

GE_GERICHTE JTAPI/653/2024 vom 27. Juni 2024

GE Cour de justice, 2024-06-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_653_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/653/2024 du 27 juin 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/653/2024 del 27 giugno 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).

E. 2.2

; arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 1.1). Le recourant doit ainsi rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

- 6/10 - A/3786/2023

E. 3

La recevabilité du recours suppose encore que ses auteurs disposent de la qualité pour recourir.

E. 4

La qualité pour recourir est 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 let. b LPA). Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature

juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).

E. 5

En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid.

E. 6

En l'espèce, la recourante est propriétaire d'une parcelle directement voisine à celle concernée par le projet litigieux et elle fait valoir des griefs tirés du droit des constructions qui, s'ils sont admis, peuvent avoir une influence sur sa situation concrète. Elle a donc un intérêt personnel digne de protection à ce que la décision entreprise soit annulée.

E. 7

Néanmoins, la recevabilité du recours implique aussi que son auteur ait la capacité d'ester.

E. 8

Aux termes de l'art. 8 LPA, toute partie qui, à teneur du droit public ou du droit privé, peut agir personnellement ou par un mandataire de son choix a capacité d'ester. La capacité d'ester en justice (« Prozessfähigkeit ») est la faculté de mener soi-même le procès ou de désigner soi-même un mandataire qualifié pour le faire. Elle appartient à toute personne qui a la capacité d'être partie (« Parteifähigkeit »), c'est-à-dire à toute personne qui a la faculté de figurer comme partie dans un procès. Aussi bien la capacité d'être partie que la capacité d'ester en justice sont des notions de procédure et relèvent donc, théoriquement, du droit cantonal. Elles découlent néanmoins du droit matériel puisque la capacité d'être partie appartient à quiconque a la jouissance des droits civils, de même que la capacité d'ester en justice est le corollaire de l'exercice des droits civils. Tant la capacité d'être partie que celle d'ester en justice sont des conditions sine qua non de l'exercice des droits de partie devant les autorités et juridictions administratives. En conséquence, vu leur caractère impératif, ces conditions ne peuvent faire défaut et il est naturellement exclu de pallier un éventuel défaut par un accord des parties (ATA/818/2021 du 10 août 2021 consid. 2a et les références citées).

E. 9

La qualité pour agir d'une communauté de copropriétaires par étages a été admise dans le domaine de la police des constructions et de l'aménagement du territoire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_423/2011 du 2 février 2012 consid. 2.2).

E. 10

Dans le régime de la propriété par étages, les copropriétaires constituent de plein droit une communauté (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_364/2007 du 14 mars 2008 consid. 3). Cette communauté n'est pas propriétaire de l'immeuble, qui appartient en copropriété à ses membres; elle a simplement pour but de permettre la gestion de l'immeuble, dans la mesure où cette dernière relève de la sphère commune des propriétaires d'étage (Paul-Henri STEINAUER, Les droits réels, tome I, Berne 2012, p. 460, n. 1302). La communauté n'a certes pas la personnalité juridique, mais la loi lui confère néanmoins certains droits. Aux termes de l'art. 712l al. 2 CC, elle peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie (al. 2). Ces aptitudes n'existent cependant que dans

le cadre restreint de la gestion, autrement dit pour ce qui se rapporte aux prétentions ou contestations relevant de l'administration commune des copropriétaires (cf. ATF 116 II 55 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_364/2007 du 14 mars 2008 consid. 3; arrêt du Tribunal administratif fédéral A-578/2014 du 23 juillet 2014 consid. 1.2.1.3; Paul-Henri STEINAUER, op. cit., p. 460, n. 1303).

- 7/10 - A/3786/2023

E. 11

Ainsi, lorsqu'une communauté de propriétaires par étages entend agir en justice, il convient de vérifier qu'elle dispose bien de la qualité pour agir sur la base de l'art. 712l al. 2 CC, à savoir si la prétention (soit le droit déduit en justice) entre bien dans ses compétences de gestion. En outre, si elle est habilitée à agir et qu'elle procède par l'entremise de son administrateur, il faut s'assurer que les conditions de l'art. 712t al. 2 CC sont réunies.

E. 12

L'art. 712t al. 2 CC, dont la teneur est reprise à l'art. 41 du règlement de la A_____, prévoit que, sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement. Cette dernière exigence tend à éviter que l'administrateur n'engage un procès susceptible d'entraîner des frais élevés et de compromettre les relations des copropriétaires entre eux, sans leur consentement. L'autorisation doit faire l'objet d'une décision de la communauté des propriétaires d'étages (arrêts 5A_721/2021 du 25 février 2022 consid. 3.2.1; 5A_913/2012 du 24 septembre 2013 consid. 5.2.1 et 5.2.2, publié in SJ 2014 I p. 183). L'administrateur doit ainsi produire l'autorisation de l'assemblée pour agir en justice au nom de la communauté. Cette exigence est une condition de recevabilité, qui est examinée d'office par les tribunaux (arrêts 5A_721/2021 et 5A_734/2021 du 25 février 2022 consid. 3.2.1 et les références citées). Cette autorisation est donc une condition indispensable pour admettre qu'un recours formé au nom d'une communauté des copropriétaires d'une A_____ a été valablement déposé. Elle ne peut être produite ultérieurement qu'en cas d'urgence (arrêt du Tribunal fédéral 1C_289/2007 du 27 décembre 2007 consid. 1.2).

E. 13

Dite décision, comme d'ailleurs toutes celles de la communauté des propriétaires d'étages, doit répondre à certaines exigences de forme: d'une part, pour des raisons liées aux intérêts fondamentaux de la publicité et à la sécurité du droit; d'autre part, pour éviter des difficultés liées au calcul du délai pour contester les décisions (ATF 127 III 506 consid. 3c; cf. également René BÖSCH in: Basler Kommentar, ZGB II, n. 9 ad art. 712m CC). La décision peut d'abord être prise par oral, à l'assemblée des propriétaires d'étages (ATF 127 III 506 consid. 3a; Amédéo WERMELINGER, La propriété par étages, Commentaire des articles 712a à 712t CC, 2021, 4ème éd., n. 121 ss ad art. 712m CC; Arthur MEIER-HAYOZ/Heinz REY, in Berner Kommentar, n. 61 ss ad art. 712m CC; BÖSCH, op. cit., n. 9 ad art. 712m CC) et doit être l'objet d'un procès-verbal, qui doit être conservé (art. 712n al. 2 CC), sous peine de nullité (ATF 127 III 506 consid. 3c et 3d). La communauté des propriétaires d'étages peut également prendre une décision par voie de circulation (art. 66 al. 2 CC en application du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC; ATF 127 III 506 consid. 3a), l'approbation écrite et unanime de tous les propriétaires d'étages étant alors nécessaire (WERMELINGER, op. cit., n. 125 ad art. 712m CC; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 118

ad art. 712m CC et les références).

- 8/10 - A/3786/2023

E. 14

S'agissant du moment de l'autorisation, l'administrateur doit obtenir l'autorisation de procéder avant d'agir. L'art. 712t al. 2 prévoit toutefois la possibilité d'obtenir une autorisation ultérieure en cas d'urgence. Dans un tel cas, l'administrateur peut procéder sans disposer d'une autorisation de la communauté des A_____. Il agit en vertu d'une attribution légale. Si le caractère d'urgence n'est pas réalisé, l'administrateur dépasse son pouvoir légal de représentation.

E. 15

Lorsque l'administrateur ne démontre pas l'existence d'une autorisation préalable ou lorsqu'il a dû agir dans l'urgence, le juge doit lui fixer un délai pour lui permettre d'apporter la preuve de son pouvoir de représentation (ATF 114 II 310 consid. 2b). Refuser d'entrer en matière sans interpellier l'intéressé à cet égard relève en effet du formalisme excessif, ou constitue du moins une entorse à la règle de la proportionnalité (Victor GILLIOZ, L'autorisation d'ester en justice au nom de la communauté des copropriétaires par étages in: RSJ 1982_____ p. 284 ss, p. 287; Jean GAUTHIER, Copropriété par étages et malfaçons in: Mélanges Guy FLATTET, p. 227 ss, p. 233 s.; cf. également MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 49 s. ad art. 712t CC et WERMELINGER, op. cit., n. 79 ad art. 712t CC, ces deux derniers auteurs paraissant toutefois limiter cette possibilité au cas où l'administrateur agit dans des affaires urgentes, où l'autorisation peut être subséquente).

E. 16

L'extension générale et abstraite du pouvoir de représentation légal de l'administrateur en cas de procédure judiciaire n'est pas possible dès lors que sur ce plan l'art. 712t al. 2 CC revêt un caractère impératif (RNR 63/1982 p. 86, consid. 1 ; LGVE 2005 II n° 45 ; WERMELINGER, op. cit, n. 88 ad art. 712t CC).

E. 17

En l'espèce, le recours déposé le 13 novembre 2023 au nom de la recourante par son administrateur n'est à l'évidence pas soumis à la procédure civile sommaire, de sorte qu'il n'est pas couvert par le pouvoir de représentation légal prévu par l'art. 712t al. 2 CC. Dès lors que, comme exposé plus haut, l'art. 712t al. 2 CC, de caractère impératif, ne permet pas l'extension générale et abstraite du pouvoir de représentation légal de l'administrateur en cas de procédure judiciaire, celui-ci n'a le pouvoir de représenter la communauté des copropriétaires dans les litiges judiciaires que moyennant décision préalable de l'assemblée des copropriétaires. Invité par le tribunal à justifier de ses pouvoirs de représentation, l'administrateur a notamment produit le PV du 27 novembre 2023, dont il ressort qu'« Après discussion, il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de poursuivre la procédure à l'encontre de la DD 6_____ RO du _____ 2023 et de donner pouvoir à l'administrateur ». Il apparaît ainsi que l'assemblée des copropriétaires n'a autorisé son administrateur à interjeter recours contre l'autorisation de construire litigieuse, pour le compte de la communauté des propriétaires par étages, qu'en date du 27 novembre 2023, soit après le dépôt du recours ainsi qu'après le délai de 30 jours pour recourir.

- 9/10 - A/3786/2023 Or, en application de l'art. 712t al. 2 CC, qui revêt un caractère impératif, l'autorisation ne peut être demandée ultérieurement que dans les cas d'urgence,

ce qui n'a été ni démontré ni même allégué par la recourante et qui ne ressort pas non plus du dossier. Il convient d'ailleurs de relever que la recourante n'a pas jugé opportun de dupliquer dans le délai que lui avait imparti le tribunal à cet égard, suite à la transmission des observations de l'intimée et du département. Dans ces circonstances, force est de constater qu'en déposant le présente recours sans l'autorisation préalable requise, l'administrateur a dépassé son pouvoir légal de représentation. Il ne disposait ainsi pas des pouvoirs nécessaires pour agir en justice et l'autorisation donnée postérieurement ne permet pas, en application de la jurisprudence et de la doctrine précitée, de corriger le vice affectant les actes déjà accomplis.

E. 18

Au vu de ce qui précède, le recours sera déclaré irrecevable.

E. 19

Le présent jugement rend sans objet la demande de transport sur place.

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), la recourante qui succombe est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 600.- ; il est 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 de CHF 900.-, à la charge de la recourante, sera allouée à la B_____ (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 10/10 - A/3786/2023

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