

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1992/2019-LDTR

ATA/985/2020

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 6 octobre 2020

dans la cause

Madame Anna et Monsieur Paul-Éric STAUFFER
ATTACGE SÀRL
COSMOS TECH SÀRL
représentés par Me Jonathan Cohen, avocat

contre

BIBOON INVEST SA
DS ATELIER D'ARCHITECTURE SA
FIM MANAGEMENT SA
SCHWAPER SA
représentées par la régie Zimmermann SA

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
5 mai 2020 (JTAPI/350/2020)**

EN FAIT

- 1) Madame Anna et Monsieur Paul Éric STAUFFER, Attacge Sàrl et Cosmos Tech Sàrl (ci-après : les consorts) sont locataires d'une arcade de 215 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue du Pré-Jérôme, 21-23.
- 2) Biboon Invest SA, FIM Management SA et Schwaper SA sont copropriétaires (ci-après : les copropriétaires) de l'immeuble précité sis sur la parcelle n° 2'341 de la commune de Genève-Plainpalais. Ils ont obtenu plusieurs autorisations de construire, respectivement les 13 janvier 2013, 11 juillet 2017 et 4 avril 2019 (DD 103'431, DD 103'431/2 et DD 103'431/3) aux fins de surélever et transformer l'immeuble.
- 3) Par avenant au bail à loyer commercial du 27 août 2010, la destination de l'arcade a été modifiée comme suit : « salle d'exposition/magasin de vente, bureau et établissement public avec débit de boissons et restauration (Tea-room-café-bar-restauration) ».
- 4) Une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée a été déposée par certains des consorts en vue de la création, dans la partie droite des locaux, d'un établissement public.

Le 9 août 2012, l'autorisation de construire a été délivrée par le département de l'urbanisme, devenu le 1^{er} juin 2018 le département du territoire (ci-après : le département), sous la référence APA 34'034-1.

Cette autorisation n'ayant pas été prolongée, elle est aujourd'hui caduque.
- 5) Le 26 mars 2014, les consorts ont été informés par les copropriétaires que les travaux de surélévation des immeubles affecteraient directement les locaux qu'ils occupaient.
- 6) Le 14 août 2014, après plusieurs mois de discussions quant aux conséquences de ces travaux sur les rapports contractuels entre les consorts et les copropriétaires, un document intitulé « Protocole d'accord » (ci-après : Protocole) a été signé par Attacge Sàrl et Cosmos Tech Sàrl, d'une part, et DS Architecture SA, en qualité de direction des travaux, d'autre part.
- 7) Ce Protocole, qui prévoyait notamment que la partie « bureau » de l'arcade serait transférée pendant la durée des travaux dans un appartement à la rue du Pré-Jérôme, 19, portait sur plusieurs points afférents à l'aménagement intérieur de l'arcade après travaux, une fois que les consorts pourraient la réintégrer. Il prévoyait que toutes les demandes relatives à la modification de l'autorisation du

bar obtenue par les locataires seraient effectuées et prises en charge par DS Architecture SA.

- 8) À compter d'octobre 2014, les relations entre les consorts et les copropriétaires se sont dégradées et les juridictions civiles, administratives et pénales ont été saisies à plusieurs reprises.

Des procédures sont encore pendantes à ce jour par devant les juridictions en matière de baux et loyers.

- 9) Par acte du 20 mai 2019, les consorts ont interjeté recours contre la DD 103'431/3 devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI). Ils ont conclu à son annulation.

- 10) Par jugement du 5 mai 2020, le TAPI a déclaré le recours irrecevable.

Les consorts n'entendaient pas réellement remettre en cause la décision attaquée, mais reprochaient aux copropriétaires de ne pas avoir respecté le Protocole conclu en relation avec les travaux liés à la surélévation et la transformation des immeubles. Ils se plaignaient que leur arcade n'ait pas été aménagée de telle sorte qu'ils puissent y exploiter un établissement public avec débit de boissons et restauration. Cela ne remettait en cause la décision litigieuse que de manière indirecte puisque l'objet de la requête soumise au département ne portait précisément pas sur l'objet tel que revendiqué par les consorts. Le fait que des procédures soient pendantes par-devant les juridictions en matière de baux et loyers renforçait l'opinion que le litige était essentiellement de nature civile.

L'intérêt des consorts à recourir contre la décision entreprise ne pouvait dès lors être considéré comme étant dans un rapport suffisamment étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation. D'ailleurs, l'annulation de l'autorisation querellée ne leur procurerait aucun avantage pratique ou juridique puisqu'en aucun cas le TAPI ne pourrait ordonner aux intimées de réaliser les aménagements souhaités. Partant, en l'absence de qualité pour recourir, le recours était irrecevable.

- 11) Par acte du 8 juin 2020, les consorts ont interjeté recours devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Ils ont conclu à l'annulation du jugement, à ce que leur recours du 20 mai 2019 soit déclaré recevable et au renvoi de la cause au TAPI. Subsidiairement, la DD 103'431/3 devait être annulée et l'autorisation sollicitée refusée. Il devait être ordonné aux copropriétaires et à l'architecte d'exécuter tous les travaux nécessaires au rétablissement d'une situation conforme au droit.

Les faits avaient été constatés de façon inexacte et l'art. 60 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA-GE - E 5 10) avait été violé.

Les plans déposés à l'appui de la DD 103'431/3 portaient sur l'aménagement intérieur de l'arcade destinée à un établissement public. L'emplacement du local de cuisine dudit établissement, dans la partie droite de l'arcade, faisait l'objet de la DD litigieuse. Les plans témoignaient d'éléments rouges à construire, respectivement en jaune à démolir, dont le local cuisine. Celui-ci était litigieux, notamment à la suite d'une détermination de l'office cantonal de l'inspection et des relations du travail (ci-après : OCIRT). Les propriétaires avaient été interpellés par l'inspection de la construction et des chantiers à la suite de travaux réalisés sans autorisation. En conséquence, l'aménagement intérieur de l'arcade et sa destination à l'exploitation d'un établissement public faisaient partie intégrante du projet présenté par les propriétaires.

Contrairement à ce qu'avait retenu le TAPI, la décision d'autorisation complémentaire portait sur des travaux relatifs à l'aménagement intérieur de l'arcade, dont ils étaient locataires. La décision attaquée autorisait des travaux non conformes au droit public applicable compte tenu de l'affectation préexistante et actuelle des locaux, soit les prescriptions en matière de protection de la santé et de la sécurité au travail. L'intérêt des recourants consistait en ce que cette non-conformité rendait impossible l'exploitation d'un établissement public dans l'arcade, ce qui leur causait un préjudice. Ils s'exposaient concrètement à un refus de se voir délivrer une autorisation d'exploiter ainsi qu'aux sanctions prévues par la loi en cas de non-respect des dispositions en matière de protection de la santé et de la sécurité au travail. À suivre le département, il leur appartiendrait désormais de déposer une demande d'autorisation de construire afin que les travaux qu'ils souhaitaient entreprendre pour rendre l'arcade conforme à l'usage qu'ils voulaient en faire puissent être réalisés. Ceci impliquerait des travaux à leur frais afin de défaire ceux autorisés à tort dans le cadre de l'autorisation complémentaire contestée. Cela ne pouvait être exigé d'eux dès lors que la situation résultait exclusivement de travaux réalisés sans autorisation par les propriétaires et autorisés, à tort, a posteriori. La jurisprudence en matière de qualité pour recourir du locataire ne dispensait pas les juridictions administratives de contrôler le respect des prescriptions de droit public, ce que ne feraient pas les juridictions civiles, lorsque cette question faisait l'objet de critiques ciblées de la part des parties recourantes.

Ils développaient à titre subsidiaire leurs conclusions en annulation et en réforme de la décision d'autorisation complémentaire contestée. Ils avaient notamment obtenu une autorisation de construire préalable le 9 août 2012, avec l'approbation de l'OCIRT, qui permettait que l'emplacement du local de cuisine bénéficie d'une vue sur l'extérieur et que les vestiaires aient des douches. Or, le préavis de l'OCIRT n'avait pas été recueilli dans le cadre de l'autorisation complémentaire. Le département avait donc avalisé, au terme d'une instruction contraire au droit, des travaux réalisés sans autorisation et dont il était établi qu'ils

ne respectaient pas les normes applicables de droit public. La responsabilité de la conformité des travaux avec les exigences de l'OCIRT incombait indéniablement aux requérants de l'autorisation complémentaire, dès lors qu'ils avaient réalisé des travaux divergents de projets qui avaient été dûment autorisés après approbation de l'OCIRT, étant rappelé que l'affectation de l'arcade à l'exploitation d'un établissement public faisait partie intégrante de la requête d'autorisation complémentaire.

12) Les copropriétaires ont conclu au rejet du recours.

13) Le département a conclu au rejet du recours.

Les faits avaient été établis de façon correcte. Les plans visés ne variaient pas et ne faisaient pas référence à un quelconque local de cuisine. L'objet de la demande n'avait jamais porté sur l'aménagement d'un restaurant dans les locaux loués par les recourants. Les plans mentionnaient que l'affectation de l'arcade commerciale restait encore à définir. D'ailleurs, l'autorisation de construire obtenue en date du 9 août 2012 par les consorts mentionnait que l'aménagement de ces locaux était laissé à leur libre disposition. En conséquence, l'objet de la demande d'autorisation de construire DD 103'431/3 ne portait pas sur l'aménagement d'un restaurant.

C'était à bon droit que le TAPI avait retenu que les griefs des recourants portaient non pas sur l'autorisation de construire mais sur la manière dont les copropriétaires avaient mis en œuvre un protocole d'accord les liant au sujet de l'aménagement de l'arcade, notamment à la suite des travaux entrepris sur les immeubles. Il semblait que les copropriétaires n'avaient pas respecté ledit engagement. Il n'appartenait pas aux autorités administratives de s'immiscer dans des conflits de droit privé pour lesquels, d'ailleurs, différentes procédures civiles étaient actuellement en cours.

14) Il ressort notamment des pièces produites une « demande en exécution de travaux, réduction de loyer pour diminution d'usage et en dommages et intérêts » déposée par les consorts le 5 septembre 2016 devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers. La valeur litigieuse était estimée à CHF 440'604.-.

Des procès-verbaux d'auditions de témoins du 11 juin 2018 dans ladite procédure sont produits. La procédure est toujours en cours devant le Tribunal des baux et loyers.

15) Dans leur réplique, les consorts ont persisté dans leurs arguments et conclusions.

Les résiliations de bail qui leur avaient été notifiées avaient été déclarées inefficaces par le Tribunal des baux et loyers.

Les correspondances versées au dossier de l'autorisation de construire litigieuse faisaient expressément mention de la construction d'un local de cuisine et d'un passe-plats.

La décision d'autorisation complémentaire du 4 avril 2019 autorisait des travaux non conformes au droit public applicable compte tenu de l'affectation préexistante et actuelle des locaux.

- 16) Sur ce, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Le litige porte sur la conformité au droit de l'irrecevabilité pour défaut de qualité pour recourir des consorts, prononcée par le TAPI le 5 mai 2020, du recours contre l'autorisation complémentaire délivrée par l'autorité intimée.
- 3) a. Toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié, a la qualité pour recourir en vertu de l'art. 60 al. 1 let. b LPA.

Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - RS 173.110) et qui était, jusqu'à son abrogation le 1^{er} janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi. Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 pp. 4126 ss et 4146 ss).

Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c).

b. 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 apportée par le projet à ses intérêts (RDAF 2001 I 344 p. 348). Le Tribunal fédéral a jugé que s'il existait 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 devait lui être niée (ATF 101 Ib 212 ; 100 Ib 119 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.70/2005 du 22 avril 2005). 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 (ATF 131 II 649 consid 3.4). Dans cette dernière cause, le Tribunal fédéral a dénié la qualité pour recourir à un locataire, dont la résiliation de bail venait pourtant d'être annulée 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 ni 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). Dans ces cas, l'intérêt du recourant est considéré insuffisant, voire inexistant, lorsqu'il a à sa disposition un autre moyen de droit pour régler le fond de l'affaire (Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, Vol. II, 3^{ème} éd., 2011, p. 730).

c. La chambre de céans a jugé de façon constante qu'en matière de qualité pour recourir des locataires, lorsque la décision litigieuse implique la démolition de 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 plus 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 et les références citées).

En revanche, la qualité des locataires pour recourir contre une autorisation de construire, 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 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).

d. En l'espèce, les consorts indiquent que leur bail aurait été résilié, mais que cette résiliation aurait été annulée par le Tribunal des baux et loyers. Le dossier ne contient pourtant pas de pièces relatives à une résiliation de bail.

Les parties ne contestent pas que plusieurs litiges opposent les copropriétaires et les consorts, dont une « demande en exécution de travaux, réduction de loyer pour diminution d'usage et en dommages et intérêts ». Cette demande est toujours pendante devant le Tribunal des baux et loyers.

Le dossier de la présente procédure ne contient pas tous les éléments pertinents permettant de comprendre précisément le nombre et l'état d'avancement des procédures civiles.

Il doit toutefois être retenu qu'il existe des moyens de droit privé, peut-être moins commodes mais que les consorts ont manifestement d'ores et déjà mis en œuvre, à leur disposition pour écarter le préjudice dont ils se plaignent. Dès lors, c'est à bon droit que la qualité pour agir fondée sur l'intérêt digne de protection doit leur être niée (ATF 101 Ib 212 ; 100 Ib 119 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.70/2005 du 22 avril 2005).

Leur intérêt doit être considéré comme insuffisant, voire inexistant, dès lors qu'ils ont à leur disposition un autre moyen de droit pour régler le fond de l'affaire (Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, Vol. II, 3^{ème} éd., 2011, p. 730).

Il n'y a dès lors pas lieu d'entrer en matière sur les violations des règles de droit public alléguées par les consorts, étant relevé que l'autorisation querellée

réserve l'examen, par les autorités compétentes, de toute demande d'autorisation qu'implique, en particulier, à teneur des législations fédérale et cantonale, l'exploitation ou l'utilisation, conformément à leur destination, des constructions ou installations autorisées dans la décision litigieuse.

Le jugement du TAPI déniait aux recourants la qualité pour recourir contre l'autorisation doit être confirmé. Le recours sera donc rejeté.

- 4) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimé, à la charge des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 8 juin 2020 par Madame Anna et Monsieur Paul Éric STAUFFER, Attacge Sàrl et Cosmos Tech Sàrl contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 5 mai 2020 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge solidaire de Madame Anna et Monsieur Paul Éric STAUFFER, Attacge Sàrl et Cosmos Tech Sàrl ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Biboon Invest SA, FIM Management SA, DS Atelier d'architecture SA et Schwaper SA, solidairement entre eux ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Me Jonathan Cohen, avocat des recourants, à la régie Zimmermann, mandataire des intimées, au département du territoire-oc ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Krauskopf, MM. Verniory et Mascotto, Mme Tombesi, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

F. Cichocki

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :