



POUVOIR JUDICIAIRE

A/164/2022-LCI

ATA/79/2024

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 23 janvier 2024**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**A\_\_\_\_\_**, **B\_\_\_\_\_**, **C\_\_\_\_\_**, **D\_\_\_\_\_** et **E\_\_\_\_\_**  
représentés par Me François BELLANGER, avocat

**recourants**

contre

**F\_\_\_\_\_**  
représentée par Me Joël CHEVALLAZ, avocat  
et

**G\_\_\_\_\_** et **H\_\_\_\_\_** et l'hoirie de **I\_\_\_\_\_** et l'hoirie d'**J\_\_\_\_\_**  
représentés par Me Guillaume BARAZZONE, avocat

et  
**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE – OAC**

et  
**K\_\_\_\_\_** et **L\_\_\_\_\_**  
représentées par Me Sidonie MORVAN, avocate

et  
**M\_\_\_\_\_**  
représentée par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat

**intimés**

**Recours contre la décision du Tribunal administratif de première instance du  
10 août 2023 (DITAI/357/2023)**

## EN FAIT

- A. a.** Par décision DD 1\_\_\_\_\_ du 30 novembre 2021, le département du territoire (ci-après : le département) a autorisé la société N\_\_\_\_\_ SA, devenue ensuite O\_\_\_\_\_, puis M\_\_\_\_\_ (ci-après : O\_\_\_\_\_) à édifier un bâtiment de logements et d'activités diverses sur les parcelles n<sup>os</sup> 2'361 et 3'427, feuille 34 de la commune de P\_\_\_\_\_, à l'adresse \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_, route Q\_\_\_\_\_.
- b.** La parcelle n<sup>o</sup> 2'361 était alors la copropriété de H\_\_\_\_\_ et de G\_\_\_\_\_ ainsi que des hoirs de feu I\_\_\_\_\_ et de feu J\_\_\_\_\_ (ci-après : les copropriétaires).
- B. a.** Par actes séparés du 17 janvier 2022, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, d'une part, et F\_\_\_\_\_, d'autre part, ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre la décision DD 1\_\_\_\_\_, concluant à son annulation.
- b.** Le 7 septembre 2022, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont informé le TAPI que le 3 juin 2022, les copropriétaires de la parcelle n<sup>o</sup> 2'361 l'avaient vendue aux sociétés L\_\_\_\_\_ (ci-après : L\_\_\_\_\_) et K\_\_\_\_\_ (ci-après : K\_\_\_\_\_ ; ensemble : les propriétaires). Il en résultait que les anciens copropriétaires n'avaient plus d'intérêt actuel dans la présente procédure. Par ailleurs, les conditions d'une substitution de parties au profit des nouvelles propriétaires n'étaient pas réalisées, car, d'une part, on ne se trouvait pas dans le cas d'une substitution à titre universel et, d'autre part, il fallait l'accord de toutes les parties pour un cas de substitution à titre particulier. Or, ils s'opposaient à une telle substitution.
- c.** Le 20 mars 2023, le conseil des anciens copropriétaires a confirmé la vente de la parcelle n<sup>o</sup> 2'361 et indiqué que ses mandants n'avaient plus d'intérêt direct dans la présente procédure.
- d.** Par courrier du 21 mars 2023, K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ ont sollicité du TAPI d'être substituées aux anciens copropriétaires. Elles étaient directement touchées par la procédure et disposaient dès lors de la qualité de partie.
- e.** Divers échanges de courriers ont ensuite eu lieu au printemps 2023 entre le TAPI et les parties à la procédure concernant la question de la substitution de parties et l'instruction du dossier.
- f.** Dans ce cadre, N\_\_\_\_\_ SA a informé le TAPI le 14 juin 2023, qu'à la fin de l'année 2022, ses actifs et passifs avaient été transférés à sa société mère, O\_\_\_\_\_, et que celle-ci avait ensuite modifié sa raison sociale en M\_\_\_\_\_. Elle sollicitait donc la substitution de partie à titre universel.
- C. a.** Par décision incidente sur substitution de parties et appel en cause du 10 août 2023, le TAPI a prononcé la substitution de parties de N\_\_\_\_\_ SA en faveur de

O\_\_\_\_\_, mis hors de cause H\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ ainsi que les hoirs de feu I\_\_\_\_\_ et feu J\_\_\_\_\_ et appelé en cause L\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_.

S'agissant de O\_\_\_\_\_, la substitution de parties avait lieu à titre universel. En revanche, s'agissant de L\_\_\_\_\_ et d'K\_\_\_\_\_, vu l'absence d'accord des parties recourantes, la substitution de parties en faveur des nouvelles propriétaires se faisait par leur appel en cause, conformément à la jurisprudence.

- D. a.** Par acte expédié le 23 août 2023, A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision précitée, concluant à son annulation en tant qu'elle appelait en cause L\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_.

Reprenant les faits retenus par le TAPI, ils précisait que les deux parcelles concernées par l'autorisation de construire DD 1\_\_\_\_\_ étaient les parcelles n<sup>os</sup> 3'437 et 2'361. Pendant la procédure de recours, H\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ avaient vendu la parcelle n<sup>o</sup> 2'361 à L\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_. Le recours était déposé en relation avec ce dernier transfert de propriété.

Ils ne contestaient pas la substitution de parties en faveur de O\_\_\_\_\_, devenue O\_\_\_\_\_, dès lors qu'elle était intervenue à titre universel. En revanche, ils contestaient la substitution de parties intervenue de facto, « sans leur accord, par le biais d'un appel en cause décidé d'office et de manière unilatérale » par le TAPI, des copropriétaires à L\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_.

Cette substitution de partie « modifiait les parties à la procédure en violation du droit ». Ils avaient un droit à s'opposer à une substitution de parties à titre particulier. Le contournement de cette règle par le TAPI, qui avait procédé à un appel en cause, provoquait une atteinte irréparable à leur droit. La condition légale relative à l'existence d'un préjudice irréparable était donc réalisée.

Ils avaient qualité pour recourir dès lors que la décision querellée avait un impact direct sur leur situation, dans la mesure où elle modifiait sans droit les parties à la procédure, en appelant en cause « deux nouvelles parties qui n'avaient aucune qualité pour être parties à la procédure ». Seule une annulation de la décision préservait leurs intérêts.

Ils critiquaient la décision sur trois points. Tout d'abord, le refus de substituer les parties avait comme seule conséquence pour les copropriétaires la perte de cette qualité, faute d'intérêt au recours. Contrairement à ce qu'avait retenu le TAPI, L\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ n'avaient aucun intérêt à agir. Le rôle de la parcelle acquise par ces dernières n'était que secondaire quant à l'autorisation de construire querellée. Les nouvelles propriétaires n'avaient aucun intérêt au maintien de l'autorisation de construire, si ce n'est l'acquisition de la parcelle et aucun bénéfice à cet égard. Elles n'avaient pas spontanément informé le TAPI de leur achat. Finalement, dite substitution était également erronée car le TAPI affirmait qu'en l'absence d'un accord des recourants, la substitution devait intervenir par appel en cause. Or, L\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ n'avaient aucun intérêt digne de protection, l'appel

en cause n'étant pas destiné à faire intervenir ou à étendre la procédure à des personnes qui auraient omis de participer à la procédure.

**b.** Le 6 septembre 2023, F\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle appuyait le recours des parties recourantes.

**c.** Dans leurs observations du même jour, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet du recours. L\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ étaient désormais propriétaires de la parcelle n° 2'361, et touchées par l'autorisation de construire querellée. Elles étaient donc directement concernées par la procédure et avaient un intérêt digne de protection. Leur appel en cause était justifié et la décision du TAPI devait être confirmée.

**d.** Dans leurs observations du 8 septembre 2023, L\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ ont conclu à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet.

Le recours constituait une manœuvre dilatoire évidente. Les considérations juridiques des recourants, intégralement contestées, ne dissimulaient pas leur absence d'intérêt manifeste à recourir contre la décision du TAPI, ainsi que l'absence de préjudice irréparable. Ces derniers s'opposaient à un projet de construction et ne pouvaient soulever que des griefs relatifs à la violation de normes de droit public. L'objet du recours n'était pas modifié par la substitution de parties, respectivement l'appel en cause prononcé par le TAPI. Le nom de la requérante de l'autorisation et des propriétaires des parcelles concernées par le projet n'avait qu'un caractère marginal. Le changement de propriétaires ne portait pas atteinte aux droits des recourants et ne leur causait pas de préjudice irréparable.

Les recourants n'expliquaient pas en quoi le fait de poursuivre la procédure contre les nouvelles propriétaires en lieu et places des anciens copropriétaires avait un impact pour eux. La décision ne touchait ni leurs intérêts ni leurs droits et ils ne disposaient donc pas de la qualité pour recourir.

Au fond, à titre subsidiaire, le recours devait être rejeté. En effet, la parcelle n° 2'361 était concernée directement par l'autorisation querellée, dès lors qu'elle accueillait la rampe d'accès du parking souterrain. On ne distinguait pas en quoi les nouvelles propriétaires disposaient d'un intérêt moindre dans la procédure que les anciens copropriétaires. L'opposition des recourants n'était pas fondée et L\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ pouvaient être appelées en cause.

**e.** Dans ses observations du même jour, O\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation de la décision querellée. L'argumentation des recourants avait trait aux conditions applicables à une substitution de parties, alors que le TAPI n'avait précisément pas choisi cette voie, mais celle d'un appel en cause, l'accord de toutes les parties faisant justement défaut pour une substitution de parties à titre particulier. Pour l'admission de l'appel en cause, seule se posait la question de savoir si l'appelée avait un intérêt de fait digne de protection à participer à la procédure. La parcelle des appelées en cause étant mise à contribution pour le projet de construction créait un intérêt suffisant et donnait à ces dernières le droit de participer à la procédure.

Inversement, l'intérêt des recourants à s'opposer à l'appel en cause était obscur. En effet, la présence ou l'absence de parties supplémentaires était sans effets concrets sur leur situation. Leurs conclusions au fond visaient une autorisation de construire, et les conséquences du procès n'étaient pas différentes que les appelées en cause y participent ou non. Leur démarche semblait ainsi dilatoire, consacrant un usage abusif des voies de droit.

**f.** Le 11 septembre 2023, le département s'en est rapporté à justice.

**g.** Dans leur réplique du 27 octobre 2023, les recourants ont persisté dans leurs précédentes explications et conclusions.

L'objet du litige étant figé par l'autorisation, toute modification du propriétaire le modifiait. Un changement de parties avait donc des conséquences juridiques sur le contenu de l'autorisation. La substitution de parties modifiait les parties à la procédure et donc le « contenu de la décision querellée en violation du droit », leur causant « un préjudice juridique ». Le changement de parties « [modifiait] le déroulement de la procédure ». Enfin, L\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ n'avaient aucun intérêt au maintien ou à l'annulation de l'autorisation de construire querellée et aucun intérêt à participer à la procédure, car elles n'en retiraient aucun bénéfice.

**h.** Sur ce, les parties ont été informées le 30 octobre 2023 que la cause était gardée à juger.

## **EN DROIT**

**1.** La chambre administrative examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATA/660/2022 du 23 juin 2022 consid. 1 et les références mentionnées).

**1.1** Interjeté devant l'autorité compétente et dans le délai de dix jours prescrit par l'art. 62 al. 1 let b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), le recours est recevable sous ces deux aspects (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05), la décision ordonnant l'appel en cause étant une décision incidente (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_234/2011 du 23 août 2011 consid. 3.2 ; ATA/64/2014 du 4 février 2014 consid. 3), ce qu'aucune partie ne conteste.

**1.2** Les décisions incidentes ne sont susceptibles de recours que 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 (art. 57 let. c LPA).

**1.3** L'art. 57 let. c LPA a la même teneur que l'art. 93 al. 1 let. a et b de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, le préjudice irréparable suppose que le recourant ait un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit immédiatement annulée ou modifiée (ATF 127 II 132 consid. 2a ; 126 V 244 consid. 2c). Un

préjudice est irréparable lorsqu'il ne peut être ultérieurement réparé par une décision finale entièrement favorable au recourant (ATF 138 III 46 consid. 1.2 ; 134 III 188 consid. 2.1 et 2.2). Un intérêt économique ou un intérêt tiré du principe de l'économie de la procédure peut constituer un tel préjudice (ATF 127 II 132 consid. 2a ; 126 V 244 consid. 2c). Le simple fait d'avoir à subir une procédure et les inconvénients qui y sont liés ne constitue toutefois pas en soi un préjudice irréparable (ATF 133 IV 139 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_149/2008 du 12 août 2008 consid. 2.1). Un dommage de pur fait, tel que la prolongation de la procédure ou un accroissement des frais de celle-ci, n'est notamment pas considéré comme un dommage irréparable de ce point de vue (ATF 133 IV 139 consid. 4 ; 131 I 57 consid. 1).

La chambre administrative a précisé à plusieurs reprises que l'art. 57 let. c LPA devait être interprété à la lumière de ces principes (ATA/1133/2022 du 8 novembre 2022 consid. 2b ; ATA/184/2020 du 18 février 2020 consid. 3a).

**1.4** La jurisprudence considère que les décisions admettant un appel en cause n'occasionnent pas de préjudice irréparable (ATF 132 I 13 consid. 1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_149/2008 du 12 août 2008 consid. 2.1). Il en va différemment des décisions refusant un appel en cause (ATF 134 III 379 consid. 1.1 ; 132 I 13 consid. 1.1). Sans doute l'appelé en cause peut-il se trouver impliqué contre son gré dans une procédure pendante entre des tiers en cas d'attraction au procès. Il ne s'agit toutefois pas d'un dommage irréparable, car il conserve la faculté de contester la décision finale qui lui donnerait tort, en faisant valoir soit que les conditions de l'appel en cause n'étaient pas réalisées en l'espèce, soit que cette décision a mal appliqué le droit sur le fond. La situation n'est pas différente pour les autres parties à la procédure. L'intervention d'une partie supplémentaire ne cause pas un préjudice irréparable ; le fait que l'appel en cause intervienne le cas échéant en dernière instance cantonale n'y change rien (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_11/2015 du 13 janvier 2015 consid. 2.2).

**1.5** Lorsqu'il n'est pas évident que le recourant soit exposé à un préjudice irréparable, il lui incombe d'expliquer dans son recours en quoi il serait exposé à un tel préjudice et de démontrer ainsi que les conditions de recevabilité de son recours sont réunies (ATF 136 IV 92 consid. 4).

**1.6** En l'espèce, les recourants allèguent subir un préjudice irréparable en raison de l'appel en cause de L\_\_\_\_\_ et d'K\_\_\_\_\_, nouvelles propriétaires.

Les recourants ne consacrent cependant aucun développement à l'hypothétique préjudice irréparable que la décision attaquée pourrait leur occasionner, mais se contentent de l'invoquer. Ils estiment que l'appel en cause querellé porterait atteinte à leurs droits de parties, mais n'expliquent pas en quoi consisterait cette atteinte ni en quoi elle serait irrémédiable. Un tel dommage ne ressort par ailleurs nullement des éléments du dossier. Tout au plus peut-on retenir que l'admission de la qualité pour recourir d'K\_\_\_\_\_ et de L\_\_\_\_\_ obligera les recourants à répondre aux

observations soulevées par celles-ci, dans le cadre du recours au fond contre la décision querellée, ce qui ne saurait être considéré comme un préjudice irréparable.

1.7 La seconde hypothèse de l'art. 57 let. c LPA suppose cumulativement que l'instance saisie puisse mettre fin une fois pour toutes à la procédure en jugeant différemment la question tranchée dans la décision préjudicielle ou incidente et que la décision finale immédiate qui pourrait ainsi être rendue permette d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (ATF 133 III 629 consid. 2.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_413/2018 du 26 septembre 2018 consid. 3 ; ATA/184/2020 du 18 février 2020 consid. 4).

Les recourants ne se prévalent pas de cette hypothèse, à juste titre, dès lors que l'on ne voit pas que la procédure puisse être notablement écourtée si les nouvelles propriétaires n'étaient pas parties à la procédure.

Faute de remplir les conditions de l'art. 57 let. c LPA, le recours est irrecevable.

2. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 800.- sera mis à la charge solidaire des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA) et de F\_\_\_\_\_, cette dernière ayant appuyé les conclusions des recourants. Une indemnité de CHF 500.- sera allouée à K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, solidairement, à la charge solidaire pour CHF 250.- A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et pour CHF 250.- de F\_\_\_\_\_ ; une indemnité de CHF 500.- sera allouée à O\_\_\_\_\_ à la charge solidaire pour CHF 250.- de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et pour CHF 250.- de F\_\_\_\_\_ ; une indemnité de CHF 500.- allouée solidairement à H\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ et aux hoiries de I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ à la charge solidaire pour CHF 250.- de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et pour CHF 250.- de F\_\_\_\_\_ (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

## PAR CES MOTIFS

### LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

déclare irrecevable le recours interjeté le 23 AOÛT 2023 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ contre la décision du Tribunal administratif de première instance du 10 août 2023 (DITAI/357/2023) ;

met à la charge solidaire de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ un émoulement de CHF 800.- ;

alloue une indemnité de CHF 500.- à K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, prises solidairement, à la charge solidaire de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ;

alloue une indemnité de CHF 500.- à M\_\_\_\_\_, à la charge solidaire de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ;

alloue une indemnité de CHF 500.- à G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et aux hoiries de I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, pris solidairement, à la charge solidaire de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ;

dit que, conformément aux art. 82 et 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 ;

communique le présent arrêt à Me François BELLANGER, avocat des recourants, à Me Joël CHEVALLAZ, avocat de F\_\_\_\_\_, à Me Sidonie MORVAN, avocate de L\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, à Me Lucien LAZZAROTTO, avocat de M\_\_\_\_\_, à Me Guillaume BARAZZONE, avocat de G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, aux hoiries de I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, au département du territoire - OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Philippe KNUPFER, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffier-juriste :

F. SCHEFFRE

la présidente siégeant :

F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :