

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3678/2024 LCI

JTAPI/166/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 13 février 2025

dans la cause

Monsieur A_____

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. Messieurs et Mesdames B _____ et C _____, D _____, E _____ et F _____ sont copropriétaires de la parcelle n° 1 _____ de la commune de _____[GE].
2. Le _____ 2023, Monsieur A _____ a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département), avec l'accord des copropriétaires de la parcelle et par l'intermédiaire d'un architecte, une demande d'autorisation de construire portant sur l'édification de deux groupes de cinq villas contiguës (29,75% THPE), avec pompes à chaleur et abattage et/ou élagage d'arbres hors forêt.
3. Lors de l'instruction de cette demande, enregistrée sous la référence DD 2 _____, les préavis usuels ont été requis et émis.
4. En particulier, la commission d'architecture (ci-après : CA) a, par préavis du 7 février 2024, sollicité la modification du projet, puis s'est, par préavis du 6 juin 2024, déterminée défavorablement par rapport au projet après que l'architecte ait indiqué, le 11 avril 2024, que le maître d'ouvrage souhaitait conserver le projet comme présenté. En date du 30 juillet 2024, la CA a réitéré sa position défavorable, considérant que les arguments avancés le 2 juillet 2024 par l'architecte n'étaient pas probants.
5. Par décision du _____ 2024, le département a refusé de délivrer l'autorisation de construire sollicitée.
6. Par acte du 4 novembre 2024, agissant en personne, M. A _____ a interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal).
7. Le 6 novembre 2024, le tribunal a imparti au recourant un délai au 21 novembre 2024 pour lui indiquer s'il agissait au nom des propriétaires et, cas échéant, lui communiquer une procuration en sa faveur ou, dans le cas où il recourait pour son propre compte, pour lui communiquer les adresses des propriétaires.

Il l'a relancé en date du 27 novembre 2024, lui impartissant un nouveau délai au 9 décembre 2024 pour répondre.
8. Le 21 novembre 2024, par le biais de son conseil, Monsieur G _____ a demandé à pouvoir intervenir dans la présente procédure.
9. Le 2 décembre 2024, sous la plume de son conseil, Monsieur H _____ a demandé à pouvoir intervenir dans la présente procédure.
10. Le 9 décembre 2024, le recourant a informé le tribunal qu'il agissait en son nom propre, a fourni la liste des adresses des copropriétaires et a produit les attestations que ces derniers lui avaient remises pour le dépôt de la demande d'autorisation de construire.
11. Le 20 décembre 2024, faisant suite au courrier précité, le tribunal a pris note que le recourant avait indiqué agir en son propre nom uniquement et l'a, de ce fait, invité

à lui faire savoir quel était son lien avec la parcelle ayant fait l'objet du refus d'autorisation de construire, cas échéant, en démontrant qu'il était lié aux copropriétaires par un contrat prévoyant qu'il deviendrait propriétaire ou titulaire d'un droit de superficie en cas de délivrance de l'autorisation sollicitée.

12. Le 6 janvier 2025, le recourant a fait valoir que son lien avec la parcelle découlait d'une promesse d'achat conditionnelle à l'obtention d'un permis de construire. Cette promesse lui accordait le plein pouvoir d'agir selon les procurations fournies par les copropriétaires en ce qui concernait la parcelle en cause.
13. Le 7 janvier 2025, le tribunal lui a imparti un délai au 17 janvier 2025 pour produire une copie de la promesse d'achat conditionnelle.
14. À ce jour, le recourant n'a transmis aucune pièce au tribunal.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. Pour qu'un recours soit recevable, encore faut-il que son auteur ait la qualité pour recourir.
4. La qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 al. 1 let. b LPA).

Cette notion d'intérêt digne de protection s'interprète à la lumière de la jurisprudence fédérale rendue en application de l'art. 89 al. 1 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110 ; ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_130/2023 du 1er mai 2023 consid. 3.1 ; ATA/1346/2023 du 12 décembre 2023 consid. 2.2).

Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_130/2023 du 1er mai 2023 consid. 3.2).

Le recours ne sert donc pas à faire contrôler abstraitement la légalité objective de l'activité étatique, mais plutôt à procurer un avantage pratique à la partie recourante. Le simple objectif d'empêcher l'adverse partie d'accéder à un avantage censément illicite ne suffit en outre pas à conférer la qualité pour recourir, si cet objectif ne se rattache pas à un avantage digne de protection pour le recourant (ATF 141 II 307 consid. 6.2 ; 141 II 14 consid. 4.4). Cela signifie que le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ou dans l'intérêt de tiers est irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_ 593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2).

5. D'une manière générale, selon la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public, l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés. Elle ne dispense pas pour autant les parties de collaborer à l'établissement des faits ; il incombe à celles-ci d'étayer leurs propres thèses, de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuves disponibles, spécialement lorsqu'il s'agit d'élucider des faits qu'elles sont le mieux à même de connaître. Lorsque les preuves font défaut ou s'il ne peut être raisonnablement exigé de l'autorité qu'elle les recueille pour les faits constitutifs d'un droit, le fardeau de la preuve incombe à celui qui entend se prévaloir de ce droit (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1). Il appartient ainsi à l'administré d'établir les faits qui sont de nature à lui procurer un avantage et à l'administration de démontrer l'existence de ceux qui imposent une obligation en sa faveur (ATA/978/2019 du 4 juin 2019 consid. 4a). En effet, il incombe à l'administré d'établir les faits qu'il est le mieux à même de connaître, notamment parce qu'ils ont trait spécifiquement à sa situation personnelle.
6. Selon la jurisprudence, l'architecte n'a en principe qu'un intérêt indirect et économique à la délivrance d'une autorisation de construire et n'a par conséquent pas qualité pour recourir contre la décision n'autorisant pas un projet de construction. En revanche, l'architecte habilité par le droit cantonal à déposer, avec l'accord du propriétaire, une demande de permis de construire est autorisé à former un recours contre la décision de rejet de celle-ci. Quant au promoteur immobilier, il faut que le lien contractuel avec le propriétaire du terrain soit toujours existant au moment du dépôt du recours, à défaut de quoi, faute d'intérêt actuel, il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 1C_273/2021 du 28 avril 2022 consid. 1.2 ; 1C_547/2020 du 15 septembre 2021 consid. 5.1 et les références citées ; ATA/255/2024 du 27 février 2024 consid. 2.3).
7. En l'espèce, le recourant allègue disposer d'une promesse d'achat conditionnelle qui lui accorderait le plein pouvoir d'agir selon les procurations fournies par les copropriétaires s'agissant de la parcelle en cause. Il n'a toutefois pas produit cette promesse à ce jour, de sorte qu'il ne peut pas être retenu que celle-ci existe effectivement ni qu'elle déploie les effets qu'expose le recourant.

Partant, à défaut d'avoir démontré un quelconque lien avec la parcelle en cause, force est pour le tribunal de considérer que le recourant n'a pas qualité pour recourir, de sorte que son recours doit être déclaré irrecevable.

8. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), le recourant, qui succombe, est condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 700.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Le solde de cette avance lui sera restitué.

Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare irrecevable le recours interjeté le 4 novembre 2024 par Monsieur A _____ contre la décision du département du territoire du _____ 2024 ;
2. met à la charge du recourant un émolument de CHF 700.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
3. ordonne la restitution au recourant du solde de l'avance de frais de CHF 200.- ;
4. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Laetitia MEIER DROZ, présidente, Damien BLANC et Carmelo STENDARDO, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Laetitia MEIER DROZ

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière