complémentaire querellée.

Toutefois, les plans visés ne varientur illustrent la suppression de l'un des deux conduits de cheminée, seul un conduit étant supprimé, contrairement à ce qu'affirment les recourantes. Ils indiquent par ailleurs également la réduction de la courette à l'est ainsi que le maintien au niveau inférieur de la courette à l'ouest et sa réduction au niveau supérieur, les courettes n'étant pas obstruées, là encore contrairement à ce qu'affirment les recourantes.

Or, ces éléments concordent avec les constatations faites par TAPI lors du transport sur place du 3 mai 2016. En effet, selon le procès-verbal, l'une des courettes avait été intégrée dans les meubles de cuisine. Il s'agit là de la courette à l'ouest, maintenue dans les combles inférieurs, conformément aux plans. Par ailleurs, toujours selon le procès-verbal, le conduit de cheminée du côté de la rue Maunoir avait été supprimé, ce qui est également conforme aux indications figurant dans les plans. Finalement, le procès-verbal indique que la courette du côté de la rue Maunoir avait été raccourcie, ne faisant plus qu'une quinzaine de centimètres de profondeur, ce qui est là encore en adéquation avec les plans. Ces derniers concordent par conséquent pleinement avec les constatations du TAPI.

Il n'existe dès lors pas de divergence manifeste ou d'une certaine ampleur entre les plans et les travaux déjà effectués, que l'autorisation attaquée vise précisément à régulariser, de sorte qu'il ne se justifie pas de faire une exception à la règle de l'examen in abstracto. Le grief sera écarté.

6-6) Les recourantes remettent en cause le bien-fondé de la délivrance de l'autorisation complémentaire litigieuse.

a. Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a), ni modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b ; art. 1 al. 1 LCI).

Formatted: Bullets and Numbering

b. L'art. 23 LCI règle les dimensions du gabarit de hauteur des immeubles sis en deuxième zone de construction. Les dispositions de l'art. 11 LCI restent cependant applicables (art. 23 al. 7 LCI). L'art. 11 al. 4 LCI permet, à certaines conditions, parmi lesquelles la consultation préalable de la CA, de déroger aux règles en matière de gabarit des constructions.

c. Dans le système prévu par la LCI, les avis ou préavis des communes, départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 2^{ème} phr. LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif (art. 3 al. 3 1^{ère} phr. LCI), sauf dispositions contraires et expresses de la loi.

Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours observent une certaine retenue, lorsqu'il s'agit de tenir compte des circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; 135 I 302 consid. 1.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 5.1). Elles se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (arrêts du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2 ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6d ; ATA/1005/2015 du 29 septembre 2015 consid. 12b et 12c et les références citées).

La LCI ne prévoit pas de hiérarchie entre les différents préavis requis. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/1059/2017 précité consid. 6d ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 4b). Ainsi, lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours. La chambre administrative observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen lorsque l'autorité a suivi son préavis. En effet, la CA, composée pour une part de spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers que la chambre administrative, composée de magistrats (ATA/521/2017 du 9 mai 2017 consid. 5e et les références citées).

S'agissant du TAPI, celui-ci se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative, de sorte que cette dernière exerce son pouvoir d'examen avec retenue (ATA/1059/2017 précité consid. 6d ; ATA/537/2017 précité consid. 4e ; ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6e).

d. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le DALE s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/281/2016 du 5 avril 2016 consid. 7a ; ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5c et les références citées).

e. En l'espèce, les recourantes ne remettent plus en cause la dérogation au gabarit octroyée suite au préavis positif de la CA, qui s'est déclarée favorable à une dérogation selon l'art. 11 LCI, ladite dérogation n'ayant d'ailleurs été nécessaire que pour le garde-corps en toiture, selon les indications de l'autorité intimée. Elles affirment cependant que les préavis ne prendraient pas en compte l'impact de la modification des courettes et la suppression d'un conduit de cheminée sur les appartements des étages inférieurs.

Toutefois, l'autorité intimée a suivi les préavis des instances consultatives – le préavis de la CA étant obligatoire en application de l'art. 11 al. 4 LCI –, qui se sont toutes prononcées favorablement au projet, sous réserve de la commune, dans son dernier préavis, pour des raisons sans lien avec les points soulevés par les recourantes. Or, contrairement à ce qu'affirment ces dernières, les instances de préavis se sont prononcées sur la base des plans comportant la mention claire de la réduction des courettes et de la suppression d'un conduit de cheminée, de sorte qu'elles ont examiné le projet en toute connaissance de cause. Rien n'indique dès lors que ces instances, composées de spécialistes, n'aient pas examiné minutieusement la question de la réduction des courettes et de la suppression d'un des deux conduits de cheminée. Les éléments apportés par les intéressées ne remettent à cet égard aucunement en cause l'appréciation des instances de préavis. En effet, les courettes ne sont pas supprimées mais réduites, rien n'indiquant qu'elles ne pourraient de la sorte remplir leur fonction, en particulier s'agissant de la ventilation. Les recourantes ne démontrent d'ailleurs pas le contraire, le rapport du 4 décembre 2015 n'indiquant pas pourquoi les courettes devraient absolument être de section constante de haut en bas pour pouvoir fonctionner correctement et les rapports de M. MARGAIRAZ faisant uniquement référence à une convention

de passage libre dans les courettes, dont le respect relève uniquement du droit privé et n'a aucune pertinence dans le présent litige. Par ailleurs, s'agissant du canal de cheminée supprimé, les recourantes se contentent de substituer leur appréciation à celle des instances de préavis, sans démontrer concrètement les problèmes allégués que causeraient la suppression de canaux, ceci alors même que, selon leurs propres déclarations, ces canaux doivent être obturés. En outre, la question de la possibilité de réaliser les travaux autorisés au regard des règles de la PPE et des projets de l'autre propriétaire par étages ressortit au droit privé et ne relève pas de la compétence de la chambre administrative.

Au surplus, l'autorité intimée a expressément conditionné l'autorisation complémentaire au respect du préavis de la police du feu du 18 mars 2015 – lequel exige notamment l'accessibilité et la praticabilité en tout temps des voies d'évacuation et l'installation d'un exutoire de fumée dans la cage d'escalier –, à la création de ventilations, notamment pour la cage d'escaliers, et au respect d'un accès à la toiture, en imposant des dimensions minimales.

Au vu de ce qui précède, il ne peut être reproché au TAPI d'avoir constaté que l'autorité intimée avait à bon droit délivré l'autorisation complémentaire attaquée en suivant les préavis favorables. Le grief sera écarté.

~~7.7~~ Les recourantes invoquent finalement une violation du principe de la bonne foi.

a. Valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; 129 I 161 consid. 4 ; 129 II 361 consid. 7.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_18/2015 du 22 mai 2015 consid. 3 ; 2C_970/2014 du 24 avril 2015 consid. 3.1).

b. Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il 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 (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; 131 II 627 consid. 6.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_151/2012 du 5 juillet 2012 consid. 4.2.1 ; 2C_1023/2011 du 10 mai 2012 consid. 5). Conformément au principe de la confiance, qui s'applique aux procédures administratives, les décisions, les déclarations et comportements de l'administration doivent recevoir le sens que l'administré pouvait raisonnablement leur attribuer en fonction des circonstances qu'il connaissait ou aurait dû connaître (arrêt du Tribunal fédéral 2P.170/2004 du 14 octobre 2004 consid. 2.2.1 in RDAF 2005 I 71 ; Thierry

Formatted: Bullets and Numbering

TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 193 n. 569 s.). Le principe de la confiance est toutefois un élément à prendre en considération et non un facteur donnant en tant que tel naissance à un droit (Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 193 n. 569 et les références citées). La protection de la bonne foi ne s'applique pas si l'intéressé connaissait l'inexactitude de l'indication ou aurait pu la connaître en consultant simplement les dispositions légales pertinentes (ATF 135 III 489 consid. 4.4 ; 134 I 199 consid. 1.3.1).

c. Selon la jurisprudence, les assurances ou les renseignements erronés donnés par les autorités confèrent des droits aux justiciables lorsque les cinq conditions cumulatives suivantes sont remplies. Tout d'abord, une promesse concrète doit avoir été émise à l'égard d'une personne déterminée. Il faut ensuite 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 141 V 530 consid. 6.2 ; ATA/17/2017 du 10 janvier 2017 consid. 9 et les références citées).

d. En l'espèce, les recourantes reprochent uniquement à l'autorité intimée d'avoir « fait fi de [leurs] nombreuses missives » et d'avoir délivré l'autorisation attaquée de façon tout à fait irresponsable, car elle serait en contradiction avec d'autres autorisations délivrées pour les appartements des étages inférieurs. Elles n'allèguent ainsi aucunement que l'autorité intimée leur aurait donné des assurances quant à l'absence de délivrance de l'autorisation complémentaire sollicitée par la société intimée.

Au vu de ce qui précède, les recourantes ne peuvent se prévaloir du principe de la bonne foi pour remettre en cause l'autorisation complémentaire querellée. Le grief sera écarté.

8-8) Dans ces circonstances, le jugement du TAPI confirmant la décision de l'autorité intimée est conforme au droit et le recours à son encontre, entièrement mal fondé, sera rejeté.

9-9) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de Nyp et la communauté, prises conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à Apparts SA, à la charge de Nyp et la communauté, prises conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

rejette, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 6 décembre 2016 par Nyp SA et la communauté des copropriétaires par étages de l'immeuble sis rue Maunoir 12 contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 2 novembre 2016 ;

met à la charge de Nyp SA et de la communauté des copropriétaires par étages de l'immeuble sis rue Maunoir 12, prises conjointement et solidairement, un émolument de CHF 2'000.- ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à Apparts SA, à la charge de Nyp SA et de la communauté des copropriétaires par étages de l'immeuble sis rue Maunoir 12, prises conjointement et solidairement ;

dit que conformément aux art. 82 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 ;

communique le présent arrêt à Me Yves Bonard, avocat des recourantes, à Me Shahram Dini, avocat d'Apparts SA, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Thélin et Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

J. Poinso

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :