RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1762/2020-LDTR **ATA/572/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 1er juin 2021

dans la cause

Madame Viviane BELARMINO DA SILVA
représentée par Me Orlane Varesano, avocate

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE
et
ARCHIMMO SA

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 12 janvier 2021 (JTAPI/24/2021)

EN FAIT

1) Archimmo SA (ci-après : Archimmo) est propriétaire de la parcelle n° 3'898 de la commune de Chêne-Bourg, sur laquelle se trouve un immeuble d'habitation, sis rue de Peillonex 8.

2) À teneur du contrat de bail de durée indéterminée, renouvelable d'année en année, conclu le 18 octobre 2018 entre Archimmo, représentée par la régie m3 Real Estate (ci-après : la régie), et Madame Viviane BELARMINO DA SILVA, cette dernière y était locataire d'un appartement de 3,5 pièces à compter du 16 octobre 2018, moyennant un loyer net (hors frais de chauffage et d'eau chaude) de CHF 23'400.- par an.

3) Il ressort de l'avis officiel de fixation de loyer que le dernier loyer annuel pour ce logement se montait, depuis le 1er décembre 2013, à CHF 16'440.-.

4) Selon le procès-verbal d'état des lieux du 16 octobre 2018, étaient neufs : le sol, les murs et le plafond du hall ; les murs et le plafond du séjour et des deux chambres ; le sol, les murs, le plafond, le lavabo et la robinetterie des toilettes ; le sol, les plinthes, les murs, le plafond, le plan de travail, l'évier, la robinetterie, la hotte, le meuble et la porte de la cuisine ; le sol, les murs, le plafond, la douche, le lavabo, la robinetterie, la pharmacie et la tablette de la salle de bains.

5) Le 28 février 2020, Archimmo a déposé une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée portant sur les travaux de rénovation effectués du 4 juin au 4 août 2018 dans le logement précité, lequel était loué avant et après lesdits travaux.

6) Dans le cadre de l'instruction de cette requête, enregistrée sous le n° APA 307'482, les préavis favorables suivants ont été rendus :

- sous conditions, le 16 mars 2020, du service « Loi démolition transformation rénovation » (ci-après : service LDTR). Le loyer de l'appartement de « 4 pièces » ne devrait pas excéder, après travaux, son niveau actuel de CHF 23'400.-, soit CHF 5'850.- la pièce par an, durant trois ans à compter de la remise en location après la fin des travaux. Le comptage des pièces servant au calcul du futur loyer suivait le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL - I4 05.01) soit en l'espèce un appartement de 4 pièces, et non de 3,5 pièces ;

- sous condition, le 3 mars 2020, de la police du feu, la porte d'entrée de l'appartement devant être « EI30 ».

7) Par décision du 25 mars 2020, le département du territoire (ci-après : le département), a délivré à Archimmo l'autorisation APA 307'482, aux conditions figurant dans les deux préavis précités. Les droits des tiers ainsi que les voies de recours légales demeuraient réservés.

8) Cette autorisation a été publiée le même jour dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO).

9) Par acte du 18 juin 2020, Mme BELARMINO DA SILVA a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) à l'encontre de la décision du 25 mars 2020, concluant à son annulation et à sa modification afin qu'elle indique que « le loyer de l'appartement de 3,5 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue Peillonnex 8, 1225 Chêne-Bourg n'excédera pas Fr. 16'440.- par an, hors charges, après travaux, soit à Fr. 4'697.- par pièce, par an ; ce loyer sera appliqué pour une durée de 3 ans à dater de la remise en location après la fin des travaux, soit dès le 16 octobre 2018 ».

À son entrée dans les locaux, la bailleresse avait motivé l'augmentation de son loyer par l'adaptation aux loyers usuels du quartier. Le 28 août 2019, elle avait saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en fixation de loyer. La bailleresse l'avait informée, par courrier du 4 octobre 2019, que la situation allait être régularisée et qu'il serait procédé à l'adaptation du loyer selon la décision du département, pour les trois premières années, admettant ainsi que les travaux effectués étaient soumis à autorisation et que le loyer devait être adapté.

Elle avait appris, dans le cadre d'échanges transactionnels, qu'une décision avait été rendue par le département le 25 mars 2020, sans lui être notifiée. Par pli du 19 mai 2020, elle avait sollicité auprès du département la notification formelle de cette décision, ce à quoi le département lui avait répondu le 28 mai 2020 que la décision litigieuse n'avait pas à lui être transmise. Durant la suite des échanges transactionnels, la régie lui avait adressé la décision attaquée et sa publication dans la FAO du 25 mars 2020. Elle avait résilié son bail de manière anticipée pour le 30 juin 2020.

Elle possédait la qualité de partie, dès lors qu'elle était touchée dans ses droits et obligations par la décision litigieuse. Par conséquent, cette décision aurait dû lui être notifiée et le défaut de notification ne pouvait lui causer aucun préjudice.

Sur le fond, une violation de l'art. 11 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) était à déplorer, compte tenu de la fixation du loyer maximal sur la base du loyer actuellement appliqué en lieu et place de celui appliqué avant travaux. Le département avait erré en traitant le dossier comme si la demande était intervenue avant les travaux, alors qu'il s'agissait d'une régularisation. Ainsi, le loyer aurait

dû être bloqué dans la décision litigieuse au montant maximum de CHF 16'440.- par an, hors charges.

En outre, cette décision retenait à tort que le logement était composé de 4 pièces, alors qu'il n'en comprenait que 3,5. Dès lors que la cuisine mesurait, comme cela ressortait du plan joint, moins de 9 m^2, elle ne pouvait être comptée que comme une demi pièce.

Plusieurs pièces étaient jointes à l'appui de ce recours.

10) Par courrier du 29 juillet 2020, la régie s'en est rapportée à justice quant à la recevabilité du recours.

11) Le département a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité du recours et, au fond, à la confirmation de la décision attaquée.

Le délai de recours contre la décision attaquée avait commencé à courir le lendemain de sa publication dans la FAO. Partant, le recours, manifestement tardif, devait être déclaré irrecevable et la décision querellée était désormais entrée en force. C'était à juste titre que cette décision n'avait pas été notifiée personnellement à Mme BELARMINO DA SILVA. Le courriel qui lui avait été adressé le 28 mai 2020 ne faisait pas courir un nouveau délai de recours.

12) Par réplique du 12 octobre 2020, Mme BELARMINO DA SILVA a persisté dans ses conclusions.

La publication dans la FAO ne remplaçait pas une notification aux parties, ce que démontrait la notification au propriétaire de l'immeuble. En outre, elle était identifiable, dès lors que son nom était connu du département, en qualité de titulaire du bail, produit en annexe de la requête d'autorisation.

Son droit d'être entendue avait été violé. Contrairement aux exigences légales, il n'avait pas été démontré que la demande d'autorisation relative à l'APA querellée avait fait l'objet d'une publication dans la FAO. Ainsi, elle avait sans droit été empêchée de faire parvenir au département des observations avant que ne soit rendue la décision attaquée, qui était donc viciée.

13) Après une duplique du département, le TAPI a, par jugement du 12 janvier 2021, déclaré irrecevable le recours de Mme BELARMINO DA SILVA.

L'autorisation querellée avait été rendue dans le cadre d'une procédure accélérée, de sorte que la publication dans la FAO de la demande y relative n'était pas imposée par la loi. Dès lors, l'absence d'une telle publication ne violait pas le droit d'être entendue de Mme BELARMINO DA SILVA ni n'entachait d'un quelconque vice de forme la décision attaquée.

Mme BELARMINO DA SILVA avait la qualité pour recourir en tant que locataire du logement concerné lors du prononcé de la décision attaquée, laquelle comprenait le préavis du service LDTR fixant le loyer maximum autorisé après travaux.

Conformément aux dispositions légales applicables, le délai de recours contre une autorisation de construire commençait à courir dès le lendemain de sa publication dans la FAO. Mme BELARMINO DA SILVA n'était pas partie à la procédure relative à l'autorisation litigieuse, de sorte qu'une notification personnelle de cette décision n'était nullement imposée au département. Son contrat de bail, comportant son identité, avait été signé en octobre 2018, alors que la requête avait été déposée par Archimmo en février 2020, soit près d'un an et demi plus tard. Par conséquent, il ne pouvait être exigé du département qu'il procède à des vérifications en marge de la délivrance de l'APA afin de savoir si des tiers disposaient potentiellement de la qualité pour recourir contre cette décision.

Le système choisi par le législateur, soit la publication d'une autorisation de construire dans la FAO, permettait précisément de pallier l'impossibilité, pour l'autorité compétente, de déterminer l'intégralité des personnes, tant physiques que morales, qui pourraient avoir un intérêt à recourir contre une autorisation de construire.

En outre, il appartenait aux personnes concernées de se tenir au courant des décisions rendues en consultant la FAO. Mme BELARMINO DA SILVA admettait implicitement qu'elle aurait consulté la FAO afin d'y trouver la demande relative à l'autorisation litigieuse, de sorte qu'il apparaissait contradictoire qu'elle n'ait pas fait de même pour l'autorisation querellée, ce d'autant que la régie l'avait informée, en octobre 2019, qu'une demande de régularisation allait être déposée prochainement auprès du département.

C'était ainsi à juste titre que la décision attaquée n'avait pas été personnellement notifiée à Mme BELARMINO DA SILVA.

Le délai pour recourir contre la décision attaquée, publiée dans la FAO du 25 mars 2020, étant arrivé à échéance le 19 mai 2020, le recours interjeté le 18 juin 2020 était tardif.

Mme BELARMINO DA SILVA ne se prévalait d'aucun élément susceptible de constituer un cas de force majeure justifiant la restitution du délai de recours.

14) Mme BELARMINO DA SILVA a formé recours contre ce jugement, notifié le 14 janvier 2021, par acte expédié le 15 février 2021 à la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Elle a conclu

principalement à son annulation, reprenant pour le surplus ses conclusions devant le TAPI. Subsidiairement, la cause devait être renvoyée au TAPI pour nouvelle décision.

Elle se référait aux faits tels que retenus par le TAPI.

Le TAPI avait violé l'art. 7 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) et son droit d'être entendue, en ne discutant pas même la raison pour laquelle il écartait l'application de cette disposition. Il retenait à juste titre qu'elle était touchée directement par la décision du 25 mars 2020, de sorte qu'il aurait dû en déduire qu'elle avait la qualité de partie à ce stade de la procédure déjà, entraînant une obligation de notification de la décision par le département. L'aspect chronophage, insurmontable ou de nature à ralentir la procédure et pratique de recherches qui ne pourraient, selon le TAPI, être imposées au département pour en déduire ce qui devait être ou non fait, n'était juridiquement pas pertinent et heurtait les principes de base qui devaient guider l'action publique. Le département n'avait au demeurant pas expliqué l'absence de notification de cette décision par une difficulté d'identifier les personnes touchées, mais avait exposé qu'elle n'avait pas à lui être transmise selon les termes de son courriel du 28 mai 2020, ce qu'il avait réaffirmé dans sa réponse au TAPI du 24 août 2020, référence y étant faite à sa qualité de locataire de l'appartement concerné.

Il n'était pas possible de soutenir juridiquement qu'elle fût traitée différemment de la bailleresse. Au moment de la décision litigieuse, elle était clairement identifiée comme la locataire de l'appartement en cause, sur la base des documents produits à l'appui de la demande de régularisation des travaux de rénovation de l'appartement qu'elle occupait, du 28 février 2020. Si elle n'avait plus été en place par la suite, la bailleresse en aurait informé le département, ce qui n'avait pas été le cas. Ainsi, le département disposait de toutes les informations utiles pour identifier la locataire en place et lui notifier la décision, ce qu'il ne contestait au demeurant pas. En tout état, dès lors que son bail avait commencé juste après les travaux effectués entre le 4 juin et le 4 août 2018, soit dès le mois d'octobre 2018, qu'elle soit ou non encore locataire de l'appartement, importait en réalité peu car elle était de toute façon touchée dans ses droits par la décision litigieuse et ce, de manière certaine. Pour peu qu'elle eût déménagé au moment de la notification de la décision, il aurait suffi au département de demander à la régie sa nouvelle adresse, ce qui là encore n'apparaissait pas être une démarche insurmontable ou chronophage.

Dans ces conditions, la notification irrégulière et tardive de la décision litigieuse, a fortiori son défaut de notification, ne pouvait entraîner un quelconque préjudice pour elle. Le TAPI aurait dû considérer que le délai de recours avait commencé à courir dès qu'elle avait eu connaissance de ladite décision, soit par le

courriel du département du 28 mai 2020, de sorte que son recours du 18 juin 2020 était recevable.

Sur le fond, la décision querellée violait la LDTR en ce sens que le loyer après travaux aurait dû être bloqué au montant maximum de CHF 16'440.- par an, hors charges, soit le loyer ayant cours avant travaux, considérant un loyer admissible de CHF 4'697.- par pièce, pour 3,5 pièces et non 4 comme retenu à tort, déjà supérieur au plafond de CHF 3'405.-. Le département avait erré en traitant le dossier comme si la demande était intervenue avant les travaux, alors qu'il s'agissait d'une régularisation, par définition postérieure aux travaux.

15) La régie s'en est remise à justice.

16) Le département a conclu le 18 mars 2021 au rejet du recours.

Le TAPI avait retenu que Mme BELARMINO DA SILVA avait la qualité pour recourir, à ne pas confondre toutefois avec celle de destinataire d'une décision. Or, la chambre administrative avait déjà rappelé que le fait de bénéficier des qualités de partie et pour recourir n'entraînait pas le droit de se voir notifier personnellement une décision.

Or, Mme BELARMINO DA SILVA n'avait pas initié la procédure ayant abouti à l'autorisation de construire, de sorte qu'elle ne pouvait reprocher au TAPI de ne pas l'avoir considérée comme destinataire de la décision. Elle n'exposait d'ailleurs pas la base légale qui imposerait une telle mesure. La doctrine constatait que tant l'art. 6 de la loi fédérale sur la procédure administrative du 20 décembre 1968 (PA - RS 172.021) que l'art. 7 LPA faisaient une distinction au sein de la catégorie de parties, entre les destinataires directs, les personnes qui pouvaient être atteintes et enfin celles qui bénéficiaient d'un moyen de droit contre ladite décision. De plus, tant la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) que la LDTR prévoyaient des dispositions spéciales en la matière qui érigeaient en principe la notification par voie de publication.

Le département renonçait à se prononcer sur le fond de sa décision puisque, quelle que soit l'issue du litige, il n'y avait pas lieu d'entrer en matière. Si la chambre administrative confirmait le jugement attaqué, l'examen de ces griefs n'aurait pas lieu d'être. Si par impossible elle l'annulait, en vertu du principe de double instance et de sa pratique, elle devrait ordonner le renvoi de la procédure à l'autorité précédente pour qu'elle procède à l'instruction au fond.

17) Mme BELARMINO DA SILVA n'ayant pas répliqué dans le délai imparti, les parties ont été informées, le 7 mai 2021, que la cause était 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 LPA).

2) Le litige concerne la recevabilité du recours formé devant le TAPI par l'ancienne locataire de l'appartement, qu'elle a quitté au 30 juin 2020, contre une décision d'autorisation de travaux qui ne lui a pas été directement notifiée. La recourante estime que l'autorisation litigieuse aurait dû lui être notifiée personnellement par le département, de sorte que son recours au TAPI, interjeté plus de deux mois et demi après la publication dans la FAO, ne serait pas tardif.

Se pose en premier lieu la question de sa qualité pour recourir dans la mesure où elle n'habite plus l'appartement concerné par la procédure.

3) a. Aux termes de l'art. 60 al. 1 LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure ayant abouti à la décision attaquée (let. a), ainsi que 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 (let. b). Les let. a et b de cette disposition doivent se lire en parallèle. Ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/1186/2017 du 22 août 2017 ; ATA/610/2017 du 30 mai 2017).

b. Le recourant doit être touché dans une mesure et une intensité plus grande 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 138 II 162 consid. 2.1.2 ; 137 II 40 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_837/2013 du 11 avril 2014 consid. 1.1). Il faut donc que le recourant ait un intérêt pratique à l'admission du recours, c'est-à-dire que cette admission soit propre à lui procurer un avantage de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2 ; 137 II 30 consid. 2). Un intérêt seulement indirect à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée n'est pas suffisant (ATF 138 V 292 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_665/2013 du 24 mars 2014 consid. 3.1).

c. Selon la jurisprudence, se sont vu reconnaître la qualité pour recourir les locataires d'immeubles d'habitation soumis à la LDTR ou dans les causes où l'application même de la LDTR était litigieuse (Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, La LDTR : démolition, transformation, changement

d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements, 2014, p. 508 n. 2.3.2 et la jurisprudence citée).

d. En l'espèce, bien qu'elle ne soit plus la locataire actuelle dudit appartement, elle dispose d'un intérêt pratique, soit économique, à recourir, dans la mesure où selon l'issue du litige au fond, le loyer dont elle s'est acquittée depuis le 1er octobre 2018 pourrait être réduit sur la base des principes de la LDTR (ATA/461/2013 du 1er octobre 2013). Elle est dans cette mesure directement touchée par cette décision, dont fait partie intégrante le préavis du service LDTR fixant le loyer maximum autorisé après travaux dans le logement.

La qualité pour recourir doit donc lui être reconnue devant la chambre de céans, ce que les parties intimées ne remettent au demeurant pas formellement en cause.

4) a. Selon son art. 1 al. 1, la LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées à son art. 2. À cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment à l'art. 1 al. 2 des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (let. a) et l'encouragement à des travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés des maisons d'habitation (let. b).

b. Selon l'art. 9 al. 1 LDTR, une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation. L'autorisation est accordée notamment lorsque la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public le commande (let. b) ou pour les travaux de rénovation (let. e), c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements (art. 3 al. 1 let. d LDTR).

c. En l'espèce il est établi que la bailleresse a procédé à des travaux de rénovation dans l'appartement occupé par la recourante jusqu'en juin 2020, en été 2018, soit avant son emménagement en octobre 2018. Il n'est de même pas contesté par le département et la bailleresse qu'il s'agissait, lors du dépôt de la demande du 28 février 2020, de régulariser une situation passée. Il ressort de même du dossier que le département avait connaissance de l'identité de la locataire alors en place, dans la mesure où la bailleresse avait déposé, à l'appui de sa requête, tant le contrat de bail la liant à la recourante que l'avis officiel de fixation du loyer initial comportant son identité.

Doit donc être tranchée la question si, au vu de ces éléments, le département devait notifier l'autorisation du 25 mars 2020 à la recourante alors locataire ou, si après l'avoir notifiée à la bailleresse, il pouvait s'en tenir à une publication dans la FAO du même jour.

5) a. Ont qualité de partie les personnes dont les droits ou les obligations pourraient être touchés par la décision à prendre, ainsi que les autres personnes, organisations ou autorités qui disposent d'un moyen de droit contre cette décision (art. 7 LPA).

b. Selon l'art. 46 LPA, les décisions doivent être désignées comme telles, motivées et signées, et indiquer les voies et délais de recours (al. 1). Les décisions sont notifiées aux parties, le cas échéant à leur domicile élu auprès de leur mandataire, par écrit (al. 2). Lorsque l'adresse du destinataire est inconnue, la notification a lieu par publication; il en va de même lorsque l'affaire concerne un grand nombre de parties (al. 4). Si l'autorité le juge nécessaire, elle peut ordonner la publication totale ou partielle de la décision dans d'autres cas (al. 5).

Une notification irrégulière ne peut entraîner aucun préjudice pour les parties (art. 47 LPA).

c. La LPA contient les règles générales de procédure s'appliquant à la prise de décision par les autorités (art. 1 al. 1 LPA).

Sont réservées les dispositions de procédure du droit fédéral, de même que les dispositions spéciales de procédure instituées par d'autres lois cantonales (art. 3 LPA).

6) a. Lorsque les travaux projetés sont à la fois soumis à la LCI et à la LDTR, comme c'est le cas pour les travaux de démolition ou de rénovation, une seule procédure d'autorisation est ouverte (art. 40 al. 2 LDTR). La procédure relative aux autorisations de construire est la procédure directrice, conformément au principe de coordination prévu à l'art. 3A LCI (ATA/704/2012 du 16 octobre 2012).

b. Selon l'art. 3. al. 1 LCI, toutes les demandes d'autorisation sont rendues publiques par une insertion dans la FAO. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations nécessaires.

L'art. 7 al. 1 LCI prévoit une exception pour les procédures accélérées. Dans ces cas, la demande n'est pas publiée dans la FAO et le département peut renoncer à solliciter le préavis communal. L'autorisation est, par contre, publiée dans la FAO et son bénéficiaire est tenu, avant l'ouverture du chantier, d'informer, par écrit, les locataires et, le cas échéant, les copropriétaires de l'immeuble concerné des travaux qu'il va entreprendre.

c. Les décisions prises et autorisations délivrées par le département en application de la LDTR doivent être publiées dans la FAO et sont susceptibles d'un recours, dans les 30 jours, auprès du Tribunal administratif de première instance. La publication mentionne l'application de la présente loi (art. 45 al. 1 LDTR).

d. Conformément à l'art. 4 al. 1 let. b de la loi sur la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du 29 novembre 2013 (B 2 10 - LFAO), la FAO contient tous les avis et actes officiels dont la publication est prévue par la loi, soit notamment les communications des autorités.

e. Le délai de recours court dès le lendemain de la notification de la décision (art. 17 ch. 1 LPA et 62 al. 3 LPA).

Lorsqu'une personne à qui une décision devait être notifiée ne l'a pas reçue, sans sa faute, le délai de recours court du jour où cette personne a eu connaissance de la décision (art. 62 al. 6 LPA).

f. La chambre de céans a retenu dans l'arrêt ATA/1516/2017 du 21 novembre 2017 que dans le cas à trancher tant la requête que l'autorisation de démolir avaient été publiées dans la FAO. Ce mode de notification avait été voulu par le législateur dès lors que, d'une manière générale, il n'était pas possible à l'autorité de connaître ni de trouver l'intégralité des personnes qui seraient susceptibles d'avoir la qualité de partie dans une telle procédure. La qualité de propriétaires d'une parcelle directement voisine n'imposait pas à l'autorité de leur notifier personnellement cette décision. On ne pouvait en effet exiger du département que, pour l'ensemble des requêtes en autorisation de construire, en démolition, ou autres objets de sa compétence dont il était saisi, il informe l'ensemble des personnes ayant potentiellement qualité pour recourir de l'existence de la procédure. Dans ce domaine, il appartenait aux personnes concernées de se tenir au courant par la consultation de la FAO, laquelle était déjà disponible sur Internet à l'époque.

g. La jurisprudence n'attache pas nécessairement la nullité à l'existence de vices dans la notification ; la protection des parties est suffisamment garantie lorsque la notification irrégulière atteint son but malgré cette irrégularité (ATF 132 II 21 consid. 3.1). Il y a lieu d'examiner, d'après les circonstances du cas concret, si la partie intéressée a réellement été induite en erreur par l'irrégularité de la notification et a, de ce fait, subi un préjudice. Il convient à cet égard de s'en tenir aux règles de la bonne foi qui imposent une limite à l'invocation du vice de forme ; ainsi l'intéressé doit agir dans un délai raisonnable dès qu'il a connaissance, de quelque manière que ce soit, de la décision qu'il entend contester (ATF 122 I 97 consid. 3a/aa ; 111 V 149 consid. 4c et les références ; RAMA 1997 n° U 288 p. 444 s. consid. 2b/bb). Cela signifie notamment qu'une décision, fût-elle notifiée de manière irrégulière, peut entrer en force si elle n'est pas déférée au juge dans un délai raisonnable (SJ 2000 I p. 118). Les mêmes principes s'appliquent en cas de défaut de toute notification d'une décision administrative (arrêts du Tribunal fédéral 9C_202/2014 du 11 juillet 2014 consid. 4.2 et les références ; 8C_188/2007 du 4 mars 2008 consid. 4.1.2 et la référence citée ; ATA/319/2017 précité consid. 6b).

7) Il découle des considérants qui précèdent que tant la LCI que la LDTR prévoient des dispositions spéciales quant aux autorisations dans la mesure où elles érigent en principe leur publication dans la FAO, y compris en procédure accélérée. Une telle publicité des autorisations ne dispense pas le département de notifier ses décisions aux parties, soit à celle qui dépose la demande, en l'espèce la propriétaire de l'appartement ayant demandé la régularisation des travaux.

La publication des demandes/autorisations dans la FAO a justement pour but de permettre aux administrés qui se sentent concernés de se manifester, que ce soit au stade des observations avant la délivrance de l'autorisation ou ensuite, dans le cadre d'un recours au TAPI une fois la décision rendue (ATA/1516/2017 précité).

Au vu des spécificités liées aux procédures LCI/LDTR, il apparaît que c'est bien cette solution, à l'instar de ce qui a été retenu par la chambre de céans pour le propriétaire d'une parcelle voisine de celle faisant l'objet d'une demande d'autorisation, qui doit être retenue pour un locataire.

Ainsi, quand bien même le département avait certes connaissance, ou du moins devait en avoir connaissance, de l'identité de la locataire en place, il pouvait se borner à notifier l'autorisation querellée à la propriétaire requérante et pour le surplus procéder à une publication de l'autorisation litigieuse dans la FAO, conformément à l'art. 3 al. 1 LCI.

Ainsi, c'est à juste titre que le département n'a pas notifié la décision querellée à la locataire de l'appartement en cause, qui ne pouvait y prétendre au vu des dispositions applicables en l'espèce.

Il sera pour le surplus relevé que dans le cas d'espèce, ce qui n'est nullement remis en cause par la recourante, celle-ci avait connaissance dès le 4 octobre 2019 que la situation allait être régularisée et qu'il serait procédé à l'adaptation du loyer selon la décision du département, pour les trois premières années d'occupation. Ainsi, conformément au but de la publication voulue par le législateur, il lui appartenait d'être vigilante et de se renseigner par la lecture de la FAO, ce d'autant plus qu'elle était représentée par un mandataire au fait de la matière. Dans la mesure où elle indique avoir demandé le 19 mai 2020, par mail, au département, de lui notifier cette décision, dont elle avait donc eu connaissance logiquement auparavant, « dans le cadre d'échanges transactionnels », on discerne mal ce qui l'aurait empêchée ce même 19 mai 2020 au plus tard, de prendre connaissance de la FAO du 25 mars 2020 et de déposer dans la foulée un recours au TAPI, quitte à demander un délai pour le compléter en toute connaissance de cause.

8) Dans la mesure où, suite à la parution dans la FAO du 25 mars 2021 de l'autorisation litigieuse, le délai pour saisir le TAPI a commencé à courir dès le 20 avril 2021, compte tenu de l'ordonnance sur la suspension des délais dans les

procédures civiles et administratives pour assurer le maintien de la justice en lien avec le coronavirus (COVID-19) du 20 mars 2020 (RS 173.110.4 ; RO 2020 849), le délai de recours est arrivé à échéance le 19 mai 2020. La recourante n'a formulé son recours qu'en date du 18 juin 2020, soit une fois le délai de recours échu. Elle n'a pas allégué l'existence d'un cas de force majeure, ce qui n'apparaît pas être le cas à teneur du dossier. Interjeté hors délai, le recours au TAPI était, comme justement retenu par le TAPI, irrecevable pour ce motif.

Le recours sera rejeté sur ce point.

9) La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue dans la mesure où le TAPI n'aurait pas spécifiquement discuté son grief relatif à l'art. 7 LPA.

a. La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de droits constitutionnels a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) le droit d'obtenir une décision motivée (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; 141 V 557 consid. 3.2.1). Le droit d'être entendu n'emporte pas l'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige ; elle peut donc se limiter aux questions décisives, mais doit se prononcer sur celles-ci (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; 142 II 154 consid. 4.2). Il suffit, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de sa portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; 141 V 557 consid. 3.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_245/2020 du 12 juin 2020 consid. 3.2.1).

b. Le TAPI a en l'espèce motivé un raisonnement ayant permis à la recourante de comprendre la solution à laquelle il était parvenu et de faire valoir utilement ses droits devant la chambre de céans qui jouit d'un plein pouvoir de cognition. Comme retenu par la jurisprudence susmentionnée, il pouvait se limiter aux questions décisives pour trancher le litige.

Ce grief sera partant écarté.

10) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 1 et 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 15 février 2021 par Madame Viviane BELARMINO DA SILVA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 12 janvier 2021 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Madame Viviane BELARMINO DA SILVA ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

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 ;

communique le présent arrêt à Me Orlane Varesano, avocate de la recourante, à Archimmo SA, au département du territoire ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : M. Mascotto, président, Mme Krauskopf, M. Michel, Mmes Payot Zen-Ruffinen et Lauber, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :	le président siégeant :
S. Hüsler Enz	C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :