

du 4 novembre 2003

dans la cause

U. S.A.

représentée par la Régie X S.A.

contre

ASLOCA Voltaire,

représentée par Me Irène Buche, avocate

et

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

**EN FAIT**

1. Par arrêté du 14 octobre 2002 (dossier VA 7746), le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) a autorisé la vente de sept appartements sis rue P. par l'U. S.A. (ci-après : U.) en faveur de Monsieur P. Z. pour la somme de CHF 1'000'000.-.
2. Le 18 novembre 2002, l'association genevoise de défense des locataires (ci-après : ASLOCA) a recouru contre cette autorisation, en concluant à la modification de la décision comme suit: "Les sept appartements devront faire l'autorisation d'une vente en bloc en cas de revente ultérieure".
3. Par décision du 7 février 2003, la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après: la commission) a complété la décision du département par la condition suivante: "L'arrêté du 14 octobre 2002 ne saurait être invoqué ultérieurement pour justifier au sens de l'article 39 alinéa 4 lettre d de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 - LDTR - L 5 20) une aliénation distincte des sept appartements en cause".
4. Par acte reçu le 17 mars 2003, l'U., représentée par la Régie X S.A., a interjeté recours auprès du tribunal administratif contre la décision rendue par la commission et notifiée aux parties le 17 février 2003. Elle a conclu principalement à l'annulation de la décision de la commission du 7 février 2003, au rejet du recours de l'ASLOCA, au maintien de l'autorisation VA 7746. Subsidiairement, elle a conclu au maintien de la décision de la commission. A l'appui de ses conclusions, l'U. a expliqué que le dispositif ajouté par la commission n'était que de la cosmétique et n'ajoutait ni ne retranchait rien à l'autorisation querellée.
5. L'ASLOCA, pour sa part, a pris argument du fait que les appartements concernés, construits en 1962 en vertu d'une autorisation les destinant à la location, avaient été vendus en 1985 en violation de ladite autorisation. Si le département avait autorisé, en 1988, la vente en bloc de ces appartements à l'U., créancière

gagiste, c'était en soulignant que cette opération devait permettre de mieux assurer leur affectation locative et, partant, de respecter les buts de la LDTR. C'est pour cette même raison que l'arrêté du 14 octobre 2002 aurait dû imposer à l'acheteur la condition prévue à l'article 39 alinéa 4 2ème paragraphe LDTR, soit l'obligation de la revente en bloc.

Sur cette base, l'ASLOCA a conclu à ce que le tribunal administratif prononce que la vente autorisée le 14 octobre 2002 était une vente en bloc et à ce que l'arrêté du département soit complété ainsi: "L'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens de l'article 39 alinéa 4 2ème paragraphe LDTR".

6. Le département a déclaré s'en rapporter à l'appréciation du tribunal.

#### **EN DROIT**

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est à cet égard recevable (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. Selon l'article 60 LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée (lettre a) et 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 (lettre b).
3. Le tribunal administratif a déjà jugé que la lettre a de l'article 60 LPA se lit en parallèle avec la lettre b de ce même article : si le recourant ne peut faire valoir un intérêt digne de protection, il ne peut être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA B. du 23 octobre 1991, ATA M. du 8 avril 1997, ATA P. du 11 mai 1999 et ATF 1P.390/99 in SJ II 2000 p. 442). Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle développée par le tribunal fédéral aux articles 103 lettre a de la loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ - RS 173.110) et 48 lettre a de la loi fédérale sur la

procédure administrative (PA - RS 172.021; V. MONTANI, C. BARDE, La jurisprudence du tribunal administratif relative au droit disciplinaire in : RDAF 1996 p. 356-357).

4. La qualité pour recourir au sens de l'article 103 OJ implique que l'intéressé doit être lésé par la décision, celle-ci doit lui faire grief. Il suffit que la décision lui occasionne un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre. Le recourant doit avoir un intérêt à une modification de la décision, un intérêt digne de protection à l'examen de son recours, c'est-à-dire que sa situation doit être directement affectée par le sort du recours. Il faut donc qu'il retire un avantage réel de la modification de la décision qu'il entreprend (B. KNAPP, Précis de droit administratif, 1991, n° 1980, 1981).

5. En l'espèce, la décision attaquée comporte deux éléments : le premier, l'autorisation de vente en bloc octroyée à l'U., n'est pas querellé. Le litige ne porte que sur le second élément, à savoir la formulation explicite d'une condition à charge de l'acheteur. En tant que venderesse, l'U. n'est donc ni concernée par cette condition, ni destinataire de la décision au sens qu'en donne P. MOOR: "personne dont la décision a pour objet de définir la situation juridique; elle lui impose une obligation, une charge, lui supprime un droit, etc." (P. MOOR, Précis de droit administratif, II, 2002, p. 630).

L'U. n'étant pas touchée par la décision attaquée, ni dans un intérêt juridique, ni dans un intérêt de fait, elle ne dispose pas de la qualité pour recourir. Son recours sera donc déclaré irrecevable et la décision de la commission confirmée.

6. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante.

Une indemnité de CHF 800.- sera allouée à l'ASLOCA, à la charge de la recourante.

**PAR CES MOTIFS**  
**le Tribunal administratif**  
**à la forme :**

déclare irrecevable le recours interjeté le 7 février 2003 par l'U. S.A. contre la décision du 7 février 2003 de la commission cantonale de

recours en matière de constructions;

met à la charge de la recourante  
un émolument de CHF 1'000.-;

alloue à l'ASLOCA une indemnité de  
CHF 800.- à la charge de la recourante;

communiqué le présent arrêt à la  
Régie X S.A., mandataire de la recourante, à Me Irène  
Buche, avocate de l'ASLOCA, ainsi qu'à la commission  
cantonale de recours en matière de constructions et au  
département de l'aménagement, de l'équipement et du  
logement.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Paychère, Schucani,  
Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges.

Au nom du Tribunal administratif :  
la greffière-juriste adj. : le président :

M. Tonossi

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux  
parties.

Genève, le

la greffière :

N. Mega