

## **GE\_GERICHTE A/317/2012 vom 19. März 2013**

GE Cour de justice, 2013-03-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_317\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_317_2012)

FR: GE\_GERICHTE A/317/2012 du 19 mars 2013

IT: GE\_GERICHTE A/317/2012 del 19 marzo 2013

### **Regeste**

; QUALITÉ POUR RECOURIR ; CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; PERMIS DE CONSTRUIRE ; LOCATAIRE | Examen de la qualité pour recourir d'un locataire contre une autorisation de construire préalable délivrée au propriétaire portant sur la démolition et la reconstruction de bâtiments abritant les activités artisanales du locataire. En l'espèce, constatation de l'absence de qualité pour recourir du locataire, aucun intérêt pratique et actuel, digne de protection, ne subsistant après la résiliation des baux. | LPA.60.leta ; LPA.60.letb

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

. Le projet autorisé ne tenait pas compte du préavis de la FTI et n'était pas adapté aux activités artisanales et ce, malgré la demande expresse de plusieurs autorités que 40% des surfaces soient dévolues aux activités artisanales. Wider ne saurait attendre l'autorisation définitive pour relever ce point, dès lors que les baux avaient été résiliés pour 2011-2012. Ne pas s'occuper de ces points dès maintenant revenait à vider de sa substance le préavis de la FTI. 6) Le 3 mai 2012, le TAPI a déclaré irrecevable le recours de Wider pour défaut de qualité pour recourir. Les baux ayant été résiliés, Wider n'avait plus d'intérêt à l'issue du recours et cela, quelle que soit celle du litige civil. 7) Le 6 juin 2012, Wider a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre) contre le jugement du TAPI en concluant à son annulation et au renvoi de la cause à ce dernier pour instruction sur le fond. Les avis de résiliation reçus les 15 et 16 juin 2011, pour l'ensemble des baux, pour des échéances variables, n'étaient pas motivés mais en lien probable avec la demande préalable d'autorisation de construire. Devant la commission de conciliation du tribunal des baux et loyers, elle avait conclu à l'annulation du congé et subsidiairement à la prolongation des baux pour une durée de six ans. La première conciliation du 15 mars 2012 n'avait pas abouti et une autre audience était prévue courant septembre 2012. Elle avait la qualité pour recourir contre l'autorisation de construire préalable. Au stade de la conciliation en matière de baux, rien n'empêchait les parties de s'entendre pour que le locataire soit déplacé durant les travaux dans une autre partie du bâtiment ou dans un autre bâtiment et revienne ensuite, dans les locaux objets du bail. Dans ce cas, le locataire avait un intérêt actuel et pratique à ce que l'autorisation de construire soit conforme à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) dans la mesure où il avait un intérêt à ce que les locaux dont il pourrait continuer à bénéficier dans le futur soient conformes à la loi. Le recours portait sur le respect du préavis de la FTI laquelle souhaitait être informée quant à la faisabilité du maintien des activités sur le site durant toute la durée du chantier. Si comme en l'espèce l'autorisation de construire était accordée en faisant fi d'un tel préavis, l'autorisation en question déniait ipso facto au locataire la

chance de maintenir ses activités sur le site durant le chantier, dans la mesure où celui-ci était autorisable. Elle avait un intérêt personnel au recours car l'autorisation de construire la touchait plus que quiconque puisqu'elle avait pour conséquence son départ de l'immeuble. Elle avait un intérêt pratique car si son recours était admis et l'autorisation annulée, elle pourrait rester dans l'immeuble ou alternativement, si l'autorisation était accordée dans le respect du préavis de la FTI, elle pourrait rester dans l'immeuble durant les travaux autorisables. Son intérêt était actuel car la procédure dérivant de la contestation de la résiliation du bail, s'ouvrait actuellement et la question administrative devait être traitée préjudiciellement. 8) Le 11 juin 2012, le TAPI a déposé son dossier en renonçant à formuler des observations. 9) Le 24 juillet 2012, le département a conclu au rejet du recours. Wider, en tant que locataire d'un bail résilié n'avait pas d'intérêt personnel et actuel au recours. En outre, les souhaits de la FTI figurant dans son préavis étaient intégrés dans le chiffre 4 de l'autorisation querellée. La démolition de l'usine et la reconstruction prévue apporteraient une nette amélioration des conditions d'exploitation pour l'ensemble des activités sur le site. 10) Le 26 juillet 2012, CHI a répondu au recours en concluant à son rejet ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure. Pour déterminer si Wider avait la qualité pour recourir, il convenait d'examiner les moyens soulevés contre l'autorisation de construire. Wider invoquait la violation de l'art. 27 LCI en matière de gabarits et indirectement la violation des hauteurs des locaux de travail. Si par hypothèse la future construction dépassait les gabarits autorisés, cela ne changerait rien au fait que le congé avait été donné de bonne foi. Le dépassement d'un mètre des gabarits autorisés - qui était d'ailleurs contesté - n'aurait jamais pour conséquence l'annulation du projet. De même, la hauteur des locaux de travail n'était pas déterminante pour juger de la validité du congé dûment notifié à Wider. Il était donc erroné de prétendre que la question administrative était préjudicielle à la procédure en matière de contestation du congé. 11) Le 30 juillet 2012, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. 12) Le 21 septembre 2012, Swisscanto fondation de placement (ci-après : swisscanto) a informé la chambre avoir récemment acquis les parcelles n os 2'218 et 2'219. Elle se substituait à CHI dans la procédure. 13) Le 8 février 2013, Swisscanto a produit une décision de la police du feu lui impartissant un délai au 1<sup>er</sup> juillet 2013 pour déposer l'autorisation de construire définitive. A défaut, des travaux de sécurisation du site seraient ordonnés. EN DROIT 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 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2) Swisscanto ayant acquis la propriété des parcelles nos 2218 et 2219 en cours de procédure et ayant conclu au rejet du recours, s'est substituée à CHI comme destinataire de la décision querellée et comme partie à la procédure, ce que la chambre administrative constate liminairement en mettant CHI hors de cause ( ATA/305/2012 du 15 mai 2012). 3) La seule question litigieuse est celle de la qualité pour recourir de la recourante qui lui a été déniée en première instance. 4) a. A teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir ( ATA/343/2012 du 5 juin 2012 consid. 2 et références citées). La chambre administrative a déjà jugé que les lettres a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance ( ATA/281/2012 du 8 mai 2012 ; ATA/5/2009 du 13 janvier 2009 et

les références citées). Cette notion de l'intérêt digne de protection 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 (Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C\_76/2007 du 20 juin 2007 consid. 3 et 1C\_69/2007 du 11 juin 2007 consid. 2.2 ; 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). b. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un intérêt digne de protection suppose un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée (ATF 138 II 42 consid. 1 p. 44 ; 137 I 23 p. 24-25 consid. 1.3 ; 135 I 79 consid. 1 p. 82 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C\_892/2011 du 17 mars 2012 consid. 1.2 ; 2C\_811/2011 du 5 janvier 2012 consid. 1 ; ATA/245/2012 du 24 avril 2012 ; P. MOOR/E. POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3ème éd., 2011, p. 748 n. 5.7.2.3 ; T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 449, n. 1367). L'existence d'un intérêt actuel s'apprécie non seulement au moment du dépôt du recours, mais aussi lors du prononcé de la décision sur recours (ATF 137 I 296 consid. 4.2 p. 299 ; 136 II 101 consid. 1.1 p. 103). c. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire (ATF 137 II 40 consid. 2.3 ; ATF 124 II 293 consid. 3b et les réf. citées). L'intérêt digne de protection n'exige pas une atteinte à des intérêts juridiquement protégés, soit la violation d'une norme ayant pour but la protection des droits subjectifs (ATF 123 V 113 consid. 5c). d. L'application de ces principes au domaine du droit de la construction, implique que dans un recours contre une autorisation de construire, le recourant doit invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 p. 133 ss ; 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252, 468 consid. 1 p. 470 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_61/2011 du 4 mai 2011, consid. 1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir s'il ne retire pas un avantage pratique de l'annulation ou la modification de la décision (ATF 137 II 30 consid. 2 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1Cf : 328/2012 du 31 janvier 2013 consid. 1.2). En d'autres termes, pour lui reconnaître un intérêt digne de protection, il faut que l'admission du recours soit apte à éliminer le préjudice que subirait le recourant (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.70/2005 du 22 avril 2005 consid. 3.3.3) Le Tribunal fédéral a déjà jugé qu'un tiers, pourtant voisin direct, n'avait pas qualité pour recourir par manque d'intérêt pratique, lorsque l'objet du litige concernait uniquement l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions ou encore, la violation de dispositions relatives à l'indice d'utilisation des parcelles en sous-sol qui n'entraînait pas de modification du projet litigieux en surface. Même dans l'hypothèse de l'admission du recours, l'issue de la procédure n'était pas susceptible de procurer au recourant un avantage pratique, en l'absence de modification de l'impact visuel de la construction litigieuse (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_565/2012 du 23 janvier 2013). e. S'agissant d'un recourant, tiers locataire, il convient d'apprécier l'enjeu de la procédure pour le recourant concerné en fonction de sa situation concrète, soit d'apprécier la gravité de l'atteinte

apportée par le projet à ses intérêts (RDAF 2001 I 344 p. 348). Le Tribunal fédéral a jugé que s'il existait un moyen de droit privé, même moins commode, à disposition de l'intéressé pour écarter le préjudice dont il se plaint, la qualité pour agir fondée sur l'intérêt digne de protection devait lui être niée (ATF 101 Ib 212 ; 100 Ib 119 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.70/2005 du 22 avril 2005). Les intérêts du locataire dans ses rapports avec le bailleur sont plus spécifiquement protégés par les dispositions spéciales du droit du bail complétées, le cas échéant, par certaines règles de droit public cantonal (ATF 131 II 649 consid 3.4). Dans cette dernière cause, le Tribunal fédéral a dénié la qualité pour recourir à un locataire, dont la résiliation de bail venait pourtant d'être annulée par le bailleur, dans le cadre d'un recours contre la vente de son appartement selon la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (LFAIE - RS 211.412.41). L'intérêt du recourant, quoique actuel, ne pouvait être considéré comme direct ni concret. De plus, le but recherché par le recourant, soit se prémunir contre une prochaine résiliation du bail, sortait manifestement des objectifs de la loi invoquée. Dans ces cas, l'intérêt du recourant est considéré insuffisant, voire inexistant, lorsqu'il a à sa disposition un autre moyen de droit pour régler le fond de l'affaire (P. MOOR, E. POLTIER, Droit administratif, volume II, 2011, p. 730). La chambre de céans a déjà jugé de façon constante, qu'en matière de qualité pour recourir des locataires, lorsque la décision litigieuse concerne la démolition de locaux qui font l'objet d'un bail à loyer, le locataire ne peut plus se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de démolition, dès lors qu'il a reçu son congé. En effet, quand bien même il conteste ce dernier, la procédure ouverte à ce sujet ne peut aboutir qu'à deux solutions alternatives : si la résiliation du bail est annulée, la démolition ne peut plus avoir lieu et le locataire perd son intérêt au recours ; si, au contraire, le congé est confirmé, le locataire, qui doit quitter les lieux, n'est plus concerné par le projet de démolition et n'a ainsi plus d'intérêt pratique à recourir ( ATA/51/2013 du 29 janvier 2013 ; ATA/139/2006 du 14 mars 2006 ; ATA/916/2004 du 23 novembre 2004 ; ATA/548/2004 du 15 juin 2004 ; ATA/655/2002 du 5 novembre 2002). En revanche, la qualité pour recourir contre une autorisation de construire des locaux, dont les baux n'étaient pas résiliés, a été admise lorsque, si elle était confirmée, ladite autorisation les priverait de la jouissance de locaux situés dans les combles de l'immeuble dont la transformation était projetée. Certains des griefs invoqués portaient sur le gabarit de l'immeuble après travaux et sur les vices de forme ayant affecté la procédure qui, s'ils devaient se révéler bien fondés, pourraient aboutir à un refus de l'autorisation de construire litigieuse, à l'abandon du projet, voire à un remaniement substantiel de celui-ci, et à la mise en oeuvre d'une nouvelle enquête (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_61/2011 du 4 mai 2011 ; ATA/900/2010 du 21 décembre 2010). De même, se sont vu reconnaître la qualité pour recourir les locataires d'immeubles d'habitation soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) ou dans les causes où l'application même de la LDTR était litigieuse ( ATA/512/2010 du 3 août 2010 ; ATA/384/2010 du 8 juin 2010). Cette loi prévoit notamment l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsque le bailleur a l'intention d'exécuter des travaux (art. 43 al. 1 LDTR). Elle subordonne également l'ouverture du chantier au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive (art. 42 al. 4 LDTR). 5) En l'espèce, la recourante estime que sa qualité pour recourir doit être reconnue pour lui permettre de faire annuler l'autorisation de construire préalable, dans un premier temps et obtenir une annulation de la résiliation du bail, dans un

deuxième temps. Dans sa situation, malgré la résiliation des baux, un intérêt digne de protection subsiste. A cet égard, il apparaît en premier lieu que l'intérêt de la recourante dans la procédure qu'elle a initiée contre l'autorisation de construire devant le TAPI n'est pas direct. La procédure initiée n'étant qu'un moyen pour agir dans ses rapports avec son bailleur. Les griefs soulevés par la recourante démontrent également l'absence d'intérêt pratique et direct. a. La recourante se plaint en premier lieu d'un dépassement du gabarit de hauteur de l'immeuble projeté en invoquant une violation de l'art. 27 LCI. A cet égard, la recourante n'a pas d'intérêt direct, digne de protection, puisque la modification du projet sur ce point n'est à l'évidence pas susceptible d'influer sur sa situation. b. Dans un deuxième grief la recourante se plaint d'une violation du préavis de la FTI. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi. Un locataire de locaux affectés à des activités artisanales ou industrielles, telle que la recourante, ne dispose pas de la protection légale spéciale que confère la LDTR aux locataires d'immeubles d'habitation. En conséquence, la recourante n'a pas à donner au préavis de la FTI la même portée que les dispositions de la LDTR pour en déduire un intérêt digne de protection. Finalement, les conclusions de son recours en lien avec ce préavis sont sans substance puisqu'elle ne peut exiger plus que ce que l'autorisation litigieuse prévoit déjà, soit l'intégration, en tant que condition de la décision, dudit préavis. 6) La situation de la recourante n'est pas différente de celle des recourants dont la qualité pour agir n'a pas été reconnue, en raison de la résiliation de leur bail. En raison de l'absence d'intérêt digne de protection de la recourante, son recours contre le jugement d'irrecevabilité du TAPI sera rejeté. 7) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimée, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA). \* \* \* \* \*

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