

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/46/2018-LCI

ATA/1601/2019

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 29 octobre 2019

3^{ème} section

dans la cause

**SOGEPRI M SOCIÉTÉ GENEVOISE DE PROMOTION ET
D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS SA**
représentée par Me Jacques-Alain Bron, avocat

contre

Monsieur Matthias SOLENTHALER
représenté par Me Nils De Dardel, avocat

et

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OFFICE DES AUTORISATIONS DE
CONSTRUIRE (OAC)**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
30 août 2018 (JTAPI/819/2018)**

EN FAIT

- 1) Sogeprim société genevoise de Promotion et d'Investissement Immobiliers SA (ci-après : Sogeprim), ayant son siège à l'avenue Pierre-Odier 22B à Chêne-Bougeries, est propriétaire de la parcelle n° 155, feuille 8 de la commune de Genève-Plainpalais, sur laquelle est édifié un immeuble comportant vingt et un logements locatifs à l'adresse, rue des Falaises 12.
- 2) L'État de Genève est propriétaire de la parcelle n° 4'029, feuille 8 de la même commune, sur laquelle sont érigés les bâtiments A 501, à l'adresse 3, sentier des Saules, affecté à des bureaux et A 808, destiné à une usine.

Un droit de superficie a été accordé à la Coopérative de l'habitat associatif (ci-après : CODHA) et à la Coopérative de logement pour personnes en formation (ci-après : CIGUË), afin qu'à cet emplacement soit réalisé un immeuble de logements. Dans cette optique, une demande d'autorisation de démolir (M 8'026) ainsi qu'une demande d'autorisation de construire (DD 111'251) ont été déposées par la CODHA et la CIGUË auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie devenu le 1^{er} juin 2018 le département du territoire (ci-après : DT ou le département) et sont actuellement en cours d'instruction.

- 3) Le 3 juin 2017, la CODHA et la CIGUË ont conclu, avec la Coopérative Ressources Urbaines (ci-après : la Coopérative RU), un contrat de bail portant sur les bâtiments précités. Le terme de la location, qui a débuté le 1^{er} juillet 2017, est prévu trois mois après l'entrée en force de la première autorisation (de démolir et/ou de construire) délivrée aux bailleurs pour la parcelle n° 4'029.

Selon ce contrat, les surfaces remises à bail sont louées pour les usages suivants : ateliers (bricolage, arts plastiques, arts appliqués, etc.), bureaux, espaces collaboratifs, café-salle de lecture, bibliothèque, show-room, freeshop, dépôts.

- 4) Dans le but d'exploiter temporairement un café culturel dans le bâtiment A 501, la Coopérative RU, par l'intermédiaire de son administrateur, Monsieur Matthias SOLENTHALER, a déposé le 24 août 2017, une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée (APA 48'472) auprès du DT.

Le projet prévoyait la création d'un café culturel de 115 m² au 1^{er} étage du bâtiment, ouvert au public de 13 heures à 22 heures en semaine et de 13 heures à 24 heures les week-ends, pouvant accueillir jusqu'à cent vingt personnes. Adjacente au café culturel, la création d'une salle de réunion et d'exposition de 65 m² pour les membres de la Coopérative, susceptible d'accueillir un maximum de cinquante personnes était également prévue. Afin de rendre compatibles ces

espaces avec les affectations prévues, deux cloisons et la mise en place de cinq portes anti-feu devaient être installées.

- 5) À l'appui de sa demande, la Coopérative RU a transmis au département un rapport acoustique, établi le 18 septembre 2017 par Monsieur Christian ZUFFEREY, architecte acousticien auprès de l'entreprise Décibel Acoustique.

Selon ce rapport, le bâtiment était situé dans un îlot d'immeubles formant une cour fermée avec des logements. La fenêtre de logement la plus exposée se situait au 1^{er} étage de l'immeuble 6, rue des Deux-Ponts, à une distance d'environ 18 m de la façade du futur bar. La façade sud du bâtiment présentait un niveau d'isolement médiocre en raison du simple vitrage et des menuiseries non étanches à l'air. Les niveaux sonores admissibles au sein du bar après 19 heures ne permettaient pas l'organisation d'animations musicales dans l'établissement sans amélioration de l'isolement de la façade côté cour.

- 6) Dans le cadre de l'instruction de la demande les préavis suivants ont été recueillis :

- les 1^{er} septembre et 13 novembre 2017, la police du feu a émis un préavis favorable sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions, liées notamment à la mise en œuvre des normes AEAI et plus particulièrement de celles relatives aux voies d'évacuation ;

- le 18 septembre 2017, le service de la consommation et des affaires vétérinaires a préavisé favorablement le projet sous conditions ;

- le 21 septembre 2017, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non-ionisants (ci-après : SABRA) a également préavisé favorablement le projet aux conditions suivantes : aucune diffusion de musique n'était autorisée dans l'établissement, les fenêtres côté cour devaient être fermées pendant l'exploitation de l'établissement, aucune cuisine chaude ne pouvait être servie dans l'établissement ;

- le 14 novembre 2017, la Ville de Genève (ci-après : la ville), après s'être prononcée défavorablement le 19 septembre 2007, a émis un préavis favorable compte-tenu des garanties apportées par le requérant.

Selon un courrier du 19 octobre 2017 de la Coopérative RU, le projet de café culturel s'inscrivait dans le cadre d'une occupation temporaire d'une année. Il accompagnerait au 1^{er} étage du bâtiment, l'espace commun de la Coopérative RU où seraient organisées des expositions, performances, projections, workshops, conférences etc. Ce café n'était pas pensé comme un lieu nocturne mais comme un lieu de rencontres dans lequel des boissons seraient servies. Il fonctionnerait cinq jours par semaine en journée avec des horaires oscillant selon les jours entre 13 heures et 22 heures. Des apéros y seraient organisés les jeudis en

accompagnement d'événements prévus dans le lieu d'exposition. Ceux-ci pourraient se prolonger parfois jusqu'à 23 heures ou 24 heures. La Coopérative RU s'engageait à se conformer au cadre imposé par le SABRA. Attentive au voisinage, elle inviterait ses futurs clients à respecter la tranquillité publique.

- 7) Le 23 novembre 2017, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée (APA 48'472), laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le même jour. Cette décision précisait que les conditions figurant dans les préavis devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation.
- 8) Par acte du 8 janvier 2018, Sogeprim a saisi le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) d'un recours contre la décision précitée. Elle a conclu principalement, à ce que le TAPI constate sa nullité, subsidiairement, à son annulation, le tout sous suite de frais et dépens.
- 9)
 - a. Dans le but d'exploiter temporairement une salle de projection associative dans le bâtiment A 808, la Coopérative RU, par l'intermédiaire de son administrateur, M. SOLENTHALER, a déposé le 8 février 2018, une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée (APA 49'658) auprès du DT.
 - b. Le 2 mai 2018, le DT a octroyé cette autorisation de construire à M. SOLENTHALER.
 - c. Par jugement du 15 novembre 2018 (JTAPI/1119/2018), le TAPI a déclaré irrecevable le recours déposé par Sogeprim à l'encontre de l'autorisation de construire précitée.
 - d. Ce jugement fait l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), lequel a été rejeté ce jour (ATA/1602/2019).
- 10) Le 30 août 2018, le TAPI a jugé le recours contre l'APA 48'472 irrecevable pour défaut de la qualité pour agir (JTAPI/818/2018). Par conséquent, les arguments invoqués quant au fond du litige n'ont pas été examinés à l'exception du grief de la violation de l'art. 3 al. 7 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), fondé sur un motif de nullité, s'examinant d'office.
- 11) Par acte expédié le 1^{er} octobre 2018 à la chambre administrative, Sogeprim a recouru contre ce jugement. Principalement, elle a conclu à la constatation de la nullité de l'autorisation de construire du 23 novembre 2017, subsidiairement, à l'annulation du jugement du 30 août 2018 et au renvoi de la cause au TAPI pour une nouvelle décision, le tout sous suite de frais et dépens.

C'était à tort que la qualité pour agir ne lui avait pas été reconnue. Elle était propriétaire de l'immeuble concerné, même si elle ne l'occupait pas personnellement. Par conséquent, elle avait un intérêt matériel personnel à préserver son bien de nuisances excessives qu'elle pouvait, eu demeurant, décider d'occuper à l'avenir.

La cour intérieure, concernée par le changement d'affectation litigieux et les travaux autorisés, était largement ouverte sur la rue des Falaises. Le projet avait pour conséquence de provoquer des nuisances sonores et d'augmenter le trafic motorisé. Son immeuble se trouvant à 120 m du projet autorisé, le critère de la distance lui conférait la qualité pour recourir ce d'autant plus que ce bien était directement exposé aux nuisances excessives du projet litigieux.

Les locataires de son immeuble étaient susceptibles de résilier leur bail, voire d'élever des prétentions pour défaut de la chose louée. Les nuisances réduisaient à terme le rendement de ce bien. Son intérêt économique était atteint, ainsi, elle avait un intérêt digne de protection.

En agissant pour le bien-être de ses locataires, Sogeprim possédait un intérêt idéal à recourir. Les occupants de son immeuble n'étaient pas des tiers mais des partenaires contractuels ne lisant pas forcément la FAO, ils n'avaient pas nécessairement les ressources et les connaissances suffisantes pour s'opposer à des projets contraires à leurs intérêts.

La demande d'autorisation aurait dû être traitée par voie de procédure ordinaire et faire l'objet d'une enquête publique afin que les administrés concernés puissent se déterminer avant la prise d'une décision. Il fallait examiner au cas par cas si le changement d'affectation pouvait être considéré comme étant de « peu d'importance » et ainsi être traité dans une procédure par voie accélérée. La création d'un café culturel d'une capacité d'accueil de cent septante personnes ne pouvait être qualifié comme tel. De ce fait, un tel établissement était susceptible de générer des nuisances importantes pour le voisinage.

Enfin, l'autorisation de construire, demandée par la Coopérative RU et délivrée à M. SOLENTHALER, n'était pas un simple défaut de désignation des parties mais un défaut de titularité des droits et obligations découlant de l'autorisation. Pour ce motif, la décision était nulle.

La recourante a produit un rapport acoustique provenant du « Bureau d'Acoustique Thomas Juguin » (ci-après : BATJ) datant du 12 mars 2018, dans lequel, il est indiqué que des risques importants de perception des activités menées sont à prévoir pour les logements avec façade donnant sur la cour intérieure, des risques importants de perception de la musique au droit de la façade de l'immeuble sis rue des Falaises 12 sont à prévoir, enfin que de faibles risques de

perception des conversations au droit de la façade de l'immeuble sis rue des Falaises 12 sont à prévoir.

12) Le 8 octobre 2018, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations.

13) Le 5 novembre 2018, le département s'en est rapporté à justice concernant la recevabilité du recours. La recourante n'avait pas démontré un intérêt digne de protection. Elle n'avait jamais occupé le bâtiment dont elle était propriétaire. Elle n'avait pas apporté de preuves que ses locataires subissaient d'éventuels désagréments. L'étude acoustique avait été favorable. Un bâtiment, se situant à mi-chemin entre le projet querellé et l'immeuble de la recourante, permettait de réduire le bruit. La Coopérative RU avait déjà commencé à exploiter le café litigieux et aucune plainte de voisinage n'avait été enregistrée concernant des nuisances sonores ou de problèmes de trafic automobile. Enfin, l'autorisation sollicitée pour le café culturel était provisoire au vu des autorisations de construire de la CODHA et de la CIGUË.

La procédure d'autorisation suivie, soit la procédure accélérée, était conforme au droit car l'objet de la demande consistait en l'aménagement de deux cloisons et de cinq portes anti-feu uniquement.

14) En date du 5 novembre 2018, la Coopérative RU a conclu à la confirmation du jugement du TAPI.

La recourante n'avait pas la qualité pour recourir car la cour intérieure sur laquelle se trouvait la construction litigieuse était obstruée par un important immeuble de cinq étages. Sogeprim n'occupait pas l'immeuble au 12, rue des Falaises. Par ailleurs, les locataires de l'immeuble de la recourante, vivant dans un lieu où se trouvaient plusieurs café-restaurants et leurs terrasses, étaient exposés à des nuisances importantes. Partant, il était peu vraisemblable que lesdits locataires puissent invoquer un défaut de la chose louée du fait de l'existence d'un café culturel dans un bâtiment fermé se trouvant à plus de cent mètres de distance.

L'installation d'un café culturel était compatible avec la zone ordinaire 1 de construction et n'avait pas à être soumise à l'autorisation de construire, seuls les travaux proprement dits, qui étaient des travaux modestes et purement intérieurs étaient soumis à l'autorisation de construire, ainsi la procédure accélérée était licite.

15) En date du 17 décembre 2018, la recourante a répliqué en persistant dans les conclusions de son recours. Concernant sa qualité pour recourir, le préavis du SABRA ne tendait pas à démontrer l'absence de qualité pour agir de la recourante. Au contraire, si des conditions avaient été posées c'était précisément pour démontrer que le bruit en provenance de l'établissement était susceptible de gêner

le voisinage. Ce dernier devait se voir reconnaître la qualité de partie afin de contester la pertinence et l'adéquation de ces mesures dans une procédure contradictoire.

Par ailleurs, cette qualité devait lui être reconnue, non seulement au vu de la distance des bâtiments querellés mais également sur la base de l'avis spécialisé en la matière, du bureau acoustique BATJ du 12 mars 2018, qui montrait que le bâtiment situé au 3, rue des Falaises n'avait pas un effet écran mais réfléchissait le bruit jusqu'à l'immeuble de la recourante. Si la qualité de partie devait être déniée à Sogeprim, elle sollicitait un transport sur place afin de constater la propagation du bruit dans la cour intérieure vers son immeuble.

Sogeprim n'avait pas besoin de démontrer qu'elle pouvait défendre l'intérêt de ses locataires sur la base d'un intérêt idéal, dès lors qu'elle possédait un intérêt économique de propriétaire à ne pas voir son immeuble dévalorisé. Elle possédait un intérêt matériel, malgré le caractère temporaire de l'autorisation qui pouvait s'étendre, à exploiter librement son immeuble sans que celui-ci soit perturbé ou dévalorisé.

- 16) Le 19 décembre 2018, les parties ont été informées 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 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) La recevabilité du recours suppose que son auteur dispose de la qualité pour recourir.
 - a. À teneur de l'art. 60 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 (ATA/323/2019 du 26 mars 2019 ; ATA/1006/2015 du 29 septembre 2015 ; ATA/199/2013 du 26 mars 2013 et les références citées).
 - b. En ce qui concerne les voisins, seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis (ATF 133 II 409 consid. 1 p. 411 ss ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2). Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est

en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 137 II 30 consid. 2.2 p. 32 ss ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_822/2013 du 4 janvier 2014 consid. 2.2 ; ATA/186/2019 du 26 février 2019 consid. 3c ; ATA/659/2018 du 26 juin 2018 consid. 4 ; concernant une personne qui va devenir voisine de la construction litigieuse : ATA/450/2008 du 2 septembre 2008 ; Laurent PFEIFFER, *La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement*, 2013, p. 92). Outre les propriétaires voisins, les propriétaires par étage, les superficiaires, les locataires et les preneurs à ferme sont susceptibles de remplir cette condition (arrêt du Tribunal fédéral 1C_572/2011 du 3 avril 2012 consid. 1.2 ; ATA/1159/2018 du 30 octobre 2018 consid. 4c ; Heinz AEMISEGGER/Stephan HAAG, *Commentaire pratique de la protection juridique en matière d'aménagement du territoire*, 2010, p. 53 n. 60 ad art. 33 LAT).

c. La qualité pour recourir peut être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_346/2011 du 1er février 2012 publié in DEP 2012 p. 692 consid. 2.3 ; ATA/44/2019 du 15 janvier 2019). La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 137 II 30 consid. 2 p. 32 ss ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_343/2014 du 21 juillet 2014 consid. 2.2 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, *op. cit.*, p. 196 n. 744 ; Laurent PFEIFFER, *op. cit.*, p. 93). L'absence de voisin direct susceptible de s'opposer à une décision ne justifie pas, en soi, d'élargir le cercle des personnes admises à recourir à tout propriétaire, sans égard à leur situation particulière par rapport au projet litigieux (arrêt du Tribunal fédéral 1C_822/2013 du 10 janvier 2014 consid. 2.3).

Une atteinte particulière est reconnue lorsqu'il faut notamment s'attendre avec certitude ou avec une grande vraisemblance à des immissions sur le fonds voisin en provenance de l'installation (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; 136 II 281 consid. 2.3.1). Il doit ainsi invoquer des dispositions de droit des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4). Le Tribunal fédéral considère en effet que le recourant n'est pas libre d'invoquer n'importe quel grief. Il ne peut en effet se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.2 9). La jurisprudence a ainsi souligné que l'intérêt pratique est un élément central pour

apprécier la recevabilité des griefs du recourant : le voisin peut être habilité à se prévaloir de normes qui ne sont pas destinées à le protéger si l'admission de son grief est susceptible de lui procurer un avantage pratique (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3-2.3 9).

d. Les immissions ou les risques justifiant l'intervention d'un cercle élargi de personnes doivent présenter un certain degré d'évidence, sous peine d'admettre l'action populaire que la loi a précisément voulu exclure. Ainsi en va-t-il particulièrement en milieu urbain où la définition du cercle des personnes touchées plus que n'importe quel habitant d'une agglomération n'est pas une chose aisée et où une augmentation des nuisances doit être nettement perceptible (ATF 136 II 281 consid. 2.3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_654/2017 du 3 octobre 2018 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002 consid. 3.5 ; ATA/44/2019 du 15 janvier 2019). Il n'y a en outre pas d'intérêt pratique au recours si la vraisemblance que le recourant subisse un préjudice n'est pas avérée ou hautement improbable (ATF 121 II 39 consid. 2c ; Laurent PFEIFFER, op. cit., p. 65).

e. L'évaluation de la gêne provoquée par le bruit doit tenir compte de l'environnement dans lequel se trouve l'établissement public concerné. La situation des habitants d'un quartier urbain typique, avec plusieurs établissements publics, n'est pas comparable à celle d'habitants de petites localités, ou de quartiers résidentiels périphériques tranquilles. Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de le retenir, on peut attendre des habitants d'un centre-ville qu'ils tolèrent dans une certaine mesure le bruit des établissements publics (arrêt 1A.240/2005 du 9 mars 2007 consid. 4.4 et arrêt 1A.111/1998 du 20 novembre 1998, consid. 4b, in DEP 1999 p. 264).

3) Sogeprim estime qu'elle a un intérêt digne de protection à recourir.

a. En tant que propriétaire, la recourante est légitimée à agir sous réserve des autres conditions fondant sa qualité de partie. La proximité des immeubles litigieux n'est pas le seul critère pour déterminer la qualité pour agir à la procédure comme l'indique la jurisprudence. L'absence de voisinage direct pouvant justifier l'opposition à une décision ne permet pas d'élargir le cercle des personnes admises à recours à tout propriétaire, sans égard à leur situation particulière par rapport au projet litigieux. En l'occurrence, bien que la recourante soit propriétaire de l'immeuble se situant au 12, rue des Falaises, il faut également qu'elle subisse des immissions liées à la construction litigieuse. Or, elle n'a aucunement démontré en quoi elle serait particulièrement touchée par les nuisances sonores dont elle se plaint comme l'a justement relevé le TAPI.

En effet, selon les photographies et les plans figurant au dossier ainsi que la consultation du SITG, divers bâtiments entourent la cour intérieure contenant l'installation litigieuse. Plus spécifiquement, l'immeuble se situant au 9, rue des

Falaises se situe entre l'immeuble où se trouve le café culturel et la propriété de la recourante. Ces bâtiments font écran aux éventuelles propagations sonores du café culturel. De plus, selon les éléments du dossier, en particulier le rapport réalisé par le bureau Décibel acoustique daté du 18 septembre 2017, le respect du niveau sonore de 73 dB(A) permet la fréquentation de l'établissement par le public mais n'admet pas la diffusion de musique dans l'établissement, les fenêtres côté cour doivent être fermées pendant son exploitation et aucune cuisine chaude ne peut être servie. Ces conditions figurant dans le préavis du SABRA doivent strictement être respectées et font partie intégrante de l'autorisation d'exploitation du café culturel respectant ainsi l'art. 43 de l'Ordonnance sur la Protection contre le Bruit (OPB) et les valeurs limites de la Directives sur les établissements publics (DEP) du 10 mars 1999.

Au demeurant, le rapport acoustique du BATJ produit par la recourante ne va pas à l'encontre du rapport du SABRA, ni même des constatations effectuées grâce au SITG, et aux plans et photographies se trouvant dans le dossier. Selon l'avis du BATJ, seuls les logements avec façade donnant sur la cour intérieure seront exposés aux activités menées dans l'immeuble litigieux. Dans le cas de la recourante, aucune des façades de son immeuble ne donne sur la cour intérieure où est exploité le café culturel. Elle n'est donc pas concernée par les nuisances pouvant éventuellement survenir. Au surplus, la diffusion de musique est totalement prohibée dans le cadre de l'exploitation du café culturel, par conséquent, il n'y a aucun risque d'immissions non plus de ce point de vue.

Il apparaît dès lors que les immissions n'atteindront pas le degré d'évidence suffisant requis par la jurisprudence et ne toucheront pas spécialement et directement la recourante.

b. Partant, le préjudice quant à la résiliation des baux invoquée ou des prétentions pour défaut de la chose louée demeure purement hypothétique, faute d'éléments probants dans ce sens et ne permet pas de reconnaître un intérêt digne de protection à la recourante. Enfin, au regard du préavis positif du SABRA il n'y a pas lieu de s'attendre, avec une grande vraisemblance, à une augmentation « sensible » du trafic due à l'exploitation du café.

Au vu de ce qui précède, la recourante ne dispose pas de la qualité pour recourir, de sorte que le TAPI a, à juste titre, estimé le recours irrecevable.

- 4) a. Selon l'art. 3 al. 7 LCI, le département peut traiter, par une procédure accélérée, les demandes d'autorisation relatives à des travaux, soumis à l'art. 1, portant sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifiant pas l'aspect général de celui-ci. La procédure accélérée peut également être retenue pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires. Sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale,

celles dont la surface n'excède pas 50 m² et qui répondent à certaines exigences de gabarit (art. 3 al. 3 RCI).

L'autorisation par procédure accélérée (APA) a été introduite par la modification législative du 18 décembre 1987. Jusqu'alors, toute demande d'autorisation de construire était soumise à la procédure prévue à l'art. 3 LCI, procédure qui s'était révélée relativement lourde pour des travaux mineurs, tels que modification de quelques galandages à l'intérieur d'un immeuble, remplacement de la toiture d'un bâtiment, travaux de façades, constructions de peu d'importance telles que muret, portail, adjonction d'une cheminée, etc. La lecture des travaux préparatoires démontre que le législateur entendait bien limiter l'APA à des objets de peu d'importance, soit essentiellement à des projets de modification intérieure d'un bâtiment ne touchant ni les façades ni l'esthétique du bâtiment ni sa situation (Mémorial des séances du Grand Conseil du 10 décembre 1987, pp. 6971 ss, notamment 6972, 6979 ; ATA/205/2015 du 24 février 2015).

À l'occasion d'une révision de la LCI, le législateur s'est à nouveau penché sur la procédure accélérée - devenue dans l'intervalle l'al. 6 de l'art. 3. Les députés ont relevé que la pratique avait permis de mettre en évidence que le contenu de cette disposition devait être précisé, notamment en ce qui concernait sa portée. La référence aux travaux de peu d'importance n'était pas opportune, dès lors qu'elle ne figurait pas à l'art. 1 de la loi. Il était donc préférable de préciser que la procédure accélérée pouvait être utilisée pour des projets portant sur des travaux soumis à l'art. 1 précité, à condition qu'ils portent sur la modification intérieure d'un bâtiment ou ne modifient pas l'aspect général de celui-ci. L'APA devait également s'appliquer pour les constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires, voire également, à titre exceptionnel, pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence. Présentaient un tel caractère, notamment, des travaux rendus nécessaires à la suite d'un incendie. S'agissant de constructions nouvelles de peu d'importance, les piscines, les cabanes de jardin et les vérandas sont mentionnées à titre d'exemples à la condition qu'elles soient compatibles avec les normes de la zone de construction (Mémorial des séances du Grand Conseil du 18 septembre 1992, pp. 4657s). L'al. 6 - devenu entretemps l'al. 7 - a donc été modifié dans sa teneur actuelle (ATA/883/2014 précité ; ATA/363/2012 du 12 juin 2012 consid. 5b ; ATA/599/2007 du 20 novembre 2007 consid. 3 ; ATA/303/2000 du 16 mai 2000 consid. 4).

Pour déterminer si un projet pouvait être qualifié de « construction de peu d'importance », la chambre administrative a précisé que la construction envisagée doit être prise dans son ensemble, en considération d'une éventuelle unité fonctionnelle avec d'autres constructions projetées ou existantes (ATA/423/2000 du 27 juin 2000 consid. 5 et 6).

b. De jurisprudence constante, la chambre administrative, considère comme nulle une autorisation délivrée à la suite d'une procédure accélérée en lieu et place

de la procédure ordinaire. La publication des demandes d'autorisation (art. 3 al. 1 LCI) compte au nombre des dispositions impératives de droit public (ATA W. du 4 septembre 1974 in RDAF 1975 p. 33 ss). Le fait que d'autres publications sont prévues par la loi ne saurait modifier la gravité des vices sans enlever aux prescriptions de droit public contenues dans la LCI leur caractère impératif. La procédure d'APA est de nature à empêcher toute opposition émanant des voisins, des tiers intéressés et des associations de sauvegarde du patrimoine. Même dans les cas où les intéressés se sont manifestés par la suite, ils ont perdu un degré de juridiction. Il est d'intérêt public de priver l'acte vicié de tout effet juridique en raison de l'importance qu'il y a de ne porter aucune atteinte aux garanties de propriété ou de voisinage (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 3b ; ATA/205/2015 du 24 février 2015 consid. 5 ss ; ATA/725/2013 du 29 octobre 2013 et les références citées). L'application de la procédure accélérée au lieu de la procédure ordinaire constitue un vice particulièrement grave, de sorte qu'il s'agit d'un cas de nullité (ATA/725/2013 précité ; ATA/303/2000 du 16 mai 2000 consid. 5 et les références citées).

- 5) En l'espèce, le projet litigieux est situé dans la 2^{ème} zone de construction au sens de l'art. 19 al. 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT – L 1 30). Les modifications du bâtiment situé au 3, sentier des Saules, Genève-Plainpalais sont minimes. Quand bien même ils ont pour but la création d'un café culturel, ces aménagements ne modifient pas l'aspect général de l'immeuble dans la mesure où les travaux consistent seulement en la pose de deux cloisons et la mise en place de cinq portes anti-feu à l'intérieur des locaux. De plus, les constructions ont un caractère provisoire et seront démolies par la suite au profit de nouveaux bâtiments d'habitation d'après les autorisations déposées par la CODHA et la CIGUË.

Partant, c'est à juste titre que le TAPI a estimé le département en droit de procéder à l'examen de la requête par APA conformément à l'art. 3 al. 7 LCI.

- 6) Le défaut de désignation des parties et les erreurs dans l'écriture de leurs noms ou de leurs adresses n'entraînent la nullité de l'acte que si, exceptionnellement, les parties ne sont pas individuellement reconnaissables d'une autre manière (Benoît BOVAY, Procédure administrative, 2015, p. 385-386 ; ATA/1383/2017 du 10 octobre 2017).
- 7) En l'occurrence, la demande d'autorisation de construire du 24 août 2017, adressée au département, indique M. SOLENTHALER comme requérant, pour la raison sociale Coopérative RU dont il est l'un des administrateurs. L'adresse indiquée est la rue du Vélodrome 2, 1205 Genève. Elle concerne la création d'un café culturel au 3, sentier des Saules à Genève- Plainpalais. Le 23 novembre 2017, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée au requérant avec la mention "c/o" la Coopérative RU à l'adresse précitée.

Dans ces circonstances, la chambre de céans ne voit pas en quoi les parties ne sont pas individuellement reconnaissables. L'autorisation délivrée par le DT indique parfaitement la Coopérative RU ainsi que son administrateur. Par ailleurs, l'adresse de la Coopérative RU apparaît tant dans la requête d'autorisation que dans son autorisation, ainsi il ne saurait y avoir de confusion dans la titularité des droits et obligations découlant de l'autorisation litigieuse.

Dès lors, le grief sera rejeté.

- 8) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.
- 9) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à Monsieur Matthias SOLENTHALER, à la charge de Sogeprim (art. 87 al. 1 et al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 1^{er} octobre 2018 par Sogeprim société genevoise de Promotion et d'Investissement Immobiliers SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 août 2018 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Sogeprim société genevoise de Promotion et d'Investissement Immobiliers SA ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Monsieur Matthias SOLENTHALER à la charge de Sogeprim société genevoise de Promotion et d'Investissement Immobiliers SA ;

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 ;

communiqué le présent arrêt à Me Jacques-Alain Bron, avocat de la recourante, à Me Nils De Dardel, avocat de Monsieur Matthias SOLENTHALER, au département du territoire – OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Thélin et Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

la présidente siégeant :

S. Hüsler Enz

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :