



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1855/2022-LCI

ATA/1181/2024

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 8 octobre 2024**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_**

**recourantes**

représentées par Me Vincent CERUTTI, avocat

contre

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

représenté par Me Julien PACOT, avocat

et

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC**

**intimés**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
21 décembre 2023 (JTAPI/1439/2023)**

---

## EN FAIT

**A. a.** D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ sont copropriétaires de la parcelle n° 2'468 de la commune de Vandœuvres (ci-après : la commune) située en 5<sup>e</sup> zone à bâtir. Cette parcelle de 1'350 m<sup>2</sup>, comporte une maison d'habitation d'une surface au sol de 145 m<sup>2</sup> et un garage, à l'adresse 1\_\_\_\_\_, chemin E\_\_\_\_\_.

**b.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ sont copropriétaires de la parcelle attenante n° 2'469 de 1'353 m<sup>2</sup> comportant une maison d'habitation à l'adresse 2\_\_\_\_\_, chemin E\_\_\_\_\_.

**B. a.** Le 22 septembre 2021, C\_\_\_\_\_ a requis du département du territoire (ci-après : le département) la délivrance d'une autorisation de construire, en procédure accélérée, un *pool-house*, une piscine, une terrasse et un muret en limite de propriété. Cette requête a été enregistrée sous le n° APA/3\_\_\_\_\_/1.

**b.** Tous les préavis sur la version finale du projet, plusieurs fois modifié, ont été positifs.

Notamment, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a tout d'abord sollicité la modification du projet en ce sens qu'aucune construction, ni aucun décaissement ne devaient être réalisés dans le domaine vital des arbres. Après modification du projet, il a rendu le 24 février 2022 un préavis favorable à condition que toutes les précautions nécessaires soient prises afin de protéger valablement les arbres maintenus à proximité des travaux et qu'un arboriste-conseil soit mandaté pour le suivi des travaux à proximité des arbres et pour la mise en place des mesures prophylactiques.

Le 28 avril 2022, après avoir sollicité des modifications du projet et des pièces complémentaires, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a rendu un préavis favorable sans observation et établi la surface des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) à 95,4 m<sup>2</sup>, soit 7% de la surface de la parcelle. L'indice de verdure était de 58%.

La commission d'architecture (ci-après : CA), après avoir indiqué que le mur en limite de propriété n'était pas admissible et sollicité des modifications du projet, a rendu, le 17 mars 2022, un préavis favorable à la condition que les terrasses attenantes à la villa soient supprimées ; en aucun cas elle n'accepterait le maintien de ces éléments ou l'émergence d'autres volumes sur la parcelle.

Après un premier préavis défavorable, la commune a rendu un préavis favorable sous conditions. En particulier, le projet ne respectait pas une disposition du plan directeur communal (ci-après : PDCom) concernant le fait que 80% de la valeur des plantations de remplacement des arbres abattus devaient être réalisés sur la parcelle, la valeur de plantation devait être augmentée et l'essence du deuxième arbre planté devait être indiquée. Il ressort dudit préavis que cette condition a été requalifiée par l'OAC en un souhait à prendre en considération.

c. Par décision du 10 mai 2022, le département a accordé à C\_\_\_\_\_ l'autorisation sollicitée portant sur un *pool-house* de 45,4 m<sup>2</sup> composé d'une partie fermée de 12,96 m<sup>2</sup> avec une toiture plate et d'une partie ouverte et couverte par une pergola de 32,44 m<sup>2</sup>, une piscine de 4 x 8 m, un local piscine enterré sous le *pool-house*, une terrasse avec un revêtement de sol perméable d'une surface de 119,75 m<sup>2</sup> et un muret en limite de propriété d'une hauteur de 0,8 m.

C. a. Par acte du 3 juin 2022, les propriétaires voisins ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision concluant principalement, à son annulation. Elles sollicitaient un transport sur place.

Le total des CDPI se montait à 137,04 m<sup>2</sup>, soit 10,15% de la surface de la parcelle ce qui était contraire aux prescriptions légales. La piscine était une CDPI et le sous-sol formait une unité architecturale avec le bâtiment hors-sol et une unité fonctionnelle avec la piscine. La surface de cette unité était de 82,36 m<sup>2</sup>, excédant les 50 m<sup>2</sup> d'une CDPI. De plus, d'autres CDPI, soit un couvert à voitures et un local poubelle se trouvaient déjà sur la parcelle. Le total se montait donc à 137,04 m<sup>2</sup>, soit 10,15% de la surface de la parcelle.

Le bâtiment en sous-sol étant surmonté du bâtiment hors-sol, il dépassait le niveau naturel du sol et ne pouvait donc être édifié en limite de propriété, à moins de 5 m de la parcelle voisine. L'autorisation violait donc les dispositions légales.

Les travaux d'excavation et la construction d'un mur de soutènement endommageraient irrémédiablement les racines de la haie située sur leur parcelle. Aucun plan d'aménagement paysager n'avait été déposé pour ce projet de construction. Celui figurant au dossier concernait une autre autorisation de construire déjà en chantier et ne correspondait pas non plus à celui de l'autorisation de construire précédente.

L'instruction de la demande d'autorisation n'avait pas été faite dans les règles. Une demande de modification du projet relative aux vues droites formulée par la DAC n'était pas conforme à la directive sur les CDPI. Un document falsifié avait été produit, à savoir le plan d'aménagement paysager, puisque les arbres mentionnés comme « à abattre » avaient déjà été abattus, ce qu'elles avaient signalé au département.

b. Le département a conclu au rejet du recours.

c. C\_\_\_\_\_ a conclu, principalement, à l'irrecevabilité des premier et quatrième griefs des propriétaires voisins, ainsi qu'au rejet du recours et à la confirmation de l'autorisation de construire.

d. Le 4 avril 2023, après un second échange d'écritures, le TAPI a admis le recours.

C'était à tort que le département n'avait pas pris en compte dans le calcul des CDPI la surface de la piscine. La surface totale de CDPI dépassait la surface maximale de 100 m<sup>2</sup> admise pour de telles constructions. L'autorisation de construire devait être

annulée pour ce motif déjà sans qu'il soit nécessaire d'examiner ni si le local en sous-sol du *pool-house* devait être également compté à titre de CDPI ni les autres griefs.

- D. a.** Par acte du 15 mai 2023, C\_\_\_\_\_ a interjeté recours devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Il a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au TAPI afin qu'il tranche les griefs non traités par le jugement querellé.

La jurisprudence de la chambre administrative avait clarifié la situation des piscines extérieures, non couvertes, lesquelles ne devaient pas être considérées comme des CDPI, quelle que soit leur taille. La piscine de 32,96 m<sup>2</sup> devait être exclue du calcul des CDPI.

**b.** Le 15 mai 2023, le département a également interjeté recours contre le jugement. Il a conclu à son annulation et à la confirmation de sa décision du 10 mai 2022. C'était à tort que le TAPI avait rajouté la surface de la piscine aux CDPI. Sans celle-ci, les CDPI du projet représentaient un total de 95,4 m<sup>2</sup>, soit un taux de 7% et respectaient la loi. Le Tribunal fédéral avait d'ailleurs confirmé, dans un arrêt du 9 mai 2023, que les piscines ne devaient pas être considérées comme des CDPI.

**c.** Les voisins ont conclu à l'irrecevabilité des recours, subsidiairement à leur rejet et à la confirmation du jugement.

**d.** Par arrêt du 11 juillet 2023 (ATA/759/2023), la chambre administrative a admis les recours du département et de C\_\_\_\_\_, annulé le jugement du TAPI du 4 août 2023 et lui a renvoyé le dossier pour nouvelle décision.

Retenir la surface de 32,96 m<sup>2</sup> de la piscine extérieure non couverte au titre de CDPI était contraire à sa jurisprudence, confirmée par le Tribunal fédéral. À teneur des considérants du jugement querellé, les surfaces du couvert à voitures (50 m<sup>2</sup>) et du *pool-house* en surface (45,40 m<sup>2</sup>), n'étaient pas contestées. Leur total était inférieur à la surface maximale de 100 m<sup>2</sup> admise pour de telles constructions. C'était en conséquence à tort que l'autorisation de construire avait été annulée sans que le TAPI n'examine ni si le local en sous-sol du *pool-house* devait être également compté à titre de CDPI ni les autres griefs des propriétaires voisins.

**e.** Par courrier du 3 novembre 2023, constatant que l'arrêt de la chambre administrative était entré en force, le TAPI a impartit un délai au 20 novembre 2023 aux parties pour leurs éventuelles déterminations sur la suite de la procédure.

Les parties ont indiqué n'avoir pas de nouvelles observations et persister dans leurs conclusions et/ou souhaiter la poursuite de la procédure.

**f.** Par jugement du 21 décembre 2023, le TAPI a rejeté le recours (JTAPI/439/2023).

La piscine ne pouvant être considérée comme une CDPI, la parcelle contenait un couvert à voitures de 50 m<sup>2</sup> ainsi qu'un *pool-house* de 45,40 m<sup>2</sup>, soit un total inférieur aux limites fixées dans le règlement. Le local sis en sous-sol du *pool-house*

de 47,78 m<sup>2</sup> ainsi que les escaliers qui y menaient et les terrasses ne pouvaient être retenus comme CDPI, étant dépourvus de gabarit.

L'édification en limite de propriété du local en sous-sol surmonté du bâtiment hors-sol était autorisable, s'agissant d'une CDPI, d'un local et d'un escalier en sous-sol.

Concernant la protection de la haie située sur la parcelle des propriétaires voisines, aucun élément ne laissait à penser que les mesures préconisées par l'instance spécialisée ne seraient pas aptes à assurer leur protection.

La prétendue irrégularité de la procédure d'instruction en lien avec la question des arbres déjà abattus était étrangère à l'objet de la demande d'autorisation de construire et le grief était donc irrecevable.

- E. a.** Par acte du 30 janvier 2024 auprès de la chambre administrative, les propriétaires voisines ont interjeté recours contre le jugement du TAPI, concluant à son annulation. Préalablement, elles sollicitaient un transport sur place.

Depuis 2020, les intimés avaient déjà bénéficié de trois autorisations de construire par APA pour la rénovation de l'isolation et de la production de chaleur, la construction d'un balcon et la rénovation des façades, l'agrandissement d'un couvert et la construction d'un espace poubelle ainsi que l'abattage d'arbres, sans qu'elle n'aient déposé de recours. Ils avaient également abattu des bouleaux en limite de leur parcelle ainsi qu'un magnolia sans autorisation. Elles avaient dénoncé ces faits à l'OCAN les 12 et 26 juin 2020. En réponse, l'OCAN avait déclaré s'entretenir avec le paysagiste et les intimés mais elles n'avaient jamais été informées des suites données par le département à ces faits. Ce n'était qu'un an après que la demande d'autorisation avait été déposée. Les arbres déjà abattus figuraient comme « à abattre » sur le plan d'aménagement paysager (ci-après : PAP), lequel ne tenait pas compte de leur haie ou de leurs arbres.

Le TAPI avait violé leur droit d'être entendues en ne procédant pas à un transport sur place, la végétation présente ne pouvait être constatée que sur place. L'OCAN n'avait pas examiné l'impact et la gêne occasionnée par la construction d'une CDPI sur leurs plantes.

L'escalier était un aménagement extérieur, lequel ne pouvait être construit en limite de propriété comme l'avait retenu le préavis de la DAC du 23 décembre 2021. Il constituait une gêne pour leurs plantations existantes, comme l'avait signalé la commune dans son préavis se fondant sur son PDCOM.

Les trois préavis de l'OCAN ne mentionnaient pas leur « haie bocagère » et l'autorisation ne tenait pas compte de toutes les plantations comme le prévoyait pourtant le règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (RCVA - L 4 05.04). Le PAP qui aurait pu corriger cette omission ne tenait pas compte des constructions objet de l'autorisation mais uniquement de celles d'une APA antérieure du 7 avril 2021.

**b.** Le 26 février 2024, l'intimé a conclu au rejet du recours.

L'OCAN avait examiné le projet à plusieurs reprises et, après avoir sollicité une modification, il l'avait validé. Il n'y avait eu aucune violation du droit d'être entendu et il ne se justifiait pas de réaliser un transport sur place.

Les recourantes n'exposaient pas quelle gêne serait occasionnée par l'escalier prévu qui n'était pas un aménagement extérieur mais faisait partie intégrante du sous-sol du bâtiment.

Le grief concernant la localisation de l'escalier en limite de propriété était irrecevable car non avancé devant le TAPI. En outre, il était infondé.

Le prétendu risque de destruction du domaine vital de la haie était purement hypothétique et l'OCAN avait préavisé favorablement le projet.

**c.** Le 4 mars 2024, le département a conclu au rejet du recours.

Les recourantes n'exposaient pas en quoi les pièces au dossier ne permettraient pas d'appréhender l'impact du projet contrairement au transport sur place.

Il répondait point par point à l'argumentation des recourantes.

**d.** Le 6 mai 2024, les recourantes ont répliqué.

L'impact des constructions prévues sur leur haie ne pouvait être constaté que lors d'un transport sur place.

Le grief lié à l'emplacement de l'escalier pouvait être invoqué malgré l'absence de formulation formelle puisqu'elles n'avaient pas été représentées par un mandataire en première instance. L'escalier pouvait tout à fait être construit à la distance légale de 5 m de la parcelle voisine mais ne pouvait être situé à la limite de la parcelle, n'étant pas en sous-sol, vu le niveau du terrain naturel.

**e.** Le 7 mai 2024, les parties ont été informées que la cause était 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.** Les recourantes sollicitent un transport sur place et font grief au TAPI d'avoir violé leur droit d'être entendues en ayant renoncé à cette mesure d'instruction.

**2.1** Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour la personne intéressée 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. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées).

**2.2** En l'espèce, les plans et les photographies figurant au dossier permettent de se représenter convenablement le site ainsi que la haie et les plantes des recourantes, de sorte que la chambre de céans est en mesure d'examiner les griefs soulevés en lien avec la prise en compte de la végétation présente sur leur parcelle dans les préavis de l'OCAN et de trancher le litige. Un transport sur place n'est ainsi pas nécessaire et il ne sera pas donné suite à la conclusion des recourantes sur ce point. Pour les mêmes motifs, le TAPI n'a pas violé le droit en considérant qu'un transport sur place n'était pas nécessaire et le grief de violation du droit d'être entendues sera écarté.

- 3.** Le litige a pour objet la conformité au droit d'une autorisation de construire APA/3\_\_\_\_\_/1 délivrée le 10 mai 2022 portant sur la construction d'un *pool-house* avec sous-sol et d'aménagements extérieurs, confirmée par le TAPI dans son jugement.

**3.1** Les recourantes reprochent au TAPI d'avoir estimé que la construction était autorisable en limite de propriété, s'agissant d'un aménagement extérieur, lequel devait à ce titre respecter les conditions de l'art. 46C du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01).

**3.2** Aux termes de l'art. 67 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), les constructions ne peuvent être édifiées en dessus du sol, à la limite de deux propriétés privées. En 5<sup>e</sup> zone, les constructions en sous-sol peuvent être prévues en limite de propriété, comme le précise l'art. 243 al. 1 let. d RCI tout comme les CDPI (art. 68 LCI et art. 243 al. 1 let. c RCI).

Les constructions au-dessous du sol sont celles dont la couverture ne dépasse pas le niveau naturel du sol (art. 3B RCI). Dans sa jurisprudence, la chambre de céans a déjà retenu qu'une piscine dont la majeure partie du volume se trouvait en dessous du terrain naturel ne pouvait être considérée comme étant en dessous du sol (ATA/1168/2023 du 31 octobre 2023 consid. 5.6).

Aux termes de l'art. 46C RCI, invoqué par les recourantes, en limite de propriété, le niveau du terrain naturel doit être maintenu sur une largeur de 1 m. Au-delà de 1 m, les aménagements extérieurs doivent s'inscrire à l'intérieur d'une ligne oblique formant un angle de 30° avec l'horizontal.

Il convient donc, en premier lieu de qualifier l'escalier menant au local prévu en sous-sol du *pool-house*, afin de déterminer quelles règles sont applicables en l'espèce.

**3.3** À la lecture des plans, notamment la coupe E-E, plans et élévations, les marches de l'escalier sont situées sous le niveau du terrain naturel et l'escalier répond à la définition d'une construction au-dessous du sol.

L'argument que les recourantes entendent tirer de l'art. 46C RCI tombe à faux dans la mesure où il ne s'agit pas d'un simple aménagement paysager, comme l'a retenu la chambre de céans dans le même arrêt déjà cité au sujet d'une piscine creusée dans le sol, constatant que cette disposition venait formaliser une pratique qui concernait les talus (ATA/168/2023 précité consid. 5.5.).

En outre, il n'appartient pas à la chambre de céans de discuter de suggestions de projet alternatifs tels que proposés par les recourantes, ceux-ci étant exorbitants au litige qui porte uniquement sur le projet tel qu'autorisé.

Le grief sera donc écarté.

- 4.** Les recourantes font grief au TAPI de n'avoir pas appliqué l'art. 3 al. 3 RCI et ne pas avoir tenu compte de la gêne occasionnée par cette construction.

La disposition dont se prévalent les recourantes concerne les CDPI. Or, tant l'escalier que les locaux en sous-sol qu'il dessert ne constituent pas des CDPI, ce que les recourantes n'affirment d'ailleurs plus, à juste titre.

Il n'y a dès lors pas besoin d'examiner plus avant l'application de la disposition susmentionnée et le grief tombe à faux.

- 5.** Les recourantes considèrent que le TAPI a violé l'art. 14 RCVA en ne tenant pas compte de la haie sise sur leur parcelle. Les préavis de l'OCAN sur lesquels était fondé le raisonnement du TAPI ne la mentionnaient pas. En outre, le PAP ne concernait pas les constructions litigieuses.

**5.1** Conformément à l'art. 3 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1<sup>er</sup> juillet 1966, (LPN - RS 451), les autorités, services, instituts et établissements fédéraux ainsi que les cantons doivent, dans l'accomplissement des tâches de la Confédération, prendre soin de ménager l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les sites évocateurs du passé, les curiosités naturelles et les monuments historiques et, lorsque l'intérêt général prévaut, d'en préserver l'intégrité (al. 1). Ils s'acquittent de ce devoir, notamment, en attachant des charges ou des conditions aux autorisations et aux concessions, ou en refusant celles-ci (al. 2 let. a ; art. 2 let. b). Ce devoir existe quelle que soit l'importance de l'objet au sens de l'art. 4. Une mesure ne doit cependant pas aller au-delà de ce qu'exige la protection de l'objet et de ses environs (al. 3).

La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) a notamment pour but d'assurer la sauvegarde de la nature, en



ménageant l'espace vital nécessaire à la flore et à la faune, et en maintenant les milieux naturels (art. 1 let. c).

À teneur de l'art. 36 al. 1 LPMNS, le Conseil d'État édicte les dispositions nécessaires à la protection, la conservation et l'aménagement des sites visés à l'art. 35 LPMNS, soit notamment les espèces végétales. Il peut n'autoriser que sous condition ou même interdire l'abattage, l'élagage ou la destruction de certaines essences d'arbres, de cordons boisés, de boqueteaux, buissons ou de haies vives (art. 36 al. 2 let. a LPMNS).

**5.2** En application de cette disposition, le Conseil d'État a adopté le RCVA, qui a pour but d'assurer la conservation, à savoir la protection, le maintien et le renouvellement, de la végétation formant les éléments majeurs du paysage.

**5.3** Le RCVA s'applique aux arbres situés en dehors de la forêt ainsi qu'aux haies vives et boqueteaux présentant un intérêt biologique ou paysager (art. 2 al. 1 RCVA).

La question de l'intérêt biologique ou paysager de la haie des recourantes et donc de l'application des dispositions du RCVA pourrait se poser, puisque la haie est notamment constituée, selon les pièces figurant au dossier, de lauriers (lauriers-cerise), espèce interdite en Suisse (annexe 2 de l'ordonnance fédérale sur l'utilisation d'organismes dans l'environnement du 10 septembre 2008 – Ordonnance sur la dissémination dans l'environnement, ODE - RS 814.911). Cette question souffrira toutefois de rester indécise, le grief devant quoiqu'il en soit être écarté.

**5.4** L'art. 16 RCVA dispose que le département édicte des directives en matière de sauvegarde des végétaux maintenus, de leur mise en valeur et de l'exécution correcte des mesures compensatoires. Selon les art. 1, 4, 16 et 17 RCVA en lien avec les art. 7, 9 et 10B RCI, un PAP est imposé par l'autorité compétente dans le cas de construction à proximité d'arbres conservés ou de fort impact sur la végétation existante.

**5.5** En l'occurrence, l'OCAN, instance compétente dans ce domaine et qui est le mieux à même de prendre en considération tous les paramètres spécifiques, s'est déclaré favorable au projet sous conditions que les précautions nécessaires soient prises afin de protéger valablement les arbres maintenus. Un arboriste-conseil devait être mandaté et son nom transmis à l'OCAN, afin d'assurer le suivi des travaux et pour la mise en place de mesures prophylactiques (préavis OCAN du 24 février 2022).

S'agissant de la haie des recourantes, elle figure sur le plan de masse visé *ne varietur* le 10 mai 2022 au titre de « végétation existante conservée » et de « haie existante ». Même si l'OCAN ne fait pas spécifiquement référence à la haie, son premier préavis permet de constater que la végétation présente sur la parcelle a bien été prise en compte puisqu'une modification du projet a été demandée afin de protéger le domaine vital des arbres. En outre, la condition du suivi des travaux et

la mise en place de mesures prophylactiques par un spécialiste, figurant dans le préavis repris par l'autorisation de construire, garantit que les mesures de protection nécessaires seront appliquées à la végétation existante.

**5.6** Il faut donc constater que le département, en suivant les préavis de l'OCAN, n'a pas excédé ou mésusé de son pouvoir d'appréciation. À cet égard, il sera encore rappelé la retenue dont doivent faire preuve les autorités de recours afin d'éviter de substituer leur propre appréciation à celle des instances de préavis, qui disposent des connaissances techniques, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci, ce qui est le cas du projet litigieux.

Dans ces conditions, le grief de violation du RCVA ou de la protection des plantations existantes sur la parcelle des recourantes doit être écarté.

En tous points infondé, le recours doit être rejeté.

- 6.** Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe des recourantes qui succombent (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée au propriétaire intimé, à la charge conjointe des recourantes (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 30 janvier 2024 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 21 décembre 2023 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'000.- à la charge conjointe de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ;

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

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 jointes à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Me Vincent CERUTTI, avocat des recourantes, à Me Julien PACOT, avocat de C\_\_\_\_\_, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. SCHEFFRE

le président siégeant :

C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :