

GE_GERICHTE JTAPI/1080/2024 vom 31. Oktober 2024

GE Cour de justice, 2024-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1080_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1080/2024 du 31 octobre 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1080/2024 del 31 ottobre 2024

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

E. 2

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

- 8/11 - A/1097/2024

E. 3

La recevabilité du recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.

E. 4

À teneur de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée 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, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/186/2019 du 26 février 2019 ; ATA/1159/2018 du 30 octobre 2018 ; ATA/661/2018 du 26 juin 2018).

E. 5

Cette notion de l'intérêt digne de protection correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), que les cantons sont tenus de respecter en application de la règle d'unité de la procédure figurant à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_170/2018 du

E. 10

La chambre administrative a déjà jugé de façon constante qu'en matière de qualité pour recourir des locataires, lorsque la décision litigieuse implique la démolition des 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 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 consid. 3 et les références citées). En revanche, la qualité pour recourir contre une autorisation de construire des locaux, 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 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/181/2013 du 19 mars 2013 consid. 4 et les références citées).

E. 11

En l'espèce, les recourantes sont titulaires de baux portant sur des appartements visés par l'autorisation querellée mais leurs baux ont été résiliés en date du 22 mars 2021. Le litige civil opposant les parties n'est pas encore tranché. Cependant, quelle que soit l'issue de cette procédure, les recourantes n'ont pas d'intérêt à recourir contre la prolongation de l'autorisation DD 2_____.

En effet, si le Tribunal fédéral - 10/11 - A/1097/2024 venait à confirmer l'inefficacité de la résiliation de leurs baux, le projet litigieux ne pourrait pas se réaliser. En revanche, si dite résiliation venait à être confirmée, les recourantes - n'étant plus locataires - n'auraient aucun intérêt digne de protection à recourir contre un projet qui ne les concernera pas. Certes, les baux ici concernés ont la spécificité d'être à vie et d'être inscrits au RF. Cela ne change toutefois rien au raisonnement fait ci-dessus. Au vu de ce qui précède, il doit être retenu que les recourantes ne disposent pas de la qualité pour recourir, de sorte que leur recours doit être déclaré irrecevable.

E. 12

Cela étant et à toutes fins utiles, le tribunal ne peut que constater que la troisième prolongation de l'autorisation de construire DD 2_____ a été accordée à bon droit, la procédure judiciaire civile en cours, qui fait indiscutablement obstacle à l'ouverture du chantier, étant, selon la jurisprudence, considérée comme des « circonstances exceptionnelles » au sens de l'art. 4 al. 8 LCI, autorisant une telle prolongation (cf notamment dans ce sens ATA/539/2012 du 21 août 2012 consid. 2).

E. 13

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourantes, prises conjointement et solidairement, qui succombent sont condamnées au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 700.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Le solde de cette avance leur sera restitué.

E. 14

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 750.-, à la charge conjointe et solidaire des recourantes, sera allouée à C_____ SA et M. D_____ à titre de dépens (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 11/11 - A/1097/2024

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