

GE_GERICHTE A/2181/2018 vom 11. Dezember 2018

GE Cour de justice, 2018-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2181_2018

FR: GE_GERICHTE A/2181/2018 du 11 décembre 2018

IT: GE_GERICHTE A/2181/2018 del 11 dicembre 2018

Regeste

QUALITÉ POUR RECOURIR ; INTÉRÊT DIGNE DE PROTECTION ; OBJET DU LITIGE ; OBJET DU LITIGE ; OBJET DU RECOURS ; DROIT D'OBTENIR UNE DÉCISION ; RETARD INJUSTIFIÉ | Recours déposé par des locataires en litige, devant les juridictions civiles, avec la propriétaire de leur ancien logement. En parallèle à ces procédures civiles, ces locataires ont interpellé le département du territoire (DT) afin qu'il détermine si les travaux effectués dans l'appartement relevaient de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). Après avoir plusieurs fois relancé le DT pour qu'il donne suite à leur demande, les locataires ont saisi le Tribunal administratif de première instance (TAPI) pour déni de justice. Le TAPI a déclaré le recours irrecevable, le département ayant finalement donné suite, et condamné les locataires au paiement d'un émolument. Devant la chambre administrative, les locataires ont conclu à l'annulation de jugement, au constat que le département n'avait agi qu'après le dépôt de leur recours devant le TAPI, ainsi qu'au versement d'une juste indemnité. L'objet portant sur un déni de justice, la chambre administrative n'est fondée qu'à déterminer si la cause doit ou non être renvoyée au département afin qu'il statue. Dès lors que le département avait donné suite à leur demande, peu importait de savoir à quelle date il avait réagi, le recours étant devenu sans objet. | LPA.60.a11.leta; LPA.60.a11.letb; LPA.69.a14; LPA.87.a14

Erwägungen

E. 2

novembre 2017. Le retard pris pour leur répondre était intolérable, les travaux effectués sans autorisation ayant été signalés en septembre 2014. Ils mettaient donc l'autorité en demeure de rendre une décision. 15) Par courrier du 8 février 2018, Me Molo a transmis à la DAC une procuration justifiant de ses pouvoirs. Les locataires fixaient à l'autorité un ultime délai afin qu'elle rende une décision. À défaut, ils saisiraient la justice pour déni de justice formel. 16) L'OCLPF a répondu aux locataires le 16 février 2018, s'excusant du délai pris pour répondre. Il poursuivait l'instruction du dossier et observait que, sur la base des documents en sa possession, le loyer du logement était de CHF 7'900.- lorsqu'ils avaient repris le contrat de bail. Un tel loyer dépassait deux fois et demie le loyer répondant aux besoins prépondérants de la population, de sorte que le département renoncerait au contrôle rétroactif du loyer dans le cadre d'une éventuelle autorisation de construire. 17) Le 19 février 2018, les locataires ont répondu qu'il s'agissait de déterminer le loyer avant travaux. Selon toute vraisemblance, ces travaux avaient été effectués non seulement avant le début de leur bail et celui des époux E_____, mais également avant le début du bail de Mme F_____, le 15 janvier 2004. Le département devait donc interroger la propriétaire quant à la date des travaux et au loyer avant travaux. Si le département renonçait à poursuivre

l'instruction, il le priait de rendre une décision susceptible de recours. 18) Le 13 mars 2018, l'OCLPF a informé les locataires que l'instruction du dossier se poursuivait, y compris sur la question de la date d'exécution des travaux. 19) Le même jour, le département a relancé la propriétaire. Il lui a rappelé le contenu de son courrier du 14 juin 2017 resté sans réponse. La propriétaire ne s'est pas manifestée. 20) Le 4 juin 2018, les locataires, par l'intermédiaire de Me Molo, ont indiqué à l'OCLPF qu'ils en avaient assez de l'incurie du département et qu'ils lui fixaient un ultime délai au 18 juin suivant, date à laquelle ils saisiraient la justice pour déni de justice formel. Ils réitéraient leur demande de leur transmettre copie de l'ensemble du dossier et rappelaient que le loyer après travaux s'élevait à CHF 96'000.- par année depuis le 15 janvier 2004, soit CHF 16'000.- par pièce et par année pour un appartement construit avant la guerre. Il était intolérable que le département accepte de tels abus. 21) Par acte du 25 juin 2018, les locataires ont recouru devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), par l'intermédiaire de Me Molo, pour déni de justice formel contre le département. 22) Le 11 juillet 2018, l'OCLPF a invité la propriétaire à déposer, dans un délai de trente jours, une requête d'autorisation de construire portant sur les travaux effectués dans l'appartement depuis son acquisition. 23) Le 19 juillet 2018, le département a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. 24) Le 20 juillet 2018, l'administrateur de la PPE, a répondu à un courrier du département du 13 mars 2018. Il renvoyait aux explications fournies dans son courrier du 14 mars 2016. Hormis la décoration réalisée à l'acquisition de l'appartement, la propriétaire n'avait pas entrepris d'autres travaux que ceux rendus utiles suite au dégât des eaux. 25) Le 27 juillet 2018, Me Molo a informé le TAPI qu'il était également chargé de la défense des intérêts de l'ASLOCA. Ses trois mandants demandaient au TAPI d'ordonner l'appel en cause de l'ASLOCA, laquelle faisait siennes les conclusions du recours des locataires. 26) Le 22 août 2018, le département a conclu, à la forme, au rejet de l'appel en cause et à l'irrecevabilité du recours, au fond, au rejet du recours. 27) Le 24 août 2018, les locataires et l'ASLOCA ont, sous la plume de Me Molo, persisté dans leurs conclusions. 28) Par jugement du 18 septembre 2018, le TAPI a rejeté la demande d'appel en cause dans la procédure de l'ASLOCA, déclaré irrecevable le recours, mis un émolument de CHF 1'200.- à la charge des locataires, conjointement et solidairement, et dit qu'il n'était pas alloué d'indemnité. a. S'agissant de son appel en cause, l'ASLOCA était au courant de la démarche initiée par les locataires puisqu'elle les avait représentés, au début, auprès du département. Les locataires avaient ensuite changé de mandataire et poursuivi leur démarche par l'intermédiaire de Me Molo. De jurisprudence constante, l'ASLOCA disposait, à titre personnel, de la qualité pour recourir contre les décisions - ou l'absence de décision - prises en application de la LDTR. Or, elle n'avait jamais déclaré vouloir elle-même participer à la procédure, ni n'avait formé recours pour se plaindre de l'inaction du département. Elle n'avait pas non plus agi à côté des locataires dans la procédure. Ce n'était qu'au stade de la réplique qu'elle s'était décidée à vouloir participer à la procédure alors qu'elle n'y était pas fondée. b. Il ressortait du déroulement des faits que le département n'avait pas affiché une détermination particulière à agir. Suite à l'interpellation des recourants du 16 septembre 2014, il n'avait entrepris une première démarche concrète que quatorze mois plus tard. Cela étant, le 16 février 2018, après avoir été mis à deux reprises en demeure par les locataires, le département avait pris position sur le seul aspect du dossier susceptible de fonder leur qualité de partie, à savoir la question de la fixation, comme condition de l'autorisation qui serait éventuellement délivrée à l'issue de la procédure, du montant maximum du loyer du logement après travaux, leur signifiant qu'en application de l'art. 10 al. 2 let. b LDTR, il renoncerait au contrôle rétroactif

dudit loyer s'il devait s'avérer qu'une autorisation de construire était délivrée. Ce faisant, le département s'était prononcé sur la prétention que les recourants entendaient faire valoir, même si sa missive n'était pas formellement désignée comme étant constitutive d'une décision, ni ne contenait la voie ou le délai de recours. Les questions du bien-fondé de cette décision et du délai pour la contester excédaient le litige. Au surplus, en faisant finalement obligation à la propriétaire de déposer une demande d'autorisation de construire, le département semblait avoir accompli ce que l'on pouvait attendre de lui. 29) Le 2 octobre 2018, les locataires et l'ASLOCA ont, sous la plume de Me Molo, recouru contre ce jugement auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Ils ont conclu, préalablement, à son annulation et, principalement, au constat que le département n'avait donné suite à la demande des locataires qu'en date du 11 juillet 2018, après le recours pour déni de justice, à la condamnation du département en tous les frais, tant de première instance que de recours, ainsi qu'au versement d'une équitable indemnité valant participation aux honoraires de leur avocat. L'ASLOCA avait été mandatée pour la première fois en janvier 2013, après la fin du bail des locataires. Les travaux entrepris sans autorisation avaient été signalés en septembre 2014 et le recours pour déni de justice déposé devant le TAPI le 25 juin 2018. Dès lors que le département n'avait imparti un délai à la propriétaire pour déposer une autorisation de construire que le 11 juillet 2018, il était manifeste que le département n'avait agi qu'après le dépôt du recours. Dès lors qu'ils conservaient la faculté d'opposer à la créance de CHF 36'000.- de la propriétaire leur propre créance, même s'il était prescrite, portant sur le loyer abusif, ils conservaient un intérêt actuel à obtenir une décision positive ou négative du département. Sous la lettre « D. Conclusions des recourants », ils ont indiqué que le département ayant enfin donné suite à leur demande, le recours pour déni de justice formel avait atteint son but. Ils ont encore ajouté qu'à ce stade, ils ne demandaient plus rien. Cependant, étant donné qu'ils avaient dû former recours pour obtenir qu'enfin le département instruisse le litige et prenne la décision d'intimer à la propriétaire de requérir une autorisation de construire, ils demandaient que l'autorité administrative soit condamnée aux frais et aux dépens. 30) Le 2 novembre 2018, le département a conclu au rejet du recours. Il a relevé que la propriétaire, après avoir déposé une première demande d'autorisation de construire accélérée incomplète le 10 octobre 2018, en avait finalement déposé une qui avait été enregistrée sous la référence APA n° 1 _____. Il ressortait des explications de la propriétaire, qu'au moment de son acquisition en 1986, l'appartement était dans un état vétuste. Des travaux avaient été entrepris sans toucher aux murs porteurs et sans changer la répartition des pièces. 31) Les locataires et l'ASLOCA ont ensuite persisté dans leurs conclusions, précisant que, ayant obtenu grâce à la présente procédure des données concrètes quant aux travaux effectués par la propriétaire, données dont ils ne disposaient pas en première instance, et compte tenu du fait que le département avait traité ce dossier d'une manière « scandaleusement lente », ils demandaient à être exemptés de tous les frais de justice devant toutes les instances. 32) Sur ce, la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2) a. À teneur de l'art. 60 al. 1 LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée (let. a) et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. b). La chambre administrative a déjà jugé que les let. 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/1142/2018 du 30 octobre 2018 consid. 2 et les références citées).

b. Dans le cas d'espèce, les locataires et l'ASLOCA ont saisi la chambre de céans d'un recours contre le jugement du TAPI du 18 septembre 2018. Toutefois, l'ASLOCA n'était pas, en son nom propre, partie à la procédure de première instance. Devant le TAPI en effet, elle n'a fait que solliciter le droit d'être appelée en cause, faculté que lui a nié cette juridiction. Pour le reste, si pendant un certain temps, au début de la procédure, l'ASLOCA a bien représenté les locataires dans leurs démarches auprès du département, tel n'est plus le cas depuis janvier 2018, date à laquelle les locataires ont changé de mandataire. Il en découle que l'ASLOCA ne peut pas être partie à la procédure devant la chambre céans, conclusion qui s'impose sans qu'il soit nécessaire d'examiner si les conditions de l'art 60 al. 1 let. b LPA sont remplies en ce qui la concerne. 3) Aux termes de 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. 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 121 II 39 consid. 2 c/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002, consid. 3 ; ATA/759/2012 du 6 novembre 2012). Un intérêt digne de protection suppose un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée (ATF 135 I 79 consid. 1 ; 128 II 34 consid. 1b). 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, devenu sans objet, doit être simplement radié du rôle (ATF 125 V 373 consid. 1 ; 118 Ib 1 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_76/2009 du 30 avril 2009 consid. 2) ou déclaré irrecevable (ATF 123 II 285 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_69/2007 du 11 juin 2007 consid. 2.3). 4) L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/467/2017 du 25 avril 2017 consid. 3b). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer. L'objet d'une procédure administrative ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances, mais peut tout au plus se réduire dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés. Ainsi, si un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, il ne peut pas prendre, dans son mémoire de recours, des conclusions qui sortent du cadre des questions traitées dans la procédure antérieure (ATA/1060/2018 du 9 octobre 2018 consid. 3a et les références citées). 5) Selon l'art. 69 al. 4 LPA, si la juridiction administrative admet le recours pour déni de justice ou retard injustifié, elle renvoie l'affaire à l'autorité inférieure en lui donnant des instructions impératives. En pareil cas, toute autre conclusion que le renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour qu'elle statue est en principe irrecevable, les conclusions ne pouvant logiquement tendre qu'à contraindre l'autorité à statuer (Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, n. 892 p. 236 et les arrêts cités). 6) En l'espèce, l'objet du litige portant sur un déni de justice, la chambre de céans n'est fondée qu'à déterminer si la cause doit ou non être renvoyée au département afin qu'il

statue sur la demande des locataires. Toutefois, et comme les locataires le reconnaissent eux-mêmes, leur recours a atteint son but, le département ayant donné suite à leur demande. La question de savoir si ce but a été atteint le 16 février 2018, comme l'affirme le TAPI, ou le 11 juillet 2018, comme l'affirment les recourants, est sans effet sur l'issue du litige, la cause étant quoi qu'il en soit devenue sans objet, avant même que le recours devant la chambre de céans ne soit interjeté. 7) S'agissant de l'émolument fixé en première instance et du refus d'octroi d'une indemnité de procédure prononcé par le TAPI, les conclusions des recourants sur ces points ne peuvent être examinées dans le cadre du présent litige, la cause étant devenue sans objet. Dès lors qu'ils ont choisi de recourir devant la chambre de céans en concluant également au constat que le département n'avait donné suite à leur demande qu'en date du 11 juillet 2018, plutôt que de se plaindre par la voie de la réclamation au sens de l'art. 87 al. 4 LPA, le dossier ne sera pas transmis au TAPI (ATA/190/2016 du 1 er mars 2016). L'émolument mis à la charge des recourants par le TAPI apparaît en tous les cas fondé compte tenu de l'important travail fourni par cette juridiction, sans qu'il soit nécessaire de déterminer si le département a donné suite à leur demande le 16 février ou le 11 juillet 2018. 8) S'agissant des émoluments et de l'indemnité de procédure sur lesquels doit statuer la chambre de céans pour le recours déposé devant elle, dans la mesure où, en tout état de cause, le département a tardé à réagir aux sollicitations des locataires, dont la démarche n'a pas été vaine, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA). Le département ayant, comme les recourants le reconnaissent, finalement donné suite à leur demande, le versement d'une indemnité de procédure ne se justifie pas (art. 87 al. 2 LPA). *

* * * *

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