

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/534/2023-LCI

ATA/112/2024

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 30 janvier 2024

3^{ème} section

dans la cause

BANQUE A_____ SA et B_____
représentés par Me Mark MULLER, avocat

recourants

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

C_____ (SUISSE) SA
représentée par Me Delphine ZARB, avocate

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
24 août 2023 (JTAPI/903/2023)**

EN FAIT

- A.** **a.** B_____ et BANQUE A_____ SA (ci-après : la Banque A_____) sont copropriétaires de la parcelle n° 6'824 de la commune de D_____, sise au 3 E_____, sur laquelle est érigé un bâtiment de bureaux.
- b.** C_____ (SUISSE) SA (ci-après : F_____) est propriétaire de la parcelle attenante n° 5'601 de la même commune, située au 5 E_____, sur laquelle est érigé un bâtiment de bureaux.
- B.** **a.** Le 5 août 2014, le département du territoire (ci-après : le département) a délivré à F_____ une autorisation de construire portant sur la transformation et la surélévation de l'immeuble situé sur sa parcelle (DD 1_____/1). Le projet consistait principalement dans la démolition du 6^e étage, comprenant la toiture et les combles, la reconstruction dudit étage ainsi que la création de deux étages supplémentaires.
- b.** Cette décision a été confirmée par jugement du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) du 10 juin 2016 (JTAPI/609/2016), par arrêt de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) du 11 avril 2017 (ATA/414/2017) et par arrêt du Tribunal fédéral du 6 décembre 2017 (1C_297/2017), lequel a rejeté les recours de B_____ et de la Banque A_____.
- C.** **a.** Le 26 février 2018, B_____ et la Banque A_____ ont introduit une requête de mesures provisionnelles à l'encontre de F_____ afin qu'il lui soit notamment fait interdiction d'exécuter les travaux afférents à l'autorisation de construire DD 1_____/1, en raison d'un empiètement de la nouvelle construction sur leur parcelle.
- b.** Par ordonnance du 17 mai 2018 (OTPI/304/2018), le Tribunal de première instance (ci-après : le TPI) a prononcé cette interdiction.
- c.** Le 22 juin 2018, B_____ et la Banque A_____ ont déposé une action au fond sur ce même objet.
- d.** Par arrêt du 27 août 2018 (ACJC/1145/2018), la chambre civile de la Cour de justice a partiellement annulé l'ordonnance du 17 mai 2018 et fait interdiction à F_____ d'exécuter les travaux impliquant pour le 6^e étage une augmentation de l'empiètement et pour les 7^e et 8^e étages un empiètement sur la parcelle n° 6'824.
- e.** Le 5 février 2019, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours formé contre cet arrêt par B_____ et la Banque A_____ (arrêt du Tribunal fédéral 5A_857/2018).

- D.**
- a.** Le 28 janvier 2019, F_____ a déposé une demande d'autorisation comportant des modifications partielles de la façade nord (DD 1_____/2).
 - b.** Le 27 août 2019, le département lui a accordé l'autorisation de construire complémentaire DD 1_____/2.
 - c.** Par décision du 3 décembre 2019, le département a prolongé la validité de l'autorisation de construire DD 1_____/1 jusqu'au 6 décembre 2020.
 - d.** B_____ et la Banque A_____ ont recouru contre ces deux décisions et invité le TAPI à dire que l'autorisation DD 1_____/1 et par conséquent la seconde autorisation DD 1_____/2, dont la validité dépendait de celle de la première, étaient caduques.
 - e.** Par jugement du 28 octobre 2020 (JTAPI/924/2020), le TAPI a joint les deux causes et rejeté les recours. Par arrêt du 9 mars 2021 (ATA/308/2021), la chambre administrative a rejeté le recours interjeté contre le jugement précité. Cet arrêt a été confirmé par le Tribunal fédéral le 27 janvier 2022, sur recours de B_____ et la Banque A_____ (arrêt du Tribunal fédéral 1C_236/2021).
 - f.** Le 30 novembre 2021, l'autorisation de construire DD 1_____ a été prolongée jusqu'au 6 décembre 2022.
- E.**
- a.** Le 10 novembre 2021, le service des espaces publics de la Ville de Genève (ci-après : la ville) a délivré à F_____ une permission d'utilisation du domaine public pour l'installation de chantier nécessaire aux travaux, valable du 1^{er} décembre 2021 au 1^{er} décembre 2023.
 - b.** Parallèlement au projet de F_____, la ville a entrepris des travaux de réfection de la passerelle piétonne de l'Île, prévus de novembre 2022 à octobre 2023, avec l'occupation d'une partie de la place de l'Île par les installations de chantier et la fermeture de la passerelle le temps des travaux.
 - c.** Par courriel du 18 novembre 2022, F_____ a informé B_____ et la Banque A_____ que les travaux débuteraient le 21 novembre 2022.
 - d.** Le 21 novembre 2022, F_____ a transmis au département le formulaire d'ouverture du chantier et pris des dispositions afin d'installer des barrières de chantier.
 - e.** Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles déposée le 21 novembre 2022, B_____ et la Banque A_____ ont conclu à ce que le TPI fasse interdiction à F_____ de mettre en place les installations de chantier, notamment une grue, dès lors que l'accès à leur immeuble ne serait plus garanti.

f. Par ordonnances des 21 novembre 2022 et 13 février 2023, le TPI a rejeté la requête sur mesures superprovisionnelles, respectivement celle sur mesures provisionnelles (OTPI/113/2023).

g. Le 22 novembre 2022, B_____ et la Banque A_____ ont adressé à l'office cantonal des transports (ci-après : OCT, désormais rattaché au département de la santé et des mobilités) une requête urgente afin qu'il ordonne la réouverture du E_____ et l'enlèvement de toutes installations et tous matériaux entravant l'accès à leur parcelle.

h. L'OCT leur a répondu que l'inspecteur des chantiers était intervenu auprès de l'entreprise concernée afin de réduire immédiatement l'emprise des installations de chantier et rendre l'accès aux bâtiments.

i. Le 15 décembre 2022, il a adopté un arrêté réglementant temporairement la circulation sur le E_____ et le quai G_____, du 9 février 2023 au 30 août 2024.

j. Le 20 décembre 2022, l'OCT a édicté une directive de circulation concernant le chantier sis E_____ 5, valable du 21 novembre 2022 au 3 mai 2024.

k. Par acte du 30 janvier 2023, B_____ et la Banque A_____ ont recouru auprès du TAPI contre l'arrêté du 15 décembre 2022.

l. Par décision du 27 juin 2023 (DITAI/278/2023), le TAPI a rejeté la demande de l'OCT de retrait de l'effet suspensif au recours et celle de B_____ et de la Banque A_____ de suspension de la procédure jusqu'à l'issue de celle pendante devant la chambre administrative concernant la caducité d'une autorisation de construire (cf. *infra* Ha).

F. a. Le 7 décembre 2022, B_____ et la Banque A_____ ont sollicité du département la constatation de la caducité de l'autorisation de construire DD 1_____.

b. En date du 13 décembre 2023, le département leur a répondu qu'il n'accéderait pas à cette demande, vu l'avis d'ouverture de chantier et divers rendez-vous sur site dans le cadre de la mise en place des mesures d'installation du chantier, dont certains en présence du service de son inspection de la construction et des chantiers. Au surplus, certaines protections avaient été posées sur place. Ces éléments suffisaient amplement pour considérer que le chantier avait débuté.

c. Dans un courriel du 19 décembre 2022, B_____ et la Banque A_____ ont soutenu que le chantier n'avait pas été ouvert et ont requis, à défaut du constat de la caducité de l'autorisation, que le département leur notifie une décision formelle.

d. Par courrier du 27 janvier 2023, F_____ a communiqué au département un rapport relatif aux activités menées sur le chantier depuis son ouverture.

e. Par pli du 30 janvier 2023, le département a répondu à B_____ et à la Banque A_____ que les travaux avaient été entrepris en temps utile, de sorte que la question de savoir si la DD 1_____ était devenue caduque depuis lors ne se posait plus, raison pour laquelle il refusait de constater la caducité de l'autorisation. L'avis d'ouverture du chantier lui était parvenu dans les délais et son service avait constaté que certaines protections avaient été posées sur place. De plus, F_____ lui avait remis un rapport détaillant les diverses interventions réalisées depuis l'avis d'ouverture du chantier, dont un constat d'huissier, un repérage et des prises de mesures avec un ingénieur civil, un diagnostic de l'existant pour la dépollution et le curage, des travaux de mise hors service et de démontage de la centrale feu et de la centrale antieffraction, un diagnostic de l'existant avec les personnes chargées de la démolition, la réalisation de sondages complémentaires pour la pollution en façade, des sanitaires, des locaux techniques et des escaliers.

G. a. Le 13 février 2023, B_____ et la Banque A_____ ont recouru contre ce courrier auprès du TAPI, concluant, principalement, à son annulation et à la constatation de la caducité de la DD 1_____. Sur mesures provisionnelles, ils ont requis qu'il soit fait interdiction à F_____ d'exécuter tous travaux fondés sur l'autorisation litigieuse jusqu'à droit jugé dans le cadre de cette procédure.

Le courrier du 30 janvier 2023 constituait une décision finale. Cas échéant, le recours était formé pour déni de justice.

L'autorisation de construire était caduque, car les travaux n'avaient pas commencé pendant la durée de validité de l'autorisation de construire. F_____ ayant été contrainte de réduire l'emprise de ses installations de chantier à la suite de l'intervention de l'OCT, elle n'avait pas pu poursuivre l'installation du chantier. Les diverses interventions citées par le département constituaient de simples mesures préparatoires. Les photographies prises entre les 23 novembre et 6 décembre 2022 ne démontraient aucune activité. H_____ SA (ci-après : H_____) avait signé le mandat le 18 novembre 2022, ce qui rendait impossible le début des travaux pendant la durée de validité de l'autorisation. F_____, qui aurait pu initier les travaux dès le 27 janvier 2022, avait attendu le dernier moment pour tenter de donner l'impression que le chantier avait commencé, alors qu'elle avait bénéficié de trois prolongations. Le maintien de l'état prévalant devait être privilégié, car le lancement du chantier leur causerait un dommage irréparable.

b. Par décision du 13 mars 2023 (DITAI/113/2023), le TAPI a rejeté la requête de mesures provisionnelles.

Par arrêt du 9 mai 2023 (ATA/489/2023), la chambre administrative a déclaré irrecevable le recours formé par B_____ et la Banque A_____ à l'encontre de ladite décision. Par arrêt du 19 juin 2023 (1C_297/2023), le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours des intéressés contre cet arrêt.

c. Le 17 avril 2023, F_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours, la correspondance du 30 janvier 2023 ne pouvant être qualifiée de décision, et à ce qu'un transport sur place soit ordonné. Sur le fond, les travaux avaient bien été entrepris dans le délai de validité de l'autorisation de construire.

À l'appui de son écriture, F_____ a notamment produit :

- un procès-verbal du 26 octobre 2021 du bureau d'architecte mandaté suite à un rendez-vous avec des représentants de la ville, un ingénieur géotechnicien, et des entreprise de forage et d'échafaudage ;
- un courriel du 1^{er} novembre 2021 transmettant aux divers intervenants le procès-verbal précité, accompagné du plan d'installation du chantier mis à jour par le bureau d'architecte ;
- une permission de chantier émise le 10 novembre 2021, valable du 1^{er} décembre 2021 au 1^{er} décembre 2023 ;
- deux courriels adressés à H_____ les 25 mai et 18 juillet 2022 concernant les procédures de pré-qualification et d'appel d'offres ;
- un courriel du 29 juillet 2022 de H_____ confirmant une visite sur site le 4 août 2022 ;
- la lettre d'adjudication du 9 novembre 2022, signée par F_____ et H_____, qui prévoit, compte tenu du fait qu'aucun contrat d'entreprise totale n'était prêt à la signature par les parties, la réalisation de diverses prestations entre les 21 et 25 novembre 2022 (mobilisation de l'équipe de projet, organisation de l'ouverture du chantier [planification, commandes, consultation de sous-traitants, poursuite des échanges avec les autorités] et la poursuite des études en collaboration avec les mandataires), afin que le démarrage effectif des travaux puisse intervenir sur site, au plus tard, le 25 novembre 2022 ;
- un rapport du 23 février 2023 établi par H_____ relatif à la préparation de chantier ; il en ressort que, « compte tenu du timing particulier de ce projet », I_____ avait « été mobilisé avant l'adjudication formelle afin de préparer le chantier et pouvoir démarrer les travaux dès la signature du contrat » ; deux de ses collaborateurs avaient participé au rendez-vous de police du 21 octobre 2022 avec l'inspectorat des chantiers, les autorités compétentes et les services de la ville; le 24 octobre 2022, plusieurs séances avaient eu lieu en interne et

deux partenariats en phase d'appels d'offres avaient été établis afin de pouvoir démarrer au plus vite ; le 9 novembre 2022, un point avait été réalisé sur site afin d'organiser les installations de chantier ; le 18 novembre 2022, un chef de projet avait été mobilisé et il avait été rejoint par deux autres collaborateurs de H_____ en décembre 2022 et en janvier 2023 ; l'entreprise ayant repris le mandataire architecte qui avait suivi le projet depuis le début, soit depuis 2013, elle était prête à ouvrir le chantier le 21 novembre 2022 et à démarrer les travaux selon le planning annexé ; il était « incontestable » que les travaux de rénovation avaient débuté depuis le 21 novembre 2022 ;

- un contrat de sous-location conclu le 10 juin 2022 entre F_____ et J_____, prévoyant la location de bureaux à la rue de K_____ dès le 1^{er} août 2022 ;
- une facture du 25 novembre 2022 concernant des travaux d'électricité réalisés dans les bureaux à la rue de la K_____ dès le 30 septembre 2022 ;
- une facture du 10 octobre 2022 de l'entreprise ayant procédé au déménagement de F_____ du E_____ à la rue de K_____ le 7 octobre 2022 ;
- un constat d'huissier judiciaire établi le 21 novembre 2022 à la demande de F_____, confirmant la mise en place de barrières de chantier par H_____ et l'affichage de l'autorisation délivrée par la ville, mentionnant que les travaux allaient débiter le jour même ;
- un procès-verbal de visite du site du 22 novembre 2022 entre deux ingénieurs civils et trois collaborateurs de H_____ ;
- une attestation du 3 avril 2023 de H_____ aux termes de laquelle les travaux du projet avaient débuté le 21 novembre 2022 conformément au contrat d'entreprise signé avec F_____.

d. Le département a maintenu qu'il ressortait du dossier que les travaux prévus par l'autorisation de construire avaient bien été initiés avant le 6 décembre 2022.

e. B_____ et la Banque A_____ ont fait valoir que les travaux réalisés n'étaient pas suffisamment importants pour considérer que le chantier aurait été valablement ouvert pendant la durée de validité de l'autorisation.

f. Le département et F_____ ont persisté dans leurs conclusions.

g. Par jugement du 24 août 2023 (JTAPI/903/2023) le TAPI a rejeté le recours.

Le courrier litigieux devait être qualifié de décision et le département était fondé à refuser de constater la caducité de l'autorisation de construire. Un transport sur place n'était pas utile, le dossier comportant les éléments nécessaires pour statuer.

Les interventions de F_____, étayées par pièces, permettaient de constater que les travaux visant la mise en œuvre de l'autorisation de construire litigieuse avaient été initiés avant le 6 décembre 2022 et ce, même s'ils n'étaient pas visibles depuis l'extérieur du bâtiment, étant observé que le projet portait également sur la transformation intérieure des étages de l'immeuble.

Même dans l'hypothèse où les travaux effectués à l'intérieur du bâtiment ne devaient pas être pris en compte, il existait un faisceau d'indices tendant à considérer que les travaux avaient été entrepris dans les délais, notamment les allégations de F_____ concernant les diverses mesures entreprises qui étaient étayées par la production de documents et de photographies, les observations du département, dont le constat effectué sur place par un collaborateur, et la confirmation écrite de l'ouverture du chantier du chef du service de l'inspection de la construction et des chantiers au sein de l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC). Enfin, l'existence de ces travaux avait été retenue par la chambre administrative dans son arrêt du 9 mai 2023.

Pour le surplus, les travaux étaient intervenus dans un contexte judiciaire tendu entre les deux parties, et l'attitude de B_____ et de la Banque A_____ pouvait être qualifiée de dilatoire, dès lors qu'ils avaient tenté de se prévaloir de l'absence de mise en œuvre de l'autorisation de construire dans le délai, tout en entreprenant des démarches pour précisément empêcher ladite mise en œuvre, ce qui contrevenait à l'adage *nemo auditur suam (proprium) turpitudinem allegans* (nul ne peut se prévaloir de sa propre faute) concrétisant le principe constitutionnel de la bonne foi.

- H. a.** Par acte du 27 septembre 2023, B_____ et la Banque A_____ ont interjeté recours auprès de la chambre de céans contre le jugement du 24 août 2023, reçu le 28 août 2023. Ils ont conclu, préalablement, à la production du dossier de l'OAC relatif à la requête de constatation de la caducité de la DD 1_____, à la production du contrat d'entreprise totale conclu entre F_____ et H_____ le 18 novembre 2022 et aux auditions de I_____, L_____ et M_____. Principalement, ils ont conclu à l'annulation du jugement entrepris, à l'annulation de la décision du 30 janvier 2023 et à la constatation de la caducité de l'autorisation de construire. Subsidiairement, ils ont sollicité le renvoi de la cause pour nouvelle instruction au TAPI et plus subsidiairement à l'office compétent.

La décision du 30 janvier 2023 avait été rendue sans aucune instruction et sans constat sur place de l'avancement du chantier. Le TAPI s'était basé sur un

« faisceau d'indices », en tenant pour avérés des faits insuffisamment prouvés et inexacts.

Il s'était ainsi fondé sur les pièces produites par F_____, notamment le tableau « Tâches sur chantier » daté du 27 janvier 2023 et les photos, dont ils avaient contesté la valeur probante, soulignant notamment que les clichés n'étaient pas datés et que le tableau avait été établi deux mois plus tard. De plus, le TAPI n'avait pas déterminé précisément quels travaux avaient été entrepris avant le 6 décembre 2022, évoquant simplement « les tâches préparatoires pour l'ouverture du chantier effectuées entre le 9 et le 18 novembre 2022 » mentionnées dans le tableau, alors que les seules tâches qui pouvaient s'apparenter à des travaux étaient les « sondages destructifs ». Les autres interventions permettant de considérer que les travaux avaient débuté avant le 6 décembre 2022 étaient les « sondages complémentaires pour la pollution en façade, des sanitaires, des locaux techniques et des escaliers ». Toutefois, le nombre de sondages prétendument réalisés le 30 novembre 2022 aurait nécessité la présence d'ouvriers et de matériel important, notamment un chantier et une benne pour évacuer les gravats. Ils avaient fourni des photos prises entre les 21 novembre et 6 décembre 2022 qui attestaient l'absence de véhicule de chantier, de benne à gravats, d'ouvrier ou de tout autre signe que des travaux seraient en cours.

En outre, le mémo du 23 février 2023 avait été établi pour les besoins de la cause par H_____, entreprise chargée des travaux. Au vu du mandat tardif confié à cette société, ils avaient exprimé des doutes quant à sa capacité à initier les travaux avant le 6 décembre 2022. F_____ avait affirmé, sans le prouver, qu'un contrat d'entreprise totale avait été signé avec H_____ le 18 novembre 2022, ce qu'ils avaient contesté. Ils avaient ainsi apporté suffisamment d'éléments pour justifier une instruction. Les auditions proposées et la production du contrat auraient permis de clarifier la nature du mandat de l'entreprise et de prendre connaissance du planning des travaux, mesures qu'ils requéraient.

Le TAPI avait considéré que l'OAC avait effectué un constat sur place, sans avoir vérifié ce fait. Selon l'OAC, diverses réunions avaient été organisées dans le cadre de la mise en place des mesures d'installation de chantier et avaient eu lieu avant le 7 décembre 2022. Ces réunions étaient donc antérieures au dépôt de leur requête en constatation de la caducité de l'autorisation de construire et n'avaient pas porté sur les travaux. Ils requéraient la production par l'OAC du dossier relatif à l'instruction de la requête, puisque les pièces communiquées ne contenaient aucun constat réalisé après le 7 décembre 2022.

De nombreuses photographies portaient sur des sondages effectués après l'échéance de l'autorisation de construire, selon le tableau du 27 janvier 2023, et sur des sondages réalisés au sous-sol, au rez-de-chaussée et aux 1^{er} et 2^e étages,

alors que la démolition et la reconstruction des parois intérieures étaient prévues aux étages supérieurs. Le TAPI avait retenu à tort que les travaux autorisés par la DD 1_____ prévoyaient également la démolition et la reconstruction des parois intérieures du 2^e étage, ainsi que la rénovation des étages. La présence de sondages inutiles semblait démontrer que l'intimée avait cherché à « monter » un dossier pour faire croire qu'elle avait commencé le chantier. Les prestations requises dans la lettre d'adjudication du 9 novembre 2022 visant à permettre le démarrage effectif des travaux ne prévoyaient ni sondages, ni interventions techniques, mais seulement des mesures organisationnelles.

L'intimée avait annoncé l'ouverture du chantier pour le 21 novembre 2022, date à laquelle l'entreprise chargée des travaux avait fermé l'accès au E_____ par des barrières en vue de l'installation du chantier. Les travaux n'avaient donc pas encore commencé. Elle avait reconnu ne pas avoir effectué de travaux entre les 21 et

23 novembre 2022. Le 23 novembre 2022, à la demande de l'inspecteur des chantiers, l'entreprise avait réduit l'emprise sur le E_____ et rendu l'accès aux bâtiments, de sorte qu'elle n'avait pas pu poursuivre l'installation du chantier. Depuis lors, l'espace dévolu au chantier était réduit et ne permettait pas les installations minimales nécessaires pour effectuer des travaux. Les photographies prises entre le 23 novembre et le 6 décembre 2022 ne démontraient aucune activité. La description des travaux postérieurs au 6 décembre 2022 révélait que F_____ et H_____ n'étaient pas prêts à initier le chantier et que seules des mesures préparatoires avaient été effectuées. Les diverses interventions citées dans la décision du 30 janvier 2023 ne pouvaient pas être considérées comme des éléments propres à démontrer qu'un chantier aurait commencé.

Le TAPI s'était également référé à l'arrêt de la chambre administrative du 9 mai 2023, lequel avait été rendu sur mesures provisionnelles, sous l'angle de la vraisemblance, sans examen de la caducité de la DD 1_____. De plus, les éléments qui y étaient relevés constituaient de simples mesures préparatoires.

Dans sa réponse du 9 janvier 2023 à la requête de mesures provisionnelles civile, F_____ avait admis que ladite procédure avait retardé le début des travaux. Elle reconnaissait ainsi qu'à la date de cette écriture, les travaux n'avaient pas commencé. La décision de l'OAC devait être annulée et il devait être constaté que l'autorisation de construire DD 1_____ était caduque.

Le Tribunal fédéral retenait, parmi les indices permettant de vérifier si les travaux avaient valablement débuté, le coût des travaux effectués. Le TAPI et le département ne s'étaient pas intéressés à cet élément. Les deux arrêts cantonaux cités dans le jugement entrepris n'étaient pas pertinents, car le premier ne concernait pas un cas d'application de la disposition applicable et le second était dépassé, puisque la doctrine considérait que la réglementation valaisanne,

consacrée par le Tribunal fédéral, codifiait parfaitement le consensus relatif à l'état d'avancement minimal nécessaire de la construction pour retenir que celle-ci avait commencé. Il fallait mettre en regard l'importance du projet avec les travaux à réaliser pour admettre que l'ouverture du chantier avait eu lieu et les travaux effectués devaient être utiles à la réalisation du projet.

L'intimée avait manqué de diligence et était seule responsable de la perte de temps qui en découlait. En effet, libre d'initier les travaux dès le 27 janvier 2022, elle avait attendu le dernier moment pour tenter de donner l'impression que le chantier avait commencé en ne faisant que poser des barrières devant l'immeuble, alors même qu'elle avait bénéficié de trois prolongations de son autorisation, qu'elle avait dû modifier son projet qui empiétait sur leur parcelle et que le quai menant à leur immeuble avait été fermé en toute illégalité. Ils avaient légitimement utilisé les voies de recours à leur disposition pour faire constater que leurs droits avaient été violés, sur les plans civil et administratif.

b. Le 31 octobre 2023, F_____ a conclu à ce que les recourants soient déboutés de toutes leurs conclusions.

Le tableau établi par H_____ émanait de professionnels de la construction. Il était daté du 27 janvier 2023, car il avait été actualisé. Chaque étape des travaux avait été répertoriée, avec la date de leur réalisation et des photographies jointes, dont les numéros étaient reportés sur un plan d'étage correspondant. Ce document attestait que l'entreprise avait finalisé la mise en place des barrières de chantier et fait constater l'ouverture du chantier par huissier le 21 novembre 2022. Des sondages destructifs avaient été réalisés avant le 6 décembre 2022, ainsi que plusieurs travaux de mise hors service et de démontage des systèmes d'accès et de la centrale antieffraction, des sondages complémentaires pour la pollution en façade, des sanitaires, des locaux techniques et des escaliers. Rien ne permettait de douter du travail réalisé par l'entreprise mandatée.

H_____ avait connaissance des éléments utiles du projet depuis le mois de mai 2022 et ses collaborateurs s'étaient rendus sur place à deux reprises en août 2022. Elle avait pu se mettre en œuvre dès l'adjudication et démarrer concrètement les travaux le 21 novembre 2022, comme demandé.

L'OAC disposait des éléments nécessaires lui permettant d'apprécier la situation dans son ensemble et rendre la décision du 30 janvier 2023, sans juger utile de se déplacer sur site après la requête en caducité de l'autorisation de construire. Les pièces produites, combinées aux constats du département, constituaient un faisceau d'indices parfaitement probants. Le TAPI détenait donc des documents pertinents et probants pour se prononcer, et il ne lui appartenait pas de substituer son appréciation à celle, technique, de l'autorité compétente. Le TAPI n'avait aucune raison de remettre en cause les affirmations du département, selon

lesquelles un constat avait été effectué sur place par l'un de ses collaborateurs. Enfin, il n'avait pas à examiner l'ampleur et le coût des travaux.

Compte tenu de l'attitude dilatoire et abusive des recourants, elle avait dû attendre l'entrée en force de l'autorisation de construire, intervenue le 27 janvier 2022, avant d'envisager les travaux et déployer un travail conséquent de mise à jour et de détails de l'appel d'offres rendu nécessaire par temps écoulé depuis la délivrance de l'autorisation. Les premiers documents avaient été communiqués aux futurs adjudicataires en mai 2022 et l'entreprise mandatée avait pu se mettre en œuvre dès l'adjudication. Les démarches entreprises étaient des travaux, de surcroît importants, impliquant la destruction de chapes de béton de tous les étages du bâtiment, visant à mettre en œuvre l'autorisation de construire, et ce en dépit de l'installation de chantier réduite à laquelle elle avait été contrainte. L'ouverture du chantier avait été constatée par huissier judiciaire le 21 novembre 2022 et confirmée par écrit par la direction de H_____ et le chef du service de l'inspection de la construction et des chantiers de l'OAC. L'avis de ce fonctionnaire spécialisé, confirmé par courriel du 13 décembre 2022, puis par courrier du 13 janvier 2023, devait prévaloir sur l'argumentation des recourants.

c. Le 31 octobre 2023, le département a conclu au rejet du recours.

Dans son arrêt du 9 mai 2023, la chambre administrative avait procédé à un examen minutieux de toutes les pièces et consigné par ordre chronologique les diverses interventions entreprises sur le chantier. Ces pièces, détaillées et complètes, étaient au demeurant les mêmes que celles produites par F_____ dans ses écritures au fond. La chambre administrative avait donc effectué un examen complet des faits.

S'agissant de la force probante du tableau relatif aux tâches sur le chantier, il ressortait de ce document que chaque intervention était étayée dans la rubrique « Rapport photos – Annexe 14 », avec la légende des images correspondantes. En tout état, il existait suffisamment d'éléments permettant de constater que les travaux avaient commencé pendant la durée de validité de l'autorisation.

Le coût des travaux n'était qu'un élément de l'analyse, parmi d'autres qui avaient permis au TAPI de trancher le litige.

Aucune conséquence ne pouvait être tirée du fait que le TAPI avait retenu que les travaux litigieux concernaient également le 2^e étage, car les travaux avaient été initiés à l'intérieur du bâtiment conformément à l'autorisation de construire. Les constatations effectuées sur place faisaient partie du faisceau d'indices ayant mené à nier la caducité de l'autorisation. Le fait qu'il n'y ait pas d'autre document que le courriel du 13 décembre 2022 attestant de la tenue de réunions ne permettait pas de considérer qu'elles n'avaient pas eu lieu.

Le jugement entrepris avait à juste titre validé la décision du département considérant que l'annonce de l'ouverture de chantier, la pose de panneaux de chantier à l'extérieur du bâtiment, le constat effectué sur place par un collaborateur du département et les différentes autres mesures comme initiant valablement les travaux. Ces éléments faisaient partie d'un faisceau d'indices permettant de retenir que les travaux avaient été entrepris en temps voulu.

d. Par réplique du 1^{er} décembre 2023, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

La chambre administrative avait rappelé dans son arrêt que son examen pouvait se limiter à la vraisemblance des faits, et elle avait instruit la cause sur cette base.

Ils requéraient la production du contrat d'entreprise générale signé avec H_____, ainsi que le dossier d'appel d'offres remis à cette dernière. Le premier de ces documents permettrait de connaître le planning des travaux de manière beaucoup plus fiable que le tableau et les photographies transmis par F_____. Le dossier d'appel d'offres permettrait quant à lui de vérifier s'il contenait toutes les informations nécessaires pour que l'entreprise générale rende son offre. Tel ne semblait pas être le cas, car les sondages destructifs s'apparentaient plutôt à des vérifications que le maître d'ouvrage devait effectuer pour rendre une offre en toute connaissance de cause quant à la qualité de la construction faisant l'objet des travaux. Ces mesures avaient probablement été prises début 2022 avant la remise du dossier d'appel d'offres, l'intimée pouvant facilement indiquer dans le tableau de suivi des travaux que les sondages avaient été réalisés en novembre 2022. L'entreprise n'était ainsi pas en mesure d'ouvrir effectivement le chantier avant l'échéance de l'autorisation de construire.

La visite du 21 octobre 2022 ne permettait pas à l'OAC de considérer que les travaux auraient débuté avant le 6 décembre 2022, puisque l'intimée se prévalait de travaux réalisés en novembre 2022.

L'ampleur des travaux était un critère concret pour juger leur début effectif et le Tribunal fédéral retenait le coût des travaux effectués parmi les indices permettant de vérifier s'ils avaient valablement débuté. Le TAPI aurait donc dû instruire cette question. Il était inadmissible que, saisi d'une question aussi importante, l'OAC ne se soit pas déplacé afin de constater la situation, alors que son dossier ne contenait aucune mesure d'instruction sérieuse. En regard des travaux autorisés, ceux réalisés étaient mineurs et consistaient essentiellement en des travaux préparatoires. La jurisprudence citée par le TAPI se référait notamment à la pose de palplanches, qui était une intervention importante nécessitant l'engagement de machines de chantier lourdes afin de creuser le terrain. L'arrêt fédéral concernait des travaux qui étaient, proportionnellement aux travaux prévus, bien plus importants que ceux que l'intimée alléguait avoir effectués.

La procédure de recours relative à l'arrêt de la circulation était toujours pendante devant le TAPI, ce qui attestait du sérieux de leurs griefs. L'intimée avait bénéficié de largesses de la part de l'OAC, qui lui avait accordé trois prolongations de l'autorisation de construire et l'avait alertée quelques jours avant l'échéance de la durée initiale de validité afin qu'elle dépose une demande de prolongation.

e. Le 6 décembre 2023, F_____ a relevé que les écritures des recourants comportaient de graves accusations, qui devaient être sanctionnées. La lettre d'adjudication était suffisante pour démontrer la date du début des travaux, de sorte qu'elle n'avait pas à produire le contrat d'entreprise ni le dossier d'appel d'offres, documents qui relevaient des affaires commerciales et ne concernaient aucunement les recourants.

f. 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 du 24 août 2023 rejetant le recours contre la décision du 30 janvier 2023, par laquelle le département a refusé de constater la caducité de l'autorisation de construire DD 1_____.
3. À titre préalable, les recourants sollicitent la production du dossier de l'OAC relatif à la requête de constatation de la caducité de l'autorisation de construire, la production du contrat d'entreprise totale conclu entre l'intimée et H_____, ainsi que les auditions de I_____, L_____ et M_____.

3.1 Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la K_____ suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités).

Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier 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 145 I 167 consid. 4.1. ; 140 I 285 consid. 6.3.1).

3.2 En l'espèce, la production des pièces et les mesures d'instruction sollicitées ne s'avèrent pas utiles pour trancher le litige en pleine connaissance de cause.

En effet, le dossier de l'OAC relatif à la requête de constatation de la caducité de l'autorisation de construire n'est pas indispensable, au vu des autres pièces produites dans le cadre de la présente procédure, comme cela sera exposé ci-après. Il sera relevé au demeurant que ni F_____, ni le département, ne prétend qu'un constat écrit aurait été rédigé à la suite de l'intervention de la direction de l'inspectorat de la construction de l'OAC au mois de novembre 2022.

Nul n'est besoin de « clarifier la nature du mandat » de H_____, seule la date du début des travaux étant déterminante. À cet égard, l'éventuel planning contenu dans le contrat ne serait de toute façon pas propre à prouver le moment auquel les travaux ont été effectivement initiés. Quant au dossier d'appel d'offres, il n'apparaît pas décisif non plus, dès lors que la lettre d'adjudication atteste que l'entreprise s'est vu attribuer le mandat et que la date de démarrage effectif des travaux y est expressément indiquée. Pour le reste, le raisonnement des recourants, lesquels remettent en cause l'exactitude des documents émanant de H_____, notamment le tableau du 27 janvier 2023 et le mémo du 23 février 2023, au motif que cette entreprise dispose d'un intérêt à la poursuite des travaux, tout en requérant d'autres pièces signées par elle, est difficilement compréhensible.

S'agissant des auditions des collaborateurs de H_____, les recourants ne soutiennent pas que ces témoignages apporteraient des éléments pertinents qui ne résulteraient pas déjà des documents versés à la procédure. Il est notamment rappelé que le dossier contient plusieurs écrits établis par cette société, lesquels énumèrent et documentent les tâches réalisées jusqu'au 6 décembre 2022.

Partant, il ne sera pas donné suite aux mesures d'instruction sollicitées.

- 4.** Selon l'art. 1 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), sur tout le territoire du canton, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment : élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a) ; modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation,

la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b) ;
démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (let. c) ;
modifier la configuration du terrain (let. d).

Conformément à l'art. 4 al. 5, 1^{ère} phrase LCI, l'autorisation est caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans les deux ans qui suivent sa publication dans la Feuille d'avis officielle.

En vertu de l'art. 151 let. a LCI, le Conseil d'État fixe par règlement les dispositions relatives à l'application de la LCI.

L'art. 33A al. 1 RCI du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) précise que le commencement des travaux, au sens de l'art. 4 LCI, implique l'ouverture effective du chantier et la poursuite de la construction de l'ouvrage.

4.1 La caducité est la conséquence de l'absence de travaux dans un certain délai. Ce délai est un délai de péremption, ou d'incombance, pendant lequel l'intéressé doit accomplir un acte pour éviter un désavantage juridique, en l'occurrence la perte du droit de construire selon le permis. La péremption dépend uniquement de l'attitude de l'administré, à savoir de son choix de mettre ou non à exécution son projet dans un délai fixé (arrêt du Tribunal fédéral 1A.150/2001 du 31 janvier 2002

consid. 1.1.3 et les références citées).

Selon la doctrine, pour des motifs de stabilisation juridique, les législations prévoient souvent un délai dans lequel le permis de construire doit être utilisé ; il s'agit d'éviter qu'un propriétaire ne puisse indéfiniment opposer l'autorisation qu'il a reçue à un changement de réglementation. De plus, le juge doit examiner d'office si ce droit est périmé (Pierre MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3^e éd., 2011, p. 102-104 ; ATA/308/2021 du 9 mars 2021 consid. 4b).

4.2 Le Tribunal administratif (devenu la chambre administrative) a déjà jugé que les travaux avaient été entrepris si l'on constatait l'ouverture effective du chantier et la poursuite de la construction de l'ouvrage ; la pose de « chabourys » (clôture en bois), un léger décapage de terrain ainsi que la pose de quelques palplanches sont suffisants (ATA K. du 4 mars 1992, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 19 juin 1992).

Il a également admis une ouverture effective du chantier avant le 7 septembre 1999, en se fondant essentiellement sur le fait qu'à la suite d'une annonce de l'intimé à ce sujet le 16 août 1999, un inspecteur du chantier du département, qui avait produit une déclaration écrite en procédure, avait constaté que des travaux

étaient en cours le 27 août 1999. Le Tribunal administratif a en outre relevé que cette ouverture du chantier avait été suivie de travaux, au cours de l'été et de l'automne 1999, avec la pose d'une clôture et d'un portail, le déplacement d'environ 2'300 m³ de terreau et de compost, le déplacement et la remise en culture de deux serres, le démontage de trois serres, travaux dont l'avancement avait été décrit dans un carnet de chantier tenu par l'intimé (ATA/412/2001 du 19 juin 2001). Saisi par les recourants qui faisaient valoir que le constat de l'inspecteur du département était lapidaire, qu'il n'attestait pas de véritables travaux de construction, soit la pose ou la préparation des fondations des bâtiments, ni de mouvements de terre significatifs, que le carnet de chantier de l'intimé n'était pas probant, que d'après les déclarations de certains voisins aucune activité particulière n'avait été remarquée dans l'exploitation litigieuse en août et septembre 1999, qu'aucun panneau de chantier n'avait été posé et qu'une incertitude subsistait sur le financement de la construction, que les travaux effectués jusqu'au 7 septembre 1999 avaient peut-être uniquement consisté en des déplacements de compost, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les opérations d'ouverture du chantier effectuées avant le 7 septembre 1999 empêchaient la caducité de l'autorisation de construire. Il a rappelé que les constatations étaient fondées sur l'avis d'un fonctionnaire spécialisé, qui s'était rendu sur les lieux pour contrôler l'ouverture annoncée du chantier, et tenaient compte d'une appréciation générale du déroulement des travaux. En outre, la jurisprudence cantonale admettait, par une interprétation large de la notion de travaux de l'art. 4 al. 5 LCI, une interruption du délai d'incombance avant même que la construction proprement dite ne soit engagée (arrêt du Tribunal fédéral 1A.150/2001 précité).

4.3 Dans un arrêt du 17 février 2021 (1C_202/2020), le Tribunal fédéral a examiné le bien-fondé d'un arrêt rendu par le Tribunal cantonal valaisan, qui avait jugé que les travaux exécutés avant l'échéance du permis de construire n'étaient pas suffisants au regard de l'art. 51 de la loi du canton du Valais du 15 décembre 2016 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1). Le Tribunal fédéral a rappelé la teneur de cette disposition, selon laquelle l'autorisation de construire devenait caduque si l'exécution du projet n'avait pas commencé dans les trois ans dès son entrée en force. L'exécution était considérée comme commencée lorsque des travaux importants avaient été réalisés, en particulier l'ensemble du terrassement ou une fouille importante nécessaire au projet. Dans tous les cas, l'exécution du projet était réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation étaient exécutés. Il a jugé, au vu des éléments retenus par la cour cantonale et de sa jurisprudence, qu'il n'était pas insoutenable de considérer que les travaux avaient atteint un stade suffisant pour admettre leur commencement avant l'échéance du permis de construire.

Selon Jean-Baptiste ZUFFEREY (Journées suisses du droit de la construction 2023, p. 44), toutes les législations cantonales exigent que les travaux soient « entrepris » ou « commencés » avant l'échéance du délai. La jurisprudence de tous les cantons a fréquemment été amenée à préciser quel doit être l'avancement minimal de la construction ; l'art. 51 al. 1 LC codifie parfaitement le consensus à ce sujet :

« [l]'exécution [du projet] est considérée comme commencée lorsque des travaux importants ont été réalisés, en particulier l'ensemble du terrassement ou une fouille importante nécessaire au projet ; dans tous les cas, l'exécution du projet est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont exécutés ».

5. En l'espèce, il est rappelé que la première autorisation de construire du 5 août 2014 est entrée en force le 6 décembre 2017. Toutefois, les travaux prévus impliquant un empiètement sur la parcelle des recourants, une autorisation complémentaire a été délivrée le 27 août 2019. Les recourants ont contesté cette décision, ainsi que celle du 3 décembre 2019 prolongeant la validité de l'autorisation de construire initiale jusqu'au 6 décembre 2020. Ils ont été déboutés par le TAPI, la chambre administrative et enfin le Tribunal fédéral, par arrêt du 27 janvier 2022, date à laquelle l'autorisation litigieuse est entrée en force. Celle-ci a encore été prolongée pour une année supplémentaire, par décisions des 1^{er} décembre 2020 et 30 novembre 2021.

Il n'est pas contesté que l'échéance déterminante est fixée au 6 décembre 2022.

5.1 Contrairement à ce que soutiennent les recourants, la jurisprudence rendue par le Tribunal administratif (ATA/412/2001 précité), confirmée par arrêt du Tribunal fédéral (1A_150/2001 précité) n'est pas dépassée depuis le prononcé de l'arrêt du 17 février 2021 (1C_202/2020 précité). En effet, ce dernier concerne un cas d'application du droit valaisan, singulièrement de l'art. 51 al. 1 LC, lequel précise le moment à partir duquel l'exécution peut être considérée comme commencée en mentionnant expressément la réalisation de « travaux importants », en particulier un « terrassement », une « fouille », « les semelles ou le radier de fondation ». Or, le Conseil d'État, sur délégation du législateur genevois, libre de fixer la durée et les modalités de validité d'une autorisation de construire, a défini la notion de « commencement des travaux » comme impliquant « l'ouverture effective du chantier », sans autre exigence. Ni l'art. 4 al. 5 LCI, ni l'art. 33A al. 1 RCI, ne fait une quelconque référence à l'ampleur des travaux.

Par conséquent, l'avis de Jean-Baptiste ZUFFEREY, selon lequel la disposition valaisanne codifie parfaitement le consensus, n'est pas pertinent, ce d'autant plus que l'autorisation de construire en cause ne concerne pas des fondations, mais des travaux de surélévation, de démolition et de reconstruction de parois intérieures, et de remplacement de façades.

Le TAPI et le département n'avaient donc pas à examiner le coût des travaux effectués ni à apprécier leur importance par rapport au projet global.

Est seule décisive la question de savoir si F_____ a, dans le délai de caducité de l'autorisation de construire DD 1_____, entrepris des travaux, à savoir si le chantier a effectivement été ouvert avant le 6 décembre 2022 et si la construction de l'ouvrage s'est poursuivie.

5.2 Le 21 novembre 2022, F_____ a transmis au département le formulaire d'ouverture du chantier et pris des dispositions afin d'installer des barrières. À sa demande, un huissier judiciaire a établi le jour même un constat d'ouverture de chantier. Ce document officiel confirme la mise en place de barrières en limite de propriété par H_____, l'affichage de l'autorisation délivrée par la ville de Genève, et indique « Les travaux vont débiter ».

Le jour même, les recourants ont déposé une requête sur mesures superprovisionnelles visant à faire interdiction à F_____ de mettre en place les installations de chantier. Suite au rejet de ladite requête, ils ont saisi le lendemain l'OCT, lequel a demandé à l'inspectorat des chantiers d'intervenir auprès de l'entreprise. Le dossier de la cause ne contient pas de document relatif à cette opération, notamment de constat écrit, mais il n'est pas contesté que les services compétents se sont effectivement déplacés sur site et ont ordonné à H_____ de réduire immédiatement l'emprise sur le quai et rendre l'accès aux bâtiments. C'est dire que l'autorité compétente a observé, à l'instar de l'huissier judiciaire, que le chantier avait été effectivement installé. F_____ a toutefois été contrainte d'enlever toutes installations et tous matériaux qui entravaient l'accès à la parcelle des recourants, et empêchée de mettre en place les engins de chantier prévus, notamment une grue. Cela étant, elle n'a pas pour autant renoncé aux travaux.

Il ressort en effet du tableau « Tâches sur chantier », document qui énumère toutes les opérations effectuées entre les 9 novembre 2022 et 27 janvier 2023, qu'ont notamment été réalisés, suite à l'annonce d'ouverture du chantier, des travaux de mise hors service et de démontage de la centrale feu et de la centrale antieffraction, des repérages et des prises de mesures avec un ingénieur civil, des diagnostics de l'existant et des séances de travail avec un sous-traitant soumissionnaire pour la dépollution et le curage le 22 novembre 2022 ; des travaux de mise hors service et de démontage du système de contrôle d'accès, des repérages et des prises de mesures, des diagnostics de l'existant avec un sous-traitant pour la démolition et le gros œuvre, les 23 et 24 novembre 2022 ; des diagnostics de l'existant et des séances de travail avec un sous-traitant soumissionnaire pour l'échafaudage le 25 novembre 2022 ; des sondages complémentaires pour la pollution en façade, des sanitaires, des locaux techniques et des escaliers, des diagnostics de l'existant et des séances de travail avec des sous-traitants soumissionnaires pour la

dépollution et le curage, pour la purge et la dépollution des réseaux, pour la ligne de vie provisoire en toiture le 30 novembre 2022.

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, ces descriptions ne correspondent pas à de simples mesures préparatoires à l'ouverture de chantier. Il s'agit d'interventions concrètes, menées par l'entreprise en charge des travaux de transformation et de surélévation de l'immeuble, dans le cadre de l'exécution du projet. Enfin, les tâches précitées n'exigeaient pas la mise en place d'une benne à gravats ou l'affectation d'un véhicule de chantier sur le site, et pouvaient parfaitement être réalisées sans que cela ne soit visible depuis l'extérieur du bâtiment. On rappellera encore à ce propos que le projet comprenait également d'importants travaux à l'intérieur du bâtiment, avec notamment la démolition et la reconstruction des parois internes à plusieurs étages.

Rien ne permet de remettre en cause la véracité des informations contenues dans ce tableau, qui mentionne pour chacune des tâches répertoriées chronologiquement l'identité des intervenants et la référence des photographies correspondantes, lesquelles ont fait l'objet d'un rapport joint. F_____ a précisé que ce document avait été mis à jour le 27 janvier 2023, ce qui s'explique aisément puisqu'il s'agit de la date à laquelle il a été transmis au département. Si les clichés ne sont pas datés, le jour de leur prise de vue est clairement identifiable. H_____ a en outre confirmé dans deux écrits supplémentaires, à savoir dans son rapport du 23 février 2023 et dans une attestation du 3 avril 2023, qu'elle avait bien entrepris les travaux le 21 novembre 2022, conformément à ce qui avait été convenu avec F_____. Cela avait d'ailleurs été expressément prévu dans la lettre d'adjudication du 9 novembre 2022, qui stipule que le démarrage effectif des travaux devait intervenir entre les 21 et 25 novembre 2022 et que les travaux sur site devaient débuter au plus tard le 25 novembre 2022.

Ces éléments sont suffisants pour conclure que F_____ a bien entrepris les travaux et que le chantier a effectivement été ouvert avant le 6 décembre 2022, dès lors que la jurisprudence admet une interprétation large de la notion de travaux au sens de l'art. 4 al. 5 LCI et que le chantier est ouvert avant même que la construction proprement dite ne soit engagée.

5.3 À toutes fins utiles, il sera encore observé que F_____ a continuellement manifesté son intention de mettre son projet à exécution. Avant de bénéficier de l'ultime prolongation de l'autorisation de construire accordée le 30 novembre 2021, et dans l'attente du prononcé de l'arrêt du Tribunal fédéral intervenu le 27 janvier 2022, elle a entrepris plusieurs démarches afin de débiter les travaux aussitôt qu'elle le pourrait. Un rendez-vous a eu lieu le 26 octobre 2021 avec les

autorités compétentes pour discuter l'installation de chantier, valider les dates de son ouverture et étudier les différents accès. Elle a ainsi obtenu, le 10 novembre 2021, la permission d'utilisation du domaine public pour l'installation de chantier nécessaire aux travaux, valable du 1^{er} décembre 2021 au 1^{er} décembre 2023. La procédure de pré-qualification d'appel d'offres a débuté, au plus tard, au mois de mai 2022, l'appel d'offres a été finalisé au mois de juillet 2022 et l'adjudication signée le 9 novembre 2022.

L'appréciation des recourants, selon laquelle le court laps de temps entre l'adjudication et la date de caducité de l'autorisation de construire n'était pas compatible avec un début des travaux dans le délai, est mise à mal par les pièces du dossier, lequel comporte des échanges de courriels avec H_____ qui attestent qu'elle a eu connaissance du projet dès le mois de mai 2022 et qu'elle a effectué à tout le moins une visite sur site le 4 août 2022. Selon le rapport de H_____ du 23 février 2023, I_____ a été « mobilisé » avant l'adjudication formelle « afin de préparer le chantier et pouvoir démarrer les travaux dès la signature du contrat ». Ce document fait état d'un rendez-vous de police le 21 octobre 2022 avec le mandataire professionnellement qualifié du projet, les autorités compétentes, les services de la ville, l'inspectorat des chantiers, et deux collaborateurs de H_____, ainsi que de plusieurs séances en interne et avec des partenaires en phase d'appel d'offres le 24 octobre 2022, d'un rendez-vous sur site pour organiser les installations de chantier le 9 novembre 2022, et de la mobilisation de plusieurs collaborateurs de l'entreprise dès le 18 novembre 2022. Il indique en outre que la collaboration s'est poursuivie avec le bureau d'architectes qui avait suivi le projet depuis 2013, et affirme que l'entreprise était prête à ouvrir le chantier le 21 novembre 2022 et à démarrer les travaux selon le planning annexé. Il était « incontestable » que les travaux de rénovation avaient débuté _____ depuis _____ le 21 novembre 2022. Partant, il est indéniable que l'entreprise avait connaissance de tous les éléments utiles pour initier les travaux le 21 novembre 2022, comme exigé lors de l'adjudication.

5.4 Compte tenu de tous ces éléments, le département était fondé à considérer que le chantier avait bien été ouvert et que les travaux avaient ainsi été entrepris avant l'échéance de l'autorisation de construire litigieuse.

Par conséquent, le recours doit être rejeté.

Le jugement du Tribunal administratif de première instance du 24 août 2023 et la décision du département du 30 janvier 2023 sont ainsi confirmés.

6. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'500.- sera mis à la charge des recourants, pris solidairement, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité

de procédure de CHF 2'500.- sera allouée à F_____ à la charge des recourants, pris solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 27 septembre 2023 par la BANQUE A_____ SA & B_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 24 août 2023 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'500.- à la charge de la BANQUE A_____ SA et B_____, pris solidairement ;

alloue une indemnité de CHF 2'500.- à C_____ (SUISSE) SA à la charge de la BANQUE A_____ SA et B_____, pris 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 ;

communique le présent arrêt à Me Mark MULLER, avocat des recourants, à Me Delphine ZARB, avocate de C_____ (SUISSE) SA, au département du territoire -OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Jean-Marc VERNIORY,
Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

M. MAZZA

la présidente siégeant :

F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :