

# **GE\_GERICHTE JTAPI/77/2025 vom 23. Januar 2025**

GE Cour de justice, 2025-01-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_77\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_77_2025)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/77/2025 du 23 janvier 2025

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/77/2025 del 23 gennaio 2025

## **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**

Il convient d'examiner en premier lieu la recevabilité du recours.

### **E. 3**

À cet égard, la recourante soutient que la décision litigieuse devrait être qualifiée de décision finale au sens de l'art. 57 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), dans la mesure où elle trancherait définitivement la question de l'existence d'une dérogation [à l'affectation autorisée]. Contrairement aux cas dans lesquels une décision ordonnant le dépôt d'une autorisation de construire doit être qualifiée de décision incidente, la décision querellée en l'espèce aurait ceci de spécifique qu'elle affirmerait que l'exploitation actuelle ne serait pas conforme à l'autorisation de construire et que l'utilisation du quatrième sous-sol en parking de type « Park and Fly » ne pourrait être considérée comme du dépôt. De par ses affirmations, qui ne pourraient plus être contestées ultérieurement, la décision querellée constaterait de manière erronée l'existence d'une dérogation, ce qui aurait pour effet d'entraîner pour la recourante certaines obligations, dont notamment celle de déposer une demande d'autorisation de construire définitive dérogatoire, avec les risques que cette dernière ne soit pas délivrée, respectivement qu'elle n'entre pas en force à cause de recours de tiers. Dans un tel cas, cela entraînerait l'arrêt de l'exploitation du locataire actuel, avec des conséquences financières importantes, dans la mesure où le bail a été conclu pour une durée de 20 ans.

### **E. 4**

Subsidiairement, si le tribunal ne retenait pas la qualification de décision finale, il faudrait néanmoins constater que la décision querellée serait de nature à causer à la recourante un préjudice irréparable si elle entraînait en force. Non seulement il existerait un risque quant à la délivrance et à l'entrée en force d'une telle autorisation, dans la mesure où il s'agirait d'une dérogation, mais il se pourrait en outre que la dérogation ne soit finalement pas admise, ce qui entraînerait la fin de l'exploitation du locataire, avec des impacts économiques importants au vu de la durée du bail de 20 ans. Par ailleurs, l'admission du recours aurait pour conséquence de mettre fin à la procédure et d'éviter une procédure d'instruction complète concernant une autorisation de construire complémentaires. Par conséquent, même

- 5/8 - A/2229/2023 dans l'hypothèse où la décision querellée devait être qualifiée incidente, le recours devrait être déclaré recevable.

### **E. 5**

Selon l'art. 57 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), sont susceptible de recours, notamment, les décisions finales (let. a) et les décisions incidentes, si elles peuvent causer un préjudice irréparable ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (let. c).

### **E. 6**

Dans un arrêt récent (ATA/952/2024 du 20 août 2024), la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) s'est penchée sur le recours d'un justiciable souhaitant remettre en cause la jurisprudence relative au fait qu'un ordre de déposer une demande d'autorisation de construire est une décision incidente au sens de la disposition citée ci-dessus. La chambre administrative a tout d'abord rappelé qu'une décision finale est celle qui met un point final à la procédure, qu'il s'agisse d'une décision sur le fond ou d'une décision qui clôt l'affaire en raison d'un motif tiré des règles de la procédure (Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3ème éd., 2011, p. 256 n. 2.2.4.2 ; ATA/521/2020 du 26 mai 2020 consid. 3b). Est en revanche une décision incidente, celle qui est prise pendant le cours de la procédure et ne représente qu'une étape vers la décision finale (ATA/521/2020 du 26 mai 2020 consid. 3b et les arrêts cités) ; elle peut avoir pour objet une question formelle ou matérielle, jugée préalablement à la décision finale (ATF 139 V 42 consid. 2.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_567/2016 et 2C\_568/2016 du 10 août 2017 consid. 1.3). La chambre administrative a ensuite rappelé que la nature incidente de la décision d'ordonner le dépôt d'une requête en autorisation de construire a été constatée de longue date et est régulièrement confirmée par le Tribunal fédéral (1C\_278/2017 du 10 octobre 2017 ; 1C\_390/2016 du 5 septembre 2016 consid. 2.2 ; 1C\_386/2013 du 28 février 2014 ; 1C\_470/2008 du 11 novembre 2008 consid. 2.2). Finalement, la chambre administrative a rappelé que suite au dépôt d'une telle requête, le département ouvre une procédure administrative qui prend fin par une décision qui pourra soit constater, sur la base du dossier complet, que les travaux ne sont pas soumis à une autorisation, soit dire que ceux-ci sont soumis à autorisation et accorder ou refuser cette autorisation. La décision ordonnant le dépôt d'une requête en autorisation de construire ne met donc pas fin à la procédure, mais constitue une simple étape dans le cours de celle-ci, le Tribunal fédéral l'ayant encore confirmé récemment, dans une cause tessinoise (arrêt 1C\_66/2023 du 23 février 2023 consid. 2.5).

### **E. 7**

Dans le cas d'espèce, la recourante tente de plaider devant le tribunal que l'affectation de « stockage de véhicules » telle qu'exercée par le locataire en place dans le quatrième sous-sol de l'îlot F serait conforme au PLQ n° 4\_\_\_\_\_, ainsi qu'à l'autorisation de construire initiale n° DD 3\_\_\_\_\_/1 et aux autorisations de construire complémentaires n° DD 3\_\_\_\_\_/2, n° DD 3\_\_\_\_\_/3 et n° DD

- 6/8 - A/2229/2023 3\_\_\_\_\_/4. Par conséquent, c'est à tort que l'autorité intimée considérerait que l'utilisation actuelle du quatrième sous-sol nécessiterait une dérogation aux affectations autorisées par le PLQ et aux autorisations précitées. Sous cet angle, cependant, la recourante reprend la même approche que celle que la jurisprudence écarte

régulièrement dans les causes dans lesquelles l'ordre de dépôt d'une requête en autorisation de construire est qualifié de décision incidente. En effet, la question de savoir si c'est à tort ou à raison que l'autorité intimée constate qu'une construction a été érigée ou est exploitée de manière irrégulière et nécessite pour cette raison de passer par une procédure de régularisation, n'est pas tranchée par l'ordre de dépôt d'une demande d'autorisation de construire ; elle ne peut l'être que par la réponse qu'apporte l'autorité intimée à cette demande, une fois celle-ci déposée et instruite. De même, dans la présente espèce, le problème que discute la recourante au sujet de l'utilisation du quatrième sous-sol de l'îlot F ne fait pas l'objet de la décision litigieuse, mais devra être tranché ultérieurement par l'autorité intimée, après le dépôt de la requête en autorisation de construire.

#### **E. 8**

Il importe de garder à l'esprit que même si l'autorité intimée semble à ce stade considérer que la recourante fait une utilisation non conforme du quatrième sous-sol de l'îlot F, l'instruction de la demande d'autorisation pourrait l'amener à revoir cette position, ou, sinon, à délivrer malgré tout l'autorisation requise par voie dérogatoire. Il est donc prématuré de dire quelle sera l'issue de la demande d'autorisation de construire, ce qui, sous cet angle également, confirme que la décision litigieuse constitue une décision incidente au sens de l'art. 57 let. c LPA. Par ailleurs, il faut relever que les affirmations contenues dans la décision litigieuse au sujet du caractère prétendument non conforme de l'exploitation actuelle font partie de la motivation de la décision, et non de son dispositif. Par conséquent, contrairement à ce qu'elle semble croire, la recourante conserve tout à fait la possibilité de revenir ultérieurement sur cette question, dans le cadre d'un recours contre un éventuel refus d'autorisation, et de plaider la position opposée à celle de l'autorité intimée (ATA/1203/2019 du 30 juillet 2019 consid. 5).

#### **E. 9**

Reste à savoir si cette décision cause à la recourante un préjudice irréparable ou si l'admission du recours pourrait conduire immédiatement à une décision finale permettant d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse, conditions auxquelles est soumise la recevabilité du recours dans un tel cas, selon la disposition légale précitée. Selon la recourante, le risque de préjudice irréparable correspondrait au risque que l'autorisation dérogatoire ne soit finalement pas délivrée, ce qui entraînerait la fin de l'exploitation du locataire et des impacts économiques importants, ou qu'un recours d'un tiers mette à néant cette autorisation. Cela ne correspond cependant pas à la définition du préjudice irréparable au sens de l'art. 57 let. c LPA, qui évoque le risque que la décision incidente elle-même (et non celle à rendre ultérieurement) fait peser sur son destinataire. Or, dans le cas d'espèce, la décision litigieuse ne fait qu'imposer le dépôt d'une autorisation de construire complémentaire, étant relevé

- 7/8 - A/2229/2023 qu'elle n'interdit nullement à la recourante, dans l'intervalle, de poursuivre l'exploitation actuelle du quatrième sous-sol de l'îlot F. On ne voit donc pas quel préjudice subirait la recourante du fait de la décision litigieuse, dans l'attente de l'autorisation ou du refus d'autorisation que devra prononcer ultérieurement l'autorité intimée. Par ailleurs, le dépôt de la demande d'autorisation complémentaire ne devrait pas conduire la recourante à engager des frais disproportionnés, étant donné que le litige ne concerne non pas des travaux à réaliser (ou sinon minimes), mais essentiellement l'activité qui se déroule à l'étage concerné.

**E. 10**

Dans ces conditions, il apparaît que le recours est irrecevable.

**E. 11**

Pour cette raison, il n'y a pas lieu de procéder aux actes d'enquête sollicités par la recourante, ni d'examiner les arguments qu'elle développe sur le fond au sujet de la conformité de l'activité qui se déroule au quatrième sous-sol de l'immeuble.

**E. 12**

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 700.- ; il est couvert par l'avance de frais de CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours. Le solde de l'avance de frais, soit CHF 200.-, sera restitué à la recourante. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 8/8 - A/2229/2023

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