RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**A/726/2004-TPE** **ATA/765/2005**

# ARRÊT

# DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

# du 15 novembre 2005

dans la cause

**Monsieur Jean-Philippe BUCHER**
**Monsieur Zaccaria D'AGOSTIN**
**Monsieur Michel FORNALLAZ**
**Monsieur Jean-Michel MORET**
représentés par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

contre

**ACTION PATRIMOINE VIVANT**

et

**VILLE DE GENÈVE**

et

**ASSOCIATION VIVRE AUX EAUX-VIVES**

et

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS**

et

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

## EN FAIT

1. La société Grenadine, Dish et Cie est propriétaire de la parcelle n° 242, feuille 8 de la commune de Genève, sise au carrefour de l'avenue de la Grenade et de la rue Sillem. Sur ladite parcelle, sont édifiés trois bâtiments (B182, B183 et B184), soit un entrepôt, un atelier en construction légère et un bâtiment qui comporte un atelier au rez-de-chaussée ainsi qu'un premier étage et des combles affectés à l'habitat. Les pièces d'habitation sont actuellement cédées par la société propriétaire, à titre provisoire, à une coopérative de logements pour étudiants.

2. Messieurs Michel Fornallaz et Zaccaria D'Agostin sont copropriétaires de la parcelle n° 243, feuille 8, de la commune de Genève, sise au 17, rue de l'Avenir. Sur ladite parcelle, est édifié un bâtiment B186 dont le rez-de-chaussée est affecté à des activités alors que les premier et deuxième étages ainsi que les combles servent à l'habitat. L'immeuble est actuellement occupé illégalement.

3. Messieurs Pierre et Bernard Ding sont propriétaires indivis de la parcelle n° 244, feuille 8, de la commune de Genève, sise à l'angle de la rue de l'Avenir et de la rue Sillem. Sur ladite parcelle est édifié le bâtiment B187 qui comporte un rez-de-chaussée voué à des activités et un premier étage et des combles affectés à l'habitat. Le bâtiment est occupé occasionnellement par l'un des propriétaires.

4. Au début des années 1990, les propriétaires des parcelles précitées avaient requis les autorisations nécessaires pour démolir les bâtiments et les remplacer par un seul immeuble de cinq étages sur rez-de-chaussée plus attique. En date du 15 décembre 1993, le département des travaux publics, alors compétent, avait délivré les autorisations de démolir et de construire, devenu depuis le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL ou le département). Le projet autorisé n'a toutefois jamais été mis en œuvre.

5. Par demande du 16 novembre 2001, Messieurs Jean-Philippe Bucher et Jean-Michel Moret, architectes mandatés par les propriétaires des parcelles et promettant-acquéreurs de la parcelle n° 242, ont requis du département ; l'autorisation de démolir tous les bâtiments précités.

   Le 16 novembre 2001 également, MM. Bucher et Moret ont requis l'autorisation de construire un immeuble d'habitation de quatre étages plus attique avec des arcades commerciales au rez-de-chaussée et trois étages de parking en sous-sol sur les parcelles n$^{os}$ 242, 243 et 244.

6. Les préavis suivants ont été recueillis :

   - Le 4 février 2002, la Ville de Genève a préavisé défavorablement le projet vu l'intérêt patrimonial des deux bâtiments donnant sur la rue Sillem (B184 et

B187) et subsidiairement celui situé sur la rue de l'Avenir (B186) et l'impact du projet de construction sur la forte densité du quartier. Elle s'opposait à la démolition des immeubles tant qu'une alternative pour un éventuel maintien et une rénovation du bâti existant n'étaient pas préalablement étudiées ;

- Le 17 avril 2002 la sous-commission « monuments et antiquités » de la commission des monuments, de la nature et des sites a préavisé défavorablement le projet. Au vu d'une brève étude historique menée par la direction du patrimoine et des sites, la sous–commission relevait que les objets concernés s'inscrivaient comme des témoins de la première urbanisation du quartier des Eaux-Vives. La tête d'îlot constituait une des mémoires architecturales du quartier. Par ailleurs, une protection au sens de la loi sur la protection des ensembles des 19ème et début du 20ème siècles pourrait également être reconnue.

Suite à une visite des lieux effectuée par l'un des membres de la commission, ce préavis a été précisé le 9 octobre 2002. Les bâtiments B182, B183 et B186 ne présentaient plus un état permettant leur conservation et/ou justifiant leur maintien. Les bâtiments B187 et B184 en revanche, s'inscrivaient comme des témoins de l'architecture et de la formation du tissu des faubourgs. Par leur implantation, leur volumétrie et leur gabarit, ils présentaient un intérêt urbanistique et historique qu'il convenait de sauvegarder à l'échelle du tissu urbain. Les bâtiments B187 et B184, dans leur état actuel, pouvaient faire l'objet d'une réhabilitation tout en permettant le développement d'un projet de bâtiments nouveaux sur les parcelles contiguës. Ainsi la commission revenait sur le contenu de son préavis en souscrivant à la démolition du bâtiment d'habitation B186 tout en restant opposée à la démolition des deux bâtiments de tête :

- le 13 février 2003, le service sécurité et salubrité du DAEL a rendu un préavis favorable sous conditions concernant des questions de sécurité ;

- le 7 mars 2003, la Ville de Genève a réitéré son préavis défavorable. Le projet proposait une typologie d'appartements traversants sur une profondeur d'immeuble de près de 20 mètres avec des vides d'étage de 2,5 mètres, voire 2,4 mètres seulement ;

- le 25 mars 2003, le département de l'intérieur de l'agriculture et de l'environnement (ci-après : DIAE) a rendu un préavis favorable sous réserve de l'emprise en profondeur prévue qui nécessitait un rapport géotechnique complet avant l'ouverture du chantier ;

- le 27 mai 2003, la commission d'architecture a demandé une modification du projet pour qu'il tienne compte des critiques suivantes : le traitement des angles du bâtiment devait se référer aux immeubles avoisinants et devait tenir compte des orientations ; le traitement de la marquise abritant l'entrée du parking devait être revu dans le sens d'une plus grande légèreté ; enfin, les matériaux

devaient être en harmonie avec le contexte ; le verre miroitant était d'ores et déjà prohibé ;

- le 17 juin 2003, la commission d'architecture a préavisé positivement le projet modifié déposé le 16 juin 2003 ;

- le 24 juillet 2003, le service de la police des constructions a préavisé favorablement le projet à condition que le prix de vente de six appartements totalisant 28 pièces et 692 m2 sis au premier et deuxième étages de l'immeuble projeté n'excède pas celui annoncé dans le plan financier, soit CHF 4'600.- le m2 au premier étage et CHF 4'700.- le m2 au deuxième étage. Cette condition devait rester en vigueur pendant dix ans à dater de la fin de travaux.

7. Le 7 août 2003, Le DAEL a délivré l'autorisation de démolir (M 5050 – 2) ainsi que l'autorisation de construire (DD 97552 – 2) relative au projet du 16 juin 2003. L'autorisation reprenait comme conditions, les prix de ventes maximaux calculés par le service juridique du DAEL et ressortant du plan financier de l'opération datant du 10 juillet 2003, soit CHF 4'600.- le m2 pour les appartements du premier étage et CHF 4'700.- le m2 pour ceux du deuxième étage.

8. D'une note technique de la police des constructions du DAEL datant du 24 juillet 2003, il ressort que l'immeuble projeté comprendrait trois sous-sols comportant des parkings et dépôts, un rez-de-chaussée de 220 m2 attribué à des activités commerciales ainsi que quatre étages et un attique, soit douze appartements et au total 57 pièces pour une surface de 1560 m2. Le prix du terrain, 385 m2 à CHF 5'974.-/m2, était de CHF 2'200'000.- et le coût des travaux de CHF 5'884'000.-. Le coût total de l'opération y compris les taxes et les frais financiers divers et imprévus était de CHF 9’350'000.-.

9. Les autorisations de démolir et de construire du 7 août 2003 ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO) du 13 août 2003.

10. Le 8 septembre 2003, Action Patrimoine Vivant (ci-après : APV) a requis du DAEL la mise à l’inventaire des bâtiments B184 et B187 en vertu de l’article 7 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05).

La direction du patrimoine et des sites a ouvert une procédure d’inscription à l’inventaire, ce dont elle a informé les propriétaires le 15 octobre 2003.

11. Le 8 septembre 2003, la Ville de Genève a recouru contre les autorisations de construire et démolir auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission de recours) en concluant à leur annulation.

12. Le 10 septembre 2003, l'APV a recouru contre les autorisations de construire et de démolir auprès de la commission de recours en concluant à leur annulation.

13. Le 27 octobre 2003, l'association "Vivre aux Eaux-Vives" a déposé une demande d'intervention auprès de la commission de recours exposant qu'elle avait renoncé à déposer un recours mais qu'elle manifestait son opposition à la démolition des bâtiments et signalait le dépôt le 26 mars 2003 d'une pétition signée par 400 personnes adressée au Conseil municipal de la Ville de Genève et au Grand Conseil.

14. La commission de recours a effectué un transport sur place qui a permis de constater notamment que dans le bâtiment B184 l'escalier menant dans les combles qui disposaient d'un système de chauffage, partait de l'appartement du premier étage.

15. Le 23 février 2004, la commission de recours a annulé les autorisations de démolir et de construire après avoir joint les recours.

Le recours déposé par la Ville de Genève était recevable, cette dernière ayant qualité pour recourir en tant que propriétaire d'un bâtiment abritant la Bibliothèque des Eaux-Vives, à l'adresse 2, rue Sillem (parcelle n° 272) situé à proximité du projet contesté. Elle agissait ainsi en qualité de voisine.

La qualité pour recourir d'APV était admise en application de l'article 145 alinéa 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

La question de la qualité pour intervenir de l'association "Vivre aux Eaux-Vives" était laissée ouverte.

Les autorisations devaient être annulées car le département avait fixé le prix de vente des appartements visés dans les autorisations en se référant à un prix de location fictif de CHF 6'000.- la pièce par an. Cette décision était contraire à la jurisprudence applicable au cas d'espèce, les loyers antérieurs des logements ne pouvant se situer à un prix de CHF 6'000.- la pièce par an. Il aurait fallu retenir comme prix du loyer fictif un loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population pour des surfaces de logement existantes. Aucune dérogation ne pouvait être accordée. A cela s'ajoutait le fait que dans le document intitulé "opération Grenade" enregistré le 10 juillet 2003 au DAEL le prix du mètre cube SIA pour les logements à construire avait été fixé à CHF 650.- alors qu'il était de CHF 550.- selon la liste genevoise des prix de la construction de logements d'octobre 2003.

16. Le 7 avril 2004, MM. Bucher, Moret, D'Agostin et Fornallaz (ci-après : M. Bucher et consorts) agissant conjointement et solidairement ont recouru au

Tribunal administratif contre la décision rendue le 23 février 2004 par la commission de recours.

Ils concluent principalement à l'annulation de ladite décision et au renvoi du dossier à la commission de recours afin que l'instruction soit complétée sur plusieurs points. Il s'agissait notamment d'obtenir tout renseignement permettant de comparer l'économie de leur projet avec celle d'un nouveau projet dans lequel les deux bâtiments de tête seraient maintenus. Cas échéant, il convenait de commettre un ou plusieurs experts afin de déterminer les éléments précités. Subsidiairement, ils concluent à ce que le Tribunal administratif ordonne les mesures d'instructions nécessaires dont celles suggérées ci-dessus. Les bâtiments de tête situés au croisement des rues de l'Avenir, Sillem et de l'avenue de la Grenade ainsi que les petits bâtiments situés le long de cette dernière artère n'étaient pas des constructions soumises à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). Il s'agissait soit d'immeubles destinés uniquement à des activités, soit de bâtiments qui ne comportaient qu'un seul logement et se trouvaient ainsi extraits du champ d'application de la LDTR.

Bien que le bâtiment B184 contienne des combles aménagés, ceux-ci ne pouvaient être considérés comme habitables dès lors qu'ils ne disposaient pas du vide d'étages minimum prévu par la loi et n'étaient accessibles qu'en traversant les autres locaux d'habitation de l'immeuble au moyen d'un escalier de grenier dont la pente ne respectait pas les dispositions légales applicables. En outre, ils n'étaient pas correctement isolés ni ne disposaient de jours suffisants. L'habitation des combles n'était en fait qu'une « occupation familiale du bâtiment » qui ne comportait dès lors qu'un seul logement. Ainsi, seul le bâtiment B186 pouvait être assujetti à la LDTR dans la mesure où ses premier et deuxième étages et ses combles étaient effectivement voués à l'habitation. Dès lors, c'était avec raison que le DAEL avait considéré que la surface brute de logement des trois bâtiments considérés n'était, sous l'angle de la LDTR, que de 482 m2.

S'agissant du coût de construction jugé trop élevé par la commission de recours, il fallait relever que les frais de démolition, d'installation de chantier venaient renchérir le coût de la nouvelle construction.

17. Le 7 mai 2004, la Ville de Genève a produit ses observations. Deux des recourants, Messieurs Bucher et Moret, avaient requis une autre autorisation de démolir et de construire le 22 avril 2004, prévoyant le maintien des bâtiments de tête.

18. Le 11 mai 2004, le DAEL a fait part de ses observations au Tribunal administratif.

La commission de recours n'avait pas tenu compte du fait que l'autorisation litigieuse visait la création de logements neufs dans leur totalité et impliquait des travaux de démolition. Par ailleurs en ce qui concernait les coûts engendrés par l'opération, le DAEL relevait que le coût au mètre cube SIA se distinguait selon que l'on se trouvait en Ville de Genève ou en zone de développement, dans un périmètre dense ou libre de toute construction. La difficulté du chantier n'était pas la même, compte tenu des contraintes inhérentes à la situation d'une parcelle. Il ne convenait pas de se fonder sur des statistiques pour définir le coût admissible de l'opération

19. Le 17 septembre 2004, les recourants ont précisé que les nouvelles autorisations délivrées le 11 août 2004 et prévoyant le maintien des deux bâtiments de tête n'allaient pas être utilisées par MM Bucher et Moret, l'opération se révélant beaucoup trop coûteuse.

L'intention des recourants était bel et bien d'entreprendre les travaux conformes au projet initial.

20. Le 22 octobre 2004, l'association "Vivre au Eaux-Vives" a déposé ses observations. Elle renonçait à prendre une part active à la procédure de recours.

21. Le 22 octobre 2004, la Ville de Genève a persisté dans ses conclusions en précisant que la deuxième autorisation de construire délivrée avait été frappée d'un recours par les propriétaires des autres parcelles. L'architecte mandaté par MM. Bucher et Moret avait annoncé que ces derniers retireraient leur recours au Tribunal administratif lorsque la deuxième autorisation entrerait en force. Il convenait de surseoir à l'instruction du recours dans l'attente de la décision dans la deuxième procédure.

22. Par décision du 16 février 2005, la commission de recours a rejeté un recours qui avait été déposé par MM. Fornallaz et D'Agostin dans la deuxième procédure concernant l'autorisation de construire délivrée à MM. Bucher et Moret.

23. Le 27 avril 2005, sur demande du juge délégué à l'instruction de la cause, les recourants ont précisé que la deuxième autorisation de construire devenue définitive concernait un projet que MM. Bucher et Moret n'entendaient en réalité pas réaliser. Pour cette raison, ils maintenaient leur recours.

24. L'APV n'a pas déposé d'observations, malgré le rappel qui lui a été adressé.

25. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

## EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56 A 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. Il convient en premier lieu de déterminer les parties à la procédure.

La commission de recours a laissé ouverte la question de la qualité pour agir de l'association « Vivre aux Eaux-vives » et a admis celles de la Ville de Genève et de l'APV.

a. S'agissant de l'association « Vivre aux Eaux-Vives », qui a renoncé à donner suite à son intervention dans la présente procédure, elle sera mise hors de cause.

b. La qualité pour agir de la Ville de Genève, commune du lieu de situation de l'immeuble, découle de l'article 145 alinéa 2 LCI et se fonde également sur sa qualité de propriétaire voisine des parcelles concernées (art. 60 LPA).

c. La qualité pour recourir de l'APV a déjà été reconnue par le tribunal de céans dans des affaires similaires concernant la démolition d'immeubles; elle est fondée sur l'article 63 LPMNS (ATA/253/1997 du 22 avril 1997).

3. La commission de recours a laissé ouverte la question de savoir si les deux bâtiments de tête (B187 et B184) pouvaient être considérés comme des ensembles bénéficiant de la protection des articles 89 et suivants LCI et étaient dignes de protection, dès lors que le projet ne satisfaisait de toute façon pas aux exigences de la LDTR.

4. La LDTR s'applique à tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévues par l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) et qui comporte des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art. 2 al. 1 LDTR). Ne sont pas assujetties, les maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement (art. 2 al. 2 LDTR).

Lorsqu'une maison d'habitation comporte au moins deux logements indépendants qui peuvent être occupés par des familles ou des personnes différentes, il ne fait guère de doute qu'il ne s'agit plus d'une maison individuelle et que la LDTR est applicable ; à l'inverse, une maison d'habitation, si spacieuse fût-elle, conçue et aménagée pour recevoir une seule famille, échappe à

l'assujettissement à la LDTR. Tel est notamment le cas des hôtels particuliers (ATA R. du 13 avril 1988, SJ 1988 p. 350).

L'article 2 alinéa 1 LDTR considère la maison d'habitation comme un bâtiment ; renvoyant à cette notion, la loi se réfère à une conception architecturale et non fonctionnelle. Il est de plus logique que la LDTR, qui s'insère dans le droit genevois de la construction et non pas dans le droit du logement, se réfère d'abord à une notion constructive ou architecturale « de bâtiment », pour ensuite aborder la question de son contenu « de logement », d'un point de vue fonctionnel. Ainsi, une construction qui présente tant dans ses façades que dans sa toiture une unité manifeste, constitue une seule maison d'habitation et non deux maisons contiguës, et cela même si elle comporte deux logements dans le sens vertical permettant une division parcellaire et un morcellement de la propriété. Dès lors que cette maison comporte deux logements, elle est soumise à la LDTR et à ses articles 5 et 6 concernant le changement d'affectation (ATA/966/2004 du 14 décembre 2004).

En l'espèce, les bâtiments B184 et B187 étaient à l'origine des maisons individuelles comprenant une arcade artisanale et un seul appartement au premier étage et dans les combles.

Les parties divergent quant au nombre de logements existants actuellement dans ces bâtiments.

Le DAEL a retenu que chaque bâtiment comportait deux appartements, totalisant respectivement 9 et 6 pièces.

Les propriétaires ont déclaré dans leur requête en démolition, deux appartements totalisant 7 pièces pour le bâtiment B184 et deux appartements totalisant 4 pièces pour le bâtiment B187. Dans leurs dernières écritures, ils affirment que le bâtiment B 184 ne comporterait qu'un seul logement, les combles aménagés ne pouvant être considérés comme habitables en raison du vide d'étage et de l'accessibilité.

La Ville de Genève, quant à elle, allègue que le bâtiment B184 contient trois logements totalisant 10 pièces et le bâtiment B187, deux appartements totalisant 7 pièces.

La commission de recours a retenu les chiffres produits par le DAEL. Néanmoins, lors du transport sur place, elle a relevé, s'agissant du bâtiment B184, qu'un appartement avait été aménagé dans les combles avec une mezzanine. Cet appartement était chauffé. Il était accessible par un escalier partant de l'appartement du 1er étage.

Par conséquent, compte tenu de l'absence d'indépendance des pièces aménagées dans les combles, le bâtiment B184 doit être considéré comme une habitation individuelle et n'est ainsi pas soumis à la LDTR.

Le bâtiment B187 a été construit à la même époque et selon la même conception que le bâtiment B184. La partie dédiée au logement du bâtiment a été laissée vide par les propriétaires.

Le bâtiment B186 était à l'origine déjà un immeuble de rapport comportant plusieurs logements. Le DAEL a retenu cinq appartements totalisant 10 pièces et 3 chambres dans les combles. Les propriétaires avaient annoncé deux logements de 3 et 4 pièces sur le formulaire statistique joint à leur requête de démolition. Malgré ces divergences, il est incontestable que ce bâtiment comporte plus d'un logement.

Ainsi, l'un des bâtiments dont la démolition est requise étant soumis à la LDTR, il convient d'examiner les conditions d'octroi de l'autorisation de construire et de démolir sous cet angle en priorité en tenant compte du fait que les autres bâtiments ne sont pas soumis aux conditions de la LDTR.

5. a. Nul ne peut, sous réserve de l'octroi d'une dérogation, démolir tout ou partie d'un bâtiment, occupé ou inoccupé (art. 5 LDTR).

b. Le DAEL peut accorder une dérogation, notamment lorsqu'il existe un intérêt général, c'est-à-dire lorsque la reconstruction permet une sensible augmentation de la surface de plancher affectée au logement, tout en tenant compte du maintien ou du développement du commerce et de l'artisanat, lorsqu'il est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier (art. 6 al. 1 litt. c LDTR).

La reconstruction d'un immeuble comportant douze appartements totalisant 57 pièces en lieu et place d'un immeuble de deux, voire cinq appartements répond clairement à un intérêt général tel que défini à l'article 6 alinéa 1 lettre c LDTR. Ceci n'est d'ailleurs pas contesté.

6. Reste à déterminer si le projet remplit les autres conditions posées par l'article 6 alinéas 2 et 3 LDTR.

Le DAEL accorde la dérogation si les logements reconstruits répondent, quant à leur genre et leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population ; il tient compte, dans son appréciation, du genre des logements existants ; du prix de revient des logements reconstruits, du genre de l'immeuble, du nombre de pièces et des appartements, ainsi que de la surface des logements nouvellement créés (art. 6 al. 2 LDTR).

Le DAEL fixe comme condition de l'autorisation les prix de vente maximaux des logements et le montant maximum des loyers (art. 10 LDTR).

Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre des loyers accessibles à la majorité de la population, soit compris entre CHF 2'400.- et

CHF 3'225.- la pièces par an (art. 6 al. 3 LDTR). Cette fourchette peut exceptionnellement être dépassée si des circonstances particulières le justifient, notamment, si la surface brute locative des pièces est importante (art. 6 al. 3 LDTR).

7. a. 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.

b. Dans le cadre d'une 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).

c. 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).

d. 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 m2 et disposant de deux grandes chambres avec alcôve (ATA/544/1999 du 14 septembre 1999).

En l'espèce, les prix de vente autorisés par le DAEL, soit CHF 4'600.- et CHF 4'700.- le m2 sont fondés sur un loyer fictif de CHF 6'000.- la pièce par an. Ce montant se situe très largement au-dessus de ceux correspondant aux besoins prépondérants de la population.

Le DAEL justifie ce prix par la taille des pièces qui seraient d'un tiers supérieur à la moyenne (25 m2 au lieu de 18,5 m2) et par le fait que les appartements reconstruits seront neufs.

8. S'agissant de la taille des pièces, il apparaît que les appartements projetés au 1er et 2ème étages seront de 132 m2 et 119 m2 pour les 5 pièces et de 99 m2 pour les 4 pièces. Ces surfaces brutes ne peuvent être considérées comme si « importantes » au sens de l'article 6 alinéa 3 LDTR qu'elles puissent constituer une circonstance particulière permettant le dépassement de la fourchette de loyer, au sens de l'article 6 LDTR. En effet, si une surface nette de 100 m2 pour un 4 pièces permet un dépassement jusqu'à CHF 3'500.- de la fourchette de loyers, selon la jurisprudence du tribunal de céans, les surfaces des logements projetés ne sont pas comparables. La surface brute du logement de 4 pièces est même plus petite que la surface nette qui permet la prise en compte d'une circonstance particulière.

Le DAEL estime également qu'un prix supérieur peut être admis en raison du fait que les appartements reconstruits seront neufs. Cet élément qui doit être pris en compte lors de l'examen d'une demande de transformation ou rénovation (art. 9 LDTR) n'est pas pertinent en l'espèce puisque, par définition, tous les logements reconstruits après une démolition sont neufs.

A cela s'ajoute que la présente espèce diffère des cas jugés par le tribunal de céans, exposés ci-dessus sur un point. En l'espèce, un immeuble d'habitation, dont rien n'indique que les loyers étaient supérieurs à ceux correspondant aux besoins prépondérants de la population sera remplacé par des appartements dont le prix de vente fixé est fondé sur un loyer très largement supérieur aux besoins prépondérants de la population. Le nombre de logements et de pièces prévu dans cet immeuble sera indiscutablement plus important mais, il n'en reste pas moins qu'aucun des logements projetés ne correspondra de par son prix aux besoins prépondérants de la population.

En conséquence, même en faisant une appréciation globale telle que souhaitée par le législateur, qui permet notamment de limiter la fixation des loyers ou du prix des appartements à une partie du nouvel immeuble seulement, comme l'a fait le DAEL, l'autorisation telle que délivrée ne pourra être confirmée, les prix de vente fixés ne répondant pas aux exigences de la LDTR. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner la conformité des autorisations litigieuses sous l'angle de la LCI.

Le recours sera rejeté.

9. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS**

**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 8 avril 2004 par Messieurs Jean-Philippe Bucher, Zaccaria D'Agostin, Michel Fornallaz et Jean-Michel Moret contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 23 février 2004 ;

**au fond :**

le rejette ;

met hors de cause l'association "Vivre aux Eaux-Vives" ;

met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 2'000.- ;

communique le présent arrêt à Me Jean-Marc Siegrist, avocat des recourants ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, à la Ville de Genève, à l'association "Vivre aux Eaux-Vives" ainsi qu'à Action Patrimoine Vivant.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

| | |
|---|---|
| la greffière-juriste adj. : | la vice-présidente : |
| M. Tonossi | L. Bovy |

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :