

GE_GERICHTE A/4491/2007 vom 26. August 2008

GE Cour de justice, 2008-08-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4491_2007

FR: GE_GERICHTE A/4491/2007 du 26 août 2008

IT: GE_GERICHTE A/4491/2007 del 26 agosto 2008

Erwägungen

E. 1

X_____ S.A. et la W_____ S.A. sont propriétaires, respectivement, des parcelles n os _____ et n° _____, feuille _____ de la commune de Genève, situées 24, boulevard Z_____ et 12-14, W_____, sur lesquelles sont édifiés trois immeubles d'habitation occupés contre la volonté des ayants-droits de 1986 au 23 juillet 2007.

E. 2

En novembre 2001, un incendie est survenu dans les combles de l'un de ces immeubles.

E. 3

Le 27 août 2002, les sociétés propriétaires (ci-après : les propriétaires) ont sollicité la délivrance d'une autorisation de construire portant sur la réhabilitation de leurs bâtiments et l'aménagement de trois logements dans des combles (DD 98'008).

E. 4

Parallèlement, ils ont requis l'évacuation des immeubles, au motif que l'incendie en avait affecté la solidité. Cette demande n'a pas abouti (ATA/647/2005 du 4 octobre 2005).

E. 5

Par décision du 6 mai 2004, publiée dans la Feuille d'Avis officielle (ci-après : FAO) du 12 mai 2004, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu depuis lors le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI ou département) a délivré l'autorisation de construire susmentionnée.

E. 6

Le 11 juin 2004, un recours contre ladite décision a été déposé par l'association genevoise des locataires (ci-après : Asloca), l'association Rhino et différents occupants, auprès de la commission de recours en matière de constructions (ci-après : la commission ou la CCRC), qui l'a rejeté par décision du 17 décembre 2004.

E. 7

Le 19 janvier 2005, deux occupants, l'Asloca, ainsi que l'association Rhino, regroupant les occupants des immeubles, ont recouru au Tribunal administratif contre cette décision.

E. 8

Le 27 septembre 2005, le Tribunal administratif a rejeté le recours, dans la mesure où il était recevable (ATA/632/2005).

E. 9

Le 19 octobre 2005, les occupants ont trouvé, affiché au bas des immeubles, un avis du département de justice, police et sécurité, devenu depuis lors de département des institutions (ci-après : DI) les invitant à quitter les bâtiments et à emporter leurs affaires personnelles avant le 22 novembre 2005.

E. 10

Un communiqué de presse a été diffusé le même jour, expliquant que le Procureur général avait estimé que les conditions étaient réunies pour prononcer l'ordre d'évacuation de ces immeubles, qui devaient faire l'objet de travaux à compter de cette dernière date. Le communiqué précisait en outre que ces travaux auraient lieu dans le cadre d'un projet visant à construire des logements d'utilité publique.

E. 11

Le 7 novembre 2005, certains des occupants ont adressé au Tribunal fédéral un recours de droit public tendant à l'annulation des "ordonnances d'évacuations relatives aux immeubles sis 24 boulevard des Philosophes ainsi que 12 et 14, boulevard de la Tour, 1205 Genève, adoptées par le Procureur général du canton de Genève le 19 octobre 2005".

E. 12

Parallèlement, ils ont déposé par devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers des requêtes en constatation de l'existence de contrats de baux à loyers.

E. 13

Par arrêt du 16 novembre 2005 (cause 1P.723/2005), le Tribunal fédéral a déclaré le recours de droit public irrecevable et a transmis l'affaire au Tribunal administratif. Il a considéré en substance que le Procureur général agissait, à première vue, en tant qu'autorité administrative, ce qui ouvrait une voie de recours cantonale devant le Tribunal administratif.

E. 14

Par arrêt du 17 janvier 2006, le Tribunal administratif a considéré que les propriétaires des immeubles squattés devaient s'adresser en priorité au juge civil pour obtenir le respect de leurs droits, une mesure de police ne se justifiant que si les intérêts en jeu et la gravité de l'atteinte qui leur était portée nécessitaient une intervention immédiate, impossible à obtenir à temps du juge civil. De plus, il a considéré que les propriétaires s'étaient accommodés de la situation, ne fut-ce que provisoirement, et avaient renoncé à l'usage immédiat de leur droit de reprise, de sorte que l'ordre public n'était plus troublé par l'usurpation. L'article 43 alinéa 1^{er} lettre c de la loi cantonale sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (ci-après: LOJ) ne constituait dès lors pas une base légale adéquate pour l'intervention de la force publique. Enfin, la constatation de l'illégalité de la décision attaquée ne violait pas la garantie de la propriété au sens de l'article 26 alinéa 1^{er} de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101).

E. 15

Agissant par la voie du recours de droit public, les sociétés propriétaires des immeubles litigieux ont recouru au Tribunal fédéral contre cet arrêt et sollicité l'exécution de l'ordre d'évacuation donné par le Procureur général le 19 octobre 2005.

E. 16

Ce recours a été rejeté par le Tribunal fédéral le 22 juin 2006 (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.109/2006).

E. 17

Le 5 mars 2007, les propriétaires ont déposé devant les instances civiles une action en revendication et en évacuation contre les occupants, parties à la procédure engagée devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : TBL).

E. 18

Le 14 mai 2007, le chef du DCTI s'est adressé par écrit aux propriétaires des bâtiments concernés. L'autorisation de construire DD 98'008-5 du 6 mai 2004, entrée en force, qui prévoyait la réhabilitation des immeubles n'avait pas été exécutée. L'état de dégradation de ces derniers, déjà important depuis l'incendie, ne cessait d'augmenter, faute d'un entretien régulier. Les travaux prévus avaient été autorisés sur la base d'un plan financier en fonction de l'état de l'immeuble au jour de la procédure d'autorisation. L'aggravation de cet état allait avoir des conséquences sur le coût des travaux, lesquels risquaient de mettre en péril le plan financier établi et de poser un problème d'incompatibilité du projet de réhabilitation avec les exigences 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), en particulier sous l'angle du montant des loyers après travaux. Le DCTI envisageait ainsi de faire application de l'article 42A LDTR, qui lui permettait d'ordonner l'exécution de travaux nécessaires lorsqu'un défaut d'entretien mettait en péril une structure ou l'habitabilité d'un immeuble.

E. 19

Le 21 mai 2007, les propriétaires se sont déterminés. Ils tentaient depuis de nombreuses années de faire évacuer les immeubles pour effectuer les travaux nécessaires, sans succès, et ne s'opposaient pas à l'application de la disposition précitée. Après l'entrée en force de l'autorisation de construire, ils avaient requis du Procureur général l'ordre d'évacuer leurs trois immeubles, mais cet ordre avait été annulé par le Tribunal administratif et par le Tribunal fédéral les 17 janvier et 22 juin 2006 (précités). Les travaux envisagés, qui impliquaient des interventions sur la structure des immeubles, la charpente, la couverture et les ouvrages en béton, ne pouvaient être effectués que si les immeubles étaient libres de tout occupant.

E. 20

Par décision du 24 mai 2007, le département a ordonné aux propriétaires de procéder aux travaux nécessaires pour remédier à l'état de dégradation des immeubles et de rétablir des conditions d'habitabilité et d'entretien acceptables. Un délai de 45 jours leur était accordé pour procéder à l'ouverture du chantier. Pour des raisons de sécurité, vu la nature et l'ampleur des travaux nécessaires, les immeubles en cause devaient être libres de tout occupant. En cas de non exécution, le département exécuterait les travaux d'office, aux frais des propriétaires. Toute autre mesure ou sanction demeurerait réservée.

E. 21

Cette décision n'a pas été publiée dans la FAO.

E. 22

Le 5 juillet 2007, les propriétaires ont allégué qu'ils ne pouvaient exécuter les travaux ordonnés, les immeubles n'ayant pas été évacués.

E. 23

Par commination du 9 juillet 2007, le DCTI a enjoint les propriétaires de procéder à l'ouverture du chantier dans un délai de 5 jours, en se prévalant de l'article 133 alinéa 3 loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

E. 24

Le 11 juillet 2007, les propriétaires ont répondu qu'ils ne pourraient donner suite à cette injonction, les immeubles étant toujours occupés illégalement.

E. 25

Par lettre du même jour, le conseiller d'Etat en charge du département a sollicité de la cheffe de la police l'évacuation desdits immeubles par la force publique. Devant l'inexécution de la décision du 24 mai 2007 ordonnant aux propriétaires, en application de l'article 42A LDTR, de procéder aux travaux de transformation nécessaires pour assurer la sécurité des bâtiments dans un délai de 45 jours, il avait imparti à ces derniers un ultime délai pour procéder à l'ouverture du chantier. Ces travaux ne pouvant être effectués que si les immeubles étaient libres de tout occupant, il demandait l'assistance des agents de la force publique en vue d'assurer l'exécution de sa décision, en application de l'article 54 alinéa 3 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

E. 26

Le 23 juillet 2007, les agents de la force publique ont évacué par la force les habitants des immeubles.

E. 27

Le 24 juillet 2007, Mesdames B_____, D_____, G_____, H_____, M_____, N_____, O_____, P_____, Q_____, Messieurs A_____, C_____, E_____, F_____, I_____, J_____, K_____, L_____ ainsi que les enfants R_____, U_____, V_____, T_____ et S_____ ont recouru contre cette évacuation auprès de la commission, qui a déclaré leur recours irrecevable par décision du 15 octobre 2007. Conformément à la jurisprudence constante du Tribunal administratif, les recourants ne disposaient de la qualité pour recourir, ni contre la décision du 24 mai 2007, ni contre l'ordre d'évacuation, qui constituait une mesure d'exécution de cette décision fondée sur les articles 133 LCI, contre laquelle aucun recours n'était par ailleurs ouvert. L'évacuation elle-même n'était pas davantage une décision sujette à recours.

E. 28

Le 3 septembre 2007, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : TBL) a débouté de leurs prétentions les demandeurs en constatation de l'existence de baux à loyers et les a condamnés à une amende pour téméraires plaideurs. Ces jugements n'ont fait l'objet d'aucun recours.

E. 29

Par acte du 19 novembre 2007, les personnes prénommées ont recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision de la CCRC. Ils concluent à l'annulation de la décision du DCTI du 24 mai 2007, à ce que l'illégalité des modalités d'exécution forcée de cette

décision soit constatée, et à leur réintégration dans les immeubles litigieux. Ils disposaient de la qualité pour recourir, car la décision attaquée les privait d'un avantage personnel et direct. Cet intérêt était actuel, puisqu'ils demandaient leur réintégration dans les immeubles précédemment occupés. Un accès au juge leur était garanti par l'article 29 alinéa 1^{er} de la Cst. et par l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels du 16 décembre 1966 (RS 0.103.1 - Pacte ONU II), qui garantissait un droit de recours à toute personne expulsée de son logement. La décision du 24 mai 2007 était nulle pour trois raisons : elle avait été prise en violation de leur droit d'être entendu, car ils n'avaient pas été informés de son existence ; elle n'avait pas été publiée, en violation de l'article 45 alinéa 1^{er} LDTR et ne leur avait pas été communiquée, comme l'ordonnait l'article 132 LCI. En outre, le DCTI n'était pas compétent pour ordonner l'évacuation d'un immeuble. Comme l'avait indiqué le Tribunal administratif dans l'un de ses arrêts, cette compétence relevait des autorités civiles. Seules des raisons de sécurité auraient pu justifier une telle évacuation. Or, celle-ci n'avait été ordonnée que pour appliquer une décision relative à la LDTR. Les immeubles ne posaient pas de problème de sécurité. Il n'avait en tout cas pas été établi que des travaux ponctuels n'auraient pas permis d'écartier le danger allégué dans l'immeuble où avait eu lieu l'incendie, et qu'une réfection totale était indispensable. L'article 56 LPA exigeait enfin que toute mesure d'exécution devait être précédée d'un avertissement écrit. De même, il était interdit d'employer des moyens de contraintes plus rigoureux que ne l'imposaient les circonstances (art. 56 al. 3 LPA et 5 Cst.). Ces dispositions n'avaient pas été respectées.

E. 30

Le 3 janvier 2008, les propriétaires ont déposé leurs observations et conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet, ainsi qu'à une indemnité pour tous les dépens de l'instance. Les recourants n'avaient pas fourni, dans leur acte de recours, d'indications sur leurs domiciles respectifs. En tant qu'occupants illicites, ils ne disposaient pas de la qualité pour recourir contre la décision du 24 mai 2007. Leur réintégration dans des locaux occupés illégalement ne se fondait sur aucune base légale et ils ne pouvaient faire "constater" l'illégalité de mesures d'exécution forcée faute d'un intérêt juridique. Ces éléments entraînaient l'irrecevabilité du recours, de même que la nature des décisions attaquées, qui n'étaient que des mesures d'exécution de l'autorisation de construire délivrée en mai 2004.

E. 31

Le département s'est déterminé le 30 janvier 2008. Il conclut à l'irrecevabilité du recours, pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus.

E. 32

Les parties ont été entendues en comparution personnelle le 2 juin 2008 et sont restées campées sur leurs positions.

E. 33

A cette occasion et par courrier de leur mandataire du 16 juin 2008, ils ont fourni au tribunal de céans, à la demande du juge-délégué, les indications nécessaires relatives à leurs domiciles actuels, ensuite de quoi, l'affaire a été gardée à juger. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 56A et suivants de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. Les recourants concluent à l'annulation de la décision du 24 mai 2007. La question

de savoir si cette décision constitue une simple mesure d'exécution de la décision du 6 mai 2007 - contre laquelle aucun recours ne serait ouvert, conformément à l'article 59 lettre b LPA - ou une nouvelle décision sujette à recours peut être laissée ouverte en l'espèce, dès lors que la jurisprudence constante dénie aux occupants illicites la qualité pour recourir contre les autorisations de construire (et par conséquent, contre les décisions subséquentes qui les mettent en œuvre), que celles-ci se fondent sur la LCI ou sur la LDTR (ATA/632/2005 du 27 septembre 2005 consid. 2 b et les références citées). Le défaut de publication de cette décision ne saurait, dans ces circonstances, avoir causé de préjudice aux recourants, qui n'auraient pu recourir contre elle de toute façon (ATA/147/2007 confirmé par l'Arrêt du Tribunal fédéral 1C.112/2007 consid. 7 du 29 août 2007). En tant qu'il est dirigé contre la décision du 24 mai 2007, le recours est donc irrecevable. 3. Les recourants contestent la lettre adressée le 11 juillet 2007 par le chef du DCTI à la cheffe de la police, sollicitant l'évacuation par la force des immeubles occupés. Selon l'article 56A alinéa 2 LOJ, le recours au Tribunal administratif est ouvert contre des décisions. Au sens de l'article 4 alinéa 1 er LPA, les décisions sont 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 l'espèce, la lettre attaquée ne constitue pas une décision au sens de cette disposition ; elle est un acte interne à l'administration, qui n'est pas destiné à créer des effets juridiques mais à rendre possible, par la réalisation d'un acte matériel (en l'espèce, l'évacuation des occupants illicites) l'exécution d'une décision. Le recours interjeté contre ce courrier n'est dès lors pas non plus recevable. 4. Enfin, les recourants s'en prennent à l'évacuation elle-même. L'évacuation par le corps de police n'est pas une décision, mais un acte matériel (P. MOOR, Droit administratif, Berne 2002, Vol. 2, p. 26, n. 1.1.3.1). Les actes matériels n'étant pas des décisions, ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'un recours ; les contestations y relatives suivent les voies de la dénonciation (P. MOOR, op. cit. p. 156, n. 2.1.2.1) et de l'action en responsabilité pour actes illicites commis par des agents de l'Etat (art. 1 et 2 de la loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes du 24 février 1989 - LREC - A 2 40 ; P. MOOR, op. cit. p. 36, n. 1.1.3.3). 5. Du point de vue de la LPA, les recours interjetés contre les trois actes précités sont irrecevables. 6. Les recourants considèrent qu'un accès au juge contre l'évacuation leur est néanmoins garanti par l'article 29 alinéa 1 er de la Cst. et par l'article 11 du Pacte ONU II. Ils perdent de vue que ces dispositions ne protègent pas les occupants qui ont investi des locaux, à leurs risques et périls, contre la volonté affirmée des ayants droits (voir à cet égard la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme sur le droit des propriétaires de récupérer leurs biens occupés par des locataires n'ayant plus de bail : ACEDH Cleja et Mittalcea c/Roumanie du 8 février 2007 ; Radovici et Stanescu c/Roumanie du 2 novembre 2006 ; Mattheus c/France du 31 mars 2005 ; Lunari c/Italie du 11 janvier 2001 ; disponibles sur <http://www.echr.coe.int/ECHR/FR/Header/Case-Law/Hudoc/Hudoc+database> ; consulté le 14 août 2008). Le fait que l'autorité ait renoncé, au moment où la violation de domicile était consommée, à mettre en œuvre la force publique pour procéder à l'évacuation, au motif que les logements étaient vides et qu'aucun projet de construction n'était en cours, n'a jamais légitimé cette occupation, qui a toujours été qualifiée d'illicite, tant par le Tribunal administratif que par le TBL. Pour les mêmes raisons, aucun droit ou obligation de

caractère civil ne saurait être touché au sens de l'article 6 paragraphe 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101). 7. En conclusion, le recours est irrecevable. 8. Les recourants majeurs, qui succombent, seront condamnés, conjointement et solidairement, à un émolument de procédure de CHF 1'500.-. Une indemnité de CHF 1'500.-, à la charge des mêmes recourants, pris conjointement et solidairement, sera par ailleurs allouée à chacune des sociétés intimées. * * * * *

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