

GE_GERICHTE JTAPI/856/2024 vom 29. August 2024

GE Cour de justice, 2024-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_856_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/856/2024 du 29 août 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/856/2024 del 29 agosto 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)

- 7/11 - A/3857/2023 (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. 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). 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 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; ATA/258/2020 du 3 mars 2020 consid. 2b). 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 pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, doit se trouver dans une relation spécialement étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et qu'il soit 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 ; 138 II 162 consid. 2.1.1 ; 137 II 40 consid. 2.3 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêts du Tribunal

fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C_96/2017 du 21 septembre 2017 consid. 2.1). 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. 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 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). Ainsi, pour qu'une

- 8/11 - A/3857/2023 atteinte soit assez pertinente pour léser un intérêt digne de protection, il faut qu'il y ait véritablement un préjudice porté de manière directe, réelle et pratique à la situation personnelle du recourant (Pierre MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. II, 3ème éd., 2011, n° 5.7.2.1 let. d p. 734 s.).

E. 5

S'agissant d'un recourant, tiers locataire, il convient ainsi d'apprécier l'enjeu de la procédure pour le recourant concerné en fonction de sa situation concrète, soit d'apprécier la gravité de l'atteinte apportée par le projet à ses intérêts (TA/VD du 13 décembre 2000, consid. 1c in RDAF 2001 I 344 p. 348). Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé. 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 fondée sur l'intérêt digne de protection doit lui être niée (TF 1P.70/2005 du 22 avril 2005, consid. 3.3.3). Les intérêts du locataire dans ses rapports avec le bailleur sont plus spécifiquement protégés par les dispositions spéciales du code des obligations en matière de droit du bail (cf. art. 253ss CO, spéc. 271ss CO s'agissant de la protection contre les congés abusifs) complétées, le cas échéant, par certaines règles de droit public cantonal (ATF 131 II 649, consid. 3.4).

E. 6

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 ; ATA/581/2014 du 29 juillet 2014 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). De même, se sont vu reconnaître la qualité pour recourir les locataires d'immeubles d'habitation soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du

- 9/11 - A/3857/2023 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) ou dans les causes où l'application même de la LDTR était litigieuse (ATA/512/2010 du 3 août 2010 ; ATA/384/2010 du 8 juin 2010). Cette loi prévoit notamment l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsque le bailleur a l'intention d'exécuter des travaux (art. 43 al. 1 LDTR). Elle subordonne également l'ouverture du chantier au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive (art. 42 al. 4 LDTR).

E. 7

En l'espèce, le recourant invoque avoir la qualité pour recourir au motif que la décision querellée porte atteinte à son droit d'occuper le logement et, qu'en l'absence de recours, la décision du département deviendrait définitive, ouvrant la voie à un éventuel dépôt auprès de l'autorité civile d'une requête en évacuation à son encontre. Ces arguments ne sont pas pertinents au vu des jurisprudences précitées. Le recourant n'est pas destinataire de la décision querellée, laquelle a été adressée à MM. B_____ et C_____, en leur qualité de propriétaire, respectivement de bailleur. La relation entre le recourant et le bailleur relève du droit privé, soit les dispositions relatives au contrat de bail à loyer. Or, le bail à loyer du recourant a été résilié par le bailleur le 28 février 2023 avec effet au 30 avril 2024. A teneur de ses propres allégués, le recourant n'a pas demandé l'annulation de la résiliation ou la prolongation du bail à loyer auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Il s'en suit qu'à la date du dépôt de son recours, le 21 novembre 2023, le recourant n'était plus locataire du logement susmentionné. Le fait que le recourant entende conserver l'usage de l'appartement jusqu'au 30 septembre 2024 relève d'un intérêt sur le plan civil uniquement qui n'est pas dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la décision administrative prononcée. De fait, cette dernière vise à interdire l'utilisation du sous-sol en tant que logement sans autorisation préalable. Le fait que cette interdiction prononcée avec effet immédiat ait des répercussions sur l'éventuel litige civil n'est pas pertinent sous l'angle de la procédure administrative car il n'établit pas l'existence d'un intérêt direct entre l'intérêt invoqué par le recourant et la conformité au droit de la décision du département. Il en va de même s'agissant de la difficulté alléguée par le recourant à se reloger. En effet, ce n'est que de manière indirecte qu'une éventuelle annulation de la décision du 10 novembre 2023 permettrait au recourant de retirer l'avantage pratique recherché consistant à conserver l'usage du logement jusqu'au 30 septembre 2024. En conséquence, le recourant ne dispose pas d'un intérêt digne de protection pour contester la décision du département du 10 novembre 2023. La qualité pour recourir doit donc lui être déniée. Au vu de ce qui précède, le respect du principe de proportionnalité n'a pas à être examiné. Ce nonobstant, force est de constater que, même si le recourant s'était vu reconnaître la qualité pour recourir, ce grief aurait dû être écarté, l'intérêt public à la protection des occupants s'agissant notamment des problématiques de sécurité et

- 10/11 - A/3857/2023 de salubrité primant sur l'intérêt privé du recourant à pouvoir conserver l'usage des locaux jusqu'au 30 septembre 2024. Enfin, eu égard à l'irrecevabilité du recours, il sera constaté que la demande d'appel en cause formée par le département est

devenue sans objet, étant relevé que la décision querellée est d'ores et déjà entrée en force à l'égard de MM. B_____ et C_____ qui n'ont pas interjeté recours.

E. 8

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), le recourant qui succombe sera condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 300.-; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 11/11 - A/3857/2023

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