

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4155/2023 LDTR

JTAPI/120/2024

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 14 février 2024

dans la cause

A\_\_\_\_\_ SA, représentée par Me Vincent LATAPIE, avocat, avec élection de domicile

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

**Monsieur B\_\_\_\_\_**, représenté par Me Romain CANONICA, avocat, avec élection de domicile

---

---

## EN FAIT

1. Par décision du 10 novembre 2023, le département du territoire a ordonné à A\_\_\_\_\_ SA de rétablir une situation conforme au droit en procédant à la réalisation des travaux conformément à l'APA 1\_\_\_\_\_ et en remboursant le trop-perçu du loyer au locataire concerné (Monsieur B\_\_\_\_\_), soit le montant de CHF 170'996,20. Il lui a par ailleurs infligé une amende administrative.
2. Par acte du 9 décembre 2023, A\_\_\_\_\_ SA, sous la plume de son conseil, a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal).
3. Par lettre recommandée du 13 décembre 2023, le tribunal a imparti à la recourante un délai échéant le 12 janvier 2024 pour procéder au paiement d'une avance de frais de CHF 900.-, sous peine d'irrecevabilité.
4. Selon le système du suivi des envois (« Track & Trace ») mis en place par la Poste, cette lettre recommandée a été distribuée à la recourante le 14 décembre 2023.
5. Selon les données émanant des services financiers du Pouvoir judiciaire, le compte bancaire de l'Etat de Genève a été crédité le 19 janvier 2024.
6. Par courrier du 24 janvier 2024, le tribunal a invité la recourante à produire tout justificatif démontrant la date à laquelle elle s'était acquittée du paiement de l'avance de frais.
7. Dans le délai prolongé au 12 février 2024 pour sa réponse, A\_\_\_\_\_ SA, sous la plume de son conseil, a transmis au tribunal le récépissé de paiement de l'avance de frais. Relevant que l'avance de frais avait été débitée le 16 janvier 2024 et non pas le vendredi 12 janvier 2024, elle a fait valoir que son administrateur, Monsieur C\_\_\_\_\_, était âgé de 90 ans et qu'il était atteint dans sa santé en ce mois de janvier 2024, affection qui avait abouti à une hospitalisation puis à une intervention chirurgicale à la fin du mois.

Aucun justificatif en lien avec l'affection médicale alléguée de M. C\_\_\_\_\_ n'était joint.

## 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 démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) et 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 ; art. 45 al. 1 LDTR).

2. Selon l'art. 86 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), la juridiction invite le recourant à faire une avance ou à fournir des sûretés destinées à couvrir les frais de procédure et émoluments présumables, et en fait dépendre l'examen du recours. Elle fixe à cet effet un délai suffisant (al. 1). Si l'avance de frais n'est pas faite dans le délai imparti, la juridiction déclare le recours irrecevable (al. 2).
3. Il n'y a pas de rigueur excessive à ne pas entrer en matière sur un recours lorsque, conformément au droit de procédure applicable, la recevabilité de celui-ci est subordonnée au versement d'une avance de frais dans un délai déterminé. Il faut cependant que son auteur ait été averti de façon appropriée du montant à verser, du délai imparti pour le paiement et des conséquences de l'inobservation de ce délai (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_54/2020 du 4 février 2020 consid. 8.2). La gravité des conséquences d'un retard dans le paiement de l'avance sur la situation du recourant n'est pas pertinente (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_734/2012 du 25 mars 2013 consid. 3.1).
4. Les délais impartis par le juge peuvent être prolongés pour des motifs fondés si la partie en fait la demande avant son expiration (art. 16 al. 2 LPA). La restitution pour inobservation d'un délai imparti par l'autorité peut être accordée si le requérant ou son mandataire a été empêché sans sa faute d'agir dans le délai fixé. La demande motivée doit être présentée dans les dix jours à compter de celui où l'empêchement a cessé (art. 16 al. 3 LPA).
5. De jurisprudence constante, il convient d'appliquer par analogie la notion de cas de force majeure de l'art. 16 al. 1 LPA afin d'examiner si l'intéressé a été empêché sans sa faute de verser l'avance de frais dans le délai fixé (ATA/158/2020 du 11 février 2020 ; ATA/38/2020 du 14 janvier 2020 ; ATA/636/2017 du 6 juin 2017 consid. 4b et les références citées).
6. Aux termes de l'art. 16 al. 1 LPA, un délai fixé par la loi ne peut être prolongé ; les cas de force majeure sont réservés.
7. Tombent sous la notion de force majeure les événements extraordinaires et imprévisibles qui surviennent en dehors de la sphère d'activité de l'intéressé et qui s'imposent à lui de façon irrésistible (ATA/160/2019 du 19 février 2019 consid. 2b ; ATA/916/2015 du 8 septembre 2015 consid. 2c ; ATA/378/2014 du 20 mai 2014 consid. 3d). Les conditions pour admettre un empêchement sont très strictes. Ce dernier doit être imprévisible et sa survenance ne doit pas être imputable à une faute de l'administré, partant de son représentant. Il doit être de nature telle que le respect des délais aurait exigé la prise de dispositions que l'on ne peut raisonnablement attendre de la part d'un homme d'affaires avisé (ATA/452/2020 du 7 mai 2020 consid. 5 et les références citées).
8. Pour établir l'existence d'un cas de force majeure, le fardeau de la preuve incombe à celui qui s'en prévaut (ATA/544/2013 du 27 août 2013 et les références citées).

A été considéré comme un cas de force majeure donnant lieu à restitution de délai le fait qu'un détenu, qui disposait d'un délai de recours de trois jours, n'ait pu expédier son recours dans ce délai, du fait qu'il ne pouvait le poster lui-même et qu'en outre ce pli avait été soumis à la censure de l'autorité (ATA/515/2009 du 13 octobre 2009 consid. 6). Il en allait de même du recourant qui se voyait impartir, par pli recommandé, un délai de quinze jours pour s'acquitter d'une avance de frais alors que le délai de garde pour retirer le pli en question était de sept jours, de sorte qu'il ne restait qu'une semaine au justiciable pour s'exécuter (ATA/477/2009 du 20 septembre 2009 consid. 5).

En revanche, n'ont pas été considérés comme des cas de force majeure l'hospitalisation d'un recourant jusqu'à sept jours avant l'échéance du délai de paiement ainsi qu'un manquement de son assistant social, qui devait agir à sa place (ATA/184/2019 du 26 février 2019, consid. 5), le fait qu'un recourant se soit trouvé à l'étranger et n'ait ainsi pu effectuer le paiement dans le délai imparti, ceci par défaut d'organisation (ATA/262/2016 du 22 mars 2016 consid. 5), le fait qu'un recourant domicilié à l'étranger n'ait pu utiliser sans autre le bulletin de versement que son mandataire, qui l'avait reçu, lui avait transmis et n'ait pu payer ladite avance de frais dans le délai imparti en raison d'une organisation trop lourde de sa fiduciaire (ATA/262/2016 du 22 mars 2016 consid. 5), le fait qu'un avocat ait transmis à son client la demande d'avance de frais par pli simple en prenant le risque que celui-ci ne reçoive pas ce courrier (ATA/596/2009 du 17 novembre 2009 consid. 6), pas plus que la maladie, celle-ci n'étant admise comme motif d'excuse que si elle empêche le recourant d'agir par lui-même ou de donner à un tiers les instructions nécessaires pour agir à sa place (ATA/50/2009 du 27 janvier 2009 consid. 3c).

9. En l'espèce, la demande de paiement de l'avance de frais a été correctement acheminée, par courrier recommandé du 13 décembre 2023, à l'adresse de la recourante, qui correspondait par ailleurs à celle indiquée dans l'acte de recours, et elle a été reçue le 14 décembre 2023 par cette dernière, en son domicile élu, ainsi que cela ressort du relevé « Track & Trace ». L'intéressée, par son administrateur, a procédé au règlement de l'avance de frais le 16 janvier 2024, alors qu'elle disposait d'un délai échéant le 12 janvier 2024 pour ce faire.

Au vu de ce qui précède, le tribunal ne peut que constater que le versement n'a pas été effectué dans le délai imparti, ce qui n'est en soi pas contesté.

À cela s'ajoute que rien ne permet de retenir que la recourante aurait été victime d'un empêchement non fautif de s'acquitter en temps utile du montant réclamé au sens de la loi et de la jurisprudence y relative précitées. En effet, la recourante ne démontre pas qu'elle n'aurait pas été en mesure, notamment du fait de l'affection médicale de son administrateur, au demeurant attestée par aucune pièce, à tout le moins de prendre les dispositions nécessaires pour s'assurer que l'avance de frais fût payée en temps utile, au besoin par un tiers. Il n'y a dès lors pas lieu d'octroyer une restitution du délai.

10. Partant, le recours doit être déclaré irrecevable.

11. Vu l'issue du recours, un émolument de CHF 250.- sera mis à la charge de la recourante (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 solde de l'avance de frais de CHF 650.- lui sera restitué.

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE PREMIÈRE INSTANCE**

1. déclare irrecevable le recours interjeté le 9 décembre 2023 par A\_\_\_\_\_ SA contre la décision du département du territoire du 10 novembre 2023 ;
2. met à la charge de la recourante un émolument de CHF 250.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
3. ordonne la restitution à la recourante du solde de l'avance de frais de CHF 650.- ;
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 trente 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.

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Marielle TONOSI**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier