

## **GE\_GERICHTE A/2604/2014 vom 3. Mai 2016**

GE Cour de justice, 2016-05-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_2604\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2604_2014)

FR: GE\_GERICHTE A/2604/2014 du 3 mai 2016

IT: GE\_GERICHTE A/2604/2014 del 3 maggio 2016

### **Regeste**

PRINCIPE DE LA BONNE FOI ; PUBLICATION(EN GÉNÉRAL) ; DÉCISION ; CONDITION DE RECEVABILITÉ ; DÉLAI | examen de la recevabilité d'un recours devant le Tribunal administratif de première instance. Un recours déposé plus de deux ans après la parution dans la FAO d'un transfert de propriété d'une part de PPE par un tiers qui possède la qualité pour recourir mais n'était pas partie en procédure non contentieuse, est tardif en application des règles de la bonne foi ne s'agissant pas d'un délai raisonnable apprécié selon les circonstances. | LPA.4.all; LPA.45.all

### **Erwägungen**

#### **E. 11**

avril 2014 consid. 1.1 ; 1C.152/2012 du 21 mai 2012 consid. 1.2). En application de ces principes, le recours d'un particulier ou d'une association, formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers, est irrecevable (ATF 134 II 40 consid. 2.3 p. 43 ; 131 II 587 consid. 2.1 p. 588 ss ; 131 II 361 consid. 1.2 p. 365 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_205/2012 du 6 novembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/113/2013 du 26 février 2013 ; ATA/440/2012 du 26 juillet 2012 ; ATA/402/2009 du 25 août 2009 ; ATA/399/2009 du 25 août 2009). Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire proscrite en droit suisse. Il faut donc que le recourant ait 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. 2.1.2 p. 164 ; 137 II 30 consid. 2 p. 32 ss ; 137 II 40 consid. 2.6.3 p. 46 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; ATA/134/2015 du 3 février 2015 ; ATA/19/2014 du

#### **E. 14**

janvier 2014 ; ATA/362/2013 du 11 juin 2013). Un intérêt purement théorique à la solution d'un problème est de même insuffisant. Tel est le cas notamment si le recours vise les motifs de la décision et que, même admis, il n'y aurait pas lieu d'en modifier le dispositif (arrêt du Tribunal fédéral I.239/05 du 22 mars 2007 consid. 4.2 ; ATA/259/2013 du 23 avril 2013 ; ATA/207/2009 du 28 avril 2009 consid. 3 ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3<sup>ème</sup> éd., 2011, p.729, n. 5.7.2.1). c. En l'espèce, le jugement litigieux ne remet pas en cause les donations faites par M. COHEN et ce dernier ne saurait tirer un intérêt de fait ou de droit digne de protection, d'éventuelles donations ultérieures, auxquelles il souhaite procéder. En cela son intérêt ne se distingue pas de celui de n'importe quel propriétaire. Vu l'absence de qualité pour recourir, le recours sera déclaré irrecevable. 3) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours déposé par le département est quant à lui recevable (art. 132 LOJ ; art. 62 al. 1 let. a LPA). 4) La chambre de céans doit examiner d'office si l'instance précédente a respecté les conditions de recevabilité qui doivent être remplies devant elle (Pierre MOOR/Étienne POLTIER, op. cit.,

p. 626 n. 5.3.1.1). 5) Au sens de l'art. 4 al. 1 LPA sont considérées comme des décisions les mesures individuelles et concrètes prises par l'autorité dans les cas d'espèce fondées sur le droit public fédéral, cantonal ou communal et ayant pour objet de créer, de modifier ou d'annuler des droits et des obligations (let. a), de constater l'existence, l'inexistence ou l'étendue de droits, d'obligations ou de faits (let. b), de rejeter ou de déclarer irrecevables des demandes tendant à créer, modifier, annuler ou constater des droits ou des obligations (let. c). En droit genevois, la notion de décision est calquée sur le droit fédéral (art. 5 de la loi fédérale sur la procédure administrative du 20 décembre 1968 - PA - RS 172.021), ce qui est également valable pour les cas limites, ou plus exactement pour les actes dont l'adoption n'ouvre pas de voie de recours. Ainsi, de manière générale, les communications, opinions, recommandations et renseignements ne déploient aucun effet juridique et ne sont pas assimilables à des décisions, de même que les avertissements ou certaines mises en demeure (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_113/2015 du 18 septembre 2015 consid. 2.2 ; 8C\_220/2011 du 2 mars 2012 consid. 4.1.2 ; 8C\_191/2010 du 12 octobre 2010 consid. 6.1 ; ATA/1339/2015 du 15 décembre 2015 et les arrêts cités ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, pp. 269 ss n. 783 ss ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, op. cit. pp. 179 ss n. 2.1.2.1 ss et 245 n. 2.2.3.3 ; Ulrich HÄFELIN/Georg MÜLLER/Felix UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7 ème éd., 2016, p. 195 n. 874 ss). Les décisions doivent être désignées comme telles, motivées et signées, et indiquer les voies et délais de recours (art. 46 al. 1 LPA). Le courrier du 24 août 2014 de l'office du département ne remplit pas les conditions d'une décision mais constitue une information concernant l'absence de décision prise dans une procédure non contentieuse ayant conduit à l'inscription des donations litigieuses au registre foncier. L'ASLOCA n'étant qu'un tiers dans cette procédure, elle ne pouvait intervenir qu'au stade de la procédure contentieuse sur la base du droit de recourir qui lui est conféré par l'art. 45 al. 4 LDTR. Elle n'est d'ailleurs pas destinataire de la décision dont elle demande l'annulation. Quant à la communication de la teneur de sa pratique par le département, elle ne constitue pas non plus une décision, n'ayant notamment aucun caractère individuel. En conséquence, en tant qu'il est déposé contre le courrier du 24 août 2014, le recours aurait dû être jugé irrecevable par le TAPI. 6) Reste à examiner si c'est à juste titre que le TAPI a retenu que le recours était également recevable, même en l'absence de décision, sur la base de la jurisprudence rendue par la chambre de céans dans les cas où un tiers recourt au motif que le droit applicable avait été mal déterminé par l'autorité et que la loi qui aurait dû être appliquée (la LDTR) exigeait qu'une décision soit prise et qu'elle ne l'avait pas été ( ATA/948/2014 du 2 décembre 2014 ; ATA/79/2015 du 20 janvier 2015). En l'espèce, le recours de l'ASLOCA auprès du TAPI visait à faire constater que les donations opérées violaient l'art. 39 LDTR. Ainsi, de même que dans les causes précitées, en l'absence d'autorisation, l'on ne pouvait exiger que l'ASLOCA mette le département en demeure de statuer avant lesdits transferts pour obtenir une décision. Ce qui distingue toutefois ces causes de la présente, c'est que les recours objets des arrêts précités avaient été déposés dans un délai de trente jours après la publication des transferts litigieux au registre foncier. Selon les règles de la bonne foi, les personnes non destinataires d'une décision mais ayant qualité pour recourir doivent recourir dans un délai raisonnable dont la durée s'apprécie selon les circonstances (Benoît BOVAY, Procédure administrative, 2015, p. 530 ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, op. cit., p. 810 n. 5.8.2). En l'espèce, le registre foncier a procédé à la publication des donations litigieuses du 10 avril 2012, dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (FAO) dans son édition du 20 avril 2012, et ce n'est que le 2 septembre 2014 que l'ASLOCA a

déposé son recours auprès du TAPI, soit plus de deux ans après les transferts. Même si le recours de l'ASLOCA n'a pas pour objet ces publications du registre foncier mais l'absence d'autorisation d'aliéner délivrée par le département, celles-ci ont pour fonction d'informer les tiers et la population de l'existence des transactions passées devant notaires, d'attirer l'attention de tiers lésés ou de tiers intéressés, sur l'existence de celles-ci et de permettre à ceux-ci de réagir dans des délais appropriés, notamment pour épurer les litiges et préserver les acquéreurs de contestations ou de réclamations tardives ( ATA/948/2014 précité). À cela s'ajoute qu'aux termes de l'art. 45 al. 1 LDTR, les décisions prises et autorisations délivrées par le département en application de la LDTR doivent également être publiées dans la FAO. Il découle de ce qui précède, qu'en croisant les informations concernant d'une part les transferts publiés par le registre foncier et, d'autre part, celles concernant les décisions d'autorisation publiées par le département ou l'absence de publication, l'ASLOCA pouvait recourir dans un délai raisonnable dès la date de publication des donations. En l'espèce, le délai dans lequel le recours a été déposé ne remplit à l'évidence pas cette condition. Déposé plus de deux ans après la publication des transferts, le recours doit être considéré comme tardif et le TAPI aurait dû le juger irrecevable pour ce motif. En conséquence, le recours du département sera admis et le jugement du TAPI annulé. 7) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de M. COHEN, un émolument de CHF 500.- sera également mis à la charge de l'ASLOCA (art. 87 al. 1 LPA) ; aucun émolument ne sera mis à la charge du département (art. 87 al. 1 2<sup>ème</sup> phr. LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA). \* \* \* \* \*

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