

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1404/2026-PROC

ATA/1019/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 22 septembre 2026

dans la cause

A_____

B_____

représentées par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat

demandereses

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

intimé

EN FAIT

- A. a.** Par arrêt ATA/1042/2025 du 23 septembre 2025, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) a rejeté le recours formé par B_____ (ci-après : B_____) contre le jugement du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) du 6 février 2025 qui rejetait, après les avoir joints, les recours qu'elle avait formés contre deux décisions du département du territoire (ci-après : le département) du 26 avril 2024 qui, respectivement : (1) lui infligeaient une amende de CHF 500.- et lui ordonnaient de requérir une autorisation de construire pour régulariser l'installation d'une gaine de ventilation dans l'immeuble du 25 route de C_____ ou la mettre en conformité ; (2) lui interdisaient d'exploiter les locaux de l'arcade du 25 route de C_____ et lui ordonnaient la remise en état des locaux. L'arrêt de la chambre administrative du 23 septembre 2025 a par ailleurs mis un émolument de CHF 900.- à la charge de B_____ et n'a pas alloué d'indemnité.

Cet arrêt n'a pas été contesté et est entré en force.

- B. a.** Par acte remis à la poste le 16 avril 2026, A_____ (ci-après : A_____), a formé devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) une demande de révision tendant à annuler le jugement du TAPI du 6 février 2025, donner au TAPI instruction de renvoyer la cause au département. Sur mesures provisionnelles, l'exécution de l'arrêt de la chambre administrative du 23 septembre 2025 et de la décision du département du 26 avril 2024 devait être suspendue.

Le 10 février 2026, B_____ avait cédé l'immeuble du 25 route de C_____ à A_____, détenue par les mêmes ayants-droit qui détenaient initialement B_____.

Tant le TAPI que la chambre administrative s'étaient fondés sur les plans (de la DD 1_____) versés à la procédure par le département pour établir la réalisation de travaux sans autorisation.

Le département avait rendu une décision d'exécution de l'arrêt de la chambre administrative et imparti un délai au 28 février 2026 pour établir la mise en conformité à la décision du 26 avril 2024.

En vue des travaux de remise en état, l'architecte avait découvert que les plans (DD 1_____) versés par le département étaient erronés et concernaient un autre immeuble, soit le pignon opposé, sis route de C_____ 29, de la barre d'immeubles à laquelle appartenait le bâtiment du 25 route de C_____. C'était en réalité l'autorisation DD 2_____ qui s'appliquait à ce dernier. Personne n'avait relevé l'erreur compte tenu de la grande similarité des bâtiments. Or, les escaliers étaient ceux de la date de construction de l'immeuble, même si leur positionnement était quelque peu différent. Ils dataient de plus de 40 ans et leur remise en état ne pouvait être ordonnée.

L'architecte en avait informé le département puis elle lui avait soumis une demande de reconsidération le 28 février 2026.

Elle n'avait pas reçu de réponse depuis et se voyait contrainte de saisir la chambre administrative.

b. Le 22 avril 2026, B_____ s'est jointe à la requête de A_____, en sa qualité d'ancienne propriétaire de l'immeuble.

c. Le 23 avril 2026, le juge délégué a invité B_____ à indiquer quel intérêt personnel et actuel elle faisait valoir.

d. Le 30 avril 2026, le département a fait valoir qu'A_____ n'était pas partie à la précédente procédure, de sorte que la recevabilité de sa demande était douteuse.

Il avait annulé par courrier du même jour la décision du 26 avril 2024 (I-3_____) prononcée à l'encontre de B_____ et rendu une nouvelle décision à l'encontre de la nouvelle propriétaire A_____, qu'il produisait. Ainsi, l'arrêt de la chambre administrative du 23 septembre 2025 n'avait plus d'objet, de sorte qu'il n'était pas nécessaire de procéder à sa révision.

La nouvelle décision du 30 avril 2026 annule celle du 26 avril 2024 et ordonne à A_____ de demander jusqu'au 18 juin 2026 une autorisation de construire pour la configuration actuelle des locaux de l'arcade, susceptible d'être soumise à autorisation, ou de documenter la remise en état des locaux conformément à l'autorisation DD 2_____ du 21 juin 1954.

e. Le 4 mai 2026, B_____ a fait valoir qu'en sa qualité de venderesse de l'immeuble elle avait un intérêt à éviter tout litige résultant de la garantie ou tout simplement de maintenir de bonnes relations commerciales entre les parties.

Le département avait *de facto* acquiescé à sa demande de reconsidération, mais tardivement.

En toute hypothèse, la procédure n'était pas devenue sans objet et la découverte de l'architecte justifiait la modification des dépens de première instance.

Elle concluait à ce que la chambre administrative prenne acte de l'acquiescement du département, annule son arrêt du 25 septembre 2025 et le jugement du TAPI du 6 février 2025, modifie les dépens et indemnités et renvoie la procédure au TAPI pour qu'il constate la mise à néant de l'autorisation du 26 avril 2024 et revoie les dépens et indemnités de première instance.

f. Le 2 juin 2026, le département a réitéré que la révision n'avait plus d'objet.

S'agissant des frais et dépens, la procédure ne portait pas seulement sur l'arcade mais également sur la ventilation. Cela étant, l'arcade demeurait avoir été modifiée de manière illégale de sorte que, hormis le numéro erroné de l'autorisation de référence, la décision initiale était parfaitement fondée.

g. Le 3 juin 2026, B_____ et A_____ ont persisté dans leurs conclusions.

h. Le 4 juin 2026, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1.** La chambre administrative examine d'office la recevabilité des actes qui lui sont soumis (ATA/1279/2025 du 18 novembre 2025 consid. 2 ; ATA/364/2025 du 2 avril 2025 consid. 1).

1.1 Le recours à la chambre administrative est ouvert contre les décisions des autorités et juridictions administratives au sens des art. 4, 4A, 5, 6, al. 1, let. a et e, et 57 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). Sont réservées les exceptions prévues par la loi (art. 132 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05).

1.2 Une partie peut recourir en tout temps à la chambre administrative pour déni de justice ou retard non justifié, si l'autorité concernée ne donne pas suite rapidement à la mise en demeure prévue à l'art. 4 al. 4 LPA (art. 132 al. 2 LOJ ; art. 62 al. 6 LPA).

1.3 Selon l'art. 80 let. b LPA, il y a lieu à révision lorsque, dans une affaire réglée par une décision définitive, il apparaît que des faits ou des moyens de preuve nouveaux et importants existent, que le recourant ne pouvait connaître ou invoquer dans la procédure précédente.

Cette disposition vise uniquement les faits et moyens de preuve qui existaient au moment de la première procédure, mais n'avaient alors pas été soumis au juge (faits nouveaux « anciens » ; ATA/839/2023 du 9 août 2023 consid. 2.2 ; ATA/627/2020 du 30 juin 2020 consid. 1b et 1c). Sont « nouveaux », au sens de cette disposition, les faits qui, survenus à un moment où ils pouvaient encore être allégués dans la procédure principale, n'étaient pas connus du requérant malgré toute sa diligence (ATF 134 III 669 consid. 2.2 ; 134 IV 48 consid. 1.2 ; 118 II 199 consid. 5).

La révision ne permet pas de supprimer une erreur de droit, de bénéficier d'une nouvelle interprétation, d'une nouvelle pratique, d'obtenir une nouvelle appréciation de faits connus lors de la décision dont la révision est demandée ou de faire valoir des faits ou des moyens de preuve qui auraient pu ou dû être invoqués dans la procédure ordinaire (ATA/478/2021 du 4 mai 2021 consid. 2b ; ATA/362/2018 du 17 avril 2018 consid. 1d).

Lorsqu'aucune condition de l'art. 80 LPA n'est remplie, la demande est déclarée irrecevable (ATA/839/2023 du 17 avril 2018 consid. 2.5 ; ATA/232/2022 du 1^{er} mars 2022 consid. 1c).

1.4 Aux termes de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaqué, qui sont touchées par une loi constitutionnelle, une loi, un règlement du Conseil d'État ou une décision et qui ont un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié.

Le recourant doit être touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, et l'intérêt invoqué, qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération (ATF 143 II 506 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2). Une association jouissant de la personnalité juridique est autorisée à former un recours en son nom propre lorsqu'elle est touchée dans ses intérêts dignes de protection (ATA/398/2025 du 8 avril 2025 consid. 2.3).

1.5 En l'espèce, B_____ était partie à la précédente procédure mais n'est depuis lors plus propriétaire de l'immeuble.

Le point dont elle demande la révision, soit la partie de l'arrêt de la chambre de céans du 23 septembre 2025 qui rejette son recours dans la mesure où il porte sur la décision du département du 26 avril 2024 lui interdisant d'exploiter les locaux de l'arcade du 25 route de C_____ et lui ordonnant la remise en état des locaux conformément à une autorisation DD 1_____ citée de manière erronée, a, comme elle le reconnaît, perdu son objet depuis que le département a, le 30 avril 2026, annulé la décision portant sur l'arcade pour lui substituer une autre décision, notifiée toutefois à A_____ en sa qualité d'actuelle propriétaire.

B_____ soutient qu'elle conserve ce nonobstant un intérêt à faire réviser l'arrêt, dans la mesure où elle aurait alors payé à tort un émolument et n'aurait à tort pas bénéficié d'une indemnité. Elle fait ainsi valoir de manière vraisemblable un intérêt personnel et direct.

Il n'est par ailleurs pas douteux qu'une erreur déterminante a été récemment découverte, ce que le département ne conteste pas, et que B_____ a saisi la chambre de céans dans les trois mois dès la découverte, le courrier par lequel elle fait siennes les conclusions de A_____ pouvant être compris comme une demande. La chambre de céans entrera ainsi en matière sur sa demande

A_____ n'était quant à elle pas partie à la procédure ayant abouti à l'arrêt de la chambre de céans du 23 septembre 2025. Cet arrêt ne lui a pas été notifié et ne lui est pas opposable, notamment en ce qui concerne les frais et dépens. L'arrêt n'a pas affecté ses droits et obligations. Elle n'est devenue propriétaire de l'immeuble qu'après son entrée en force, de sorte que la question de la substitution des parties ne s'est à aucun moment posée. Il suit de là qu'elle ne dispose d'aucun intérêt personnel et direct à en demander la révision et que sa demande doit être déclarée irrecevable – étant encore observé qu'elle ne recourt pas pour déni de justice devant la chambre de céans, malgré le retard à répondre à sa demande de reconsidération qu'elle reproche au département. Sa demande devra être déclarée irrecevable.

2. L'objet du litige est limité aux frais et dépens prononcés dans l'arrêt ATA/1042/2025 du 23 septembre 2025 de la chambre de céans. Il n'est pas contesté que la décision du département portant sur l'arcade a cessé de produire des effets.

Le département fait valoir que la procédure portait sur deux de ses décisions, que celle concernant la ventilation n'était pas affectée par la demande de reconsidération et que même si la bonne autorisation (DD 2_____) avait été prise en compte à l'époque s'agissant de la remise en état de l'arcade, le recours aurait quoi qu'il en soit dû être rejeté, la situation n'étant pas conforme.

Le premier argument peut être suivi. La décision concernant la ventilation n'est pas contestée.

Le second ne peut pas l'être : une nouvelle décision a été notifiée, à A_____, et on ignore à ce stade si une autorisation de régularisation ou un ordre de remise en état seront notifiés à celle-ci, ou encore si le département renoncera à toute décision. Il n'est ainsi pas possible de déterminer que le recours aurait à l'époque de toute façon dû être rejeté.

La demande de révision sera ainsi partiellement admise, l'émolument de l'arrêt ATA/1042/2025 du 23 septembre 2025 de la chambre de céans réduit de moitié, à CHF 450.-, et une indemnité de procédure réduite, de CHF 450.-, allouée à B_____, à la charge de l'État de Genève.

3. Compte tenu de l'issue de la procédure, un émolument de CHF 800.- sera mis à la charge de A_____, un émolument réduit de CHF 400.- sera mis à la charge de B_____, qui obtient partiellement gain de cause (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure, réduite pour les mêmes motifs, de CHF 400.-, sera allouée à B_____ (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare irrecevable la demande de révision de l'arrêt ATA/1042/2025 du 23 septembre 2025 formée le 6 avril 2026 par A_____ ;

déclare recevable la demande de révision de l'arrêt ATA/1042/2025 du 23 septembre 2025 formée le 22 avril 2026 par B_____ ;

au fond :

l'admet partiellement ;

modifie le dispositif de l'arrêt ATA/1042/2025 du 23 septembre 2025 en ce qu'un émolument de CHF 450.- est mis à la charge de B_____ et une indemnité de procédure de CHF 450.- lui est allouée, à la charge de l'État de Genève ;

confirme l'arrêt pour le surplus ;

met un émolument de CHF 800.- à la charge de A_____ ;

met un émolument de CHF 400.- à la charge de B_____ ;

alloue à B_____ une indemnité de procédure de CHF 400.-, à la charge de l'État de Genève

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, Schweizerhofquai 6, 6004 Lucerne, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession de la demanderesse, invoquées comme moyens de preuve, doivent être jointes à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Lucien LAZZAROTTO, avocat des demanderesses, au département du territoire ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Jean-Marc VERNIORY, président, Francine PAYOT-ZEN RUFFINEN, Patrick CHENAUX, Claudio MASCOTTO, Michèle PERNET, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

J. RAMADOO

le président siégeant :

J.-M. VERNIORY

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :