

BGer 1C 585/2024 vom 30. Juni 2025

Bundesgericht, 2025-06-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_585_2024

FR: TF 1C 585/2024 du 30 juin 2025

IT: TF 1C 585/2024 del 30 giugno 2025

Regeste

Autorisation de construire; qualité pour recourir | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions mentionnées à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. La recourante est directement touchée par le prononcé d'irrecevabilité de l'arrêt attaqué et a un intérêt digne de protection à en obtenir l'annulation. Elle a dès lors qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les juges cantonaux ayant refusé d'entrer en matière sur son recours, seule la question de la recevabilité du recours cantonal peut donc être portée devant le Tribunal fédéral qui n'a, à ce stade, pas à examiner le fond de la contestation (ATF 137 II 313 consid. 1.3). En cas d'admission du recours, la cause devrait être renvoyée à l'instance précédente pour qu'elle entre en matière sur le recours et statue au fond. Par conséquent, la conclusion de la recourante tendant au prononcé de la nullité ou de l'annulation de la décision d'autorisation de construire excède l'objet de la contestation et doit être déclarée irrecevable.

E. 2

La recourante reproche à l'instance précédente d'avoir nié sa qualité pour recourir. Elle se plaint de diverses violations de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst.) ainsi que d'une application arbitraire de l'art. 44 de la loi cantonale valaisanne du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA/VS; RS/VS 172.6).

E. 2.1

Aux termes de l' art. 111 al. 1 LTF , la qualité de partie à la procédure devant toute autorité cantonale précédente doit être reconnue à quiconque a qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral. L'alinéa 3 précise que l'autorité qui précède immédiatement le Tribunal fédéral doit pouvoir examiner au moins les griefs visés aux art. 95 à 98 LTF. Il en résulte que la qualité pour recourir devant les autorités cantonales ne peut pas s'apprécier de manière plus restrictive que la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral; toutefois les cantons demeurent libres de concevoir cette qualité de manière plus large (ATF 150 II 123 consid. 4.1; 144 I 43 consid. 2.1). La recourante ne prétend pas que la procédure administrative valaisanne prévoirait une légitimation plus large que celle reconnue par la LTF. Il convient donc d'analyser la qualité pour recourir sous l'angle de l' art. 89 al. 1 LTF . S'agissant de droit fédéral (art. 111 al. 1 LTF), le Tribunal fédéral examine cette question

librement. Selon l' art. 89 LTF (qui correspond à l'art. 44 LPJA/VS), 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. 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 qui permette d'admettre qu'elle est touchée dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire (ATF 150 II 123 consid. 4.1; 146 I 172 consid. 7.1.2). 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).

E. 2.2

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 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 9C_627/2023 du 25 juin 2024 consid. 5.2.1).

E. 2.3

S'agissant plus précisément du locataire, il peut disposer de la qualité pour recourir contre une décision notifiée à son bailleur concernant directement la chose louée lorsqu'il est limité dans ses droits de locataire (ATF 116 Ia 177 consid. 3a; 109 Ia 91 consid. c). Ainsi, un locataire peut recourir contre une décision notifiée à son bailleur ordonnant d'interrompre la fourniture électrique alimentant l'immeuble locatif qu'il occupe, ensuite de retards de paiement du bailleur (ATF 137 I 120 consid. 1 et 2). En droit public des constructions, le locataire est légitimé à recourir dans différentes situations. D'une part, lorsque le locataire occupe un immeuble voisin du projet de construction, sa qualité pour recourir s'examine selon les mêmes critères que celle d'un propriétaire voisin (cf. ATF 116 Ia 177 consid. 3a; arrêt 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 1; Jean-Baptiste Zufferey, *Droit public de la construction*, 2024, p. 615, n° 1193; FRITZSCHE/BÖSCH/KUNZ, *Zürcher Planungs- und Baurecht*, 7e éd., 2024, p. 752). D'autre part, lorsque le locataire occupe l'immeuble objet de l'autorisation de construire et que son bail n'a pas été résilié, il est légitimé à recourir lorsqu'il est particulièrement touché par une décision concernant l'objet du bail. Ainsi, les locataires peuvent recourir contre la construction de huit places de stationnement sur le terrain qu'ils louent, en raison de la réduction de la superficie du jardin et des émissions sonores (arrêt 1C_572/2011 du 3 avril 2012 consid. 1.2), contre des travaux de rénovation bruyants à l'intérieur du bâtiment (arrêt 1C_206/2019 du 6 août 2019, consid. 3) ou contre la décision de démolition d'un ponton d'accès au lac, situé sur la parcelle louée et utilisable uniquement par les locataires (arrêt 1C_456/2024 du 28 mai 2025 consid. 4). En revanche, lorsque le bail a été résilié ou lorsque le bail est de durée déterminée, le locataire ne dispose

pas de la qualité pour recourir contre une autorisation de construire ou de démolir: il n'a en effet pas d'intérêt pratique au recours puisqu'il ne dispose plus du bien immobilier ou n'en disposera plus dans un délai prévisible après le dépôt du recours (Wiederkehr/Eggenschwiler, Die allgemeine Beschwerdebefugnis Dritter, 2e éd., 2024, n° 23 p. 10; cf. FRITZSCHE/BÖSCH/KUNZ, op. cit., p. 753; cf. ATTILIO GADOLA, Zur Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn in Bausachen, in Droit de la Construction DC 1993, p. 95; ISABELLE HÄNER, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, 2000, n° 730). Il en va de même de celui qui occupe les lieux mais ne dispose d'aucun contrat de bail (cf. arrêt 1C_390/2021 du 13 septembre 2022, consid. 1.3). Est plus délicate à déterminer la qualité pour recourir du locataire contre l'autorisation de construire/démolir délivrée au bailleur, lorsque le bail a été résilié mais que la résiliation, contestée devant les tribunaux civils, n'est pas entrée en force. Or tel est le cas en l'espèce: la recourante s'est en effet vu résilier son bail en juin 2018 déjà; cependant deux procédures civiles actuellement pendantes respectivement devant le Tribunal cantonal valaisan et le Tribunal du district de Sion opposent les parties en lien avec le contrat de bail. La résiliation du bail n'est par conséquent ni définitive ni exécutoire: comme elle est encore titulaire du contrat de bail et en possession de la chose louée, la recourante est toujours en droit d'occuper et d'exploiter le centre sportif. Elle dispose ainsi d'un intérêt tant juridique que pratique à la protection de la possession garantie par le contrat de bail, tant que la résiliation du contrat de bail n'est pas entrée en force. A ce titre, elle est dans une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation et dispose d'un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de l'autorisation de construire (contra Zufferey, op. cit., n. 1193; Grodecki/Defago, La jurisprudence genevoise en matière d'aménagement du territoire et de droit public des constructions rendue en 2020, RDAF 2021 I 449). Ainsi, contrairement à ce qu'à retenu la cour cantonale, tant que la résiliation du bail n'est pas définitive et exécutoire, la locataire, toujours en possession de l'objet loué et titulaire du contrat de bail, garde un intérêt digne de protection suffisant pour lui conférer la qualité pour recourir. Si la résiliation du bail devient définitive et exécutoire au cours de la procédure administrative relative à l'autorisation de construire/démolir, la locataire perdra alors sa qualité pour agir fondée sur l'art. 44 LPJA/VS.

E. 2.4

La cour cantonale a par conséquent violé le droit fédéral et appliqué arbitrairement l'art. 44 LPJA/VS, en refusant d'entrer en matière sur le recours formé par la recourante en sa qualité de locataire dont la résiliation du bail n'est pas entrée en force.

E. 3

Il s'ensuit que le recours est admis et l'arrêt du 27 août 2024 est annulé. La cause est renvoyée au Tribunal cantonal pour qu'il entre en matière sur le recours déposé par la recourante et examine la pertinence des motifs soulevés (art. 107 al. 2 LTF). Les frais judiciaires sont mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). La recourante, qui obtient gain de cause avec l'aide d'un avocat, a droit à des dépens, à la charge de l'intimée (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.