

Le droit de réplique déduit des art. 6 CEDH et 29 al. 2 Cst. ne vise pas à permettre à la partie recourante de présenter des arguments nouveaux ou des griefs qui auraient déjà pu figurer dans l'acte de recours ; cela aurait en effet pour conséquence de prolonger le délai de recours et de créer des inégalités de traitement (consid. 2).

La qualité pour recourir (art. 89 LTF) est subordonnée à la condition de posséder un intérêt digne de protection. La partie recourante doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Elle doit être **directement et concrètement touchée** par l'acte attaqué (consid. 4.1).

En l'espèce, le Tribunal fédéral confirme que **la recourante n'a pas la qualité pour recourir**. Celle-ci a recouru contre une autorisation de construire octroyée à son ancienne bailleuse visant la modification des locaux dont elle avait été locataire. **Son recours avait pour but de préserver un état de fait (à savoir l'état des locaux précédemment loués) à des fins probatoires pour servir ses intérêts dans le procès civil mené contre son ancienne bailleuse**. Or (i) il s'agit là d'un **intérêt indirect** et (ii) la recourante et ancienne locataire **disposait d'un moyen privé à sa disposition pour écarter le préjudice allégué**, à savoir la possibilité de requérir des mesures provisionnelles en procédure civile (consid. 4.2.1).

Composition

MM. les Juges fédéraux Kneubühler, Président,
Chaix et Merz.
Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure

A. Sàrl,
représentée par Me Hrant Hovagemyan, avocat,
recourante,

contre

B.,
représentée par Me Emmanuelle Guiguet, avocate,
intimée,

Département du territoire de la République et canton de Genève, Office des autorisations de construire, Service des affaires juridiques, case postale 22, 1211 Genève 8.

Objet

Autorisation de construire, qualité pour recourir,

recours contre l'arrêt de la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève
du 20 septembre 2022 (ATA/950/2022 - A/828/2022-LCI).

Faits :

A.

B. est propriétaire de la parcelle n° 6'056, feuille 31, de la Commune de Genève-Cité, sur laquelle est érigé un immeuble de bureaux.

A. Sàrl est une étude d'avocats. Elle louait des locaux au rez supérieur et inférieur ainsi qu'un dépôt dans cet immeuble. Son bail a pris fin le 28 février 2022, date à laquelle, aux termes d'un accord entériné le 29 novembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers de la République et canton de Genève (ci-après: TBL), elle s'était engagée à restituer ces locaux à B.; à défaut celle-ci serait autorisée à requérir son évacuation par la force publique dès le lendemain (jugement JTBL/990/2021 rendu dans la procédure C/14856/2021). Aux termes du dispositif de ce jugement, le TBL avait en outre donné acte aux parties qu'elles régleraient le sort de leurs prétentions financières respectives jusqu'à la libération des locaux dans le cadre de la procédure C/17279/2019, également pendante devant lui. Dans cette dernière cause, A. Sàrl réclame à sa bailleuse 225'240 fr. "au moins", s'appuyant, en résumé, sur des frais facturés pendant plus de 10 ans alors qu'ils n'avaient pas à l'être, "ou des frais fictifs".

B.

Le 24 novembre 2021, B. a déposé auprès du Département cantonal du territoire une requête en autorisation de construire en procédure accélérée portant sur des transformations dans des bureaux au rez-de-chaussée et au 3ème étage de son immeuble. Le département a délivré l'autorisation de construire le 11 février 2022.

Par arrêt du 8 mars 2022, la **Chambre d'appel des baux et loyers de la Cour de justice de la République et canton de Genève a rejeté "les conclusions formées par [A. Sàrl] en prononcé de mesures conservatoires superprovisionnelles en suspension de l'exécution du jugement JTBL/990/2021 rendu le 29 novembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14856/2021".**

Par acte expédié le 14 mars 2022, A. Sàrl a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance de la République et canton de Genève (ci-après: TAPI) contre l'autorisation de construire précitée. Par jugement du 28 avril 2022, le TAPI a déclaré le recours irrecevable, faute de qualité pour recourir de A. Sàrl. Sur recours, la Cour de justice a confirmé ce jugement, par arrêt du 20 septembre 2022. Le contrat de bail avait concrètement pris fin le 28 février 2022 et A. Sàrl n'avait depuis lors plus accès aux locaux. Les prétentions formées par A. Sàrl contre son ancienne bailleuse étaient sans lien direct avec l'autorisation de construire. La réalisation des travaux autorisés pouvait certes faire disparaître l'état des locaux; c'était toutefois dans le cadre des procédures civiles que devait être traitée cette problématique. Aussi l'intérêt de la recourante au recours n'était qu'indirect, si bien que le TAPI lui avait à juste titre dénié la qualité pour recourir. Déclarer le recours irrecevable n'était enfin pas contraire au droit cantonal de procédure administrative.

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A. Sàrl demande au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt cantonal du 20 septembre 2022 et de constater qu'elle dispose de la qualité pour recourir.

La Cour de justice n'a pas d'observations à formuler et persiste dans les considérants et le dispositif de son arrêt. Le Département cantonal du territoire s'en rapporte à justice. B. conclut au rejet du recours, en tant qu'il est recevable. La recourante réplique et confirme implicitement ses conclusions. L'intimée s'est encore exprimée par acte du 11 janvier 2023, maintenant sa position. La recourante s'est, en dernier lieu, spontanément déterminée le 17 janvier 2023.

Considérant en droit :

1.

Dirigé contre un arrêt d'irrecevabilité rendu en dernière instance cantonale dans le cadre d'une contestation portant au fond sur l'octroi d'une autorisation de construire, le recours est recevable comme recours en matière de droit public au sens des art. 82 ss LTF. La société recourante peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à recourir contre un arrêt qui lui dénie la qualité pour agir sur le plan cantonal (cf. ATF 129 II 297 consid. 2.3; 124 II 124 consid. 1b). Elle a donc la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur la question de la recevabilité du recours au niveau cantonal, à laquelle est ici cantonné l'objet du litige (cf. ATF 123 V 335 consid. 1b; 118 Ib 134 consid. 2; arrêt 1C_334/2016 du 18 octobre 2016 consid. 1.2).

2.

Selon la jurisprudence, le droit de réplique déduit des art. 6 CEDH (RS 0.101) et 29 al. 2 Cst. n'a pas vocation à permettre à la partie recourante de présenter des arguments nouveaux ou des griefs qui auraient déjà pu figurer dans l'acte de recours (cf. ATF 143 II 283 consid. 1.2.3; arrêt 1C_237/2021 du 4 janvier 2023 consid. 1.3); **la partie recourante ne saurait, par ce biais, remédier à une motivation défailante ou encore compléter les motifs de son recours.** Admettre le contraire aurait pour conséquence de prolonger le délai légal de recours, ce que prohibe expressément l'art. 47 al. 1 LTF, et de créer des inégalités de traitement.

En l'espèce, au stade de la réplique (de même que, brièvement, aux termes d'ultimes observations spontanées), la recourante ne se contente pas de se déterminer sur les arguments soulevés par l'intimée dans sa réponse au recours; elle se prévaut d'éléments nouveaux, en particulier de l'art. 3 al. 6 et de l'art. 6 de la loi cantonale du 14 avril 1988 sur les constructions et les installations diverses (LCI; RS/GE L 5 05), dispositions de droit cantonal qui ne sont discutées ni dans l'arrêt cantonal ni dans le recours, pas plus que dans la réponse de l'intimée. **Présentée au-delà du délai de recours, cette argumentation est irrecevable.**

3.

La recourante fait valoir une violation de son droit d'être entendue, invoquant à cet égard les art. 29 al. 2 Cst. et 112 LTF.

3.1. Les griefs constitutionnels sont soumis à des exigences de motivation accrues déduites de l'art. 106 al. 2 LTF; il appartient à la partie recourante d'expliquer de manière claire et précise en quoi les principes qu'elle invoque auraient été violés (cf. ATF 146 I 62 consid. 3). **Or, l'argumentaire développé par la recourante ne porte pas sur le droit d'être entendu - dont la violation ne saurait ainsi être retenue (art. 106 al. 2 LTF) -, mais est dirigé contre les constatations cantonales.** A cet égard, la jurisprudence précise qu'en principe le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF (ATF 142 I 155 consid. 4.4.3). La partie recourante ne peut critiquer les constatations de faits ressortant de la décision attaquée que si celles-ci ont été effectuées en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est à dire arbitraire, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF; ATF 142 II 355 consid. 6). Dans ce contexte s'appliquent également les exigences de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF (cf. ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 141 I 369 consid. 6.3).

3.2. **Selon la recourante, dans l'arrêt entrepris, aucun fait ne serait discuté, ou élucidé ou apprécié; les éléments de fait qu'elle avait apportés n'étaient cités qu'entre guillemets, la Cour de justice s'étant limitée à n'en fournir que des résumés.** L'état de fait ne dirait en particulier rien, "sauf entre guillemets", du contenu de ses écritures, déposées dans la procédure C/17279/2019. Il n'est toutefois pas suffisant de prétendre que cette procédure civile fonderait son intérêt au recours pour qu'il puisse être reproché à la Cour de justice de s'être limitée à en résumer la teneur. Au surplus, que les

allégations de la recourante en procédure n'aient pas été reproduites in extenso ou d'emblée reconnues comme établies par l'instance précédente ne conduit en soi pas non plus à la conclusion que l'état de fait cantonal serait entaché d'arbitraire. Le caractère appellatoire et général de la critique de la recourante ne permet du reste pas d'identifier précisément quels éléments auraient été omis, encore moins de déterminer en quoi ceux-ci influeraient sur le sort de la cause.

Le grief est écarté.

4.

La recourante reproche à l'instance précédente d'avoir confirmé l'arrêt du TAPI lui déniait la qualité pour recourir selon l'art. 60 al. 1 de la loi cantonale sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA-GE; RS/GE E 5 10) à l'encontre de l'autorisation de construire délivrée à l'intimée. Elle reconnaît que cette question s'examine à la lumière de cette seule disposition, le droit cantonal genevois ne concevant pas la qualité pour recourir de manière plus large que le droit fédéral (cf. art. 111 al. 1 LTF à ce sujet, cf. notamment ATF 144 I 43 consid. 2.1; arrêt 1C_547/2020 du 15 septembre 2021 consid. 5.1). La recourante voit par ailleurs dans le refus de reconnaître sa légitimité un déni de justice formel (art. 29 al. 1 Cst.), critique avec laquelle elle met en lien pêle-mêle une violation de l'art. 72 LPA-GE, du principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 et 9 Cst.), ou encore de la garantie de procédure judiciaire de l'art. 30 al. 1 Cst.

4.1. A teneur de l'alinéa premier de l'art. 89 LTF, a qualité pour recourir quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision attaquée (let. b) et a un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de celle-ci (let. c). **L'intérêt digne de protection au sens de l'art. 89 al. 1 LTF 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; 142 V 395 consid. 2). **La partie recourante doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Elle doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, ce qui implique qu'elle soit touchée dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés** (ATF 143 II 506 consid. 5.1; 141 II 50 consid. 2.1; arrêt 1C_327/2020 du 29 mars 2021 consid. 4.1). En d'autres termes, la personne qui souhaite former recours doit être **directement et concrètement touchée** par l'acte qu'elle attaque (ATF 144 I 43 consid. 2.1; 139 II 499 consid. 2.2; 138 II 162 consid. 2.1.2; 137 II 30 consid. 2.2.3-2.3; arrêt 1C_327/2020 précité, ibidem).

4.2. **En l'espèce, la recourante était titulaire d'un bail à loyer. Selon les faits établis par l'instance précédente - et non valablement remis en cause -, ce contrat a concrètement pris fin le 28 février 2022, conformément à un accord entériné par un jugement du Tribunal des baux genevois, soit avant même le dépôt, le 14 mars 2022, du recours au TAPI contre l'autorisation de construire litigieuse; la recourante n'a depuis lors plus accès aux locaux, qui sont débarrassés de ses biens.**

4.2.1. **Dans ce contexte, dans la mesure où l'autorisation de construire porte sur la modification de locaux dont elle n'est plus locataire, respectivement dont elle n'a plus l'usage (cf. art. 253 CO [RS 220]), la recourante ne saurait, sous cet angle, se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification** (cf. arrêt 1C_390/2021 du 13 septembre 2022 consid. 1.1-1.3; voir également arrêts 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.2 et 1C_572/2011 du 3 avril 2012 consid. 1.2 a contrario).

Là n'est d'ailleurs pas son propos: **l'intérêt au recours dont elle se prévaut est celui de préserver un état de fait à des fins probatoires - le maintien en l'état des locaux anciennement loués - pour servir ses intérêts financiers dans le procès civil mené contre son ancienne bailleuse** (cause cantonale C/17279/2019). **Or, comme l'a souligné la Cour de justice, cette problématique - singulièrement les prétentions civiles formées dans ce cadre - est sans lien direct avec les travaux autorisés et n'a**

aucune portée sur le point de savoir si ceux-ci sont conformes au droit: par son recours à l'encontre de l'autorisation de construire, la recourante ne recherche pas la réalisation des objectifs poursuivis par une telle autorisation, plus largement par le droit public des constructions, mais une réglementation, respectivement une intervention indirecte, par ce biais, dans le procès civil pendant contre son ancienne bailleuse. **Selon la jurisprudence, un tel intérêt indirect ne répond cependant pas aux exigences de l'art. 89 al. 1 let. c LTF, si bien que la recourante ne peut s'en prévaloir pour prétendre agir contre le permis de construire litigieux** (cf. arrêt 2C_1028/2014 du 20 juillet 2015 consid. 4.5 et la référence à l'ATF 131 II 649 consid. 3.4); comme le relève la Cour de justice, la recourante n'a de surcroît soulevé aucun motif de droit des constructions à l'encontre de l'autorisation litigieuse dans son recours au TAPI (ni dans son complément au recours).

A cela s'ajoute que la jurisprudence a précisé que la qualité pour recourir d'un locataire fondée sur l'intérêt digne de protection devait lui être niée s'il existait un moyen de droit privé à sa disposition, même moins commode, pour écarter le préjudice dont il se plaignait (cf. ATF 101 Ib 212 consid. c et chapeau; plus récemment, arrêt 1P.70/2005 du 22 avril 2005 consid. 3.2 et les arrêts cités; voir également, ATF 135 II 145 consid. 6.1, arrêt 1C_268/2021 du 26 novembre 2021 consid. 2.3; PIERRE MOOR/ETIENNE POLTIER, Droit administratif, vol. II: Les actes administratifs et leur contrôle, 3e éd., n. 5.7.2.1, p. 730 in fine). **Or, dans le cas particulier, c'est bien dans le cadre de la procédure civile que la recourante doit, respectivement devait agir, par la voie de mesures provisionnelles, en matière d'administration des preuves.** La recourante ne prétend d'ailleurs pas avoir demandé de telles mesures ni qu'une telle demande serait procéduralement exclue dans le cadre de la procédure civile pendante dans laquelle elle fait valoir ses prétentions en dommages-intérêts.

4.2.2. Par ailleurs, on ne voit pas en quoi la réserve en faveur du droit des tiers mentionnée dans l'autorisation de construire commanderait de revenir sur le caractère indirect et insuffisant de l'intérêt invoqué par la recourante. Sans explication pertinente de sa part, on ne perçoit pas que cette réserve changerait la nature du but poursuivi par son recours formé contre cette autorisation, savoir celui d'obtenir, indirectement, par le biais de la procédure administrative, un résultat analogue à celui qui pourrait être obtenu par des mesures provisionnelles, dans la cause civile pendante au Tribunal des baux genevois (cause cantonale C/17279/2019). En outre, faute là encore d'explications convaincantes, respectivement conformes aux exigences de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF (cf. consid. 3.1 ci-dessus et les arrêts cités), on ne discerne pas qu'en raison de cette réserve, il serait contraire au principe de la bonne foi d'avoir dénié la qualité pour agir à la recourante, encore moins que ce refus - conforme au droit fédéral (cf. consid. 4.2.1 ci-dessus) - procéderait d'arbitraire.

4.2.3. En lien avec ses précédentes critiques, la recourante livre un ultime grief, mélangeant déni de justice (art. 29 al. 1 Cst.), garantie de l'accès au juge (art. 29a Cst.), garanties de procédure judiciaire (art. 30 Cst.) et application de l'art. 72 LPA-GE; cette dernière disposition prévoit que l'autorité de recours peut, sans instruction préalable, par une décision sommairement motivée, écarter un recours manifestement irrecevable ou rejeter un recours manifestement mal fondé.

A la comprendre, la recourante se plaint de n'avoir pas pu, devant le TAPI, présenter ses offres de preuve démontrant son intérêt au recours, respectivement sa qualité pour recourir contre l'autorisation de construire délivrée à l'intimée. **Cette critique n'est toutefois pas pertinente dès lors que, sur la base des éléments versés au dossier et pour les motifs qui précèdent, les instances judiciaires genevoises pouvaient, sans violer le droit fédéral, dénier à la recourante la qualité pour recourir.** Cette critique n'a par ailleurs guère de portée: l'intérêt que revêt pour la recourante le maintien en l'état des locaux pour appuyer ses prétentions civiles, dont elle déduit sa qualité pour recourir, ressort en effet explicitement de l'arrêt attaqué. C'est sur cette base, analysant le caractère indirect et insuffisant de cet intérêt, que la Cour de justice a nié sa qualité pour agir. Si la recourante avance certes aussi que l'impossibilité de pouvoir présenter ses preuves serait contraire à l'art. 72 LPA-GE, elle ne prétend pas que cela procéderait d'une application arbitraire de cette disposition ni a fortiori ne le démontre; insuffisamment motivée cette critique est irrecevable (art. 106 al. 2 LTF).

Enfin, le refus de reconnaître à la recourante la qualité pour agir ne consacre pas non plus un déni de justice ni une violation de la garantie d'accès au juge ou des garanties de procédure judiciaire; ces garanties ne s'opposent en effet pas aux conditions habituelles de recevabilité du recours (cf. ATF 143 I 344 consid. 8.2; cf. également ATF 141 I 172 consid. 4.4; arrêts 1B_490/2020 du 9 décembre 2020 consid. 2.4; 1C_515/2020 du 10 février 2021 consid. 3.1 et 3.2), conditions observées en l'espèce, le défaut de qualité pour recourir résultant d'une application correcte de l'art. 89 al. 1 LTF.

4.3. Pour ces motifs, le grief doit être rejeté, pour autant que recevable.

5.

Cela conduit au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Celle-ci versera en outre des dépens à l'intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Une indemnité de 3'000 fr. est allouée à l'intimée, à titre de dépens, à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties, au Département du territoire de la République et canton de Genève et à la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève.

Lausanne, le 13 mars 2023

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Kneubühler

Le Greffier : Alvarez