

GE_GERICHTE JTAPI/1122/2024 vom 13. September 2024

GE Cour de justice, 2024-09-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1122_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1122/2024 du 13 septembre 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1122/2024 del 13 settembre 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. 1.5

; ATA/185/2020 du 18 février 2020 consid. 2b). 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.

E. 2

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

E. 3

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_763/2017 du 30 octobre 2018 consid. 4.2).

E. 4

Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (cf. ATA/386/2018 du

- 9/12 - A/903/2024 24 avril 2018 consid. 1b ; ATA/117/2016 du 9 février 2016 consid. 2 ; ATA/723/2015 du 14 juillet 2015 consid. 4a).

E. 5

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'elle ou 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.

E. 6

En l'espèce, le litige se limite à examiner la décision querellée en tant qu'elle concerne uniquement le bâtiment n° 2. En effet, s'agissant du bâtiment n° 1, il s'agit d'une mesure d'exécution, non sujet à recours (art. 59 let. b LPA), ce que le recourant ne conteste au demeurant pas. Au fond, le recourant ne prétend pas que l'ordre de remise en état au sujet du bâtiment n° 2 serait infondé. Il fait cependant valoir qu'en l'état, en raison de la présence de la société G_____, l'exécution de l'ordre de remise en état serait impossible. Il indique aussi qu'il entreprendra les démarches nécessaires une fois les locaux évacués. En définitive, le litige ne porte ainsi pas sur le bien-fondé de l'ordre de remise en état s'agissant du bâtiment n° 2, mais uniquement sur le délai d'exécution, de sorte que le tribunal se contentera d'examiner uniquement cet élément.

E. 7

Un délai de remise en état ne saurait par nature être fixé de manière abstraite, puisqu'il s'agit, tout en soumettant la personne concernée à une certaine contrainte de temps, de déterminer de manière adéquate (par application du principe de proportionnalité) le temps dont elle a besoin minima pour se mettre en règle en faisant preuve de toute la diligence que l'on peut attendre d'elle. Il en découle que l'ampleur et la nature de la remise en état doit conduire l'autorité intimée à une appréciation au cas par cas, en prenant en considération, de manière tout à fait concrète, les difficultés auxquelles la personne concernée risque d'être confrontée, notamment sur le plan conjoncturel (JTAPI/178/2022 du 24 février 2022 consid. 16). S'il peut certes être tenu compte de situations exceptionnelles par le biais de solutions spécifiques, notamment par la fixation d'un délai de remise en état plus long, une utilisation illégale ne doit pas se poursuivre indéfiniment sur la base du simple écoulement du temps (arrêts du Tribunal fédéral 1C_60/2021 du 27 juillet 2021 consid. 3.2.1 ; 1C_469/2019 consid. 5.5 et 5.6).

- 10/12 - A/903/2024

E. 8

Le principe de proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 Cst., exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par une mesure moins incisive. En outre, ce principe interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 145 I 297 consid. 2.4.3.1 et les références citées).

E. 9

Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations (art. 3 al. 6 LCI ;

cf. not. ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b ; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 8e ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5 ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 5g ; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 et les arrêts cités ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 7.1 et les références citées). Elle réserve expressément le droit des tiers (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/638/2015 du 16 juin 2015 ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014 ; ATA/719/2013 du 29 octobre 2013).

E. 10

La procédure administrative est régie par la maxime inquisitoire, selon laquelle le juge établit les faits d'office (art. 19 LPA). Ce principe n'est pas absolu, sa portée étant restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA). Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (arrêts du Tribunal fédéral 8C_1034/2009 du 28 juillet 2010 consid. 4.2 ; 9C_926/2009 du 27 avril 2010 consid. 3.3.2 ; ATA/573/2015 du 2 juin 2015 ; ATA/99/2014 du 18 février 2014).

E. 11

En l'espèce, il sera d'emblée relevé qu'il ne s'agit pas pour le tribunal de céans d'examiner des questions directement liées au droit du bail, notamment la validité du contrat, ses effets ou encore de déterminer son terme. Il s'agit uniquement d'examiner l'impact éventuel de telles procédures parallèles sur les possibilités concrètes du recourant de se conformer à l'ordre de remise en état litigieux, en prenant notamment en considération la diligence qui peut et doit être attendue de ce dernier. Il ne faut en effet pas perdre de vue que l'ordre juridique suisse ne saurait être envisagé de manière totalement indépendante en fonction des domaines du droit touché ou des compétences des instances judiciaires, sauf à risquer de prononcer des décisions contradictoires ou dont l'exécution s'avérerait impossible pour un administré en raison de conflits entre obligations juridiques distinctes. À cet égard, le recourant a exposé, preuves à l'appui que le TBL, dans son jugement du 4 mars 2024, a jugé que le contrat qui le liait avec son locataire présent dans le

- 11/12 - A/903/2024 bâtiment n° 2, était résilié à compter du 31 décembre 2025. Si ledit jugement est certes postérieur à la décision querellée, il n'empêche que les démarches en ce sens ont manifestement débuté avant le prononcé de la décision. Nonobstant la question de l'issue de la procédure de recours intentée par le recourant contre ce jugement, force est de constater que ce dernier ne peut pas, à ce stade, procéder à l'expulsion du locataire et, partant, à la démolition du bâtiment. En tous les cas, le recourant s'est déclaré prêt à procéder à la remise en état, une fois que la situation le lui permettrait. Il n'y a à ce stade pas de raison de douter de l'intention du recourant, dès lors qu'il s'est conformé à l'ordre de remise en état concernant le bâtiment n° 1, une fois le locataire évacué. Dans cette mesure, on peut raisonnablement admettre qu'une fois le bâtiment n° 2 libéré, le recourant se conformera à la décision querellée s'agissant du bâtiment n° 2, au plus tard à l'échéance du bail. Par conséquent, vu les circonstances du cas d'espèce, il appert qu'obliger le recourant à se conformer immédiatement à la décision querellée, alors qu'il ne peut pas le faire en raison d'obligations s'imposant à lui en vertu du droit privé, est disproportionné. Il convient dès lors d'annuler la décision litigieuse en ce sens qu'elle exige la remise en état immédiate de la parcelle concernant le bâtiment n° 2 et de renvoyer le dossier au département pour

qu'il détermine un nouveau délai d'exécution raisonnable pour que le recourant s'exécute, étant rappelé que la validité matérielle de la décision s'agissant des aspects liés au bâtiment n° 2 n'est pas remise en cause.

E. 12

Le recours sera ainsi admis et le dossier renvoyé au département.

E. 13

Vu cette issue, aucun émolument ne sera mis à la charge du recourant, qui obtient gain de cause, de sorte que son avance de frais lui sera restituée (art. 87 al. 1 LPA).

E. 14

Une indemnité de procédure de CHF 1'000-, à la charge de l'autorité intimée, sera allouée au recourant (art. 87 al. 2 LPA et 6 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03), valant participation aux honoraires d'avocat qu'il a dû supporter aux fins de la procédure (cf. ATA/1089/2016 du 20 décembre 2016 consid. 12h).

- 12/12 - A/903/2024

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