

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4366/2008-DT

ATA/607/2008

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 24 novembre 2009

dans la cause

Monsieur Oliver HARE

représenté par Me Marc Lironi, avocat

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE
ADMINISTRATIVE**

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

EN FAIT

1. Monsieur Oliver Hare est propriétaire d'une villa, située sur la parcelle n° 268 feuillet 22 de la commune de Cologny au 29, chemin de Ruth.
2. A la fin de l'année 2006, M. Hare a demandé au département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) l'autorisation de transformer et de rénover cette maison, ainsi que de créer une piscine DD 101003.
3. Au cours de l'instruction de cette demande, le service cantonal de l'énergie (ci-après : ScanE) qui dépend du département du territoire (ci-après : DT) a donné, le 15 février 2007, un préavis positif concernant la qualité thermique de l'enveloppe du bâtiment au regard des critères de la norme SIA 180/1. Aucune installation de climatisation n'était prévue dans le projet à ce stade.
4. A la fin de l'année 2007, l'intéressé a saisi le DCTI de deux requêtes complémentaires qui furent enregistrées sous les n^{os} DD 101003/2-3 portant sur la modification de la façade de la villa et l'ajout d'une installation de climatisation.
5. Le 16 janvier 2008, M. Hare a déposé auprès du ScanE, par l'intermédiaire de Mino installation thermique S.A., son mandataire, un formulaire R de requête énergétique, en vue d'obtenir une autorisation pour une installation de climatisation dans sa villa. Il s'agissait d'installer un système réversible de rafraîchissement et de chauffage par système split dans les quatre chambres à coucher situées au 1^{er} étage de la villa sur une surface à climatiser de 187 m².
6. M. Hare a joint à sa requête le formulaire E5 relatif à la preuve du besoin pour réfrigération.
 - les puissances prévues pour la réfrigération de l'ensemble du bâtiment étaient de 13 kW, dont 10 kW pour celles de la climatisation projetée et 3 kW pour les autres puissances installées (cave à vin) ;
 - la puissance frigorifique ne provenait pas d'énergie renouvelable et le bâtiment ne répondait pas aux standards Minergie ;
 - les conditions ambiantes maximales en hiver étaient de 20 degrés et en été de 28 degrés ;
 - le bâtiment respectait les exigences constructives requises lors de réfrigération selon la norme SIA 180 ;

- dans la rubrique relative à la preuve du besoin de réfrigération lié aux charges thermiques internes élevées, le requérant mentionnait une charge thermique interne totale de 360 Wh/m²12h (Watts/heure par mètre carré pour 12 heures).

En rapport avec ce dernier poste, le formulaire E5 expliquait dans une note de bas de page que selon la recommandation SIA V382/3 chiffre 5.2.4, la réfrigération était justifiée si la charge totale interne dépassait 350 Wh/m²12h ou 450 Wh/m²24h lorsque les locaux pouvaient être aérés par l'ouverture des fenêtres, ou 250 Wh/m²12h ou 350 Wh/m²24h dans le cas de locaux pour lesquels l'ouverture des fenêtres était impossible.

7. Au formulaire E5, le requérant a joint un dossier technique "justificatif pour une installation réversible chauffage et rafraîchissement" du 13 décembre 2007. établi par KsC Energie-Tech S.A. sous-mandataire. Ce rapport contenait un ensemble de données et calculs décrivant l'installation projetée, sa conformité à la loi et la preuve du besoin de réfrigération. Ce dossier technique justifiait les données portées par M. Hare dans le formulaire E5.

8. Dans le cadre de l'instruction de la requête, de nouvelles données modifiées relatives aux besoins de puissances résultant de nouveaux calculs ont été transmises au DT le 8 février 2008 par KsC Energie-Tech S.A.

La charge thermique interne totale nouvellement calculée était de 240 Wh/m²12h.

Les besoins de puissances maximaux étaient d'environ 5 kW.

KsC Energie-Tech SA n'avait pas tenu compte dans ses calculs des apports calorifiques par la toiture et les murs, qu'elle considérait comme négligeables.

9. Le 25 février 2008, le ScanE a déposé sa fiche d'analyse relative à la requête en autorisation de climatiser déposée par M. Hare le 16 janvier 2008.

Le préavis était défavorable.

Si les conditions de l'art. 13H al. 2 let. b à e du règlement d'application de la loi sur l'énergie du 31 août 1988 (REn - L 2 30.01) étaient remplies, sauf la condition de la valorisation des rejets de chaleur de l'art. 13H al 2 let. f REn, selon le calcul du besoin annoncé, l'installation ne répondait pas à des besoins réels. Le recourant n'avait pas apporté la preuve d'un besoin ou d'exigences particulières. Il y avait peu d'apport de chaleur extérieure et une bonne isolation, si bien que c'est seulement en rapport avec les charges internes que le besoin pouvait être justifié. Celles-ci étant inférieures à 250Wh/m² par 12 heures, la preuve d'un tel besoin n'était pas apportée d'autant que les fenêtres n'étaient pas condamnées.

10. Le 3 mars 2008, le ScanE a notifié à M. Hare une décision. Sa demande d'autorisation énergétique exceptionnelle était rejetée. Il était admis qu'elle portait sur l'installation de dispositifs de climatisation permettant de fournir une puissance frigorifique de 8kW pour le rafraîchissement de quatre chambres à coucher d'une surface totale de 187 m² et d'une cave à vin. Les conditions posées par les art. 22B et 22C de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 (LEn - L 2 30) et par l'art. 13H REn n'étaient pas réalisées. En particulier, il n'y avait pas de besoin réel de réfrigérer dès lors que la charge totale interne ne dépassait pas 250 Wh/m² par 12 heures ou 350 Wh/m² par 24 heures, conformément à la recommandation SIA V 382/3.

11. Le 3 mars 2008 également, le ScanE a adressé au DCTI, un préavis favorable dans le cadre de l'instruction des requêtes complémentaires DD 101003/2-3, en vue de la coordination des publications des autorisations DCTI et DT. Le préavis rappelait la décision négative du même jour par laquelle le ScanE avait refusé l'autorisation de climatiser.

12. Le 3 avril 2008, M. Hare a interjeté recours auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) remplacée depuis le 1^{er} janvier 2009 par la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA) contre la décision du ScanE du 3 mars 2008 rejetant sa demande d'autorisation énergétique.

Le ScanE avait considéré de manière erronée que l'installation de climatisation du recourant ne remplissait pas les conditions posées par les art. 22C LEn et 13H al. 2 let. f REn. D'une part, l'autorisation déposée par le recourant remplissait toutes les conditions de l'art. 13H al. 2 REn. D'autre part, dès lors que la puissance frigorifique maximale de l'installation de climatisation des chambres était de 10 kW, le recourant était dispensé d'apporter la preuve du besoin en vertu de l'art. 13H al. 5 let. a REn.

13. Le 23 mai 2008, des collaborateurs du ScanE ont rencontré l'architecte du recourant. Il a été constaté à cette occasion que les installations de climatisation désirées avaient été posées malgré la décision négative du 3 mars 2008.

14. Pour le compte du ScanE, le service juridique du DT a répondu au recours le 13 juin 2008. Il conclut à son rejet.

Il n'y avait pas de contradiction entre le préavis favorable émis dans le cadre des demandes d'autorisation de construire complémentaires DD 101003/2 et la décision négative sur la requête énergétique. Le préavis concernait l'enveloppe énergétique du bâtiment qui était à distinguer de la climatisation, objet du recours précité.

Les charges internes représentaient la chaleur produite dans un local par les personnes, l'éclairage, des appareils ou toute autre source de chaleur qui s'y trouvait. Elles servaient à justifier le besoin de réfrigérer. Après discussions entre les parties, il avait été établi que les charges internes alléguées étaient comprises dans une fourchette allant de 30 Wh/m² à 15 Wh/ m².

L'art. 22B al. 1 LEn ne faisait que concrétiser l'art. 160E al. 3 let. a ch. 5 de la Constitution de la République et canton de Genève du 24 mai 1847 (Cst-GE - A 2 00). Celui-ci prévoyait que les installations de climatisation dans les bâtiments étaient soumises à autorisation exceptionnelle. L'autorité compétente n'autorisait une installation de climatisation que si elle répondait à un besoin réel et que si le projet était conçu de manière à limiter au maximum la consommation d'énergie et à s'intégrer dans un concept énergétique global du bâtiment. Par ailleurs, les rejets de chaleur devaient être valorisés.

La villa du recourant représentait l'état de l'art d'aujourd'hui en matière d'isolation et d'aération et, par ses caractéristiques et sa situation, elle était à même de garantir un confort thermique été comme hiver selon les normes SIA. Il n'y avait besoin réel de climatiser que si, malgré la mise en place de mesures constructives, des conditions de confort raisonnables ou requises par une affectation particulière ne pouvaient être garanties.

Même si la puissance froid nécessaire à l'installation était inférieure à 20 kW, l'art. 13 H al. 5 let. a REn ne constituait pas une dispense de respecter la condition du besoin réel de climatisation figurant dans la loi, mais une dispense de fournir la preuve dudit besoin pour une petite installation.

La charge thermique interne totale des locaux à climatiser était inférieure aux *minima* les plus bas requis par les normes SIA, rappelée dans le formulaire E5, qui justifiait un besoin de réfrigérer. Sur cette seule base, le recours devait être rejeté.

Concernant les autres conditions de l'autorisation exceptionnelle de climatiser découlant de l'art. 22B al. 3 LEn, deux d'entre elles n'étaient pas remplies. Le projet n'avait pas été conçu de manière à limiter au maximum la consommation d'énergie comme l'exigeait l'art. 13H al. 2 let. b REn et les rejets de chaleur n'avaient pas été valorisés (art. 13H al. 2 let. f REn).

15. Le 24 octobre 2008, la commission a rejeté le recours de M. Hare.

Au terme de la Cst-GE, l'installation d'une climatisation était soumise à un régime d'autorisation exceptionnelle.

L'art. 13H al. 5 REn dispensait dans certains cas d'établir la preuve du besoin, mais cette disposition légale ne pouvait se comprendre comme présumant ou préétabissant un besoin de réfrigérer. Une telle interprétation se heurtait à

l'interprétation téléologique de la loi. L'appréciation du besoin réel était nécessaire pour toute installation. La notion de besoin réel était une notion juridique indéterminée. En l'occurrence, la commission ne voyait pas d'excès ou d'abus du pouvoir d'appréciation du DT parce qu'il avait considéré que les chambres à coucher dont il était question, pouvaient bénéficier d'un niveau de confort raisonnable indépendamment de l'existence d'une réfrigération, en particulier dans la mesure où les locaux dont il s'agissait pouvaient être aérés de manière naturelle. De plus, la somme de chaleur dégagée en interne à ceux-ci était bien en-deçà de ce que la norme SIA considérait comme pouvant justifier l'installation d'un système de refroidissement.

16. Par acte posté le 3 décembre 2008, M. Hare a interjeté recours auprès du Tribunal administratif contre la décision de la commission du 24 octobre 2008, reçue le 4 novembre 2008.

Il conclut à l'annulation de la décision du 24 octobre 2008 et à ce qu'il soit constaté qu'il a le droit de faire installer la climatisation requise.

Sa demande d'installation était justifiée par le fait que les étés étant de plus en plus chauds, il voulait éviter que lui et sa famille souffrent de chaleur en période estivale et en période de canicule.

Sa requête remplissait toutes les conditions légales. Toutes les conditions de l'art. 13 al. 2 REn étaient réalisées. En vertu de l'art. 13H al. 5 let. a REn, vu la puissance froid inférieure à 20 kW de l'installation prévue, le recourant n'avait pas besoin de démontrer le besoin réel requis par l'art. 22B al. 3 LEn. La commission avait interprété le texte légal contrairement à sa lettre lorsqu'elle avait considéré qu'une installation d'une telle dimension restait soumise à l'appréciation d'un besoin.

17. La commission a transmis son dossier le 8 décembre 2008.

18. Le DT a répondu le 18 décembre 2008.

Le besoin de climatiser devait être réel pour qu'une autorisation exceptionnelle soit délivrée, ceci indépendamment de l'apport ou non de la preuve du besoin par le requérant eu égard à la systématique légale. La dispense de la preuve du besoin contenue à l'art. 13H al. 5 let. a REn ne constituait pas une dispense de respecter la condition du besoin réel de climatisation figurant dans la loi, mais une dispense de fournir la preuve dudit besoin dans le cas d'une petite installation. Lorsque l'autorité constatait qu'il n'existait pas un besoin réel de réfrigérer, même pour une petite installation, l'autorisation ne devait pas être délivrée. L'interprétation qui était faite par le recourant de cette disposition conduisait à donner un droit à l'octroi d'une autorisation de climatiser pour une petite installation sans qu'il y ait un besoin réel de réfrigérer, malgré la teneur de

l'art. 22B al. 3 LEn ce qui reviendrait à violer le principe de la hiérarchie des règles, soit les art. 22B al. 3 LEn et 160E al. 1 Cst-GE.

19. Par courrier du 12 janvier 2009, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Aux termes de l'art. 89 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), la Confédération et les cantons s'emploient à promouvoir une consommation économe et rationnelle de l'énergie, ce but étant répété à l'art. 1 al. 2 LEn. La Confédération légifère sur la consommation d'énergie (art. 89 al. 3 Cst.), les mesures concernant la consommation d'énergie dans les bâtiments étant au premier chef du ressort des cantons (art. 98 al. 4 Cst.).

La législation fédérale ne prévoyant aucune autre règle susceptible de s'appliquer en matière d'installation de climatisation de bâtiments, c'est la législation cantonale qui s'applique.

3. a. Selon l'art. 160E al.1 Cst-GE, la politique cantonale en matière d'approvisionnement, de transformation, de distribution et d'utilisation de l'énergie est fondée notamment sur la conservation d'énergie.
- b. Dans le secteur immobilier, la conservation de l'énergie est obtenue notamment par la soumission de la climatisation à un régime d'autorisation exceptionnelle ou d'interdiction (art. 160E al. 3 let a ch.5 Cst-GE), principe repris à l'art. 22B al. 1 LEn.
- c. Une installation de climatisation ne peut être autorisée par l'autorité compétente que si elle répond à un besoin réel. Le projet doit en outre être conçu de manière à limiter au maximum la consommation d'énergie et à s'intégrer dans un concept énergétique global du bâtiment (art. 22B al. 3 LEn).
- d. Les installations de climatisation ne correspondant pas à certains critères fixés dans le règlement d'application sont interdites (art. 22B al. 4 LEn). Elles peuvent être également assorties de conditions (art. 22B al. 5 LEn).
- e. L'art. 13H al. 2 REn énoncent les conditions devant être réunies pour que l'autorisation soit accordée :

- le besoin doit être démontré conformément à l'art. 13H al. 4 et 5 REn (art. 13H al. 2 let. a REn) ;
 - la puissance frigorifique doit être calculée au plus juste (art. 13H al. 2 let. b REn) ;
 - les apports extérieurs de chaleur doivent être limités, l'inertie du bâtiment et le rafraîchissement nocturne étant valorisés (art. 13H al. 2 let. c REn) ;
 - la solution technique proposée doit permettre de limiter le besoin en énergie (art. 13H al. 2 let. d REn) ;
 - la régulation doit permettre d'éviter la fourniture de prestations non nécessaires (art. 13H al. 2 let. e REn) ;
 - les rejets de chaleur doivent être valorisés (art. 13H al. 2 let. f REn).
4. a. Les conditions de la preuve du besoin sont définies à l'art. 13H al. 4 REn. Le besoin de réfrigérer est établi si, malgré la mise en place de mesures constructives, des conditions de confort raisonnables ou celles requises par une affectation particulière ne peuvent pas être garanties. Les mesures constructives requises sont définies dans la norme SIA 180 en vigueur. Dans les bâtiments existants, elles doivent être prises pour autant que cela soit techniquement réalisable, économiquement supportable et que cela ne s'oppose pas à des intérêts prépondérants de la protection du patrimoine bâti.
- b. En matière de réfrigération, l'art. 13H al. 5 let. a REn stipule que « La preuve du besoin n'est pas exigée dans les cas suivants » :
- la puissance froid totale nécessaire à cet effet est inférieure à 20 kW pour l'ensemble d'un bâtiment ;
 - si la puissance électrique spécifique pour la production de froid et de transport d'air des fluides caloporteurs ensemble ne dépassent pas 5 kW par m² de surface utile refroidie (art. 13H al. 5 let. b REn) ;
 - si les bâtiments et installations répondent aux conditions du standard Minergie (art. 13H al. 5 let. d REn).
5. La question à trancher est de savoir si, dans le cas d'une installation de climatisation dont la puissance se situe en deçà de la limite inférieure de puissance requise par l'art. 13H al. 5 let. a REn ou qui se trouverait correspondre à l'une ou l'autre des situations de fait visées par les trois autres lettres de cet alinéa, l'autorisation doit être sans autre accordée, ou si la délivrance est tout de même soumise au constat de l'existence d'un besoin réel de climatisation.

6. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le juge est, en principe, lié par un texte légal clair et sans équivoque. Ce principe n'est cependant pas absolu. En effet, il est possible que la lettre d'une norme ne corresponde pas à son sens véritable. Ainsi, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que le texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 131 I 394 consid. 3.2 p. 396 ; 131 II 13 consid. 7.1 p. 31 ; 130 V 479 consid. 5.2 p. 484 ; 130 V 472 consid. 6.5.1 p. 475). En dehors du cadre ainsi défini, des considérations fondées sur le droit désirable ne permettent pas de s'écarter du texte clair de la loi surtout si elle est récente (ATF 118 II 333 consid. 3e p. 342 ; 117 II 523 consid. 1c p. 525).

En l'occurrence, l'art. 13H al. 5 REn prescrit sans équivoque en son préambule que la preuve du besoin n'est pas exigée dans les quatre situations que cette disposition énonce. Cette dernière ne laisse place à aucune interprétation au vu de sa clarté. A teneur de ce texte, les installations de faible importance répondant aux conditions, devraient donc être autorisées sans que la preuve d'un besoin réel soit à rapporter, ce qui devrait conduire le ScanE à accorder l'autorisation de climatiser.

Il reste à examiner si le Conseil d'Etat était fondé à édicter une telle réglementation au vu des dispositions constitutionnelles et législatives existant en matière de climatisation.

7. L'activité administrative doit respecter le principe de la légalité. Les attributions administratives doivent être créées par la loi. En outre, elles doivent être exercées selon les modalités déterminées par celles-ci (P. MOOR, Droit administratif, vol. I, 2ème éd. 1994 n° 421 p. 329). Toute activité doit avoir une base légale soit un fondement dans une norme générale et abstraite, soit une loi au sens matériel émanant de l'autorité constitutionnellement compétente. L'exigence d'une base légale vaut non seulement pour l'administration restrictive, soit pour les décisions restreignant les droits, mais également pour l'administration de prestation, soit pour les décisions qui fournissent aux particuliers des prestations ou des services (ATF 103 Ia 369 ; A. AUER/G. MALINVERNI/M. HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, 2006, n° 1780, p. 625 ; P. MOOR, op. cit. no 4.2.2.1 p. 332 à 334).
8. a. Dans une collectivité publique démocratique, organisée dans le respect du principe de la séparation des pouvoirs, c'est le parlement qui est l'autorité compétente pour adopter les lois au sens formel, tandis qu'il incombe au gouvernement de les exécuter en édictant si nécessaire, la réglementation d'exécution, soit les règles obligatoires, unilatérales, générales et abstraites, permettant d'exécuter une loi formelle dont le contenu doit être précisé (ATF 128

I 113 consid. 3c p. 124 ; 115 Ia 277 consid. 7 p. 287 ; ATA/501/2005 du 19 juillet 2005 consid. 7 ; P. MOOR, op. cit. n° 3.3.1, p. 242).

La délégation de la fonction législative au pouvoir exécutif est autorisée, mais ce n'est qu'à certaines conditions. Elle ne doit pas être exclue par la Cst-GE et trouver ses fondements dans une clause de délégation contenue dans une base légale formelle. Celle-ci doit fixer la matière sur laquelle elle porte, son étendue, en indiquant les principes de base qui doivent être respectés (ATF 118 Ia, 245 et jurisprudence citée ; P. MOOR, op. cit. n° 3.3.3.3, p. 251 à 253 ; n°s 4.2.3.2 p. 344).

b. L'art. 130 Cst-GE consacre expressément le principe de la séparation des pouvoirs. Le pouvoir législatif incombe au Grand Conseil (art. 70 Cst-GE). Le Conseil d'Etat est chargé généralement de l'exécution des lois et prend à cet effet les règlements et arrêtés nécessaires (art. 116 Cst-GE) ; ATA/178/2008 du 15 avril 2008 consid. 2b ; ATA/391/2007 du 7 août 2007 consid. 6 ; ATA/501/2005 du 19 juillet 2005 consid. 7 ; A. AUER/G. MALINVERNI/M. HOTTELIER, op. cit. p. 590/591, n° 1672. Seule la clause générale de police peut justifier une entorse à ce principe, mais il faut que l'ordre public soit menacé de manière grave, directe et imminente, sans qu'aucune autre mesure légale ne puisse être prise ou aucune norme adoptée en temps utile (P. MOOR, op. cit. n° 4.2.2.9, p. 3.3.7).

9. a. En matière de climatisation, le cadre constitutionnel et légal est le suivant : l'art. 160C al. 3 Cst-GE instaure un régime d'autorisation exceptionnelle ou d'interdiction, rappelé à l'art. 22B al. 1 LEn. De par la loi, une installation de climatisation n'est autorisée que si elle répond à un besoin réel (art. 22B al. 3 LEn). Elle est interdite si elle ne correspond pas à certains critères fixés dans le règlement (art. 22B al. 4 LEn). En outre, même si une autorisation est accordée, elle peut être soumise à certaines conditions (art. 22B al. 5 LEn).

b. L'art. 25 LEn charge le Conseil d'Etat d'arrêter les dispositions nécessaires à l'application de la LEn. Dans le domaine considéré, si celui-ci a respecté le cadre de cette délégation de compétence en adoptant les art. 13H al. 1 à 4 REn, tel n'a pas été le cas pour l'art. 13H al. 5 REn par lequel il a opté pour une exemption d'une manière générale de toutes les installations répondant aux conditions énoncées dans cette disposition légale. Une telle exemption ne résulte pas du texte de la loi.

10. L'art. 13H al. 5 REn étant dépourvu de base légale, le recourant ne peut exiger la délivrance d'une autorisation de climatiser du fait de la faible puissance de l'installation envisagée. Il en résulte que la demande d'autorisation de climatiser reste soumise à la clause du besoin de l'art. 13H al. 4 REn.

En l'occurrence, le ScanE, en refusant l'autorisation requise parce qu'il considérait qu'elle ne répondait pas à un besoin réel au vu des différents éléments

qu'il a relevés dans sa décision du 3 mars 2008, n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation lorsqu'il s'est fondé sur le fait que la charge thermique interne totale alléguée (240 Wh/m² 12 h) ne dépassait de loin pas le seuil minimal (250 Wh/m²12h ou 350 Wh/m²24h) le plus bas à partir duquel les recommandations SIA considèrent que se justifiait un besoin d'installer une climatisation. La décision du ScanE est d'autant plus fondée que le seuil minimal en question est le plus bas que l'on pouvait retenir, soit celui qui s'applique pour des locaux dont l'ouverture des fenêtres est impossible, ce qui n'est pas la caractéristique des fenêtres des chambres de la villa du recourant, lesquelles permettent une aération supplémentaire puisqu'elles peuvent être ouvertes.

11. Le recours sera rejeté. Il sera mis à la charge du recourant qui succombe, un émoluments de CHF 1'500.- (art. 87 al. 1 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 3 décembre 2008 par Monsieur Oliver Hare contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 24 octobre 2008 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Monsieur Oliver Hare un émoluments de CHF 1'500.- ;

dit que, conformément aux art. 82 et 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 Marc Lironi, avocat du recourant ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière administrative, au département du territoire et au département des constructions et des technologies de l'information pour information.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Thélin, Mmes Hurni et Junod, M. Dumartheray,
juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :