

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2397/2018-LCI

ATA/1755/2019

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 3 décembre 2019**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Madame Mylène et Monsieur Gilles AKNIN**  
représentés par Me François Bellanger, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

et

**Monsieur François REY**  
représenté par Me Jean-Pierre Carera, avocat

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
17 janvier 2019 (JTAPI/52/2019)**

---

## EN FAIT

- 1) Monsieur François FREY, Madame Claude Marie FREY-HOWARTH et Madame Pascale FREY-SAVOYE sont copropriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 6'920 et 7'254 de la commune de Collonge-Bellerive (ci-après : la commune).

La parcelle n<sup>o</sup> 6'920 est sise à l'adresse chemin du Clos alpestre 17 à Vézenaz.

La parcelle n<sup>o</sup> 7'254, contiguë au sud à la parcelle n<sup>o</sup> 6'920, est située à l'extrémité du chemin des Épinés, en cinquième zone de construction. Elle ne contient aucune construction.

- 2) Par contrat du 24 mars 2015, les copropriétaires ont remis à bail, à Madame et Monsieur Mylène et Gilles AKNIN (ci-après : les époux AKNIN), la maison sise sur la parcelle n<sup>o</sup> 6'920. Le bail comprenait une villa de sept pièces, d'environ 210 m<sup>2</sup> habitables plus sous-sol de même surface, sur une parcelle d'environ 1'686 m<sup>2</sup>

Selon le contrat de bail, une surface de 914 m<sup>2</sup>, correspondant à la parcelle n<sup>o</sup> 7'254, était, à bien plaisir, à disposition des locataires.

- 3) Le 18 octobre 2017, M. FREY a déposé auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : DT ou le département) une demande d'autorisation de construire tendant à l'abattage d'arbres et à l'édification de deux maisons mitoyennes (indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 35 %), d'un local à vélos, de places de stationnement extérieures et d'un local technique sur la parcelle n<sup>o</sup> 7'254.

Le projet prévoyait une construction d'un étage sur rez, sans sous-sol, avec une surface enrobée à l'embouchure du chemin des Épinés servant de parking pour deux places doubles en enfilade, soit en tout quatre places de stationnement.

Ladite demande a été enregistrée sous DD 110'897.

- 4) Dans le cadre de l'instruction du dossier, les préavis recueillis étaient favorables sous réserve de celui de la commune qui s'opposait aux projets présentant un IUS supérieur à 32 % afin de limiter la densification.
- 5) Par décision du 11 juin 2018, publiée le même jour dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (FAO), le département a délivré l'autorisation globale de construire sollicitée.

Aux termes de cette dernière, les préavis de la direction générale de l'agriculture et de la nature dont son préavis liant, et de la direction générale des transports faisaient partie intégrante de l'autorisation de construire.

- 6) Par acte du 11 juillet 2018, les époux AKNIN ont formé recours contre cette décision devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI), concluant à son annulation.

Locataires de la villa située sur la parcelle n° 6'920 attenante à celle destinée à accueillir le projet litigieux, ils disposaient de la qualité pour recourir dès lors que la réalisation du projet aurait pour conséquence de les priver de la jouissance de la parcelle n° 7'254, laquelle leur servait de jardin. Dans cette même perspective, leur bail avait été résilié, congé qu'ils avaient contesté.

Expertise privée versée à la procédure à l'appui, l'étroitesse des lieux, combinée à la présence d'arbres à protéger, rendaient l'exigence posée par la direction générale des transports quant à la circulation dans le chemin des Épinés objectivement impossible à satisfaire.

Les façades nord des bâtiments à construire, offrant une luminosité bien moindre, donneraient quant à elles directement sur la parcelle n° 6'920.

Enfin, une servitude de distance et vue droite à charge de la parcelle n° 6'920 sur près de la moitié de la distance légale étant requise au regard de l'étroitesse de la parcelle n° 7'254, le caractère surdimensionné du projet par rapport à la taille de cette dernière et à l'espace disponible était manifeste. La dérogation aux rapports de surface, prévue par l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), n'aurait pas dû être accordée.

- 7) Le DT a conclu au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité.
- 8) M. FREY a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

Les époux AKNIN accédaient à leur domicile par le chemin du Clos Alpestre situé au nord de la parcelle n° 6'920 et non par le chemin des Épinés situé au sud de la parcelle n° 7'254. Leur démarche s'apparentait à une action populaire.

En tout état le recours était mal fondé.

- 9) Dans leur réplique, les recourants ont indiqué que leurs enfants empruntaient régulièrement le chemin des Épinés pour se rendre sous le préau de l'École de la Californie, voisine de la parcelle n° 7'254 ou pour aller chez des amis. En tant qu'habitants du quartier, ils étaient eux-mêmes susceptibles d'utiliser ce chemin.

Le projet les concernait directement dès lors que s'ils devaient « peut-être ne pas être directement concernés par les problématiques d'absence de lumière naturelle à l'intérieur des constructions, il n'en demeura[ient] pas moins qu'ils [seraient] directement touchés par l'implantation des deux villas dans leur jardin à quelques mètres de leur maison ».

Ils développaient des arguments au fond.

- 10) À l'occasion de sa duplique du 2 novembre 2018, M. FREY a produit l'extrait d'une écriture tirée de la procédure relative à la contestation du congé et à une prolongation du bail opposant ce dernier aux recourants devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : TBL), de laquelle il ressortait que les enfants du couple étaient scolarisés à l'École Internationale et non pas à l'École de la Californie. Ainsi, leur utilisation du chemin des Épines apparaissait irrégulière et, partant, insuffisante pour fonder la qualité pour agir de leurs parents. Au surplus, une fois le projet réalisé, les recourants n'auraient plus d'accès direct via leur jardin au chemin des Épines, ce qui rendait d'autant plus incertain leur usage de cette desserte et leur intérêt à recourir.

La création d'une servitude de distance et vue droite n'était pas commandée par l'exiguïté de la parcelle mais par l'implantation choisie. Les recourants ne prétendaient du reste pas que cette implantation, à proximité de la limite parcellaire, leur causerait un quelconque préjudice. En effet, puisque le bâtiment projeté n'aurait qu'un étage sur rez et que les deux parcelles seraient séparées par une barrière végétalisée et que la maison occupée par les recourants se trouvait au nord de la parcelle n° 6'920, éloignée de la future construction, seule leur piscine serait proche du nouveau projet.

- 11) Le DT a dupliqué et persisté dans ses conclusions.
- 12) Par jugement du 17 janvier 2019, le TAPI a déclaré le recours irrecevable.

Les recourants étaient locataires de la maison située sur la parcelle jouxtant le terrain destiné à accueillir la construction litigieuse de sorte qu'ils revêtaient la qualité de voisins directs. Cela étant, la proximité avec l'objet du litige ne suffisait pas encore à leur conférer la qualité pour recourir, le voisin devant en outre être directement et spécialement touché par la décision attaquée, ce dont il lui incombait d'apporter la preuve ou à tout le moins d'établir la vraisemblance. Or, alors qu'ils se prévalaient du danger que représenteraient les véhicules sortant en marche arrière de la parcelle n° 7'254, le long du chemin des Épines, ils ne démontraient pas en quoi ils seraient des usagers réguliers dudit chemin, étant rappelé qu'ils accédaient à leur demeure par le chemin du Clos Alpestre et que leurs enfants ne fréquentaient pas l'École de la Californie, desservie par le chemin des Épines. Partant, faute d'emprunter ce chemin d'une manière qui se distinguait de l'ensemble des administrés, soit des autres habitants du quartier, l'on ne saurait

considérer qu'ils seraient spécialement atteints si, cas échéant, l'hypothétique danger dont ils se prévalaient, se réalisait. Dans ces circonstances, les recourants se plaignaient en réalité sous cet angle d'une situation constitutive d'un danger pour des tiers, ce qui s'apparentait typiquement à une action populaire, par nature irrecevable. Ils invoquaient pour le surplus le caractère disproportionné du projet et son impact sur les arbres environnants pour en conclure que c'était à tort que la commission d'architecture avait retenu que le projet s'intégrait dans son environnement et autorisé, ce faisant, une dérogation aux rapports de surface au sens de l'art. 59 al. 4 LCI sans toutefois alléguer et a fortiori démontrer en quoi leur situation de fait ou de droit serait directement touchée par la construction litigieuse. À cet égard, ils n'établissaient pas que le caractère surdimensionné du projet leur occasionnerait des nuisances. Partant, en tant que sur ce point le seul but du recours consistait en réalité à garantir l'application correcte du droit, il était également irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire. Enfin, conformément à la jurisprudence, ils ne sauraient se prévaloir de la perte de jouissance « à bien plaie » du jardin pour s'opposer au projet.

Ne pouvant se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision querellée, les recourants ne disposaient pas de la qualité pour recourir, de sorte que leur recours était irrecevable.

- 13) Par acte du 20 février 2019, les époux AKNIN 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 l'annulation de celui-ci et au renvoi de la cause au TAPI pour nouveau jugement.

S'agissant des faits, ils contestaient bénéficier de la parcelle n° 7'254 à bien plaie. Elle faisait partie intégrante du contrat de bail.

Était par ailleurs produite, copie de la page 2 du procès-verbal devant le TBL. M. FREY y indiquait que lors de la location de la maison, le projet de construction était déjà existant, raison pour laquelle une clause concernant la restitution du terrain avait été insérée dans le contrat de bail. Le locataire n'avait pas accepté une telle clause. Les propriétaires étaient contents de louer, raison pour laquelle ils avaient accepté de supprimer ladite clause.

La qualité pour recourir devait être admise dès lors que les recourants se trouvaient dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. C'était à tort que le TAPI avait considéré que dès lors que le litige opposait un locataire à son propriétaire, celui-là ne disposait que des règles du droit du bail.

- 14) Le département a conclu au rejet du recours. Il existait un moyen de droit privé à disposition des intéressés pour écarter le préjudice dont ils se plaignaient. Les intérêts des locataires dans leurs rapports avec le bailleur étaient plus

spécifiquement protégés par les dispositions spéciales du droit du bail, complétées le cas échéant par certaines règles de droit public cantonal.

- 15) M. FREY a conclu au rejet du recours.

Il était exact que la parcelle n° 7'254, qui devait abriter la construction litigieuse, faisait partie intégrante du bail et n'avait pas été remise à bien plaie aux locataires.

Dans le cadre de la procédure en contestation du congé, les bailleurs avaient proposé une prolongation du bail de l'entier de la parcelle n° 6'920 de quatre ans moyennant la restitution immédiate de la parcelle n° 7'254. Les locataires s'y étaient opposés faisant valoir que la parcelle n° 7'254 était un élément essentiel du contrat qui ne pouvait être restitué plus rapidement que le bien-fonds. Par jugement du 12 mars 2019, non encore définitif au moment de la réponse, le TBL avait confirmé la validité du congé concernant la villa et le jardin et accordé aux époux une unique prolongation de bail de deux ans échéant au 20 avril 2020.

Ceux-ci ne pouvaient se prévaloir d'un intérêt pratique à l'admission de leur recours. En effet, à l'issue de la procédure relative à la contestation de congé, soit ce dernier était annulé et le bail se poursuivrait aux conditions actuelles, privant ainsi l'intimé de la possibilité de mettre en œuvre son projet de construction, soit le congé serait validé (ce qui avait été admis par jugement du TBL le 12 mars 2019), de sorte que les recourants devaient libérer tant la parcelle n° 6'920 que la parcelle 7'254. Ils ne seraient dès lors plus voisins des futures villas et n'auraient plus d'intérêt à contester l'autorisation de construire.

- 16) Dans leur réplique, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

Sur ce, la cause a été gradée 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 la conformité au droit de l'irrecevabilité prononcée par le TAPI le 17 janvier 2019 du recours contre l'autorisation délivrée par l'autorité intimée pour défaut de qualité pour recourir.

- 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 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).

b. 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 1b 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, quoiqu'actuel, ne pouvait être considéré comme direct ni concret au motif que le succès de son recours en matière administrative lui permettait de retirer l'avantage convoité, à savoir le prononcé de la nullité de son contrat de bail, seulement de manière indirecte. De plus, le but recherché par le recourant, soit se prémunir contre une prochaine résiliation du bail, sortait manifestement des objectifs de la LFAIE. L'intérêt invoqué par le recourant

n'était ainsi pas dans un rapport suffisamment étroit, spécial et digne d'être pris en considération, avec l'objet de la contestation (ATF 131 II 649 consid. 3.4). 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 (Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, Vol. II, 3ème éd., 2011, p. 730).

c. La chambre de céans a déjà jugé de façon constante qu'en matière de qualité pour recourir des locataires, lorsque la décision litigieuse implique 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/581/2014 du 29 juillet 2014 consid. 3 et les références citées).

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 œuvre d'une nouvelle enquête (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_61/2011 du 4 mai 2011 ; ATA/181/2013 du 19 mars 2013 consid. 4 et les références citées).

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).

d. En l'espèce, les recourants invoquent vouloir préserver par toutes les voies de droit le logement familial. Cet argument n'est pas pertinent au vu des jurisprudences précitées. Le bail à loyer des recourants a été résilié et fait l'objet

d'une procédure devant les juridictions civiles. Les locataires entendent conserver l'usage des deux parcelles, dont le bail a été résilié en raison du projet de construction litigieux. Ce faisant, l'intérêt que les recourants poursuivent sur le plan civil n'est pas dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet du litige administratif. En effet, ce dernier vise à examiner la conformité au droit de l'autorisation de construire querellée. Le fait que l'issue de la procédure administrative ait des répercussions sur le litige civil n'est pas pertinent sous l'angle de la procédure administrative car il n'établit pas l'existence d'un intérêt direct entre l'intérêt invoqué par les recourants et la conformité au droit de l'autorisation litigieuse. Ce n'est que de manière indirecte qu'une éventuelle annulation de cette dernière permettrait aux époux de retirer l'avantage pratique recherché consistant à conserver l'usage des deux parcelles.

Ils indiquent qu'à suivre le TAPI il serait loisible à tous les bailleurs souhaitant lancer un projet immobilier de procéder préalablement à la résiliation des baux de leurs locataires afin de pouvoir faire valider les autorisations de construire concernées en évitant tout contrôle judiciaire desdites autorisations. Cet argument ne résiste pas à l'examen, les locataires n'étant pas les seuls recourants potentiels contre une autorisation de construire.

Les recourants indiquent être directement touchés par l'absence d'intégration des constructions projetées. Or, si les constructions litigieuses se réalisent, cela signifiera que les congés donnés aux locataires auront été validés de sorte que ceux-ci n'habiteront plus sur place et ne seront dès lors pas touchés par les constructions. De surcroît, ni le manque de place allégué sur la parcelle, la luminosité qu'ils jugent insuffisante dans les nouvelles constructions, le risque d'humidité dans les nouvelles villas ou la potentielle atteinte à la vitalité des arbres ne sont de nature à leur causer un inconvénient direct. Les développements faits à ce propos par le TAPI sont pertinents.

En conséquence, les recourants ne disposent pas d'un intérêt digne de protection pour contester l'autorisation de construire litigieuse. Le jugement du TAPI leur déniait la qualité pour recourir contre l'autorisation doit être confirmé. Le recours sera donc rejeté.

- 4) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimé, à la charge des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 20 février 2019 par Madame Mylène et Monsieur Gilles AKNIN contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 17 janvier 2019 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'000.- à la charge Madame Mylène et Monsieur Gilles AKNIN pris conjointement et solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Monsieur François REY à la charge de Madame Mylène et Monsieur Gilles AKNIN pris conjointement et solidairement ;

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 ;

communiqua le présent arrêt à Me François Bellanger, avocat des recourants, à Me Jean-Pierre Carera, avocat de l'intimé, au département du territoire, soit pour lui l'office des autorisations de construire, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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