

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4176/2023-LCI

ATA/928/2025

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 26 août 2025**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

A\_\_\_\_\_

représentée par Mes Julien PACOT et Vadim HARYCH, avocats

**recourante**

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

et

B\_\_\_\_\_ SA

représentée par Me Paul HANNA, avocat

**intimés**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
6 mars 2025 (JTAPI/240/2025)**

---

## EN FAIT

**A. a.** A\_\_\_\_\_ (ci-après : A\_\_\_\_\_), dont le siège se trouve à H\_\_\_\_\_, a pour but principal d'investir dans l'immobilier les capitaux qui lui sont confiés par ses investisseurs.

**b.** Depuis le 31 mai 2011, elle est propriétaire de la parcelle n° 4'116 de la ville de Genève, section C\_\_\_\_\_, sise en zone industrielle et artisanale (D\_\_\_\_\_) et sur laquelle se trouve un bâtiment destiné à des bureaux.

**c.** Le 23 décembre 1975, le département des travaux publics, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : DT), a délivré à l'ancien propriétaire de la parcelle n° 4'116 l'autorisation de construire DD 1\_\_\_\_\_, dont l'objet était « bâtiment administratif ».

**d.** Le 10 mars 2011, la précédente propriétaire de la parcelle a conclu un contrat de bail à loyer, portant sur des locaux commerciaux, sis au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble situé sur la parcelle n° 4'116, sur des places de parc et sur un dépôt, avec E\_\_\_\_\_SA. Cette société n'a jamais été domiciliée, à teneur du registre du commerce genevois (ci-après : RC), dans l'immeuble.

Le contrat stipulait notamment que l'objet locatif devait servir « pour l'utilisation suivante : Bureau ».

**e.** En 2011, les locaux commerciaux sis au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble ont été aménagés afin d'accueillir, pour le cabinet F\_\_\_\_\_, un cabinet pour psychiatres et psychologues. Aucune demande d'autorisation de construire n'a été déposée pour les aménagements réalisés.

**f.** Le 21 avril 2016, A\_\_\_\_\_ a conclu un contrat de bail à loyer, concernant lesdits locaux commerciaux, les places de parc et le dépôt précités, avec le cabinet F\_\_\_\_\_, le docteur F\_\_\_\_\_ et son ex-épouse. Par avenant du 27 septembre 2022, ce contrat a été transféré, à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022, à B\_\_\_\_\_ SA (ci-après : B\_\_\_\_\_), inscrite au RC le 1<sup>er</sup> juin 2022 et dont l'administrateur est F\_\_\_\_\_.

**B. a.** Le 25 août 2022, B\_\_\_\_\_ a déposé une demande d'autorisation de construire auprès du DT, exposant que les locaux en cause avaient été aménagés en 2011 afin d'accueillir un cabinet pour psychiatres et psychologues. Aucune demande de construire n'avait été déposée pour les travaux, vu leur petite ampleur. Elle souhaitait désormais être reconnue comme une institution de santé et obtenir un permis d'exploiter, ce qui « expliqu[ait] la raison de la demande de permis de construire en [autorisation de construire en procédure accélérée] APA ».

Les cases « changement d'affectation », sous la rubrique « nature des travaux », et « Hôpital/ Clinique/Lieu de santé », sous la rubrique « affectation », ont été cochées dans le formulaire par la requérante. Selon les plans versés au dossier, les vides d'étages étaient de 2.13 m et 2.25 m en fonction des pièces. La demande a été signée par le « cabinet F\_\_\_\_\_ » et G\_\_\_\_\_SA, mais pas par A\_\_\_\_\_.

**b.** La direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a reformulé d'office la description du projet dans le formulaire de requête, « travaux réalisés en 2011 pour un cabinet de psychiatres et de psychologues », en « régularisation, aménagement d'un cabinet de psychiatres et psychologues au 1<sup>er</sup> étage ».

**c.** Lors de l'instruction de la demande, enregistrée sous la référence APA 2\_\_\_\_\_, divers préavis ont été sollicités auprès de certaines instances spécialisées, en particulier ceux exposés *infra*.

**d.** La DAC a requis l'apport de pièces complémentaires et la modification du projet. La requérante devait fournir la signature du propriétaire ou, à défaut, une procuration ou un mandat de gérance de l'immeuble. En outre, l'établissement devait comporter des installations sanitaires pour personnes à mobilité réduite ; les vides d'étages existants et projetés n'étaient pas conformes à la loi.

**e.** Le service du médecin cantonal a préavisé favorablement le projet, sous conditions.

**f.** La Fondation pour les Terrains Industriels de Genève (ci-après : FTI) a requis l'apport de pièces complémentaires. La requérante devait fournir la signature du propriétaire ou, à défaut, une procuration ou un mandat de gérance de l'immeuble. Une dérogation pour activité non conforme à la zone était nécessaire et une demande en ce sens, permettant de justifier la présence d'un cabinet de psychiatres et psychologues en zone industrielle, devait lui être adressée.

**g.** L'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a rendu un préavis défavorable. Le maître d'ouvrage n'avait pas déposé de demande en autorisation de construire depuis son implantation en 2011 dans la zone industrielle et artisanale de D\_\_\_\_\_, alors que son cabinet ne pouvait pas être considéré comme un service à la zone. La nature d'un cabinet médical était incompatible avec la zone.

**h.** Le 27 mars 2023, l'OAC a imparti un délai à B\_\_\_\_\_ pour modifier son projet, se déterminer sur le préavis défavorable de l'OU et fournir les documents complémentaires demandés par la DAC et la FTI, soit la signature du propriétaire (ou une procuration de gérance du bâtiment) et une demande de dérogation pour activité non conforme à la zone.

**i.** Plusieurs prolongations de délai ont été accordées à la requérante afin qu'elle donne suite aux demandes de compléments, modifie son projet et se détermine sur le préavis défavorable de l'OU.

**j.** Le 21 juillet 2023, la requérante a informé le DT qu'elle préférerait abandonner le projet, au vu des compléments requis, qu'elle ne parvenait pas à rassembler, et renonçait aux travaux envisagés. Elle sollicitait qu'un terme soit mis à l'étude du dossier.

**C. a.** En parallèle, le DT a ouvert un dossier d'infraction sous la référence I-3\_\_\_\_\_.

**b.** Le 20 février 2023, il a informé A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ qu'un ou plusieurs éléments auraient été réalisés sur la parcelle sans autorisation, notamment le

changement d'affectation et l'exécution de travaux d'aménagement d'un cabinet de psychiatres et de psychologues. Un délai leur était imparti pour transmettre leurs explications.

**c.** A\_\_\_\_\_ a répondu ne pas avoir exécuté de travaux ni déposé de demande de changement d'affectation des surfaces en cause. B\_\_\_\_\_ occupait ces locaux et était titulaire du bail depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2013 (sic).

**d.** B\_\_\_\_\_ a indiqué que le cabinet du Dr F\_\_\_\_\_ occupait les locaux depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2011.

**e.** Par décision du 16 octobre 2023, le DT a refusé de délivrer l'autorisation de construire APA 2\_\_\_\_\_.

La DAC et la FTI avaient exigé du propriétaire ou de son représentant qu'il signe la demande d'autorisation, ce qui n'avait pas été fait malgré les différentes prolongations de délai accordées. B\_\_\_\_\_ avait précisé qu'elle n'arriverait pas à fournir les documents demandés. Pour ce motif déjà, l'APA 2\_\_\_\_\_ ne pouvait pas être délivrée. En outre, comme l'avait relevé l'OU, le projet était incompatible avec l'affectation de la zone.

**f.** Par décision du 3 novembre 2023, dans le cadre du dossier d'infraction I-3\_\_\_\_\_, le DT a interdit à B\_\_\_\_\_ d'exploiter les locaux concernés avec effet immédiat, jusqu'au rétablissement d'une situation conforme au droit. Il lui a aussi infligé une amende de CHF 1'000.-.

**g.** Le 3 novembre 2023 également, le DT a ordonné à A\_\_\_\_\_ de rétablir une situation conforme au droit, d'ici au 31 janvier 2024, en procédant à la remise en état des locaux concernés par la DD 1\_\_\_\_\_/1.

A\_\_\_\_\_ a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), contre cette dernière décision, ce qui a donné lieu à l'ouverture de la procédure A/4105/2023. Le TAPI a rejeté le recours par jugement du 6 mars 2025, lequel a été contesté devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) par A\_\_\_\_\_.

**D. a.** B\_\_\_\_\_ a interjeté recours auprès du TAPI contre les décisions des 16 octobre et 3 novembre 2023 la concernant.

**b.** A\_\_\_\_\_ a conclu à l'annulation de la décision du 3 novembre 2023.

**c.** Le DT a conclu au rejet du recours.

**d.** Après plusieurs échanges d'écritures, le TAPI a déclaré irrecevable le recours interjeté par B\_\_\_\_\_ en tant qu'il contestait la décision du DT du 16 octobre 2023 et l'a rejeté pour le surplus.

**E. a.** Par acte remis au greffe le 3 avril 2025, A\_\_\_\_\_ a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre ce jugement, concluant à son annulation ainsi qu'à l'annulation des décisions rendues par le DT le 3 novembre 2023. Préalablement, elle a sollicité la jonction de la procédure à la cause A/4105/2023. Subsidiairement,

elle a conclu à la confirmation du jugement du TAPI et à ce qu'il soit constaté que les décisions rendues le 3 novembre 2023 par le DT n'étaient pas fondées sur le motif de changement d'affectation illicite des locaux.

En tant que propriétaire-bailleresse des locaux, elle était particulièrement touchée par les jugements, s'agissant de la qualification de changement d'affectation illicite. Elle se trouvait restreinte dans sa liberté de choisir son locataire en fonction de son domaine d'exploitation.

**b.** Le DT a conclu à l'irrecevabilité du recours.

**c.** B\_\_\_\_\_ a relevé que la procédure était devenue sans objet. Elle n'avait eu d'autre choix que de quitter les locaux le 31 mai 2025. Cette libération faisait suite à la réaction d'A\_\_\_\_\_ qui avait décidé de résilier le contrat de bail par avis du 15 mai 2024 (*recte* : 2025). Elle n'avait pas non plus recouru contre le jugement du TAPI et avait libéré les locaux dès qu'un bien de remplacement avait pu être trouvé.

**d.** Le DT a relevé que les déterminations de B\_\_\_\_\_ confirmaient l'absence d'intérêt pratique à recourir d'A\_\_\_\_\_.

**e.** Après qu'A\_\_\_\_\_ a répliqué, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées.

## EN DROIT

- 1.** Le recours a été interjeté en temps utile et devant la juridiction compétente (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

**1.1** Se pose la question de l'intérêt à recourir de la recourante.

**1.2** À teneur de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée 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 sont titulaires de la qualité pour recourir. La chambre administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée 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/1454/2024 du 10 décembre 2024 consid. 3.1 ; ATA/1078/2024 du 10 septembre 2024 consid. 2.1 et l'arrêt cité ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 184 n. 698).

**1.3** Selon la jurisprudence, 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). Il faut donc que le recourant ait un intérêt pratique à l'admission du recours, soit que cette admission soit propre à lui procurer un avantage de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 143 II 578 consid. 3.2.2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_536/2021 du 7 novembre 2022 consid. 1). Un intérêt purement théorique à la solution d'un problème est de même insuffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1).

Cet intérêt doit encore être direct. Le recourant doit démontrer que sa situation factuelle ou juridique peut être avantageusement influencée par l'issue du recours. Tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte, médiate ou encore « par ricochet » (ATF 135 I 43 consid. 1.4 ; 133 V 239 consid. 6.2). Un intérêt seulement indirect à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée n'est donc pas suffisant (ATF 138 V 292 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B\_446/2020 du 27 avril 2021 consid. 3.3).

**1.4** Selon la jurisprudence, la qualité pour recourir d'un tiers qui n'est pas destinataire de la décision dont il est fait recours n'est admise que restrictivement. Les tiers ne sont en effet pas touchés par une décision de la même manière que son destinataire formel et matériel, dans la mesure où elle ne leur octroie pas directement des droits ou ne leur impose pas des obligations (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_426/2024 du 16 janvier 2025 consid. 2.1). Pour avoir qualité pour recourir, le tiers doit ainsi être touché directement et plus fortement que tout autre tiers et se trouver, avec l'objet de la contestation, dans une relation particulière, étroite et digne d'être prise en considération (ATF 146 I 172 consid. 7.1.2 ; 139 II 279 consid. 2.2). Une atteinte indirecte ou médiate ne suffit pas (ATF 138 V 292 consid. 4 ; 130 V 514 consid. 3.1). Le tiers doit en outre avoir un intérêt pratique à l'annulation ou à la modification de la décision qu'il attaque, en ce sens que l'issue de la procédure doit pouvoir influencer sa situation de manière significative (ATF 146 I 172 consid. 7.1.2 ; 139 II 279 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_585/2024 du 30 juin 2025 consid. 2.2).

**1.5** Un intérêt digne de protection suppose également un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée (ATF 138 II 42 consid. 1 ; 137 I 23 consid. 1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_1157/2014 du 3 septembre 2015 consid. 5.2). L'existence d'un intérêt actuel s'apprécie non seulement au moment du dépôt du recours, mais aussi lors du prononcé de la décision sur recours (ATF 137 I 296 consid. 4.2 ; 136 II 101 consid. 1.1) ; si l'intérêt s'éteint pendant la procédure, le recours, devenu sans objet, doit être simplement radié du rôle (ATF 125 V 373 consid. 1) ou déclaré irrecevable (ATF 123 II 285 consid. 4).

Il est toutefois exceptionnellement renoncé à l'exigence d'un intérêt actuel lorsque cette condition de recours fait obstacle au contrôle de la légalité d'un acte qui pourrait se reproduire en tout temps, dans des circonstances semblables, et qui, en raison de sa brève durée ou de ses effets limités dans le temps, échapperait ainsi

toujours à la censure de l'autorité de recours (ATF 140 IV 74 consid. 1.3.3 ; 139 I 206 consid. 1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_1157/2014 du 3 septembre 2015 consid. 5.2). Le Tribunal fédéral ajoute une condition supplémentaire, à savoir qu'en raison de sa portée de principe, il existe un intérêt public suffisamment important à la solution de la question litigieuse (ATF 137 I 23 consid. 1.3.1 ; 136 II 101 consid. 1.1 et les arrêts cités) ou lorsqu'une décision n'est pas susceptible de se renouveler mais que les intérêts des recourants sont particulièrement touchés avec des effets qui perdureront (ATF 136 II 101 ; 135 I 79).

**1.6** L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/799/2025 du 22 juillet 2025 consid. 3.1 et l'arrêt cité).

**1.7** En l'espèce, la recourante demande l'annulation du jugement du TAPI ainsi que l'annulation des décisions rendues par le DT le 3 novembre 2023.

L'ordre de remise en état prononcé à son encontre ce jour-là fait toutefois l'objet de la procédure A/4105/2023. Il est donc exorbitant à l'objet du litige.

La recourante n'a pas demandé l'annulation de la décision du 16 octobre 2023, que B\_\_\_\_\_ avait attaquée devant le TAPI. Cette décision ne fait ainsi en toute hypothèse plus partie du litige.

Reste ainsi litigieuse la décision du 3 novembre 2023 par laquelle le DT a interdit à B\_\_\_\_\_ d'exploiter les locaux concernés avec effet immédiat, jusqu'au rétablissement d'une situation conforme au droit, et lui a infligé une amende de CHF 1'000.-. Le TAPI a confirmé cette décision et B\_\_\_\_\_ n'a pas recouru contre le jugement de celui-ci.

La recourante n'est pas destinataire de ladite décision. Ainsi, pour avoir qualité pour recourir, elle doit être touchée directement et plus fortement que tout autre tiers et se trouver, avec l'objet de la contestation, dans une relation particulière, étroite et digne d'être prise en considération (ATF 146 I 172 consid. 7.1.2 ; 139 II 279 consid. 2.2). Elle doit en outre avoir un intérêt pratique à l'annulation ou à la modification de la décision qu'elle attaque, en ce sens que l'issue de la procédure doit pouvoir influencer sa situation de manière significative.

Or, ces conditions ne sont pas remplies. Seule B\_\_\_\_\_ est touchée directement par l'amende qui lui a été infligée, ce qui n'est pas contesté, et par l'interdiction d'occuper les locaux puisqu'elle en était, au jour du prononcé de la décision, la seule locataire. La recourante ne l'est ainsi qu'indirectement et n'est dans tous les cas pas touchée par ladite décision plus que B\_\_\_\_\_, qui a d'ailleurs renoncé à recourir contre le jugement du TAPI la confirmant. Par ailleurs, le fait que l'intéressée se trouve, selon elle, restreinte dans sa liberté de choisir son locataire en fonction de son domaine d'exploitation ne suffit manifestement pas à fonder un intérêt pratique

au recours, cette restriction résultant déjà de la loi, en l'occurrence du règlement sur les zones industrielles et d'activités mixtes du 24 mai 2023 (RZIAM - L 1 45.01), et la décision litigieuse n'y changeant rien.

En outre et en toute hypothèse, elle ne dispose plus d'aucun intérêt pratique à l'annulation de la décision, faute d'intérêt actuel. En effet, il ressort des déterminations de B\_\_\_\_\_, non contestées, que celle-ci a quitté les locaux le 31 mai 2025, la recourante ayant résilié le contrat de bail. Par conséquent, la décision a, par la force des choses, été exécutée, si bien qu'une annulation n'entre plus en considération. Pour le surplus, la présente cause ne correspond pas aux situations exceptionnelles dans lesquelles il doit être renoncé à l'exigence d'un intérêt actuel.

Par conséquent, faute pour la recourante d'être touchée plus que B\_\_\_\_\_ par la décision litigieuse et d'avoir un intérêt actuel à son annulation, elle ne dispose pas de la qualité pour recourir.

Le recours sera donc déclaré irrecevable. Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner la recevabilité de la conclusion subsidiaire et constatatoire prise par la recourante.

2. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 900.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

### **PAR CES MOTIFS**

#### **LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

déclare irrecevable le recours interjeté le 3 avril 2025 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 6 mars 2025 ;

met un émoulement de CHF 900.- à la charge d'A\_\_\_\_\_ ;

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 Mes Julien PACOT et Vadim HARYCH, avocats de la recourante, à Me Paul HANNA, avocat de B\_\_\_\_\_ SA, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. HÜSLER ENZ

le président siégeant :

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :