

GE_GERICHTE JTAPI/275/2024 vom 26. März 2024

GE Cour de justice, 2024-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_275_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/275/2024 du 26 mars 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/275/2024 del 26 marzo 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 démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 45 al. 1 LDTR).

E. 2

Interjeté devant la juridiction compétente, l'acte de recours, qui contient la désignation de l'acte attaqué et les conclusions des recourants, est recevable de ce point de vue, en application des art. 64 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

E. 3

Les recourants concluent, à titre principal, à la constatation de la nullité de la décision du _____ 2023.

E. 4

D'après la jurisprudence, la nullité d'un acte commis en violation de la loi, qui peut être invoquée en tout temps, devant toute autorité et doit être constatée d'office (cf. arrêt du Tribunal fédéral 9C_333/2007 du 24 juillet 2008 consid. 2.1), doit résulter ou bien d'une disposition légale expresse, ou bien du sens et du but de la norme en question. En d'autres termes, hormis les cas expressément prévus par la loi, il n'y a lieu d'admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (cf. ATF 121 III 156 consid. 1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_538/2013 ; 6B_563/2013 du 14 octobre 2013 consid. 5.3 ; 2C_34/2013 du 21 janvier 2013 consid. 6.3). Ainsi,

- 11/16 - A/2191/2023 selon la jurisprudence, la nullité d'une décision n'est admise que si le vice dont elle est entachée est particulièrement grave, est manifeste ou du moins facilement décelable et si, en outre, la constatation de la nullité ne met pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Des vices de procédure spécifiques comme l'incompétence de l'autorité qui a pris la décision conduisent à la constatation de la nullité de cette dernière (ATF 138 III 49 consid. 4.4.3 ; 137 I 273 consid. 3.1 ; 132 II 21 consid. 3.1 ; 129 I 361 consid. 2.1 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_538/2013, 6B_563/2013 du 14 octobre 2013 consid. 5.3 ; 2C_34/2013 du 21 janvier 2013 consid. 6.3), mais tout vice de forme n'entraîne pas une telle conséquence. L'illégalité d'une décision (reposant sur des vices de fond) ne constitue en revanche pas, par principe, un motif de nullité ; elle doit au contraire être invoquée dans le cadre des voies ordinaires de recours (cf. not. ATF 130 II 249 consid.

2.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_192/2021 du 27 septembre 2021 consid. 2.2 ; 2C_573/2020 du 22 avril 2021 consid. 5 ; 2C_1031/2019 du 18 septembre 2020 consid. 2.1).

E. 5

En l'espèce, les recourants invoquent la nullité de la décision du _____ 2023 au motif que le département aurait gravement violé l'art. 39 LDTR. Or, conformément à la jurisprudence citée supra, la potentielle illégalité d'une décision reposant sur des vices de fond, comme cela serait le cas à suivre les arguments des recourants, ne saurait, même si ces vices devaient être avérés, conduire à la constatation de la nullité de l'acte en cause. En effet, il s'agit d'arguments qui doivent être invoqués par le biais des voies de droit ordinaire, ce que les recourants font d'ailleurs, dès lors qu'ils concluent également, dans le cadre de leur recours, à l'annulation de la décision attaquée.

E. 6

Pour le surplus, force est de constater que l'autorisation litigieuse a été délivrée par l'autorité compétente, ce que les recourants ne contestent pas. En outre, aucun motif de nullité, au sens de la jurisprudence citée ci-dessus, ne ressort des éléments au dossier et les recourants ne démontrent pas davantage, ni même invoquent, l'existence de tels motifs.

E. 6.3

; 131 II 652 consid. 3.1 ; 131 V 300 consid. 3 ; 124 II 504 consid. 3b et les références citées). Il découle d'ailleurs du texte de l'art. 89 al. 1 let. b LTF que le

- 13/16 - A/2191/2023 législateur a voulu rendre encore plus stricte la condition de l'intérêt personnel au recours, puisqu'il est précisé que le recourant doit être « particulièrement atteint » par l'acte attaqué (ATF 133 II 468 consid. 1 et les auteurs cités ; cf. aussi Pierre MOOR/Etienne POLTIER Droit administratif, vol. 2, 2011, pp. 734 s.).

E. 7

Partant, le tribunal ne saurait constater la nullité de la décision attaquée.

E. 8

Les intimés, dont le département, font valoir que la décision querellée serait une mesure d'exécution du jugement du _____ 2022 (JTAPI/15_____), de sorte qu'elle ne serait pas sujette à recours. Les recourants contestent cette qualification au motif que le jugement du tribunal précité ne leur serait pas opposable.

E. 9

À teneur de l'art. 59 let. b LPA, le recours n'est pas recevable contre les mesures d'exécution des décisions. L'interdiction d'attaquer les mesures d'exécution vise à soustraire au contrôle juridictionnel les actes qui, sans les modifier ni contenir d'éléments nouveaux, ne servent qu'à assurer la mise en œuvre de décisions exécutoires au sens de l'art. 53 al. 1 let. a LPA. Le contrôle incident de ces dernières s'avère par conséquent exclu (ATA/448/2007 du 4 septembre 2007 ;

- 12/16 - A/2191/2023 ATA/841/2004 du 26 octobre 2004 ; ATA/240/2004 du 16 mars 2004). La notion de « mesures » à laquelle se réfère le texte légal s'interprète largement et ne comprend pas seulement les actes matériels destinés à assurer l'application de décisions, mais également toutes les décisions mettant ces dernières en œuvre ATA/1033/2023 du 19

septembre 2023 et les arrêts cités). Une décision de base ne peut en principe pas être remise en cause, à l'occasion d'une nouvelle décision qui exécute l'acte de base (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, p. 398 et 399 n. 1150). Le contrôle des décisions administratives en force est aussi en principe exclu, que ce soit par un tribunal ou par une autorité administrative, notamment à l'occasion d'une nouvelle décision qui exécute la décision de base (Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 231 n. 640). Si un recours n'est pas formé contre une décision de principe, le requérant est forclos pour se prévaloir de sa non-validité au moment où il voudra mettre en cause les décisions prises en conséquence de cette première décision. La décision de principe ne peut donc pas être revue incidemment à l'occasion d'un recours contre des décisions d'exécution (ATA/1438/2017 du 31 octobre 2017 consid. 5b).

E. 10

En l'occurrence, il doit être observé que même si les recourants ont pu avoir connaissance de la procédure de recours dirigée contre la VA 8_____, il semble difficile de leur reprocher de ne pas y avoir participé, leur qualité pour recourir n'étant alors, à première vue, pas donnée et une éventuelle demande d'appel en cause vraisemblablement pas fondée, compte tenu de l'objet du litige. Cela étant, cette question souffrira de demeurer ouverte compte tenu de l'issue du litige.

E. 11

Dès lors que les recourants ont également conclu à l'annulation de la décision attaquée, il convient d'examiner, à ce stade, s'ils peuvent se prévaloir de la qualité pour recourir sous l'angle de l'art. 60 LPA.

E. 12

La qualité pour recourir est notamment reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 al. 1 let. b LPA).

E. 13

Cette notion d'intérêt digne de protection s'interprète à la lumière de la jurisprudence fédérale rendue en application de l'art. 89 al. 1 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110) (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_382/2020 du 16 novembre 2020 consid. 4.1 ; 1C_246/2016 du 10 octobre 2016 consid. 3.1 ; 1C_38/2015 du 13 mai 2015 consid. 3.2 ; ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 ; ATA/289/2014 du 29 avril 2014 consid. 3 ; ATA/208/2011 du 29 mars 2011 consid. 4). D'une manière générale, la jurisprudence et la doctrine n'admettent que de manière relativement stricte la présence d'un intérêt propre et direct lorsqu'un tiers entend recourir contre une décision dont il n'est pas le destinataire (ATF 133 V 239 consid.

E. 14

L'intérêt digne de protection, qui ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 142 V 395 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1), réside dans le fait d'éviter de subir directement un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre, qui serait causé par la décision entreprise. Il implique que le recourant, qui doit pouvoir retirer un avantage réel et pratique de l'annulation ou de la modification de la décision, doit se trouver dans une relation spécialement étroite et digne d'être prise en

considération avec l'objet de la contestation et doit être touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, de façon à exclure l'action populaire (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_442/2020 du 4 mars 2021 consid. 1.2.1 ; 1C_382/2020 du 16 novembre 2020 consid. 4.1 ; 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1 ; 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). Tel n'est notamment pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte ou médiate (ATF 138 V 292 consid. 4 ; 130 V 202 consid. 3 ; 133 V 188 consid. 4.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1054/2016, 2C_1059/2016 du 15 décembre 2017 consid. 2.2 ; ATA/988/2016 du 22 novembre 2016 consid. 2d ; ATA/229/2016 du 15 mars 2016 consid. 4 ; ATA/931/2014 du 25 novembre 2014 consid. 3d). Le recours ne sert donc pas à faire contrôler abstraitement la légalité objective de l'activité étatique, mais plutôt à procurer un avantage pratique à la partie recourante. Le simple objectif d'empêcher l'adverse partie d'accéder à un avantage censément illicite ne suffit en outre pas à conférer la qualité pour recourir, si cet objectif ne se rattache pas à un avantage digne de protection pour le recourant (ATF 141 II 307 consid. 6.2 ; 141 II 14 consid. 4.4). Cela signifie que le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ou dans l'intérêt de tiers est irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 138 II 162 consid. 2.1.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2 ; 1C_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; 1C_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3 ; 1C_236/2010 du 16 juillet 2010 consid. 1.4 et 1.5 et les références citées ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 8 ; ATA/931/2014 du 25 novembre 2014 consid. 3c). Par ailleurs, pour qu'un recours soit - ou demeure - recevable, il faut que l'intérêt digne de protection du recourant à ce que la décision attaquée soit annulée ou modifiée, respectivement à faire examiner les griefs soulevés, soit actuel (cf. ATF 144 IV 81 consid. 2.3.1 ; 142 I 135 consid. 1.3.1 ; 139 I 206 consid. 1.1 ; 138 II 42

- 14/16 - A/2191/2023 consid. 1 ; 135 I 79 consid. 1 ; ATA/1094/2020 du 3 novembre 2020 consid. 2 ; ATA/201/2017 du 16 février 2017 consid. 2). 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, celui-ci étant irrecevable lorsque l'intérêt actuel fait défaut au moment du dépôt du recours, alors que si cet intérêt disparaît en cours de procédure, parce qu'un fait nouveau affecte l'objet du litige et lui enlève tout intérêt, le recours devient sans objet et doit être rayé du rôle (cf. ATF 142 I 135 consid. 1.3.1 ; 139 I 206 consid. 1.1 ; 137 I 23 consid. 1.3.1 et les références ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_611/2020 du 3 août 2020 consid. 4.1 ; 8D_6/2019 du 4 février 2020 consid. 1.3 ; 2C_384/2017 du 3 août 2017 consid. 1.2 ; 2C_228/2017 du 21 juillet 2017 consid. 1.4.2).

E. 15

S'agissant d'un recourant, tiers locataire, il convient d'apprécier l'enjeu de la procédure pour lui, en fonction de sa situation concrète, soit d'apprécier la gravité de l'atteinte portée par le projet à ses intérêts. Le Tribunal fédéral a jugé que s'il existe un moyen de droit privé, même moins commode, à disposition de l'intéressé pour écarter le préjudice dont il se plaint, la qualité pour agir fondé sur l'intérêt digne de protection doit lui être niée (arrêt du Tribunal fédéral 1P.70/2005 du 22 avril 2005, consid. 3.3.3).

E. 16

Les intérêts du locataire dans ses rapports avec le bailleur sont plus spécifiquement protégés par les dispositions spéciales du droit du bail, complétées, le cas échéant, par certaines règles de droit public cantonal (cf. ATA/710/2021 du 6 juillet 2021 consid. 4b et les arrêts cités ; ATA/985/2020 du 6 octobre 2020 consid. 3b ; ATA/1755/2019 du 3 décembre 2019 consid. 3b). Le Tribunal fédéral a ainsi en particulier dénié la qualité pour recourir à un locataire, dont la résiliation de bail venait pourtant d'être annulée par le bailleur, dans le cadre d'un recours contre la vente de son appartement selon la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (LFAIE - RS 211.412.41). L'intérêt du recourant, quoiqu'actuel, ne pouvait être considéré comme direct et concret, au motif que le succès de son recours en matière administrative lui permettait de retirer l'avantage convoité, à savoir le prononcé de la nullité de son contrat de bail, seulement de manière indirecte. De plus, le but recherché par le recourant, soit se prémunir contre une prochaine résiliation du bail, sortait manifestement des objectifs de la LFAIE. L'intérêt invoqué par le recourant n'était ainsi pas dans un rapport suffisamment étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation (ATF 131 II 649 consid. 3.4 ; cf. aussi arrêt 2C_621/2009 du 23 septembre 2010 consid. 4.3). Dans ces cas, l'intérêt du recourant est considéré comme insuffisant, voire inexistant, lorsqu'il a à sa disposition un autre moyen de droit pour régler le fond de l'affaire (cf. ATA/985/2020 du 6 octobre 2020 consid. 3b et la référence citée ; ATA/1755/2019 du 3 décembre 2019 consid. 3b).

E. 17

En l'occurrence, les recourants soutiennent qu'ils ont un intérêt digne de protection à l'annulation de la décision querellée au motif que s'il leur était donné gain de

- 15/16 - A/2191/2023 cause, ils pourraient faire exécuter le droit qui leur a été donné d'acquérir le bien immobilier en question. Or, nonobstant les options d'achat octroyées par E_____ SA sur ces lots - peu après la signature de leurs baux - l'annulation de l'arrêté de vente litigieux n'aurait pas pour effet direct et concret de leur assurer l'acquisition des deux lots convoités. D'une part, avec les intimés, il y a lieu d'observer que E_____ SA qui a désormais transféré son bien à D_____ SA, n'en dispose plus. Partant, si les recourants estiment que celle-là était liée par les options d'achat accordées, c'est par la voie civile qu'ils pourraient demander le respect d'un engagement voire des dédommagements. D'autre part, une autorisation d'aliénation devrait encore leur être accordée par le département en application de l'art. 39 al. 3 LDTR, ce qui suppose la réalisation des conditions posées par cette disposition, lesquelles ne sont à ce stade pas réunies, de sorte que la perspective d'obtenir une telle autorisation reste en l'état toute théorique, incompatible avec la notion d'intérêt direct et concret. Partant, l'admission du recours n'étant pas apte à leur procurer un avantage pratique, ils ne peuvent se prévaloir d'un intérêt digne de protection. À cela s'ajoute que le but recherché par les recourants de se porter acquéreurs d'appartements pour des motifs de pure convenance personnelle sort manifestement des objectifs poursuivis par la LDTR, à savoir préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment l'aliénation des appartements destinés à la location (art. 1 al. 1 et 2 let. c LDTR), étant rappelé que l'acquisition d'un logement par un locataire demeure l'exception (titre marginal de l'alinéa 3 de l'art. 39 LDTR).

E. 18

Ainsi, les recourants ne se trouvent pas dans un rapport suffisamment étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation, de sorte qu'ils ne disposent pas de

la qualité pour recourir.

E. 19

En conclusion, eu égard aux développements qui précèdent, le recours sera déclaré irrecevable, sans qu'il soit nécessaire d'examiner également sa recevabilité sous l'angle du respect du délai de recours. Compte tenu de cette issue, les arguments au fond ne seront pas non plus examinés.

E. 20

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 recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'400.- ; il partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

E. 21

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure, à la charge des recourants, sera allouée à raison de CHF 1'400.- en faveur de E_____ SA, CHF 1'400.- en faveur de D_____ SA et de CHF 1'400.- en faveur de l'F_____ (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 16/16 - A/2191/2023

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