RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4441/2006-DCTI **ATA/550/2007**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 30 octobre 2007

dans la cause

ALTRECHT S.A.
Monsieur Douglas BEER
Madame Isabelle EXCOFFIER GODEL
Madame Anne et Monsieur Alain GALLET
Monsieur Armen GODEL
Madame Désirée et Monsieur Pierre MAILLARD
Madame Catherine QUELOZ
Madame Nicole et Monsieur Richard REIMANN
Monsieur Bernard ROH
Monsieur Alfredo RUIGOMEZ
Madame Alexandra RUIGOMEZ-MARQUEZ
Madame Jeannine WETTSTEIN

contre

Monsieur Christophe BARKER
Monsieur Patrick CONSTANTIN

Madame Claudine et Monsieur Stéphane COULERU
Madame Margareth DEMESY

Monsieur Philippe DUTOIT
Madame Ghislaine OTLET FALDY
assistés par Monsieur Philippe Dutoit, mandataire

et

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

EN FAIT

1. Sur la parcelle n° 2190, feuille 5 du cadastre de Genève-Eaux-Vives, à l'adresse 15, rue des Contamines, est édifié un immeuble d'habitation constitué en propriétés par étages.

Altrecht S.A., Monsieur Douglas Beer, Madame Anne et Monsieur Alain Gallet, Madame Désirée et Monsieur Pierre Maillard, Madame Catherine Queloz, Madame Nicole et Monsieur Richard Reimann, Monsieur Bernard Roh, Monsieur Alfredo Ruigomez, Madame Alexandra Ruigomez-Marquez et Madame Jeannine Wettstein (ci-après : les premiers copropriétaires) détiennent des parts de propriétés par étage concernant des appartements qu'ils occupent personnellement pour la grande majorité d'entre eux. Leurs parts représentent 499 millièmes de la copropriété.

Monsieur Christophe Barker, Monsieur Patrick Constantin, Madame Claudine et Monsieur Stéphane Couleru, Madame Margareth Demesy, Monsieur Philippe Dutoit et Madame Ghislaine Otlet Faldy (ci-après : les nouveaux copropriétaires) ont acheté, en 2002, un lot de parts de copropriété représentant 501 millièmes de l'ensemble.

2. Le 3 juin 2004, les nouveaux copropriétaires ont déposé une demande d'autorisation (DD 99219) ayant pour objet la transformation et la création de deux appartements dans les combles de leur immeuble, à la place de l'appartement de trois pièces, des chambres de bonnes et des greniers existants.

Selon les plans de l'état existant, les combles de l'immeuble sont actuellement constitués de quatre chambres de bonnes de 10 à 11 m^2 chacune et d'un appartement, loué par les époux Godel, lequel est constitué d'un séjour d'environ 30 à 35 m^2, d'une cuisine d'environ 5 à 6 m^2 et d'une chambre d'environ 15 à 20 m^2. Le reste de la surface est occupé par des greniers, ainsi que par une pièce dénommée « atelier » et par l'ancienne buanderie.

Après travaux, les combles seraient occupés par deux appartements, soit un six pièces disposant de 172 m^2 habitables et un quatre pièces de 115 m^2 habitables.

3. Au cours de l'instruction de la requête, les préavis suivants ont été recueillis :

a. L'inspection des chantiers a émis un préavis favorable, sous réserve de conditions relatives à la sécurité des locataires, s'ils restaient en place.

b. Le service de l'habitabilité n'a pas émis d'objection.

c. La Ville de Genève s'est déclarée favorable au projet, à condition que le loyer futur correspondant aux pièces et appartement supprimés ne dépasse pas CHF 3'225.- par pièce et par an.

d. La commission des monuments, de la nature et des sites, sous-commission architecture (ci-après : la CMNS) a relevé que le bâtiment était situé dans un ensemble protégé du début du 20ème siècle. Le projet concernant les lucarnes et les châssis en toiture devait être revu.

Les modifications demandées ayant été apportées au projet, la CMNS a indiqué être favorable au projet, sous réserve des détails d'exécution des lucarnes et des teintes, qui devaient lui être soumis avant travaux.

e. Le service juridique chargé de contrôler la conformité du projet à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) a émis un préavis favorable. Il y avait dans les combles trois pièces dont le loyer de CHF 4'240.- pièce/année était connu, trois pièces et demie vacantes, dont le loyer était compté à CHF 3'225.- pièce/année, et trois pièces et demie à créer, avec un loyer non plafonné de CHF 6'909.- pièce/année. Compte tenu notamment de ces éléments, le loyer moyen, après travaux, par pièce et par année était fixé à CHF 4'819.- pour une durée de cinq ans. Les locataires des logements existant dans les combles devaient être relogés à satisfaction.

4. Les observations suivantes sont parvenues au département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département ou le DCTI) :

a. Le 15 juillet 2004, la société d'art public (ci-après : la SAP) a souligné que la création de deux appartements dans les combles entraînerait la multiplication des lucarnes dans un alignement banal. Elle ne s'opposait pas à l'aménagement des combles, mais souhaitait la révision du dessin desdites lucarnes.

b. Madame Isabelle Excoffier Godel et Monsieur Armen Godel (ci-après : les époux Godel), locataires du logement situé dans les combles, ont critiqué le projet, qui violait l'article 43 LDTR dans la mesure où les locataires n'avaient pas été informés des intentions des propriétaires.

c. La "Copropriété 15, rue de Contamines, association des habitants-propriétaires", s'est aussi opposée au projet. Les époux Godel, locataires de l'appartement situé dans les combles, venaient d'obtenir l'annulation du congé qui leur avait été notifié. Les plans déposés ne donnaient aucune indication quant à l'architecte mandaté.

La régie mandatée par les nouveaux copropriétaires agissait pour des motifs spéculatifs. Elle avait signifié leur congé aux locataires - dont certains habitaient l'immeuble depuis plus de cinquante ans - et allait revendre par appartements le

lot qu'ils venaient d'acquérir. Malgré les décisions d'assemblées générales, la régie laissait plusieurs parties de l'immeuble sans entretien.

Le projet portait atteinte aux parties communes de l'immeuble, notamment par la situation d'une nouvelle salle de bains qui nécessitait la création d'une gaine technique dans un mur porteur. Des courettes servant à l'aération seraient partiellement obturées. La toiture serait privatisée par le percement de jours zénithaux. L'importance de l'équipement sanitaire prévu dans les nouveaux logements générerait des flux que les conduites existantes ne pouvaient supporter. Il n'était pas possible, au vu des plans, de savoir si les ardoises du toit seraient conservées. Enfin, la modification de l'accès à la toiture risquait d'avoir des conséquences pour la partie commune de la verrière et le palier du 6ème étage.

5. Par décision du 13 janvier 2006, le département a rejeté les oppositions et a délivré l'autorisation sollicitée. Selon la condition n° 7, le loyer du logement de six pièces ne devait pas dépasser CHF 28'914.- par an et celui de quatre pièces CHF 19'225.- par an pendant une période de cinq ans dès leur mise en location. Les locataires du logement existant dans les combles devaient être relogés à satisfaction.

6. a. Le 17 février 2006, les époux Godel ont recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la CCRC) en reprenant les éléments figurants dans leur opposition. Ils ont également relevé que la décision litigieuse autorisait des loyers qui n'étaient pas dans la fourchette de ceux répondant aux besoins prépondérants de la population.

b. Par acte du 17 février 2006, reçu par la CCRC trois jours plus tard, les premiers copropriétaires et M. Godel ont également recouru auprès de la CCRC. Ils étaient tous propriétaires d'une part de propriété par étage, sous réserve de M. Godel.

L'immeuble faisait partie d'un ensemble du 19ème et du début du 20ème siècles, dont l'unité architecturale et urbanistique devait être maintenue. Le projet portait atteinte aux structures porteuses de l'immeuble, car une gaine technique devait être créée dans un mur porteur. Une courette était réduite de moitié. Un accès important au toit devait être créé dans l'appartement de quatre pièces à installer dans les combles, avec la pose d'un lanterneau en toiture. Ces éléments, qui modifiaient le gabarit de la toiture, auraient dû amener le département à refuser l'autorisation sollicitée.

De plus, les loyers ne correspondaient pas aux besoins prépondérants de la population. Ils seraient de CHF 4'819.- par pièce par année, soit largement supérieurs au maximum prévu, de CHF 3'225.- par pièce par année. M. Godel, locataire, devait être relogé, ce qui n'était pas le cas.

7. Le 24 mars 2006, les nouveaux copropriétaires, emmenés par M. Dutoit, se sont opposés au recours. La création d'une gaine d'environ seize centimètres sur vingt ne portait pas atteinte à la structure de l'immeuble, ce qu'un courrier de l'architecte mandaté confirmait. Un rapport relatif aux structures avait été commandé. L'accès à la toiture se ferait depuis les parties communes, sans passer par les appartements à créer. Quant aux loyers, ils avaient été fixés conformément à la LDTR.

8. Entendues en comparution personnelle le 31 mars 2006, les parties ont campé sur leur position.

Le DCTI a exposé que les loyers avaient été fixés en retenant un loyer de CHF 3'335.- par pièce pour celles correspondants aux trois pièces et demie existantes. Il avait tenu compte d'un loyer annuel avant travaux de CHF 12'270.-. M. Godel a précisé que son loyer annuel était de CHF 11'520.- sans les charges.

9. Le 28 avril 2006, les nouveaux copropriétaires ont précisé que, contrairement à ce qui avait été allégué, la création d'une gaine technique était superflue, en raison de l'existence, dans les étages inférieurs et à l'aplomb de la salle de bain à créer, de lavabos dont l'alimentation passait dans le mur porteur. Au surplus, un rapport d'ingénieur avait confirmé que la création d'une gaine n'aurait aucun impact sur la résistance statique des murs. Quant à la diminution de la taille de la courette au niveau des combles, elle n'aurait pas d'incidence sur l'aération des locaux situés dans les inférieurs. Enfin, l'information prévue à l'article 43 LDTR ne visait que les locataires restant dans l'immeuble et non ceux des combles, qui devaient de toute évidence partir.

10. Le 28 avril 2006, les époux Godel ont maintenu leurs conclusions, reprenant et développant les éléments figurant dans leur recours.

Par courrier du 20 juin 2006, les recourants ont demandé à pouvoir répondre aux observations des nouveaux copropriétaires.

11. Par décision du 12 octobre 2006, la CCRC a rejeté les recours.

Les époux Godel avaient relevé à juste titre que l'article 43 LDTR n'avait pas été appliqué. Toutefois, l'annulation de la procédure pour ce seul motif serait disproportionnée, puisqu'elle ne mettrait pas fin au litige et qu'il suffirait au DCTI de délivrer une nouvelle autorisation de construire après avoir consulté les locataires recourants. Le calcul fait par le DCTI pour fixer les loyers était conforme à la jurisprudence, car il tenait compte de trois pièces et demie existantes au prix de CHF 3'225.- par pièce par année et de trois pièces et demie à créer, au prix de CHF 6'909.- par pièces et par année.

La CMNS avait préavisé favorablement le projet. Les griefs des recourants concernant le défaut d'alignement des salles de bains et la taille de la courette ne portaient pas atteinte à des éléments dignes de protection.

12. Le 17 novembre 2006, les premiers copropriétaires et M. Godel ont saisi le Tribunal administratif d'un recours, reprenant leur argumentation antérieure.

13. a. Le 11 janvier 2007, les nouveaux copropriétaires se sont opposés au recours. Les recourants avaient soulevé les mêmes arguments devant la CCRC, sans tenir compte des pièces versées à la procédure entre-temps. Il n'y avait pas de modification de toiture ni d'atteinte aux structures porteuses. La fixation des loyers correspondait aux exigences de la LDTR.

b. De son côté, le département conclut au rejet du recours le 15 janvier 2007. L'autorisation délivrée était conforme tant à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) qu'à la LDTR. Les griefs en lien avec l'accès à la toiture ressortaient du droit civil. La CMNS n'avait pas émis de réserve au sujet de la diminution de la surface de la courette.

14. Un transport sur place a eu lieu le 21 mai 2007.

A cette occasion, M. Dutoit a signalé que Monsieur Bernard Roh avait vendu son lot de propriété par étage.

Au 6ème étage, il a été constaté que les accès en toiture existants se situaient dans l'entrée de l'appartement de M. Godel. Ce dernier a expliqué que l'accès avait été fermé par des vis, car des malfrats s'étaient introduits dans son appartement par cette ouverture à plusieurs reprises. La courette rectangulaire mesurant 1,30 mètre de côté serait réduite de moitié par les travaux. Une trappe permettant l'accès à la toiture par les pompiers serait créée sur le palier. La place prévue pour la gaine technique, dont l'existence était discutée dans les étages inférieurs, a été repérée. L'architecte a précisé que s'il n'était pas possible de se connecter sur une colonne existante, le passage par une gaine technique était envisageable. Les recourants ont signalé qu'actuellement, il y avait des problèmes d'alimentation d'eau, dont l'architecte a précisé qu'ils seraient revus à l'occasion des travaux.

15. Par courrier du 14 août 2007, les intimés ont informé le tribunal que les époux Godel avaient été relogés, le bail prenant effet le 1er septembre 2007.

Sur quoi, l'affaire a été 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 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. a. A teneur de l'article 60 lettres a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne touchée directement par une décision et qui a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir. Le Tribunal administratif a déjà jugé que les lettres a et b de la disposition précitée 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/522/2002 du 3 septembre 2002, consid. 2b et les références citées).

   L'existence d'un intérêt actuel s'apprécie non seulement au moment du dépôt du recours, mais aussi lors du prononcé de la décision sur recours ; s'il s'éteint pendant la procédure, le recours sera déclaré sans objet (ATF 123 II 285 consid. 4 p. 286 ss. ; 118 Ia 46 consid. 3c p.53 ; 111 Ib 58 consid. 2 et les références citées ; ATA/915/2004 du 23 novembre 2004 ; ATA/270/2001 du 24 avril 2001 ; ATA/731/2000 du 5 décembre 2000 ; ATA/295/1997 du 6 mai 1997 ; ATA/B.G. du 15 janvier 1997 ; A. GRISEL, Traité de droit administratif, Neuchâtel, 1984, p. 900).

   b. Dans la présente affaire, il est établi que les époux Godel ont quitté l'appartement sis dans les combles de l'immeuble le 1er septembre 2007. De plus, M. Roh a, en cours de procédure, vendu sa part de copropriété par étage. Leurs recours seront dès lors déclarés sans objet.

3. a. Selon l'article 89 alinéa 1 LCI, l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du 19ème siècle et du début du 20ème siècle situés en dehors du périmètre de protection de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, ainsi que du vieux Carouge, doit être préservée.

   Sont considérés comme ensembles les groupes de deux immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition s'ensemble dans le quartier ou dans la rue (art. 89 al. 2 LCI).

   Les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus (art. 90 al. 1 première phrase LCI).

Les demandes d'autorisation, ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures concernant des immeubles visés à l'article 89 sont soumis pour préavis à la commission des monuments, de la nature et des sites (art. 93 al. 1 LCI).

b. Selon une jurisprudence bien établie, le Tribunal administratif observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/440/2006 du 31 août 2006 et les arrêts cités).

c. En l'espèce, le projet litigieux a été préavisé favorablement tant par la commune que par la CMNS, après avoir été adapté selon les vœux de cette dernière. Le département, puis la CCRCMC ont suivi ces préavis. Les griefs soulevés par les recourants, que cela soit sur la question de la création éventuelle d'une gaine technique pour permettre l'installation d'une salle de bains dans l'un des appartements à créer, l'obturation partielle de la courette d'aération ou encore les questions d'accès à la toiture ne modifient cette appréciation, ainsi que l'a relevé la CCRC.

Certaines critiques des recourants, telles la question de la privatisation éventuelle de la toiture, ressortent du droit civil et ne sont pas de la compétence du Tribunal administratif.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal administratif constatera que le projet est conforme aux exigences de la LCI, et les griefs formés par les recourants à cet égard seront écartés.

4. a. Selon l'article 9 alinéa 1 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation d'immeubles soumis à ladite loi. Elle est accordée, notamment lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires. Pour statuer, le département doit tenir compte :

1. du genre, de la typologie et de la qualité des logements existants ;
2. du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés, notamment dans les combles ;
3. du genre de l'immeuble ;
4. du nombre de pièces et de la surface des appartements, ainsi que de la surface des logements nouvellement créés ;
5. des exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine (cf. art. 9 ch. 2 LDTR).

L'alinéa 3 de ce même article précise que, par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population,

soit, au 1er janvier 1999, ceux compris entre CHF 2'400.- et CHF 3'225.- par pièce par année. La fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante (art. 9 ch. 4 LDTR).

b. Le Tribunal administratif a déjà relevé que les éléments de pondération représentés par les critères prévus à l'article 9 alinéa 2 LDTR permettaient de compléter la pesée des intérêts en présence. A cet égard, il appartenait au département d'effectuer une appréciation globale afin d'éviter de tomber dans un schématisme que le législateur a expressément voulu éviter. A l'époque de la révision de la LDTR, le Conseil d'Etat avait également insisté sur l'absolue nécessité d'une application raisonnable de cette loi, sous peine de voir de nombreux projets ne jamais être réalisés et se poursuivre le phénomène de vieillissement et de détérioration du parc locatif genevois (Mémorial des séances du Grand Conseil 1995 V pp. 4565-4566 ; ATA/544/1999 du 14 septembre 1999).

Ces considérations, développées dans le cadre de l'article 9 LDTR, peuvent être reprises s'agissant de l'article 6 LDTR qui prévoit également la prise en compte de plusieurs critères pour autoriser une démolition/reconstruction.

c. En cas de transformation, le tribunal de céans a jugé que lorsqu'un appartement répondant aux besoins prépondérants de la population par son genre et par son loyer était remplacé par un appartement en duplex intégrant les combles, l'exigence du loyer répondant aux besoins prépondérants de la population était maintenue pour l'ensemble de l'appartement nouvellement créé. Ainsi, un loyer supérieur pour les pièces nouvellement créées n'était pas acceptable (ATA/274/1997 du 29 avril 1997).

Le tribunal de céans a toutefois admis dans le cas d'une transformation d'immeuble, permettant la création de nouveaux logements correspondant par leur genre et leur loyer aux besoins prépondérants de la population, alors qu'auparavant seule une partie d'entre eux y correspondaient par leur loyer, qu'une appréciation globale permettait la délivrance de l'autorisation. Cela, même si les loyers fixés pour certains des appartements dépassent ceux correspondant aux besoins prépondérants de la population (ATA/110/1999 du 9 février 1999).

Le Tribunal administratif a admis comme conforme aux exigences de la LDTR un loyer fixé à CHF 3'500.- la pièce par an dans le cas d'un appartement de quatre pièces d'une surface nette de 100 m^2 et disposant de deux grandes chambres avec alcôve (ATA/544/1999 du 14 septembre 1999).

Dans l'ATA/765/2005 du 15 novembre 2005 (SJ 2006 p. 335, cité par la CRMC), le Tribunal administratif a annulé une autorisation de démolition/reconstruction en considérant que les prix de vente autorisés par le DAEL, soit CHF 4'600.- et CHF 4'700.- le m^2 était fondé sur un loyer fictif de CHF 6'000.- la pièce par an. La surface moyenne des pièces n'avait rien

d'exceptionnelle. Ce montant se situait très largement au-dessus de ceux correspondant aux besoins prépondérants de la population.

d. En l'espèce, le département et la CCRC ont retenu qu'il y avait, dans les combles avant travaux, trois pièces et demie vacantes, comptées à CHF 3'225.- la pièce par année et un appartement de trois pièces, dont le loyer a été compté à CHF 12'720.-, en englobant par erreur les charges de l'appartement, soit CHF 1'200.- par année.

Il ressort cependant des faits de la présente cause que les calculs figurant dans la note technique du "préavis juridique - LDTR" et le plan financier présenté par les intimés comportent deux erreurs :

- cette note tient compte, dans le "loyer pièces existantes loyer connu" des charges que M. Godel versait à son bailleur ;

- d'autre part, ce préavis retient 3 pièces et demie dans la rubrique "loyer pièces existantes vacantes comptées à 3 225.-", et 3 pièces et demie nouvellement crées. En réalité, il y a quatre chambres de bonnes vacantes, ce qui a pour conséquence que 3 pièces seulement sont créées.

En rectifiant ces erreurs, le calcul du loyer après travaux aurait dû se présenter de la manière suivante :

	pièces	loyer total
Loyer pièces nouvelles à CHF 6'909.-	3	CHF 20'727.-
Loyer pièces existantes loyer connu à CHF 3'840.-	3	CHF 11'520.-
Loyer pièces existantes vacantes comptées à CHF 3'225.-	4	CHF 12'900.-
Loyer global	10	CHF 45'147.-
Loyer moyen / pièce		CHF 4'515.-

Après travaux, les combles de l'immeuble seront occupées par dix pièces. Au sujet de la surface des pièces, l'appartement des époux Godel comprend 115 m^2, alors que la surface totale des logements après travaux serait de 300 m^2, ce qui correspond à une surface moyenne par pièces similaire. De plus, comme l'ont relevé les époux Godel au cours de la procédure, leur appartement n'est pas en très bon état, alors que les logements à créer seront neuf.

En procédant à une appréciation globale de la situation, voulue par le législateur, après rectification des erreurs de calculs mentionnées ci-dessus, le loyer obtenu apparaît conforme aux exigences de la LDTR. De plus, l'opération

permet un gain appréciable de surface habitable et présente par là un intérêt public certain.

5. Au vu de ce qui précède, le recours sera partiellement admis, la condition n° 7 de l'autorisation de construire étant modifiée conformément au calcul figurant ci-dessus.

Au vu de cette issue, un émolument de procédure, en CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA). Le recours n'est en effet que très partiellement admis et pour un motif qu'ils n'avaient soulevé qu'indirectement. Aucune indemnité ne sera allouée aux intimés, qui concluent uniquement à ce que les recourants soient condamnés aux dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

préalablement :

met hors de cause Madame Isabelle Excoffier Godel, Monsieur Armen Godel et Monsieur Bernard Roh ;

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 24 novembre 2006 par Altrecht S.A., Monsieur Douglas Beer, Madame Isabelle Excoffier Godel, Madame Anne et Monsieur Alain Gallet, Monsieur Armen Godel, Madame Désirée et Monsieur Pierre Maillard, Madame Catherine Queloz, Madame Nicole et Monsieur Richard Reimann, Monsieur Alfredo Ruigomez, Madame Alexandra Ruigomez-Marquez et Madame Jeannine Wettstein contre la décision de la commission cantonale de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 12 octobre 2006 ;

au fond :

l'admet partiellement ;

dit que la condition n° 7 de l'autorisation de construire DD 99219-2 a la teneur suivante :

« les deux logements aménagés dans les combles seront destinés à la location et leurs loyers n'excéderont pas ceux du plan financier susvisé, soit CHF 27'088.- pour le logement de six pièces et CHF 18'059.- pour le logement de quatre pièces, ceci pendant une période de cinq ans à dater de leur mise en location » ;

rejette le recours au surplus ;

met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF1'000.-

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants 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'article 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 Altrecht S.A., Monsieur Douglas Beer, Madame Anne et Monsieur Alain Gallet, Madame Désirée et Monsieur Pierre Maillard, Madame Catherine Queloz, Madame Nicole et Monsieur Richard Reimann, Monsieur Alfredo Ruigomez, Madame Alexandra Ruigomez-Marquez et Madame Jeannine Wettstein, au département des constructions et des technologies de l'information, à la commission de recours en matière de constructions à Monsieur Philippe Dutoit, mandataire de la copropriété ainsi qu'à Madame Isabelle Excoffier Godel et à Monsieur Armand Godel.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :	le président :
C. Del Gaudio-Siegrist	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :