



POUVOIR JUDICIAIRE

A/411/2023-LCI

ATA/783/2024

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 26 juin 2024

3^e section

dans la cause

A _____ et B _____

recourants

représentés par Me Nicolas HERVIEU-CAUSSE, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

C _____ et D _____ et E _____

intimés

représentés par Me Jean-Daniel BORGEAUD, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
23 novembre 2023 (JTAPI/1308/2023)**

Vu le recours interjeté le 1^{er} février 2023 devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) par C_____ et D_____ ainsi que par E_____, voisins, contre l'autorisation délivrée en procédure accélérée (APA 1_____ ; ci-après : l'autorisation ou l'APA) le 21 décembre 2022 par le département du territoire à A_____ et B_____, propriétaires de la parcelle n° 447 à F_____ ;

vu le jugement du TAPI du 23 novembre 2023 annulant l'autorisation au motif qu'un réduit de 17,41 m² se situait de manière nettement plus importante au-dessus du niveau du terrain adjacent, de sorte que sa surface devait être comptabilisée comme surface brute de plancher (ci-après : SBP) hors sol ; que les coupes A-A étaient trompeuses, traçant le niveau du terrain adjacent nettement plus haut que sur le plan de façades ; qu'il convenait dès lors d'appliquer la même règle que dans les précédents jugements rendus en lien avec les projets antérieurs envisagés sur la même parcelle ;

vu le recours des propriétaires contre ledit jugement devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) ;

vu les écritures du département du territoire (ci-après : DT) concluant à l'annulation du jugement ;

vu le courrier contresigné par les avocats des voisins et des propriétaires informant la chambre de céans que les parties avaient trouvé un accord, que moyennant certains engagements pris dans une convention sous seing privé, la villa objet de l'autorisation de construire précitée, serait construite ; que l'APA devait pouvoir entrer en force ; que sur le plan procédural les voisins retiraient définitivement le recours du 1^{er} février 2023 au TAPI ; que les frais de justice pouvaient être laissés à la charge des propriétaires, les dépens étant compensés ; que l'accord avait été soumis au département du territoire (ci-après : DT) qui n'avait pas émis d'objections ;

que la juge déléguée a transmis ledit courrier au DT le 12 juin 2024 et précisé que la cause était gardée à juger ;

vu, en droit, les art. 57 et suivants de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 ;

que la comparaison faite par le TAPI entre les anciens projets et le nouveau est critiquée par le DT qui relève que précédemment, le sous-sol était quasiment entièrement ouvert sur le jardin et accessible par de grandes baies vitrées, alors qu'il était complètement enterré dans le projet litigieux ; que le TAPI avait fait fi des plans de coupe du réduit ; que la partie enterrée des locaux litigieux était supérieure à celle située en dessus du terrain naturel ;

que le DT détaillait, plans à l'appui, les raisons de sa position et ce qui avait induit en erreur le TAPI, notamment un trait rouge sur le plan n° 2'119 – coupe A-A indiquant le terrain naturel avant travaux, soit avant 1945 ; que le projet litigieux s'inscrivait sur une sorte de monticule rendant plus complexe la définition de la déclivité du terrain ; que c'était à tort que le TAPI s'était limité à prendre en compte le plan façade nord et la coupe D-D pour se prononcer sur la prépondérance hors sol du réduit ; que le TAPI avait mal établi les faits et par voie de conséquence tiré une conclusion juridiquement erronée ;

que l'office des autorisations de construire a émis quatre préavis (19 août, 27 octobre et deux le 17 novembre 2022) ;

que dans le premier il a notamment exigé que les terrain naturel et fini soient indiqués explicitement sur chaque coupe et élévation ; qu'il a de même demandé à ce que des coupes partielles lui soit fournies afin de maîtriser le rapport entre le terrain et la parcelle ;

qu'il a renouvelé le première exigence lors de son second préavis ;

que cette condition était remplie lors de son troisième préavis ;

qu'il a préavisé favorablement la version 4 du projet le 17 novembre 2022 ;

que pour le surplus tous les préavis sont favorables ;

que les parties concluent toutes à l'annulation du jugement du TAPI et au rétablissement de l'APA ;

que cette solution est conforme au droit ;

qu'au vu de l'accord intervenu, il sera renoncé à un émolument et au prononcé d'une indemnité de procédure ;

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté par A_____ et B_____ le 19 janvier 2024 contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 23 novembre 2023 ;

au fond :

l'admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 23 novembre 2023 ;

rétablit l'APA 1_____ ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ni alloué d'indemnité de procédure ;

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 suisse, av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. La présente décision et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être jointes à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Nicolas HERVIEU-CAUSSE, avocat de C_____ et D_____ ainsi que de E_____, à Me Jean-Daniel BORGEAUD, avocat de A_____ et B_____, au département du territoire - OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Patrick CHENAUX, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière :

C. MARINHEIRO

la présidente siégeant :

F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :