POUVOIR JUDICIAIRE

A/1515/2004-EP ATA/124/2005

ARRÊT

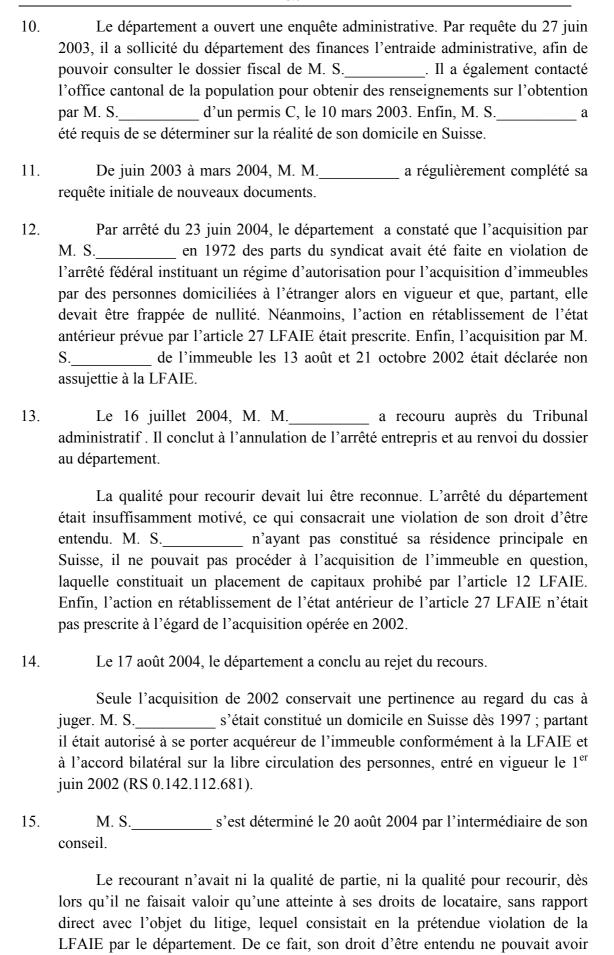
DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

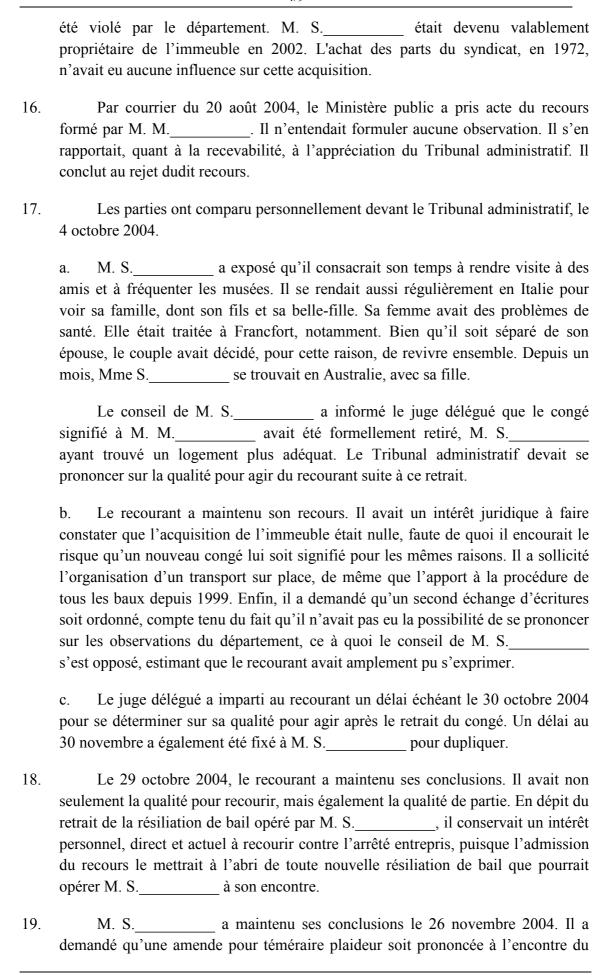
du 8 mars 2005

dans la cause			
Monsieur M			
contre			
DÉPARTEMENT DE L'ÉCONOMIE, DE L'EMPLOI ET DES AFFAIRES EXTÉRIEURES			
et			
Monsieur Seprésenté par Me Pascal Aeby, avocat			
et			
Monsieur le PROCUREUR GÉNÉRAL			

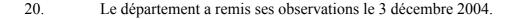
EN FAIT

1.	Monsieur M est locataire depuis le 16 janvier 1980 d'un appartement de 4 pièces situé au 5 ^{ème} étage d'un immeuble sis 22 rue à Genève (ci-après : l'immeuble).		
2.	Le syndicat immobilier F (ci-après : le syndicat), créé le 5 juin 1968, était propriétaire de 221 actions de la société X S.A. (ci-après : la société immobilière), ce qui lui donnait droit à l'usage exclusif de l'immeuble. Ces actions constituaient le seul actif du syndicat.		
3.	En 1972, Monsieur S, ressortissant italien, a acquis l'intégralité des parts du syndicat.		
4.	Le 28 juin 2002, dans le cadre de la liquidation du syndicat, M. S a acquis les 221 actions de la société immobilière. Consécutivement, il est devenu propriétaire de l'immeuble le 21 octobre 2002, avec effet au 1 ^{er} juillet 2002.		
5.	M. S a été inscrit au Registre foncier en qualité de propriétair de l'immeuble le 23 octobre 2002.		
6.	Le Comptoir genevois immobilier (ci-après : CGI), en charge de la gestio de l'immeuble, a informé M. M de l'identité de son nouvea propriétaire le 26 novembre 2002 .		
7.	Le 13 décembre 2002, CGI a résilié le contrat de bail de M. M. pour le 31 janvier 2004, invoquant « le besoin personnel du propriétaire ».		
8.	Le 17 janvier 2003, M. M a initié une procédure civile en saisissant la commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en annulation de congé, subsidiairement de prolongation de bail.		
9.	M. M soupçonnait M. S d'être devenu propriétaire de l'immeuble en violation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (LFAIE – RS 211.412.41). « Dans le but de faire constater le caractère illicite de cette acquisition et d'obtenir subséquemment, l'invalidation de la résiliation de son bail », M. M a requis le 10 juin 2003 du département de l'économie et de l'emploi et des affaires extérieurs (ci-après : le département) qu'il constate formellement que l'acquisition immobilière faite par M. S était soumise à cette loi et à son régime d'autorisation et que, partant, elle avait été effectuée en violation de cette législation.		





recourant. Etant donné le retrait de la résiliation du bail, ce dernier n'avait plus d'intérêt actuel à recourir.



Lors de l'audience de comparution personnelle du 4 octobre 2004, M. S._____ avait porté son choix sur un appartement autre que celui du recourant et avait de ce fait retiré la résiliation de bail. Par conséquent, le recourant n'avait plus la qualité pour recourir, faute d'un intérêt actuel, et devait être débouté.

- 21. Par jugement du 24 janvier 2005, le Tribunal des baux et loyers a donné acte à M. S. du retrait du congé notifié le 13 décembre 2002 au recourant et a constaté que la procédure civile n'avait dès lors plus d'objet.
- 22. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1. Le Tribunal administratif examine d'office et librement la recevabilité du recours.
 - a. À teneur de l'article 20 alinéa 2 lettre a LFAIE, ont qualité pour recourir l'acquéreur, l'aliénateur et toute autre personne ayant un intérêt digne de protection à ce que la décision soit annulée ou modifiée. La notion d'intérêt digne de protection doit être comprise de la même manière que celle qui résulte de l'application des dispositions sur la qualité pour agir des articles 48 lettre a et 25 alinéa 2 de la loi sur la procédure administrative du 20 décembre 1968 (LPA RS 172.021) et de l'article 103 lettre a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (LOJ RS 173.110) (ATF 114 V 201; ATA/157/1997 du 4 mars 1997). La portée de cette dernière disposition n'est, au demeurant, pas différente de celle de l'article 60 lettre b LPA (ATA/02/2002 du 8 janvier 2002; ATA P. et G. S. A. du 9 août 1994 et arrêts cités).
 - b. L'intérêt à obtenir un jugement favorable doit être personnel, direct, immédiat et actuel (ATA/2/2002 du 8 janvier 2002 et les références citées). 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; s'il s'éteint pendant la procédure, le recours sera déclaré sans objet (ATF 123 II 285 consid. 4 p. 286 ss; 118 Ia 46 consid. 3c p. 53; 111 Ib 58 consid. 2 et les références citées; ATA/270/2001 du 24 avril 2001; ATA/295/1997 du 6 mai 1997; ATA/899/2004 du 16 novembre 2004; ATA/28/1997 du 15 janvier 1997; A. GRISEL, Traité de droit administratif, 1984, p. 900).

c. La condition de l'intérêt actuel fait défaut en particulier lorsque, par exemple, la décision ou la loi est annulée en cours d'instance (ATF 111 Ib 185; 110 Ia 140; 104 Ia 487), la décision attaquée a été exécutée et a déployé tous ses effets (ATF 125 I 394 précité; 120 Ia 165 consid. 1a p. 166 et les références citées), le recourant a payé sans émettre aucune réserve la somme d'argent fixée par la décision litigieuse ou encore, en cas de recours concernant une décision personnalissime, lorsque le décès du recourant survient pendant l'instance (P. MOOR, Droit administratif, Berne 1991, p. 642; ATF 113 Ia 352).

En pareil cas, le recours, toujours recevable à la forme, devient sans objet ; il doit être simplement radié du rôle (ATF 125 V 374 consid. 1 ; 118 Ib 7 consid. 2 ; B. KNAPP, Précis de droit administratif, 4ème éd. 1991, chiffres 1967, 1968 et 1985, pp. 408 et 409, 412; F. GYGI, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2ème éd., 1983, para 15/3.1 et 3.2, p. 154, para. 37/2 p. 326) ou peut être déclaré irrecevable (ATA/665/2004 du 24 août 2004 et les références citées).

- d. L'exigence de l'intérêt actuel est exceptionnellement abandonnée lorsque le recourant pourrait être touché à nouveau par une décision analogue et qu'il ne bénéficierait, partant, jamais de la possibilité effective de soumettre celle-ci à un contrôle ou encore lorsque le recours pose une question de principe, dont la solution présente un intérêt important (ATA/34/2004 du 13 janvier 2004; B. BOVAY, Procédure administrative, 2000, p. 352 et les références citées). Cela étant, l'obligation d'entrer en matière sur un recours, dans certaines circonstances, nonobstant l'absence d'un intérêt actuel, ne saurait avoir pour effet de créer une voie de recours non prévue par le droit cantonal (ATF 127 I 115, consid. 3c p.118).
- 2. En l'absence de « toute action populaire » en droit suisse, le seul intérêt du recourant en l'espèce est de faire constater le caractère illicite de l'acquisition immobilière de M. S.______ afin « d'obtenir subséquemment, l'invalidation de la résiliation de son bail ». Cependant, en retirant l'avis de résiliation du bail en cours de procédure, M. S._____ a du même coup enlevé tout intérêt actuel au présent recours.

En alléguant que M. S._____ pourrait à l'avenir prononcer une nouvelle résiliation pour besoin personnel, le recourant perd de vue que ce grief repose sur un fondement purement hypothétique, incompatible avec la notion d'intérêt actuel.

En outre, il n'y a pas lieu de faire application de la jurisprudence par laquelle le Tribunal administratif renonce, de manière exceptionnelle, à l'exigence de l'intérêt actuel, en tant que les conditions d'application de cette pratique ne sont nullement réalisées en l'occurrence. D'une part, le cas d'espèce ne porte pas sur une problématique d'ordre général, dont il ne serait jamais possible d'examiner la légalité sans renoncer à l'exigence de l'intérêt actuel. D'autre part, le présent litige,

ne met en cause aucune question de principe, dont la résolution appellerait de manière impérieuse une réponse au fond. Par conséquent, faute d'intérêt actuel, le recours sera déclaré irrecevable.

3. Au vu de l'issue du litige, un émolument de procédure, en CHF 1'500.-, sera mis à la charge du recourant (art. 87 LPA). En revanche, il n'y a pas lieu de condamner le recourant à une amende pour téméraire plaideur (art. 88 LPA).

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

déclare irrecevable le recours interjeté le 16 juil contre la décision département de l'économie, de 23 juin 2004;	-	
met à la charge du recourant un émolument de CF	HF 1'500;	
dit que, conformément aux articles 97 et suivaindiciaire, le présent arrêt peut être porté, par voie les trente jours dès sa notification, par devant le T doit indiquer les conclusions, motifs et moyens recourant ou de son mandataire; il doit être adre Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; le présent recourant, invoquées comme moyen de preuve, de	e de recours de droit administratif, dans Tribunal fédéral; le mémoire de recours s de preuve et porter la signature du essé en trois exemplaires au moins au arrêt et les pièces en possession du	
communique le présent arrêt à Monsieur M l'économie, de l'emploi et des affaires ex S ainsi qu'à Monsieur le Procureu justice.	térieures, au conseil de Monsieur	
Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy, Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.		
Au nom du Tribunal administratif :		
la greffière-juriste :	le président :	
C. Del Gaudio-Siegrist	F. Paychère	

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.	
Genève, le	la greffière :