

# GE\_GERICHTE ATA/842/2023 vom 9. August 2023

GE Cour de justice, 2023-08-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_842\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_842_2023)

FR: GE\_GERICHTE ATA/842/2023 du 9 août 2023

IT: GE\_GERICHTE ATA/842/2023 del 9 agosto 2023

## Regeste

Résumé: Confirmation du jugement du TAPI déclarant irrecevable le recours des recourants contre une autorisation de démolir un bâtiment voisin. En accord avec la jurisprudence du Tribunal fédéral, les voisins n'ont pas d'intérêt de fait ou de droit pour exiger qu'un propriétaire conserve un bâtiment sur sa parcelle. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, la valeur patrimoniale particulière du bâtiment n'est pas reconnue par les autorités compétentes et le dépôt d'une demande de mise à l'inventaire n'y change rien.

## Erwägungen

### E. 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

### E. 05

; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 LPA - E 5 10). 2. Les intimés requièrent la substitution des parties suite au changement de propriétaire de la parcelle litigieuse. Les recourants ne s'y sont pas opposés. 2.1 La LPA ne règle pas expressément la question de la substitution de partie, soit celle du remplacement d'une partie par une autre en cours d'instance à la suite d'un transfert des droits ou obligations en cause. Conformément à la jurisprudence de la chambre de céans, la substitution de partie est en principe possible en procédure administrative. La succession à titre universel, qui peut résulter d'une succession pour cause de mort, d'une faillite ou d'une fusion d'entreprises, provoque en vertu du droit fédéral un changement de plein droit de parties sans l'accord des autres parties à la procédure, sous réserve des procédures portant sur les droits strictement personnels et intransmissibles, qui deviennent sans objet (ATA/974/2022 du 27 septembre 2022 consid. 3a ; ATA/634/2014 du 19 août 2014 consid. 2 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 148 ad art. 8 LPA). La doctrine distingue deux situations en matière de substitution de parties. La succession dans les droits et obligations d'une partie, à titre universel, entraîne en vertu du droit fédéral de plein droit un changement de parties sans l'accord des autres parties à la procédure (succession à cause de mort, faillite, reprise des actifs et passifs ou fusion d'entreprises). Toutefois, la procédure portant sur des droits intransmissibles devient sans objet. En revanche, une succession à titre particulier,

- 8/15 - A/2080/2022 comme une aliénation du bien litigieux, n'entraîne en principe pas la substitution automatique des parties à la procédure. La substitution n'est que facultative et ne s'opère pas de plein droit si l'ayant droit ne la requiert pas ou n'obtient pas l'accord des autres parties (Benoît BOVAY, Procédure administrative, 2ème éd., 2015, p.182 s). Cela étant, il doit être possible de suppléer au refus d'une substitution par l'intervention ou

l'appel en cause de l'acquéreur ou du cessionnaire des droits (ibidem, p. 184). 2.2 En l'espèce, suite à la vente de la parcelle, par devant le notaire, et l'inscription au registre foncier le 14 avril 2023, la propriété de la parcelle n° 6'510 a été transférée des époux P\_\_\_\_\_ et Q\_\_\_\_\_ à la société M\_\_\_\_\_. Les intimés ont en conséquence sollicité la substitution de parties le 15 mai 2023. Les recourants s'en sont remis à justice sur ce point le 23 mai 2023. L'ayant droit ayant requis la substitution et les autres parties à la procédure, soit en particulier les recourants, n'ayant pas manifesté de désaccord, il sera procédé à la substitution des époux P\_\_\_\_\_ et Q\_\_\_\_\_ par la société M\_\_\_\_\_. Cette dernière n'a pas demandé à pouvoir produire des écritures complémentaires, et a indiqué le 12 mai 2023 « reprendr[e] le rôle des époux P\_\_\_\_\_ et Q\_\_\_\_\_ ». Il n'y a donc aucune raison de lui impartir un délai supplémentaire de 30 jours, comme requis par les recourants, pour faire valoir un point de vue dont il est patent qu'il ne saurait être en contradiction avec celui soutenu jusque-là par les anciens propriétaires de la parcelle, lesquels ont pu présenter toutes écritures utiles devant le TAPI, puis la chambre de céans. 3. Les recourants sollicitent préalablement la suspension de la procédure « jusqu'à droit connu quant au bien-fondé du projet de construction de la société M\_\_\_\_\_ ». 3.1 Lorsque le sort d'une procédure administrative dépend de la solution d'une question de nature civile, pénale ou administrative relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendante devant ladite autorité, la suspension de la procédure administrative peut, le cas échéant, être prononcée jusqu'à droit connu sur ces questions (art. 14 al. 1 LPA). L'art. 14 LPA est une norme potestative et son texte clair ne prévoit pas la suspension systématique de la procédure chaque fois qu'une autorité civile, pénale ou administrative est parallèlement saisie (ATA/1493/2019 du 8 octobre 2019 consid. 3b et l'arrêt cité). 3.2 En l'espèce, la présente procédure concerne uniquement l'autorisation de démolir la maison d'habitation, la piscine et le pool house présents sur la parcelle litigieuse. Comme il sera vu ci-dessous, le sort de l'autorisation de démolir peut être dissocié de celui de l'autorisation de construire. Il n'y a donc aucune justification à attendre par hypothèse un jugement du TAPI, pour autant qu'un

- 9/15 - A/2080/2022 recours ait été déposé contre l'autorisation de construire, ce que ne précisent pas les recourants, mais pourrait implicitement ressortir du document de M\_\_\_\_\_ du 12 mai 2023 faisant mention d'une cause A/1107/2023. La présente cause est en état d'être tranchée. La demande de suspension sera donc rejetée. 4. Les recourants sollicitent diverses mesures d'instruction, soit l'apport des informations obtenues lors du recensement du bâtiment litigieux, la visite du bâtiment par les historiens de l'art et autres spécialistes, un préavis de la CMNS, un transport sur place ainsi que la comparution de deux d'entre eux. 4.1 Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit ne s'étend qu'aux éléments pertinents pour l'issue du litige et n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3). Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit à une audition orale (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D\_51/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 ; ATA/1173/2020 du 24 novembre 2020 consid. 3a). 4.2 En l'espèce, la chambre de céans dispose d'un dossier complet, comprenant notamment les écritures des parties et toutes les pièces produites à leur

appui. Les recourants ne soutiennent pas que l'apport des informations concernant le recensement, l'accès donné aux historiens de l'art et autres spécialistes à la propriété de l'intimée ainsi que le préavis de la CMNS apporterait des éléments pertinents qui ne résulteraient pas déjà des documents versés à la procédure. En outre, les nombreuses photos, plans détaillés et prises de vue figurant au dossier, en particulier du bâtiment litigieux et des maisons avoisinantes, complétés en tant que de besoin par la consultation du Système d'information du territoire à Genève (ci-après : SITG), permettent de se rendre compte de la situation de fait, de sorte qu'un transport sur place n'est pas utile. La comparution de deux des recourants n'apparaît pas nécessaire ni pertinente pour étayer les caractéristiques du quartier, ressortant déjà du dossier et du SITG, ou de potentielles futures nuisances sonores et visuelles, notamment par la fréquentation des lieux par des jeunes, suite à la destruction du bâtiment. Il s'agit de pures conjectures. Dans ces circonstances, il ne sera pas donné suite aux diverses demandes d'actes d'instruction.

- 10/15 - A/2080/2022 Pour les mêmes motifs, ainsi que pour ceux développés ci-après sur la qualité pour recourir, le TAPI n'a pas violé le droit d'être entendus des recourants en renonçant implicitement à procéder à un transport sur place.

## **E. 5**

Le litige porte sur le bien-fondé du jugement du TAPI déniaut aux recourants la qualité pour recourir contre une autorisation de démolir.

### **E. 5.1**

Toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié, a la qualité pour recourir en vertu de l'art. 60 al. 1 let. b LPA. Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - RS 173.110) et qui était, jusqu'à son abrogation le 1er janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi. Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1er janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 pp. 4126 ss et 4146 ss). Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière de droit public 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 ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c).

### **E. 5.2**

En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 p. 504; arrêt 1C\_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit néanmoins pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir (pour un aperçu de la jurisprudence rendue à cet égard, cf. notamment arrêt 1C\_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4 et les références citées). Le critère de la distance constitue certes un indice essentiel, mais il n'est pas à lui seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la

construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219; 136 II 281 consid. 2.3.1 p. 285; arrêt 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). En bref, le voisin est admis à recourir lorsqu'il est atteint de manière certaine ou du moins avec une probabilité suffisante par la gêne que la décision peut occasionner (ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219). Il doit retirer un

- 11/15 - A/2080/2022 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 de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.1). 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 136 II 281 consid. 2.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_654/2017 du 3 octobre 2018 consid. 2.2 et les références citées). Lorsque des immissions de nature purement idéale ou immatérielle sont invoquées, les conditions de la qualité pour recourir doivent être remplies de manière plus stricte que pour les immissions matérielles (ATF 112 Ib 154 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.98/1994 du 28 mars 1995 consid. 2c). 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 (ATF 121 II 176 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_343/2014 du 21 juillet 2014 consid. 2.5). Il incombe au recourant d'alléguer, sous peine d'irrecevabilité, les faits qu'il considère comme propres à fonder sa qualité pour recourir, lorsqu'ils ne ressortent pas de façon évidente de la décision attaquée ou du dossier (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1).

### **E. 5.3**

S'agissant de la qualité pour recourir de voisins contestant, sur le fond, une autorisation de démolir une villa et une piscine extérieure, le Tribunal fédéral a examiné la question de savoir s'ils seraient en mesure de retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification d'une décision tranchant au fond le sort d'une telle autorisation. Selon notre Haute Cour, on distinguait mal quel avantage de fait ou de droit procurerait aux voisins le maintien de ces installations. Respectivement, on peinait à imaginer quel préjudice ils subiraient du fait de la disparition de ces constructions. Certes, les travaux de démolition entraîneraient éventuellement des nuisances en matière de bruit et de poussière, toutefois limitées dans le temps de sorte qu'elles ne sauraient à elles seules fonder un intérêt pratique à recourir. Les recourants ne faisaient en outre pas valoir une valeur patrimoniale particulière des installations destinées à être détruites, ni n'invoquaient de disposition légale tendant à les protéger. Enfin, la destruction des installations existantes ne conférait, en elle-même, aux propriétaires de la parcelle concernée aucun droit d'ériger une nouvelle construction. Cette question était soumise à une procédure séparée, qui avait donné lieu à une autorisation de construire, distincte de celle de démolir, et que les recourants avaient aussi contestée devant la juridiction compétente. À défaut de retirer un avantage pratique, le Tribunal fédéral a dénié la qualité pour recourir aux voisins (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.2 et 1.3).

- 12/15 - A/2080/2022

#### E. 5.4

En l'espèce, les recourants invoquent les nuisances durables que la démolition provoquerait, à savoir la confrontation quotidienne à un paysage « disgracieux » en raison du « maintien d'un terrain en friche ainsi que de trous béants » pendant une période indéterminée, ainsi que des rassemblements nocturnes indésirables et source d'un sentiment d'insécurité, tel que cela avait été le cas des années auparavant. Ils invoquent également des nuisances sonores et visuelles provenant de la route T\_\_\_\_\_, route très fréquentée, le bâtiment constituant « de facto » une protection efficace contre ces immissions et la vue directe sur la route. Outre le fait que l'on discerne mal sur quelle base légale des voisins pourraient exiger qu'un propriétaire conserve un bâtiment sur sa parcelle, en l'espèce, l'absence de construction à l'avenir sur celle en cause est désormais théorique, puisqu'une autorisation de construire a été délivrée le 20 février 2023. Les recourants ne seront dès lors pas confrontés aux nuisances alléguées au-delà de la durée de l'éventuelle procédure de recours contre cette seconde autorisation. Dès lors, un avantage pratique à l'annulation de l'autorisation ne peut être retenue pour cette raison. Les recourants invoquent également la valeur patrimoniale de l'immeuble amené à disparaître, avis partagé par le S\_\_\_\_\_ et de nombreux habitants de la commune. Le bâtiment litigieux était à l'origine de la série de villas bâties par la suite et participait à son harmonie. V\_\_\_\_\_, historien de l'art indépendant et participant à la révision du recensement architectural du canton de Genève, avait réalisé un dossier historique en février 2023 et recommandé que le bâtiment bénéficie de mesures de protection. Toutefois, comme l'a exposé le TAPI et ce que le dossier ne contredit pas, le bâtiment en cause ne fait l'objet d'aucune mesure de protection. Aucune mise sous protection n'est en cours, ce que le SMS a encore récemment confirmé, par courriel du 30 mars 2023. Dans ce même courriel, le SMS a précisé que le bâtiment était recensé en valeur « intérêt secondaire ». Si cette valeur était maintenue dans le recensement en cours de validation, l'autorité administrative ne serait pas concernée en cas de travaux. Par ailleurs, avant de rendre son préavis au département, la commune a pris le soin de contacter tant le SMS que l'IMAH afin de déterminer si une protection du bâtiment était envisageable. Elle a, dans son courrier du 18 mars 2022 adressé aux recourants, cité la réponse reçue du directeur de l'IMAH en ces termes : « ... nous avons examiné la villa située Route T\_\_\_\_\_ 197 à W\_\_\_\_\_. Ce bâtiment a été construit en 1962 par l'architecte X\_\_\_\_\_. Il a cependant été profondément transformé en 1981 par Y\_\_\_\_\_ (DD 3\_\_\_\_\_), qui a notamment complètement remanié la façade nord. La substance d'origine a été perdue. En conséquence, nous n'envisageons pas l'adoption d'une mesure de protection ». Les recourants se contentent ainsi de suppléer leur propre appréciation à celle de l'autorité compétente et concluent sans aucun fondement que « le SMS, de même que la CMNS, traitent chaque mois d'innombrables

- 13/15 - A/2080/2022 dossiers, en sorte qu'il est constant qu'ils ne sont pas en mesure d'étudier chaque dossier en détail ». Enfin, le recensement n'a pas de valeur légale et n'implique pas l'adoption automatique de mesures de protection, qui doivent faire l'objet d'une mise à l'inventaire (art. 7 ss LPMNS) ou d'une procédure de classement (art. 10 ss LPMNS), ce qui n'est pas le cas de la villa en cause. Au vu de ce qui précède, force est de constater que la valeur patrimoniale du bâtiment litigieux ne peut être retenue en l'état. Le dépôt tout récent d'une demande de mise à l'inventaire de la villa n'y change rien. C'est donc à bon droit que le TAPI, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, a dénié aux voisins de la parcelle en cause la qualité pour recourir. Enfin, quant à la perte de valeur de leurs propriétés, outre le fait que les recourants l'allèguent, sans la rendre vraisemblable,

un tel argument ressortit au droit privé et est exorbitant au litige (ATA/197/2022 du 22 février 2022 consid. 4c et la référence citée).

**E. 6**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 85 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à M\_\_\_\_\_, à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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