RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1947/2006-DCTI **ATA/410/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 26 juillet 2006

dans la cause

Madame Sabrina BRESCIANI CLERICI et Monsieur Massimiliano BRESCIANI
représentés par Me Irène Buche, avocate

contre

COMMUNE DE VERNIER
représentée par Me David Lachat, avocat

et

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

EN FAIT

1. Depuis 1991, la commune de Vernier est propriétaire des parcelles n^os^ 3631, 3632 et 4347, feuille 14 de la commune de Vernier, lesquelles forment un domaine appelé "la ferme Bourquin", à l'adresse 3-5 avenue Edmond-Vaucher. Sur ces parcelles sont édifiés deux bâtiments d'habitation comportant plusieurs logements, cadastrés sous n^os^ A404 et A405, ainsi qu'un dépôt (A406), un petit bâtiment (A407) et un garage (A408).

2. La plus grande partie des parcelles n^os^ 3631 et 3632, de même que la parcelle n^o^ 4347, sont situées en zone 5 de développement 3.

   Le solde de la surface des parcelles n^os^ 3631 et 3632 se trouve en zone 4B de développement 3.

   Ces deux parcelles-ci font partie du périmètre du plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n^o^ 28'942, adopté par le Conseil d'Etat le 25 août 1998, et plus particulièrement du sous-périmètre dudit plan destiné à des équipements publics communaux.

3. En 1999, Madame Sabrina Bresciani Clerici et Monsieur Massimiliano Bresciani (ci-après : les époux Bresciani ou les recourants) ont conclu avec la commune de Vernier un bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble 3, avenue Edmond-Vaucher.

4. Le 15 novembre 2000, la commune a résilié le bail précité pour le 28 février 2002, la parcelle étant destinée à abriter une ludothèque, une bibliothèque et une crèche.

   Saisi d'un recours des époux Bresciani, le Tribunal des baux et loyers a, par jugement du 16 août 2005, confirmé la validité du congé et prolongé le bail jusqu'au 28 février 2006.

   Sur appel des époux Bresciani, la Cour de Justice a confirmé ce jugement par arrêt du 6 février 2006, entré en force.

5. Entre temps, soit en février 2002, la commune de Vernier avait déposé une demande préalable d'autorisation de construire portant sur la réhabilitation de la ferme Bourquin dans laquelle elle prévoyait l'installation d'une ludothèque, d'une bibliothèque et d'une crèche.

   La commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) ayant rendu un préavis défavorable, la commune a modifié son projet et prévu d'installer un centre de quartier dans la ferme Bourquin.

Les deux projets impliquaient la suppression des logements existants dans les bâtiments de ladite ferme.

Le 17 novembre 2003, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI ou département) a accordé l'autorisation préalable de construire un centre de quartier. Il a renoncé à exiger de la propriétaire une compensation des surfaces de logements ainsi supprimés, comme l'y autorise à titre exceptionnel l'article 8 alinéa 3 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20).

6. Plusieurs locataires - dont les époux Bresciani - ont alors saisi la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC) d'un recours contre cette autorisation.

7. Par décision du 27 août 2004, la CCRMC a annulé cette autorisation préalable, au motif que la LDTR ne permettait pas que son application soit tranchée au stade d'une autorisation préalable de construire. Elle a renvoyé le dossier au département pour que celui-ci statue par une autorisation définitive.

8. Le 24 novembre 2004, la commune a sollicité une autorisation définitive de construire (DD 99'558) un centre de quartier.

La commune a toutefois modifié sa demande pour revenir à l'installation, dans ces locaux, de la bibliothèque et de la ludothèque, la crèche ayant pu être abritée dans un autre bâtiment, à Châtelaine également. Le solde des surfaces disponibles serait utilisé par le service jeunesse-emploi, situé jusqu'ici 82, avenue de Châtelaine.

Cette nouvelle modification du projet résultait d'une exigence du département de l'économie et de la santé (ci-après : DES) qui voulait agrandir le centre d'action sociale et de santé de Châtelaine (ci-après : CASS). Ce dernier pourrait alors s'installer dans les locaux occupés jusqu'ici par la ludothèque et la bibliothèque, aux n^{os} 81-83 avenue de Châtelaine, ce qui nécessitait le déménagement de ces deux organismes.

9. Tous les préavis recueillis étaient favorables - y compris celui du service juridique LDTR admettant la renonciation à la compensation précitée.

De plus, le Conseil d'Etat a autorisé le 3 octobre 2005 l'application des normes de la 3ème zone au bâtiment à transformer.

10. Par décision du 7 octobre 2005, le département a délivré l'autorisation définitive de construire DD 99 558-4, qui a été publiée dans la Feuille d'Avis Officielle (ci-après : FAO) le 14 octobre 2005.

Ladite autorisation spécifiait qu'en application de l'article 8 alinéa 3 LDTR, il était renoncé à l'exigence de compensation, le changement d'affectation devant permettre la création d'équipements publics de proximité.

Cette autorisation était assortie de plusieurs conditions, dont celle figurant sous chiffre 10, à savoir que les travaux ne pourraient être entrepris tant que les locaux à transformer ne seraient pas libres de tout occupant.

11. Par acte daté du 14 novembre 2005, les époux Bresciani notamment ont recouru contre cette décision auprès de la CCRMC.

Ils alléguaient qu'au vu du manque de sérieux du projet et des nombreuses modifications précitées, le département n'aurait pas dû délivrer l'autorisation de construire.

De plus, le département avait renoncé à tort à l'exigence de compensation.

12. Par décision du 10 avril 2006, la CCRMC a dans ses considérants déclaré les recours irrecevables, les recourants ayant tous perdu la qualité pour recourir, avant même le dépôt du recours pour certains, en cours de procédure pour d'autres, tels les époux Bresciani. Ces derniers n'étaient plus locataires depuis le 1er mars 2006.

Dans le dispositif toutefois, la CCRMC rejetait lesdits recours.

13. Par acte posté le 29 mai 2006, seuls les époux Bresciani, se disant domiciliés 3, avenue Edmond-Vaucher, ont recouru auprès du Tribunal administratif contre cette décision reçue le 28 avril 2006, en concluant à son annulation au motif que ladite autorisation allait à l'encontre des objectifs de la LDTR, sans justification aucune.

Ils reprochaient à la CCRMC de n'avoir pas examiné le fond du dossier. Ils reprenaient leur argumentation déjà développée en première instance sur le peu de sérieux des projets de la commune, l'absence de démonstration de la nécessité d'équipements publics dans la ferme Bourquin engendrant la suppression de logements et sur la renonciation du département à l'exigence de compensation.

14. Le 30 juin 2006, la commune a conclu à l'irrecevabilité du recours, faute de qualité pour agir des époux Bresciani, à l'encontre desquels elle avait déposé le même jour une requête en évacuation puisqu'ils n'avaient pas quitté l'appartement litigieux le 1er mars 2006, à la fin du délai de prolongation de leur bail.

Elle joignait deux autres pièces selon lesquelles d'une part, les époux Bresciani s'apprêtaient à signer l'acte d'achat d'une villa, sise 10, avenue Jean-Simonet, et d'autre part, la confirmation que la commune de Vernier, sur laquelle

cet immeuble était situé, n'exercerait pas son droit de préemption à l'occasion de cette vente.

15. Le 30 juin 2006, le département a conclu au rejet du recours, la CCRMC ayant à juste titre dénié aux époux Bresciani la qualité pour recourir.

Il a de plus contesté les allégués des recourants quant au manque de sérieux du projet de la commune et quant à la prétendue violation de l'article 8 alinéa 3 LDTR.

16. Par lettre recommandée du 6 juillet 2006, le juge délégué a prié les recourants de lui adresser leur chargé d'une part, et de lui indiquer d'autre part, si comme la commune le leur avait demandé par courrier du 20 juin 2006, ils acceptaient de retirer leur recours.

Un délai était fixé au 20 juillet 2006 pour répondre, au delà duquel la cause serait gardée à juger.

17. Le 20 juillet 2006, les recourants on fait savoir au tribunal de céans qu'ils n'avaient pas encore signé la promesse de vente, le notaire étant en vacances. De plus, le Conseil d'Etat ne s'était pas encore déterminé sur l'exercice de son droit de préemption. Enfin, ils sollicitaient un délai au 10 août 2006 pour faire connaître leur détermination sur le maintien ou le retrait de leur recours.

18. Le 21 juillet 2006, le juge délégué a informé le conseil des recourants que la cause était gardée à juger, le délai supplémentaire requis étant refusé, le dossier étant en état d'être jugé.

EN DROIT

1. Le recours des époux Bresciani a été interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Avant d'admettre sa recevabilité, le Tribunal administratif doit encore examiner d'office la qualité pour recourir des intéressés.

3. A teneur de l'article 60 lettre b LPA, le recourant doit avoir un intérêt direct et pratique à l'admission du recours ; cette admission doit être propre à lui procurer un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43). Cet intérêt doit en outre être actuel (Arrêt du Tribunal fédéral 2A.275/2002 du 12 mai 2003 consid. 1.2).

Le tribunal de céans a déjà jugé qu'un locataire qui a vu son bail résilié en cours de procédure perd la qualité pour agir dès lors qu'il n'a plus d'intérêt actuel (ATA/655/2002 du 5 novembre 2002). Le recours a ainsi été déclaré irrecevable.

Il en a été de même du locataire dont le bail a été résilié et qui persiste à solliciter du bailleur une allocation personnalisée de logement (ATA/916/2004 du 23 novembre 2004) ou de celui dont le bail a été résilié également et qui fait l'objet d'une procédure en évacuation (ATA/548/2004 du 15 juin 2004) étant précisé que dans ces deux causes, l'une des parties était représentée par le conseil même des époux Bresciani.

Enfin, le fait qu'un recourant ait été admis comme tel lors de la procédure de première instance n'empêche pas qu'il perde cette qualité soit en cours de procédure soit, comme en l'espèce, avant même le dépôt d'un acte de recours auprès de la juridiction de seconde instance.

4. Il est établi par les pièces produites par les parties que l'arrêt de la Cour de Justice du 6 février 2006, confirmant la prolongation de bail accordée aux époux Bresciani jusqu'au 28 février 2006, est entré en force, aucun recours n'ayant été interjeté par eux auprès du Tribunal fédéral dans les 30 jours.

Dès le 1er mars 2006, les époux Bresciani sont cependant restés dans cet appartement sans être au bénéfice d'un quelconque titre. Ils sont ainsi devenus des occupants illicites, ce qui a incité la commune à requérir leur évacuation le 30 juin 2006.

Si les époux Bresciani avaient encore la qualité de locataires lorsqu'ils ont saisi la CCRMC, tel n'était plus le cas au moment du dépôt de leur recours auprès du tribunal de céans le 29 mai 2006.

5. L'attention des recourants sera attirée sur l'article 88 LPA qui permet de sanctionner par le prononcé d'une amende n'excédant pas CHF 5'000.- l'emploi abusif des procédures.

6. Le recours sera donc déclaré irrecevable.

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à leur charge conjointement et solidairement (art. 87 LPA).

En revanche, ils ne seront pas condamnés au versement d'une indemnité de procédure en faveur de la commune de Vernier, le tribunal de céans ayant déjà jugé que celle-ci étant une ville, elle devait avoir un service juridique lui permettant de se défendre sans recourir à un mandataire extérieur (ATA/671/2005 du 11 octobre 2005).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

déclare irrecevable le recours interjeté le 29 mai 2006 par Madame Sabrina Bresciani Clerici et Monsieur Massimiliano Bresciani contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 10 avril 2006 ;

met à la charge des recourants conjointement et solidairement un émolument de CHF 1'500.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité à la commune de Vernier ;

communique le présent arrêt à Me Irène Buche, avocate des recourants, à Me David Lachat, avocat de la commune de Vernier, à la commission cantonale de recours en matière de constructions ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :