

L'avis du spécialiste

Ne peut pas recourir qui veut

La loi et la jurisprudence définissent qui possède la qualité pour recourir, notamment contre une autorisation de construire

Andreas Fabjan
Secrétaire général
de l'Union suisse
des professionnels
de l'immobilier (USPI) Genève

Selon la loi, est titulaire de la qualité pour recourir 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. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés.

En ce qui concerne les voisins d'une construction ou d'une installation, il résulte de la jurisprudence que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale possèdent l'intérêt particulier requis par la loi. Ces conditions sont en principe considérées comme remplies lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Ces conditions peuvent également être réalisées en l'absence de voisinage direct, lorsqu'une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse. La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant en-



Seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale par une construction possèdent l'intérêt requis par la loi pour recourir contre le chantier. LUCIEN FORTUNATI



Andreas Fabjan
Secrétaire
général,
USPI-Genève

tre 25 et 150 m. En revanche, elle a été déniée dans des cas où cette distance était supérieure.

Le critère de la distance n'est cependant pas pertinent à lui seul. La détermination de la qualité pour recourir nécessite en effet une appréciation de l'ensemble des circonstances. S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions (bruit, poussières,

vibrations, lumières ou autres) touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent alors se voir reconnaître la qualité pour recourir.

La qualité pour recourir des associations bénéficie d'un régime juridique particulier. La loi prévoit en effet que les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans ont la qualité pour recourir. A la condition toutefois que, d'après leurs statuts, elles 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.

Dans plusieurs affaires récentes concernant des recours de l'ASLOCA contre, notamment, une autorisation de surélever un immeuble, un plan d'affectation, une modification de zone ainsi que contre un plan localisé de quartier, la Chambre administrative de la Cour de justice a précisé les contours de ces exigences. Dans toutes ces affaires, la plus haute instance cantonale a considéré que l'ASLOCA ne possédait pas la qualité pour recourir. Et pour cause: après étude de ses statuts, il apparaît que cette association ne se voue 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, de la nature ou des sites. Son but premier consiste en effet en la défense de ses membres.

Une association peut par ailleurs disposer de la qualité pour agir pour assurer la défense collective des intérêts de ses membres. Une telle démarche est dénommée recours corporatif. Elle suppose que l'entité en cause dispose de la personnalité juridique, que ses statuts la chargent d'assurer la défense des intérêts de ses membres et que la majorité des membres possède, à titre individuel, la qualité pour recourir. Dans les affaires récentes évoquées plus haut, cette possibilité a également été refusée à l'ASLOCA au motif que la majorité des membres de l'association n'était pas concernée par le recours ou, conformément aux constatations retenues par la Cour de justice, que le recours allait à l'encontre des intérêts de ses membres. C'est, à notre connaissance, la première fois qu'un tribunal dénie la qualité pour recourir à une association pour un tel motif.

PUBLICITÉ

uspi⁺genève

union suisse des professionnels de l'immobilier

Les agences immobilières
s'engagent à vos côtés.

**L'union suisse des professionnels de l'immobilier Genève:
43 agences immobilières, 1450 collaborateurs,
3650 concierges ... s'engagent à vos côtés !**

12, rue de Chantepoulet
Case postale 1265 CH-1211 GENEVE 1

Tél. 022 715 02 20
Fax 022 715 02 22

info@uspi-ge.ch
www.uspi-geneve.ch