

GE_GERICHTE ATA/950/2022 vom 20. September 2022

GE Cour de justice, 2022-09-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_950_2022

FR: GE_GERICHTE ATA/950/2022 du 20 septembre 2022

IT: GE_GERICHTE ATA/950/2022 del 20 settembre 2022

Erwägungen

E. 05

; art. 62 al. 1 let. a LPA). 2)

L'objet du litige est le jugement du TAPI déclarant irrecevable le recours formé par un ancien locataire des locaux concernés contre une autorisation de construire.

a. Selon l'art. 60 al. 1 let. b LPA, ont qualité pour recourir toutes les personnes qui sont touchées directement par une décision et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

La jurisprudence a précisé 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

- 9/13 - A/828/2022 partie à la procédure de première instance (ATA/286/2018 du 27 mars 2018 et la jurisprudence citée).

b. Selon la jurisprudence, le recourant doit avoir un intérêt pratique à l'admission du recours, soit que cette admission soit propre à lui procurer un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 138 II 162 consid. 2.1). 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 143 II 512 consid. 5.1). L'intérêt à obtenir un jugement favorable doit être personnel, direct, immédiat et actuel (MGC 1984 I 1604 ss ; 1985 III 4373 ss ; ATA/1059/2015 du 6 octobre 2015 consid. 3a).

c. Un intérêt digne de protection suppose un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée (ATF 138 II 42 consid. 1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_892/2011 du 17 mars 2012 consid. 1.2). 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 (ATF 137 I 296 consid. 4.2 ; ATA/286/2018 précité).

d. S'agissant d'un recourant tiers locataire, le Tribunal fédéral a jugé que s'il existait un moyen de droit privé, même moins commode, à sa disposition pour écarter le préjudice dont il se plaignait, la qualité pour agir fondée sur l'intérêt digne de protection devait lui être niée (ATF 101 Ib 212 ; 100 Ib 119 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.70/2005 du 22 avril 2005). Les intérêts du locataire dans ses rapports avec le bailleur sont plus spécifiquement protégés par les dispositions spéciales du droit du bail complétées, le cas échéant, par certaines règles de droit public cantonal (ATF 131 II 649 consid. 3.4).

e. La chambre de céans a déjà jugé de façon constante qu'en matière de qualité pour recourir des locataires, lorsque la décision litigieuse implique la démolition de locaux qui font l'objet

d'un bail à loyer, le locataire ne peut plus se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de démolition, dès lors qu'il a reçu son congé. En effet, quand bien même il conteste ce dernier, la procédure ouverte à ce sujet ne peut aboutir qu'à deux solutions alternatives : si la résiliation du bail est annulée, la démolition ne peut plus avoir lieu et le locataire perd son intérêt au recours ; si, au contraire, le congé est confirmé, le locataire, qui doit quitter les lieux, n'est plus concerné par le projet de démolition et n'a ainsi plus d'intérêt pratique à recourir (ATA/1755/2019 du 3 décembre 2019 et les références citées).

En revanche, la qualité pour recourir contre une autorisation de construire des locataires dont les baux n'étaient pas résiliés a été admise lorsque, si elle était confirmée, ladite autorisation les priverait de la jouissance de locaux situés dans les combles de l'immeuble dont la transformation était projetée. Certains des

- 10/13 - A/828/2022 griefs invoqués portaient sur le gabarit de l'immeuble après travaux et sur les vices de forme ayant affecté la procédure qui, s'ils devaient se révéler bien fondés, pourraient aboutir à un refus de l'autorisation de construire litigieuse, à l'abandon du projet, voire à un remaniement substantiel de celui-ci, et à la mise en œuvre d'une nouvelle enquête (arrêt du Tribunal fédéral 1C_61/2011 du 4 mai 2011 ; ATA/710/2021 du 6 juillet 2021 ; ATA/985/2020 du 6 octobre 2020).

De même, se sont vu reconnaître la qualité pour recourir les locataires d'immeubles d'habitation soumis à la LDTR ou dans les causes où l'application même de la LDTR était litigieuse (ATA/512/2010 du 3 août 2010 ; ATA/384/2010 du 8 juin 2010 ; ATA/572/2021 du 1er juin 2021). Cette loi prévoit notamment l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsque le bailleur a l'intention d'exécuter des travaux (art. 43 al. 1 LDTR). Elle subordonne également l'ouverture du chantier au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive (art. 42 al. 4 LDTR ; ATA/1755/2019 du 3 décembre 2019 consid. 3 c et les références citées).
3)

En l'espèce, la recourante était titulaire d'un bail à loyer portant sur des locaux commerciaux et les travaux autorisés ne sont pas soumis à la LDTR, laquelle s'applique uniquement aux immeubles servant à l'habitat (art. 1 al. 1 LDTR). Ils le sont à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Son contrat de bail a concrètement pris fin le 28 février 2022, conformément à un accord entériné par un jugement du TBL, soit avant même le dépôt du recours. Elle n'a plus accès aux locaux, qui sont désormais débarrassés de ses biens. La question de savoir si B_____ était ou non légitimée à faire appel à la force publique pour récupérer les locaux n'a aucune incidence sur l'autorisation de construire querellée. Le fait que celle-ci réserverait au contraire expressément les droits de tiers, comme soutenu par la recourante qui n'a pas produit l'autorisation querellée mais seulement l'avis paru dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève, renforcerait cette absence de dépendance entre l'aspect civil et administratif du dossier.

Si la recourante entend préserver des éléments de preuve se trouvant dans l'immeuble litigieux susceptibles d'être utiles dans le cadre d'un litige de nature civile qui l'oppose à B_____ en lien avec des travaux qu'elle aurait effectués à son entrée dans les locaux, cette problématique n'a, à nouveau, aucun lien direct avec l'autorisation attaquée. Autrement dit, les prétentions que la recourante a formées à l'encontre de son ancienne bailleresse, à juste

titre devant le TBL respectivement la chambre des baux et loyers, sont sans lien direct avec l'autorisation de construire délivrée. Certes, il apparaît que la réalisation des travaux autorisés pourrait être susceptible de faire disparaître l'état des locaux avant rénovation/transformation. Toutefois, c'est bien dans le cadre des procédures civiles que doit se traiter cette problématique, le cas échéant par une

- 11/13 - A/828/2022 demande de mesures provisionnelles ou d'administration de preuve devant l'instance civile concernée.

Ainsi, l'intérêt invoqué par la recourante pour justifier sa demande d'annulation de l'autorisation de construire querellée n'est pas direct. Elle ne s'y trompe au demeurant pas, puisqu'elle ne forme aucun grief à l'encontre de ladite autorisation.

C'est ainsi à juste titre que le TAPI lui a dénié la qualité pour recourir. 4)

Reste à déterminer si ce dernier pouvait le faire en application de l'art. 72 LPA.

a. Selon cette disposition, l'autorité de recours peut, sans instruction préalable, par une décision sommairement motivée, écarter un recours manifestement irrecevable ou rejeter un recours manifestement mal fondé.

b. En l'espèce, le recours a été reçu par le TAPI le 15 mars 2021. Dès le lendemain, il a relevé à l'attention de la recourante que se posait la problématique de sa qualité pour agir, sous l'angle d'un intérêt actuel, et ce alors même que celle-ci avait consacré dans son acte une page et demie à cette question. Dès lors, la recourante ne peut valablement soutenir que le TAPI aurait été déloyal et l'aurait surprise en rendant un jugement d'irrecevabilité après avoir reçu son complément au recours du 7 avril 2022, ce sans interpellier les intimés sur le fond de la cause, qui au demeurant ne s'en plaignent nullement. Ainsi, la recourante s'est exprimée en dernier lieu devant le TAPI, y compris sur la question de la recevabilité de son recours, de sorte que c'est sans violer l'art. 72 LPA, son droit d'être entendu ou le principe de la bonne foi que le TAPI, par économie de procédure, y a mis un terme.

Le fait que le TAPI ait demandé une avance de frais, expressément prévue à l'art. 86 LPA, n'y change rien et ne l'empêchait pas de déclarer le recours irrecevable, étant relevé que même un jugement d'irrecevabilité ouvre la voie à la perception d'un émolument au sens de l'art. 87 LPA.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. 5)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à B_____, qui y a conclu, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.