



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3594/2024-LCI

ATA/370/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 1^{er} avril 2025

3^{ème} section

dans la cause

A_____

requérant

contre

B_____

C_____

D_____

E_____ et F_____

G_____

H_____

I_____

J_____

K_____

L_____

représentés par Mes Julie VAISY et Camilla NATALI, avocates

et

M_____ et N_____

représentés par Me Pierre BANNA, avocat

et

O_____ SA

P_____ SA

Q_____ SA

représentées par Me Philippe COTTIER, avocat

et

R_____ SA

et

S_____

et

T_____

représentées par Me Romain JORDAN, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

intimés

**Recours contre la décision du Tribunal administratif de première instance du
16 janvier 2025 (DITAI/22/2025)**

EN FAIT

A. a. Le 16 janvier 2024, la requête en autorisation de construire DD 1_____, dont la requérante principale était R_____ SA, a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO). Celle-ci visait la construction d'un habitat groupé (30% THPE), d'un parking souterrain avec monte-voitures, d'un couvert à vélos, le réaménagement du terrain, des clôtures, des sondes géothermiques et l'abattage d'arbres hors forêt, portant sur les parcelles n^{os} 7'018, 7'019 et 7'847 de la commune de U_____.

Au titre des propriétaires des parcelles étaient mentionnés O_____ SA, P_____ SA, Q_____ SA, V_____ et W_____ et X_____.

b. Par acte notarié du 15 avril 2024, X_____ et Y_____, copropriétaires de la parcelle n° 7'018 et d'une part de l'immeuble n° 7'019, ont cédé à O_____ SA, P_____ SA, Q_____ SA, copropriétaires de la parcelle n° 7'847, leurs droits à bâtir sur les parcelles n^{os} 7'018 et 7'019.

c. Selon publication dans la FAO du 17 avril 2024, X_____ et Y_____ ont vendu la parcelle n° 7'018 à M_____ et N_____.

d. Le 24 septembre 2024, ces derniers se sont engagés, en tant que propriétaires de la parcelle n° 7'018 à en réduire la surface au profit de la parcelle n° 7'847 dans le cadre du calcul du rapport des surfaces afférentes à l'autorisation de construire DD 1_____.

e. Par décision du 27 septembre 2024, le département du territoire (ci-après : le département) a délivré l'autorisation de construire DD 1_____ susmentionnée.

Les propriétaires indiqués étaient O_____ SA, P_____ SA, Q_____ SA, ainsi qu'M_____ et N_____.

f. Par acte du 25 octobre 2024, A_____ a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre la décision précitée, en visant les propriétaires précités en tant qu'intimés, ainsi que R_____ SA (cause n° A/3568/2024).

g. Le 28 octobre 2024, B_____, C_____, D_____, E_____ et F_____, G_____, H_____, I_____, J_____, K_____, L_____, d'une part (cause n° A/3594/2024), et T_____ et S_____, d'autre part (cause n° A/3596/2024), ont également interjeté recours contre cette décision.

h. Par décision du 16 janvier 2025, le TAPI a ordonné la jonction des causes A/3594/2024, A/3596/2024 et A/3568/2024 sous le numéro de cause A/3594/2024, en réservant le sort des frais jusqu'à droit jugé au fond.

Les trois recours ayant trait à la même problématique, se rapportant à la même autorisation de construire DD 1_____ et à un complexe de faits similaire, il y avait

lieu de les joindre afin que la suite de leur instruction soit conduite de façon conjointe et simultanée et qu'il soit statué au moyen d'une seule et même décision.

- B. a.** Par acte du 24 janvier 2025, A_____ a formé auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) une « demande de rectification » contre la décision précitée.

Sans contester le principe de la jonction des causes, il s'agissait de rectifier l'omission de la mention d'une partie intimée, à savoir X_____ et Y_____. Cette rectification était nécessaire pour les raisons suivantes : leur inclusion à la demande d'autorisation de construire du 16 janvier 2024 (DD 1_____); le transfert des droits à bâtir de la parcelle n° 7'018 et de, par moitié, la parcelle n° 7'019 effectué en faveur de la parcelle n° 7'847, faisait l'objet du litige actuel avant la vente du bien fonds le 3 mai 2024 à M_____ et N_____ ; la question de l'aggravation potentielle de ladite servitude, qui pourrait résulter du transfert des droits à bâtir contestés ; la conformité, totale ou partielle, du transfert de droits à bâtir aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Dite rectification permettrait de refléter fidèlement l'ensemble des parties concernées par cette jonction, conformément à la réalité de la procédure.

- b.** M_____ et N_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la requête.

La décision querellée devait être qualifiée de décision incidente. L'omission de mentionner X_____ et Y_____ en qualité de parties intimées dans le cadre des trois procédures de recours se rapportant à la décision DD 1_____ n'était susceptible de lui causer aucun préjudice.

Le transfert des droits à bâtir que semblait contester le requérant n'était pas susceptible d'entraîner une aggravation de la servitude inscrite au profit de sa parcelle sur la parcelle n° 7'018. À partir de la date de cession des droits à bâtir en faveur des promoteurs, copropriétaires de la parcelle n° 7'847 et de la vente simultanée de leur parcelle n° 7'018, X_____ et Y_____ ne disposaient plus d'aucun intérêt à la délivrance de l'autorisation de construire en faveur des propriétaires de la parcelle n° 7'847. Dès le 15 avril 2024, elles ne pouvaient plus être considérées comme partie à la procédure d'autorisation de construire DD 1_____ qui faisait encore à l'époque l'objet de l'instruction de l'autorité intimée.

Eux-mêmes devaient être mis hors de cause, dès lors qu'ils n'étaient pas touchés par la décision DD 1_____ et n'avaient aucun intérêt personnel, direct, immédiat et actuel digne de protection à ce que cette décision soit modifiée, annulée ou confirmée par les juridictions administratives. Ils n'avaient pas la qualité de partie dans le cadre de cette procédure de recours à l'encontre d'une décision favorisante qui ne les concernait pas.

- c.** B_____, C_____, D_____, E_____ et F_____, G_____, H_____, I_____, J_____, K_____, L_____ s'en sont rapportés à justice quant audit recours.

d. Le département a conclu à l'irrecevabilité du recours.

La demande de rectification devait être adressée à la juridiction ayant statué, de sorte que la chambre administrative n'était pas compétente *in casu*. En tout état de cause, l'ajout d'une partie intimée ne pouvait être considéré comme une inadvertance permettant de requérir la rectification. Il semblait en réalité que le requérant sollicitait l'appel en cause de X_____ et Y_____. Or, les précitées ne disposaient pas d'un intérêt digne de protection à ce que la décision rendue par le département soit annulée ou modifiée puisqu'elles n'étaient ni propriétaires des parcelles concernées, ni bénéficiaires de l'autorisation de construire querellée. Au surplus, il s'en rapportait à justice.

e. O_____ SA, P_____ SA et Q_____ SA ont conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement, au rejet de la requête en rectification.

La décision attaquée ne visait pas à juger de l'éventuelle pertinence de mentionner les anciennes copropriétaires des parcelles n^{os} 7'017 et 7'019, en qualité de parties intimées des trois procédures de recours se rapportant à la décision DD 1_____. Il s'agissait d'une simple décision de jonction, dont les noms de X_____ et Y_____ étaient absents. Il était matériellement impossible de modifier, par la voie de la rectification, la substance et la portée de la décision querellée.

Tandis que la décision querellée constituait une décision incidente, le requérant ne démontrait pas en quoi celle-ci pourrait être constitutive d'un préjudice irréparable.

Les nombreuses procédures intentées par le requérant, dont celle-ci, étaient dénuées de fondements et poursuivaient un but dilatoire, de sorte qu'elles en devenaient abusives, voire téméraires.

Cela étant, en toute hypothèse, la requête en rectification devrait être rejetée étant donné qu'à partir du 15 avril 2024, X_____ et Y_____ ne pouvaient plus être considérées comme parties à la procédure d'autorisation de construire DD 1_____.

f. Le requérant a répliqué en persistant dans ses conclusions et précédents développements.

En outre, l'exclusion de X_____ et Y_____ constituait une violation du droit d'être entendu. La cause devait être renvoyée au TAPI avec l'injonction de les inclure dans la procédure.

Leur cession de transfert des droits à bâtir pendant l'instruction de la demande d'autorisation de construire avait contribué à l'irrégularité reprochée, leur responsabilité civile et administrative étant engagée.

Le fait que le TAPI n'avait pas mentionné des parties indiquées dans l'acte de recours initial, relevait davantage d'une omission volontaire que d'une inadvertance matérielle. Bien que les anciennes propriétaires ne fussent plus directement concernées par l'autorisation de construire DD 1_____, leur implication dans le transfert des droits à bâtir et les potentielles conséquences juridiques de leurs actions passées justifiaient leur inclusion dans la procédure. En excluant

délibérément les anciennes propriétaires de la jonction des causes, le TAPI avait procédé à une constatation inexacte des faits pertinents et commis un abus de pouvoir d'appréciation. L'opposition collective à l'inclusion de X_____ et Y_____ visait à affaiblir ses droits dans cette procédure.

g. Sur quoi, les parties ont été informées 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 Selon l'art. 70 LPA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune (al. 1). La jonction n'est toutefois pas ordonnée si la première procédure est en état d'être jugée alors que la ou les autres viennent d'être introduites (al. 2).

1.2 À teneur de l'art. 85 LPA, intitulé « rectification », la juridiction qui a statué peut rectifier, en tout temps, les fautes de rédaction et les erreurs de calcul. Le juge peut procéder à une telle rectification d'office ou sur demande de l'une des parties, étant admis que la notion de rectification doit être interprétée restrictivement (ATA/662/2003 du 26 août 2003 et les références citées).

1.2.1 Cette procédure, dès lors qu'elle peut être effectuée en tout temps, doit, pour respecter la sécurité du droit, être limitée strictement aux erreurs qui ne peuvent faire l'objet d'aucune contestation ou encore dont la rectification est évidente. Une interprétation restrictive doit ainsi être donnée à la demande de rectification (ATA/610/2012 du 11 septembre 2012 ; ATA/593/1997 du 30 septembre 1997).

1.2.2 La procédure en rectification, comme celle en révision, n'a pas pour but de permettre le réexamen de la solution juridique retenue par l'arrêt en question. Une erreur de rédaction peut ainsi être corrigée par l'autorité pour autant que la substance de la décision n'en soit pas modifiée. Dans un tel cas, la décision rectifiée n'a pas à être notifiée une nouvelle fois et aucun délai de recours ne commence à courir à son encontre. Il en est de même en cas d'erreur de calcul (arrêt du Tribunal fédéral 9C_677/2014 du 4 février 2015 consid. 6.1 ; ATA/150/2010 du 9 mars 2010 ; ATA/662/2003 précité).

Il ne peut être considéré que l'ajout d'une partie dans un dispositif relève exclusivement d'une inadvertance, ce d'autant moins lorsque les considérants qui précèdent sont en cohérence avec le dispositif (ATA/1256/2015 du 24 novembre 2015 consid. 2b), de même que la modification d'office du dispositif d'une décision judiciaire supprimant une partie de celui-ci porte atteinte à la substance même de ladite décision, ce qui dépasse le cadre de la rectification et viole le principe de l'autorité de chose jugée (ATA/753/2010 du 2 novembre 2010 consid. 5). Une erreur

dans le prononcé sur les frais et dépens doit être corrigée par la voie de la réclamation au sens de l'art. 87 al. 4 LPA, et donc dans le délai imparti par cette disposition (ATA/483/2011 du 26 juillet 2011 consid. 4 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, Berne 2017, n. 997, p. 262).

1.2.3 La rectification n'entraîne aucune suspension ou prolongation des délais de recours. Ne modifiant pas la substance de la décision, elle n'a aucun effet sur les droits des parties, et ce même s'il est procédé à tort à une nouvelle notification de la décision ainsi rectifiée, le principe de la bonne foi n'étant alors pas opposable par le justiciable (ATA/150/2010 du 9 mars 2010 consid. 2 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, *op. cit.*, n. 1000, p. 263).

1.2.4 Une décision rendue en violation de l'art. 85 LPA est frappée de nullité (ATA/753/2010 du 2 novembre 2010 consid. 6).

1.3 Le recours adressé à une autorité incompétente est transmis d'office à la juridiction administrative compétente et le recourant en est averti. L'acte est réputé déposé à la date à laquelle il a été adressé à la première autorité (art. 64 al. 2 LPA).

Cette disposition s'applique tant à la chambre administrative qu'au TAPI (ATA/752/2013 du 12 novembre 2013 consid. 5 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, *op. cit.*, n. 805, p. 214).

1.4 L'autorité peut ordonner, d'office ou sur requête, l'appel en cause de tiers dont la situation juridique est susceptible d'être affectée par l'issue de la procédure ; la décision leur devient dans ce cas opposable (art. 71 al. 1 LPA).

Il ressort de la lettre de l'art. 71 LPA que l'autorité saisie a la faculté d'ordonner l'appel en cause, d'office ou sur requête, mais qu'elle n'en a pas l'obligation (arrêt du Tribunal fédéral 9C_127/2021 du 22 août 2012 consid. 4), sauf lorsque le tiers dispose d'un intérêt digne de protection, son droit à l'appel en cause découlant alors directement des art. 89 et 111 LTF (arrêt du Tribunal fédéral 2C_587/2012 du 24 octobre 2012 consid. 2 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, *op. cit.*, n. 904, p. 239).

1.5 En l'espèce, la demande de rectification du requérant vise une décision de jonction de causes du TAPI en demandant l'adjonction de deux parties à la procédure.

Or, d'une part, il ressort de la jurisprudence susrappelée que cela ne peut être considéré comme une inadvertance susceptible de rectification. D'autre part, en tant que demande de rectification, celle-ci doit être adressée à l'autorité qui a statué conformément aux bases légales précitées. La chambre de céans n'est donc pas compétente pour rectifier une décision rendue par le TAPI.

Par ailleurs, il ressort des écritures du requérant qu'en sollicitant « l'inclusion » de X_____ et Y_____ dans la procédure dirigée contre l'autorisation de construire DD 1_____, l'intéressé semble en réalité requérir leur appel en cause. Cependant,

dans la mesure où le litige est actuellement pendant par-devant le TAPI, la chambre de céans n'est pas compétente pour se prononcer sur une telle requête.

Au vu de ce qui précède, la chambre de céans est incompétente pour statuer en l'état. Le recours sera donc déclaré irrecevable, et la cause transmise au TAPI, en application de l'art. 64 al. 2 LPA.

2. Vu cette issue, un émoulement de CHF 500.- sera mis à la charge du requérant (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 250.- sera allouée aux intimés qui se sont déterminés sur la requête en rectification, à savoir M_____ et N_____, d'une part, et O_____ SA, P_____ SA et Q_____ SA, d'autre part, à la charge du requérant (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

déclare irrecevable la requête en rectification interjetée le 24 janvier 2025 par A_____ contre la décision du Tribunal administratif de première instance du 16 janvier 2025 ;

transmet la cause au Tribunal administratif de première instance pour raison de compétence, au sens des considérants ;

met un émoulement de CHF 500.- à la charge de A_____ ;

alloue une indemnité de CHF 250.- à M_____ et N_____, pris solidairement, à la charge de A_____ ;

alloue une indemnité de CHF 250.- au O_____ SA, P_____ SA et Q_____ SA, pris solidairement, à la charge de A_____ ;

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 ;

communiquera le présent arrêt à A_____, Mes Julie VAISY et Camilla NATALI, avocates de B_____, C_____, D_____, E_____ et F_____, G_____, H_____, I_____, J_____, K_____, L_____, à Me Pierre BANNA, avocat d' M_____ et N_____, à Me Philippe COTTIER, avocat de O_____ SA, P_____ SA et Q_____ SA, à R_____ SA, à Me Romain JORDAN, avocat de T_____ et S_____, au département du territoire - OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance ;

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Claudio MASCOTTO,
Michèle PERNET, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. HÜSLER ENZ

la présidente siégeant :

F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :