



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1459/2018-LCI

ATA/1337/2019

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 3 septembre 2019**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Madame A\_\_\_\_\_**

**Madame et Monsieur B\_\_\_\_\_**

**C\_\_\_\_\_**

représentés par Me Delphine Zarb, avocate

contre

**D\_\_\_\_\_**

représentée par Me François Bellanger, avocat

et

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC**

\_\_\_\_\_

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
10 octobre 2018 (JTAPI/983/2018)**

---

### EN FAIT

- 1) D\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ sise E\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_, sur laquelle sont érigés une villa avec annexe, une piscine et un garage.
- 2) Madame et Monsieur B\_\_\_\_\_ (ci-après : les époux B\_\_\_\_\_), et Madame A\_\_\_\_\_ sont domiciliés respectivement au F\_\_\_\_\_ et au G\_\_\_\_\_.
- 3) C\_\_\_\_\_ (ci-après : C\_\_\_\_\_) a pour but, notamment, de préserver la qualité de vie et l'environnement dans le \_\_\_\_\_ et de ses environs, cela notamment en relation avec tout projet d'aménagement (immobilier, routier, etc.) concernant cette zone, soit en particulier veiller à la protection des habitations et des espaces de verdure, veiller à la protection des habitants contre les nuisances sonores ainsi que celles liées au trafic routier et à l'urbanisation environnante et favoriser le développement harmonieux de tout le chemin et de ses alentours.
- 4) Le 29 novembre 2017, D\_\_\_\_\_ a déposé auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu le 1<sup>er</sup> juin 2018 le département du territoire (ci-après : DT ou le département) une demande de démolir la villa, la piscine et le garage sis sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_.

Une requête en abattage de quatre érables était jointe.

- 5) Le 12 décembre 2017, D\_\_\_\_\_ a déposé auprès du DT une requête en autorisation de construire sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ six appartements. La requête a été enregistrée sous les références DD 2\_\_\_\_\_.
- 6) Dans le cadre de l'instruction de la requête de démolition, les préavis suivants ont notamment été recueillis :
  - préavis favorable sous condition rendu par la direction générale de l'agriculture et de la nature (ci-après : DGAN), précisant qu'en cas de démolition avant l'obtention de la demande définitive, toutes les précautions utiles (barrières type Müba à poser à l'aplomb des couronnes, plus un mètre) devraient être mises en place afin de séparer valablement l'espace vital des arbres avoisinant de la zone chantier. « Le préavis liant pour l'ensemble des arbres sera émis en relation à la demande définitive (DD) 2\_\_\_\_\_. Dès lors, aucun arbre ne peut être abattu dans le cadre de la démolition » ;
  - préavis favorable de la commune de \_\_\_\_\_ du 10 janvier 2018, sous réserve impérative du maintien des arbres situés à la limite des parcelles n° 1\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_.

- 7) Le DT a délivré l'autorisation de démolir (M 4\_\_\_\_\_ - RG) le 19 mars 2018, précisant que les conditions figurant dans les préavis rendus faisaient partie intégrante de l'autorisation.

Cette autorisation a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour.

- 8) Par acte du 1<sup>er</sup> mai 2018, les époux B\_\_\_\_\_ et Mme A\_\_\_\_\_ ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) à l'encontre de l'autorisation de démolir, concluant à son annulation, subsidiairement à la suspension de l'instruction de la cause jusqu'à ce que le DT se prononce sur l'autorisation DD 2\_\_\_\_\_. Si l'autorisation DD 2\_\_\_\_\_ devait être délivrée et que les recourants interjetent un recours, les causes devaient être jointes.

La destruction immédiate de la villa aurait pour effet de laisser le terrain nu durant la phase du recours qui serait nécessairement interjeté contre la DD 2\_\_\_\_\_, si ce projet était autorisé en l'état, malgré le préavis défavorable de la commune et leurs observations. Par ailleurs, cette démolition n'était pas en adéquation avec le plan directeur communal de \_\_\_\_\_, notamment sa fiche D, car le projet changerait radicalement la structure du chemin, jusqu'à présent uniforme. Enfin, par économie de procédure, il convenait que les deux autorisations soient examinées par toutes les autorités en même temps.

Quand bien même le libellé de l'autorisation de démolir n'incluait pas l'abattage d'arbres, et qu'aucune publication ne visant spécifiquement l'abattage n'était parue dans la FAO, par précaution, ils incluèrent dans leur recours les griefs qu'ils tenaient à faire valoir à l'encontre de l'abattage d'arbres.

- 9) D\_\_\_\_\_ a conclu, préalablement, à l'irrecevabilité du recours, au refus de suspension et de jonction et, principalement, au rejet du recours.

À défaut de retirer un avantage pratique de la procédure, les intéressés n'avaient pas la qualité pour recourir et leur recours devait dès lors être déclaré irrecevable.

- 10) Le DT a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

Les éventuelles nuisances liées aux travaux ne suffisaient pas à fonder un intérêt pratique.

C\_\_\_\_\_ ne la possédait pas non plus puisqu'elle ne se vouait pas exclusivement à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire.

- 11) Après un second échange d'écritures, le TAPI a, par jugement du 10 octobre 2018, déclaré le recours irrecevable.

Le maintien des installations querellées ne procurerait aucun avantage de fait ou de droit aux propriétaires voisins. Ceux-ci ne subiraient aucun préjudice du fait de la disparition de ces constructions. Certes, les travaux de démolition auraient entraîné éventuellement des nuisances en matière de bruit et de poussière, mais celles-ci seraient limitées dans le temps et ne sauraient à elles seules fonder un intérêt pratique à recourir, ce que les intéressés ne prétendaient du reste pas. Ils 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, en cours, qui pourrait donner lieu à une autorisation séparée, laquelle pourrait le cas échéant faire l'objet d'un recours. Dans le cadre de cette éventuelle procédure de recours, ils pourraient faire valoir leurs arguments concernant le projet de construction.

C\_\_\_\_\_ ne se vouant pas par pur idéal à l'étude des questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, mais défendant aussi les intérêts de ses membres, elle ne pouvait prétendre avoir la qualité pour recourir au sens de l'art. 145 al. 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

Par ailleurs, elle ne faisait pas valoir d'intérêt direct à l'annulation de l'autorisation de démolir et la qualité pour recourir de chacun de ses membres n'avait pas été reconnue.

Il s'en suivait que C\_\_\_\_\_ n'avait pas non plus la qualité pour recourir.

- 12) Par deux actes séparés du 12 novembre 2018, les époux B\_\_\_\_\_ et Mme A\_\_\_\_\_ d'une part, et C\_\_\_\_\_ d'autre part (ci-après : les recourants) ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité.

Ils ont conclu à ce que leur qualité pour recourir soit admise et cela fait, que l'affaire soit renvoyée au TAPI pour l'examen des griefs au fond.

Ils avaient sollicité la suspension de la cause liée à la démolition aussi longtemps que l'autorisation de construire ne serait pas émise. Ainsi, soit l'autorisation n'était jamais émise car le département ne considérerait pas le projet conforme et, dans ce cas, il n'y avait pas besoin de démolir la maison existante, soit le département considérerait le projet conforme et l'autorisait et, dans ce cas, les recourants pourraient faire état de leur contestation simultanément devant le même juge. Il en allait de la mise en œuvre du principe de la coordination. Le \_\_\_\_\_ était fragile, notamment abîmé par l'âge et les racines de certains arbres. Il

risquait de se trouver défoncé au passage des engins de chantier, en particulier si le chantier de démolition et de construction ne s'effectuait pas concomitamment. Par ailleurs, les voisins ne sauraient subir durant plusieurs mois les nuisances d'un chantier et la vue de celui-ci, voire d'un trou béant en lieu et place d'une habitation dans un quartier résidentiel et très protégé. Pour le surplus, ils développaient des griefs au fond en lien avec une problématique d'abattage d'arbres, d'adéquation entre l'autorisation de démolir et le plan directeur communal de \_\_\_\_\_ 2009 et enfin, le lien avec la demande d'autorisation de construire DD 2\_\_\_\_\_.

- 13) Par écriture spontanée du 3 décembre 2018, les recourants ont produit des pièces complémentaires.
- 14) D\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité du recours. Au fond, le recours devait être rejeté.
- 15) Le département a conclu au rejet du recours.
- 16) Les recourants ont sollicité la prolongation du délai pour répliquer et fournir à la chambre de céans un dossier relatif à l'avancée de l'élaboration d'un plan de site de l'entier du quartier \_\_\_\_\_.  
  
Ils n'ont rien transmis dans le délai prolongé qui leur avait été accordé.
- 17) Sur ce, la cause a été gardée à juger.

### **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) Le litige porte sur le bien-fondé du jugement du TAPI déniait à deux voisins et à une association la qualité pour recourir contre une autorisation de démolir.
- 3) a. 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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).

b. 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 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).

c. En l'espèce, les recourants invoquent les nuisances du chantier pendant plusieurs mois et la vue de celui-ci et/ou d'un trou béant.

Comme l'a toutefois rappelé le TAPI, les travaux de démolition entraîneront éventuellement des nuisances en matière de bruit et de poussière, mais celles-ci seront limitées dans le temps et ne sauraient à elles seules fonder un intérêt pratique à recourir (arrêt 1C\_411/2014 du 9 janvier 2015 consid. 2.3.2, publié in SJ 2015 I 263).

Pour le surplus, seule la destruction du bâtiment est prévue. Il n'est pas prévu, à teneur du dossier, un « trou béant ».

d. Les recourants invoquent que le \_\_\_\_\_ est une propriété en dépendance appartenant à l'intégralité des propriétaires détenant une parcelle autour du chemin, lequel risque de se voir défoncé par les engins de chantier « si le chantier de démolition et le chantier de construction ne s'effectuent pas concomitamment ».

Le dommage au chemin n'étant qu'allégations non prouvées, ce grief sera écarté.

e. De façon nouvelle, les recourants détaillent le contexte patrimonial et paysager du projet de l'autorisation de construire.

Les recourants ne font cependant pas valoir une valeur patrimoniale particulière du bâtiment concerné par la destruction, ni n'invoquent de disposition légale tendant à le protéger. Ils détaillent la valeur patrimoniale des « H\_\_\_\_\_ », notamment le fait que, fabriquées en matériaux traditionnels, elles témoigneraient d'une période de transition entre architecture artisanale et le mouvement moderne. Toutefois, les recourants ne contestent pas que le bâtiment concerné par la destruction n'est pas une « H\_\_\_\_\_ ».

Les recourants produisent un « avis sur \_\_\_\_\_ » de Madame I\_\_\_\_\_, historienne de l'architecture, architecte et professeure d'histoire de l'architecture. La professeure critique le projet de construction, objet toutefois d'une autre procédure. De même elle plaide en faveur d'un plan de site. En l'état toutefois, un tel plan d'affectation n'a pas été adopté

f. Les recourants ont produit des pièces nouvelles attestant de la construction de collecteurs eaux-claires-eaux usées pour le chemin. Une coordination devait être faite afin d'assurer l'accès aux villas, la remise en état du chemin et limiter les dégâts au chemin.

La construction du collecteur sur le chemin est sans incidence sur l'objet du litige, à savoir la qualité pour recourir des voisins dans le cadre d'une autorisation de démolir une villa.

g. Pour le surplus, c'est à bon droit que le TAPI a fait référence à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_27/2018 traitant d'une situation similaire, s'agissant d'un cas

où l'autorisation de démolir n'a pas été conditionnée à l'entrée en force de l'autorisation de construire.

Les recourants n'ont en conséquence pas qualité pour recourir.

- 4) a. S'agissant de la qualité pour recourir de C\_\_\_\_\_, selon l'art. 145 al. 3 LCI, les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites, ont la qualité pour recourir.

La jurisprudence tant fédérale que cantonale a précisé qu'une association dont les statuts poursuivaient la défense des intérêts de ses membres sans se vouer exclusivement à l'étude, par pur idéal, de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments et des sites ne pouvait revendiquer le bénéfice de la qualité pour recourir prévue à l'art. 145 al. 3 LCI (arrêt du Tribunal fédéral 1P.595/2003 du 11 février 2004 consid. 2.2 et 2.3 ; ATA/931/2014 du 25 novembre 2014 consid. 5 ; ATA/824/2014 du 28 octobre 2014 consid. 2b).

La chambre de céans a déjà jugé que la qualité pour agir d'une association ne saurait être appréciée une fois pour toutes. Il convient notamment de vérifier, périodiquement au moins, si les conditions d'existence des associations sont réalisées, si les buts statutaires sont en rapport avec la cause litigieuse et si la décision d'ester en justice a bien été prise par l'organe compétent (ATA/903/2016 du 25 octobre 2016 consid. 6 ; ATA/931/2014 précité consid. 8).

- b. En l'espèce, les statuts de C\_\_\_\_\_ (état au 31 août 2007) prévoient en son art. 2 que C\_\_\_\_\_ a pour buts principaux : « Préserver la qualité de vie et l'environnement dans \_\_\_\_\_ et de ses environs, cela notamment en relation avec tout projet d'aménagement immobilier, routier, etc. concernant cette zone, soit en particulier : veiller à la protection des habitations et des espaces de verdure ; veiller à la protection des habitants contre les nuisances sonores ainsi que celles liées au trafic routier et à l'urbanisation environnante ; favoriser le développement harmonieux de tout le chemin et de ses alentours (ch. 1) ; assurer de manière générale la défense des intérêts communs de ses membres et des habitants de la zone concernée, notamment en intervenant dans le cadre de procédures concernant les plans d'affectation, les plans localisés de quartier, les autorisations de construire, etc. (ch. 2) ».

Force est en conséquence de constater que C\_\_\_\_\_ poursuit aussi la défense des intérêts de ses membres sans se vouer exclusivement à l'étude, par pur idéal, de questions relatives à l'aménagement du territoire ou à la protection de l'environnement. Dans ces conditions, elle ne peut bénéficier de la qualité pour recourir au sens de l'art. 145 al. 3 LCI.

Pour le surplus, elle ne remplit pas les quatre conditions du recours corporatif, dès lors que chacun de ses membres, à titre individuel, n'a pas la qualité pour recourir et que, pour autant que l'intérêt de ses membres soit touché, la démolition litigieuse ne concernerait qu'une minorité de ses membres (ATA/931/2014 du 25 novembre 2014 consid. 10 ; ATA/305/2012 du 15 mai 2012 consid. 6).

En conséquence, C\_\_\_\_\_ n'a pas la qualité pour recourir.

En tous points infondé, le recours sera rejeté.

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

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable les recours interjetés le 12 novembre 2018 par Madame A\_\_\_\_\_ et Madame et Monsieur B\_\_\_\_\_ ainsi que par C\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 octobre 2018 ;

**au fond :**

les rejette ;

met un émoulement de CHF 1'000.- à la charge, conjointe et solidaire, de Madame A\_\_\_\_\_, Madame et Monsieur B\_\_\_\_\_ ainsi que de C\_\_\_\_\_ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à D\_\_\_\_\_ à la charge, conjointe et solidaire de Madame A\_\_\_\_\_, Madame et Monsieur B\_\_\_\_\_, et C\_\_\_\_\_ ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux

conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Delphine Zarb, avocate des recourants, à Me François Bellanger, avocat de D\_\_\_\_\_, au département du territoire ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Thélin et Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :