



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1569/2024-LCI

ATA/1263/2024

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 11 novembre 2025**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

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

C \_\_\_\_\_

D \_\_\_\_\_

E \_\_\_\_\_

F \_\_\_\_\_ SA

G \_\_\_\_\_

H \_\_\_\_\_

HA \_\_\_\_\_

I \_\_\_\_\_ SA

J \_\_\_\_\_ et K \_\_\_\_\_

L \_\_\_\_\_ SA

M \_\_\_\_\_ et N \_\_\_\_\_

O \_\_\_\_\_

P \_\_\_\_\_

Q \_\_\_\_\_

R \_\_\_\_\_

S \_\_\_\_\_

T \_\_\_\_\_ et U \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_

W \_\_\_\_\_

X \_\_\_\_\_

Y \_\_\_\_\_

Z \_\_\_\_\_

AA \_\_\_\_\_ et AB \_\_\_\_\_

---

AC \_\_\_\_\_  
AD \_\_\_\_\_  
AE \_\_\_\_\_ et AF \_\_\_\_\_  
AG \_\_\_\_\_ SA  
AH \_\_\_\_\_ et AI \_\_\_\_\_  
AJ \_\_\_\_\_  
AK \_\_\_\_\_  
AL \_\_\_\_\_ et AM \_\_\_\_\_  
AN \_\_\_\_\_  
AO \_\_\_\_\_  
AP \_\_\_\_\_ et AQ \_\_\_\_\_  
AR \_\_\_\_\_  
AS \_\_\_\_\_  
AT \_\_\_\_\_  
AU \_\_\_\_\_  
AV \_\_\_\_\_  
AW \_\_\_\_\_  
AX \_\_\_\_\_  
AY \_\_\_\_\_  
AZ \_\_\_\_\_  
BA \_\_\_\_\_  
BB \_\_\_\_\_  
BC \_\_\_\_\_  
BD \_\_\_\_\_  
BE \_\_\_\_\_  
BF \_\_\_\_\_ et BG \_\_\_\_\_  
BH \_\_\_\_\_  
BI \_\_\_\_\_  
BJ \_\_\_\_\_  
BK \_\_\_\_\_  
BL \_\_\_\_\_ et BM \_\_\_\_\_  
BN \_\_\_\_\_  
BO \_\_\_\_\_  
BP \_\_\_\_\_  
SI BQ \_\_\_\_\_ SA  
SI BR \_\_\_\_\_ SA  
  
BS \_\_\_\_\_ et BT \_\_\_\_\_  
BU \_\_\_\_\_ et BV \_\_\_\_\_  
BW \_\_\_\_\_

**BX** \_\_\_\_\_

**SI BY** \_\_\_\_\_

représentés par Mes Pascal MARTI et Michel SCHMIDT, avocats

**recourants**

contre

**BZ** \_\_\_\_\_

**CA** \_\_\_\_\_

représentées par Me Bénédicte FONTANET, avocat

et

**ASSOCIATION CB** \_\_\_\_\_

et

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC**

**intimés**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
22 mai 2025 (JTAPI/543/2025)**

## EN FAIT

- A. a. BZ\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 1'854, feuille 1\_\_\_\_\_, de la commune de CC\_\_\_\_\_ (ci-après : la commune), de 3'391 m<sup>2</sup>, à l'adresse 2, avenue CD\_\_\_\_\_, en troisième zone ordinaire de construction. CA\_\_\_\_\_ en était la propriétaire jusqu'en 2012 et, en est depuis l'usufruitière.

La parcelle est située dans le triangle formé par l'avenue CD\_\_\_\_\_ et les bâtiments à l'adresse 22, 24 et 26 de l'avenue CE\_\_\_\_\_ et 2 et 4 de la rue CF\_\_\_\_\_.

Sur cette parcelle est érigé un bâtiment de 2'546 m<sup>2</sup> d'un étage sur rez, avec sous-sol à destination principale de garage, lequel compterait actuellement 189 places de stationnement ainsi que des arcades commerciales sur la façade du bâtiment située sur l'avenue CD\_\_\_\_\_. Cette construction a été autorisée par le département, devenu depuis le département du territoire (ci-après : département), les 5 octobre 1950 (DD 2\_\_\_\_\_) et 8 octobre 1968 (DD 3\_\_\_\_\_). Un chemin extérieur se situe sur le côté nord-ouest de la parcelle qui constitue un accès au parking souterrain et qui comporte des places de stationnement extérieures.

b. A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ SA, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, HA\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_ SA et I\_\_\_\_\_ SA sont copropriétaires, au sein de la PPE CE\_\_\_\_\_ B, de la parcelle n° 1'849, sur laquelle sont érigés deux bâtiments destinés à l'habitation et aux activités (G4\_\_\_\_\_ et G5\_\_\_\_\_ ) au 24 de l'avenue CE\_\_\_\_\_.

O\_\_\_\_\_, N\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, P\_\_\_\_\_, Q\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_, R\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_ et U\_\_\_\_\_, W\_\_\_\_\_, X\_\_\_\_\_, Z\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_, sont copropriétaires, au sein de la PPE CE\_\_\_\_\_ A, de la parcelle n° 1'850, sur laquelle sont érigés deux bâtiments d'habitation (G6\_\_\_\_\_ et G7\_\_\_\_\_ ) au 26 de l'avenue CE\_\_\_\_\_.

AR\_\_\_\_\_, AS\_\_\_\_\_ et AT\_\_\_\_\_ sont copropriétaires de la parcelle n° 1'855 sur laquelle est construit un bâtiment d'habitation (G8\_\_\_\_\_ ) au 2 de la rue CF\_\_\_\_\_.

AA\_\_\_\_\_ et AB\_\_\_\_\_, AE\_\_\_\_\_ et AF\_\_\_\_\_, AG\_\_\_\_\_ SA, AI\_\_\_\_\_ et AH\_\_\_\_\_, AL\_\_\_\_\_ et AM\_\_\_\_\_, AC\_\_\_\_\_ et AD\_\_\_\_\_, AJ\_\_\_\_\_, AK\_\_\_\_\_, AN\_\_\_\_\_, AO\_\_\_\_\_, AQ\_\_\_\_\_ et AP\_\_\_\_\_ sont copropriétaires, au sein de la PPE CF\_\_\_\_\_ 4, de la parcelle n° 2'983, sur laquelle est érigé un bâtiment destiné à l'habitation (G9\_\_\_\_\_ ) au 4 de la rue CF\_\_\_\_\_.

AU\_\_\_\_\_, AV\_\_\_\_\_, AW\_\_\_\_\_, AX\_\_\_\_\_, AY\_\_\_\_\_, BC\_\_\_\_\_, AZ\_\_\_\_\_, BA\_\_\_\_\_, BB\_\_\_\_\_, BD\_\_\_\_\_, BE\_\_\_\_\_, BJ\_\_\_\_\_, BG\_\_\_\_\_, BF\_\_\_\_\_, BH\_\_\_\_\_, BI\_\_\_\_\_, BK\_\_\_\_\_, BL\_\_\_\_\_, BM\_\_\_\_\_, BN\_\_\_\_\_, BO\_\_\_\_\_, BP\_\_\_\_\_, SI BQ\_\_\_\_\_ SA, SI BR\_\_\_\_\_ SA, BS\_\_\_\_\_, BT\_\_\_\_\_, BU\_\_\_\_\_ et BV\_\_\_\_\_, BW\_\_\_\_\_, BX\_\_\_\_\_, SI BY\_\_\_\_\_ sont copropriétaires, au sein de la PPE CE\_\_\_\_\_ C, de la parcelle

n° 1'848, sur laquelle est construit un bâtiment d'habitation (G10 \_\_\_\_\_), dont le rez est constitué de studios au 22 de l'avenue CE\_\_\_\_\_.

c. Le 4 octobre 1950, la propriétaire d'alors de la parcelle n° 1'854 et les propriétaires des immeubles voisins ont signé une convention devant notaire, prévoyant notamment la renonciation à la construction d'un bâtiment de six étages, prévu le long de l'avenue CD\_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 1'854, en échange de la possibilité de construire le parking sur la quasi-totalité de la surface du bien-fonds, à la limite de propriété, avec une hauteur limitée. La parcelle est notamment grevée d'une servitude de non-bâtir au-delà de l'altitude de 420 m, correspondant à la dalle supérieure du parking. La presque totalité des parcelles avoisinantes sont au bénéfice de plusieurs servitudes limitant les possibilités de bâtir. Il s'agit de servitudes de droit de jour et de vue, de droit de passage et des servitudes de limitation de la hauteur des constructions. Un droit de passage, de libre circulation et d'usage d'un parc aménagé en toiture ont également été constitués.

L'acte notarié indiquait sous chiffre VIII que toutes les servitudes ne pourraient être modifiées ou radiées sans l'accord de l'État de Genève.

**B. a.** Le 3 mai 2016, CA\_\_\_\_\_ a déposé une requête en autorisation de construire (DD 11\_\_\_\_\_) auprès du département en vue de la construction d'un immeuble mixte de logements HLM et libres, commerces et bureaux, transformation du parking existant, ainsi que sur l'abattage d'arbres sur la parcelle. Le bâtiment projeté comptait cinq étages sur rez, plus attique, culminant à 438.23 m et un sous-sol.

**b.** Par arrêté du 31 octobre 2018, le Conseil d'État n'a pas donné suite à la demande formulée par la propriétaire d'exproprier les servitudes dont les parcelles avoisinantes étaient bénéficiaires et qui faisaient obstacle au projet. La presque totalité des propriétaires concernés avaient répondu par la négative à la demande de radiation de gré à gré de leurs servitudes, il n'existait pas de plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) et il existait une incertitude juridique et politique entourant la démarche vu la situation de la parcelle en zone ordinaire et en l'absence d'un PLQ.

Le 22 septembre 2020, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), saisie par la propriétaire, a rejeté le recours déposé contre l'arrêté du Conseil d'État (ATA/930/2020).

**c.** Le 10 avril 2019, une autorisation de construire DD 11\_\_\_\_\_ a été délivrée par le département. Elle a toutefois été annulée, sur recours, par le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) au motif que la commune avait empêché tout examen de la conformité du projet aux art. 12 et 13 du règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève du 20 février 2007 (RPUS - LC 21 211) en lien avec le jardin existant en toiture du bâtiment qui allait être supprimé par la construction projetée (JTAPI/740/2020 du 3 septembre 2020). Aucun recours n'a été déposé contre ce jugement.

**C. a.** Par demande du 14 juin 2021, BZ\_\_\_\_\_ a sollicité la délivrance d'une autorisation de construire (DD 12\_\_\_\_\_) portant sur un bâtiment commercial en lieu et place du garage et le réaménagement du sous-sol.

**b.** L'instruction de la requête a notamment donné lieu au préavis favorable sous conditions du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) ; favorable sans observations de l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) ; favorable sous conditions de la commission d'architecture (ci-après : CA) le 11 juillet 2022, après avoir demandé des modifications dans ses préavis antérieurs des 20 janvier et 3 juin 2022 ; favorable sous condition de replanter trois arbres de la commune ; favorable de l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) le 9 mai 2022, après avoir demandé la liste des locataires des places de stationnement le 31 janvier 2022 ; favorable avec dérogation concernant le vide d'étage de la direction des autorisations de construire.

**c.** Le 7 septembre 2022, le département a délivré l'autorisation de construire DD 12\_\_\_\_\_.

Sur recours des voisins, le TAPI a annulé l'autorisation de construire par jugement du 31 août 2023 (JTAPI/933/2023 du 31 août 2023) et retourné le dossier au département pour complément d'instruction, s'agissant de l'application du RPUS et de l'absence de dérogation accordée.

**d.** Lors de la reprise de l'instruction de la demande d'autorisation, un certain nombre de modifications du projet initial ont été soumises au département, notamment pour ce qui concernait les murs périphériques existants, lesquels étaient maintenus à l'exception de la façade située sur l'avenue CD\_\_\_\_\_, et l'espace de verdure en toiture, lequel était étendu.

De nouveaux préavis favorables avec conditions, sur le projet modifié les 1<sup>er</sup> novembre 2023 et 16 février 2024, ont été rendus par l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) le 13 novembre 2023 et par la CA le 11 décembre 2023.

La commune a considéré le 11 mars 2024 que, dans la mesure où seule une transformation des constructions était dorénavant proposée, l'exigence du respect des art. 12 et 13 RPUS ne pouvait plus être invoquée et des conditions en lien avec la mobilité et le stationnement étaient posées, en particulier, l'accès au quai de livraison poids lourds devrait garantir les conditions de sécurité par rapport notamment aux piétons cheminant sur l'avenue CD\_\_\_\_\_.

**e.** Le 10 avril 2024, le département a délivré l'autorisation de construire DD 12\_\_\_\_\_ qui a été publiée dans la Feuille d'Avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour, avec la mention : annule et remplace la décision du 7 septembre 2022 et le titre « démolition partielle d'un garage et construction d'un bâtiment commercial, réaménagement du sous-sol - climatisation ».

Le projet consistait à conserver les trois murs en périphérie sur l'intérieur de la parcelle, les travaux se situant dans cette enceinte. Les murs seraient nettoyés et

repris avec un enduit de type minéral. Seule la façade sur l'avenue CD \_\_\_\_\_ serait démolie pour être reconstruite. Le bâtiment devait accueillir deux surfaces commerciales au lieu du parking. Le parking souterrain serait rénové avec une rampe d'accès au nord-ouest. Sur la toiture il était prévu des panneaux solaires. Dans une fosse ou cour intérieure aménagée au rez du bâtiment, il était prévu un aérorefroidisseur et deux extracteurs de fumée. L'escalier pour accéder à la toiture était déplacé. Les zones vertes seraient plus grandes. Un chemin en gravier d'une surface nettement réduite serait conservé sur le toit tout en laissant les espaces verts libres et accessibles. Les arcades commerciales seraient plus basses que les existantes et les espaces verts seraient de 1'593 m<sup>2</sup>. Il était prévu que les camions d'approvisionnement entrent entièrement à l'intérieur du bâtiment et la porte extérieure serait fermée lors des manœuvres de chargement et déchargement.

**f.** Le 7 mai 2024, L'ASSOCIATION CB \_\_\_\_\_ (ci-après : l'association) a déposé un recours auprès du TAPI, enregistré sous A/1569/2024, contre l'autorisation de construire, concluant à son annulation. Constituée le 11 octobre 2019, elle regroupait des habitants des immeubles 2, 3 rue CF \_\_\_\_\_ et 22, 24 et 26 avenue CE \_\_\_\_\_ directement voisins du projet et qui avaient la jouissance du parc-jardin selon les termes inscrits au registre foncier (ci-après : RF), faisant suite à la convention notariée du 4 octobre 1950. Cet accord portait sur la construction d'un garage et non sur un bâtiment ayant une autre affectation.

**g.** Le 10 mai 2024, les copropriétaires des PPE CE \_\_\_\_\_ A, CE \_\_\_\_\_ B, CE \_\_\_\_\_ C, CF \_\_\_\_\_ 4 et les copropriétaires de la parcelle sise 2 rue CF \_\_\_\_\_ ont formé recours auprès du TAPI contre l'autorisation de construire, concluant principalement à son annulation. Le recours a été enregistré sous numéro de procédure A/1633/2024.

Ils ont invoqué que le projet dérogeait à la convention du 4 octobre 1950 qui était à l'origine de l'implantation dérogatoire du bâtiment existant en limite des parcelles. Le projet violait les art. 28 et 29 LCI, un nouveau mur étant prévu en limite de la parcelle n° 1'855. Le projet violait l'art. 13 RPUS et les art. 14 et 15 LCI. La parcelle visée par le projet était polluée de sorte qu'un rapport de pollution aurait dû être requis avant d'autoriser le projet.

Ils ont notamment produit deux rapports de bureaux d'acoustique en lien avec le bruit qui serait engendré par les installations en toiture et le quai de chargement et déchargement.

**h.** Le 12 juillet 2024, le département a conclu au rejet des recours et les propriétaires en ont en fait de même.

**i.** Par décision du 24 septembre 2024, le TAPI a joint les deux procédures de recours sous le n° de procédure A/1569/2024.

**j.** Par jugement du 22 mai 2025, rendu après un second échange d'écritures, le TAPI a rejeté les recours.

Le grief de violation de la convention de 1950 par l'octroi de la dérogation aux art. 28 et 29 LCI était rejeté. Il était rappelé que la convention était de droit privé, conformément au jugement JTAPI/933/2023 du 21 août 2023 qui n'avait pas été contesté. L'inscription des autres servitudes au RF n'avait pas pour conséquence de conférer un caractère public à celles-ci. Elles n'avaient pas été créées au profit de l'État.

Il n'était pas démontré que les servitudes seraient violées par le projet. S'agissant de l'usage de parc notamment, il n'y avait pas de servitudes d'usage en faveur des recourants et il n'était pas démontré qu'ils ne pourraient pas continuer à bénéficier du parc. Aucun droit aux places de stationnement ne figurait au RF.

En raison de la dérogation au sens de l'art. 46 LCI, la nouvelle implantation d'un mur en limite de propriété ne contrevenait pas aux art. 28 et 29 LCI, vu le large pouvoir d'appréciation de l'autorité intimée.

Aucune violation du RPUS ne pouvait être retenue, ne s'agissant pas d'une construction nouvelle.

Les nuisances qu'entraînerait le projet n'étaient pas susceptibles de constituer une violation des normes applicables en matière de protection contre le bruit ou la pollution. Le projet avait été soumis aux conditions émises par le SABRA qui avait exigé le respect de plusieurs critères en formulant des conditions.

Rien ne venait soutenir l'allégation de pollution de la parcelle.

- D. a.** Par envoi postal du 23 juin 2025, les copropriétaires ayant recouru devant le TAPI ont interjeté recours par mémoire commun à la chambre administrative, concluant à l'annulation du jugement ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire. Préalablement, ils requéraient un transport sur place.

N'avait pas été pris en compte le fait que les façades du bâtiment actuel comportaient 125 ouvertures de fenêtres et même une porte. Ce fait impliquait que les travaux projetés n'étaient pas de simples travaux de réaménagements intérieurs avec conservation de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet prévoyait la construction d'un nouveau mur en limite avec la parcelle n° 1'855, ne respectant pas ainsi l'identité et la volumétrie actuelles.

Il existait des ouvertures sur le sol des parcelles n°s 1'855 et 2'983 pour l'aération du parking qui seraient manifestement condamnées en raison des travaux sur le mur du parking souterrain, bien que rien ne soit mentionné à cet égard.

La reprise des murs ainsi que d'autres travaux ne pouvaient être faits sans pénétrer sur les parcelles n°s 1'855 et 2'983, les murs étant implantés en limite de parcelle.

Ils reprenaient les cinq griefs développés devant le TAPI.

La position du TAPI était contradictoire s'agissant des effets de l'acte notarié de 1950 puisqu'il avait retenu qu'il avait rendu possible la construction du garage en dérogation aux art. 28 et 29 LCI, en application de l'art. 46 LCI. Il avait également

retenu que l'acte notarié ressortait uniquement de l'application du droit privé et échappait donc à son pouvoir de cognition.

À cet égard, il ressortait des procédures d'autorisation à l'origine de la construction du garage que l'acte notarié avait été transmis au département sous forme de projet puis de document signé pour lui permettre de rendre une décision. Il était donc à l'origine de l'autorisation de construire et mentionnait à de nombreuses reprises l'accord des parties pour la construction d'un garage à l'exclusion de tout autre type de construction.

En considérant que l'acte notarié ne relevait que du droit privé, le TAPI n'avait pas du tout pris en considération les éléments qui en ressortaient et notamment le contenu de l'autorisation de construire DD 2\_\_\_\_\_.

Ils contestaient l'analyse du TAPI concernant les servitudes qui ne seraient pas des servitudes de droit public. L'accord du canton était nécessaire pour modifier les servitudes selon l'acte notarié. Le canton avait autorisé la construction du garage uniquement sur la base de l'acte notarié, lequel avait prévu clairement la constitution et le respect d'un certain nombre de servitudes. Elles devaient être considérées comme relevant du droit public et le canton avait déjà refusé leur modification, pourtant nécessaire à la réalisation du projet. Il était incorrect de retenir que l'affectation en garage du bâtiment n'était pas une condition de la servitude de distance aux limites de propriété et de vue. Elle constituait le fondement de l'autorisation de construire.

De nombreuses violations des servitudes étaient causées par le projet querellé, les installations prévues en toiture (panneaux solaires, refroidisseur carrier, deux extracteurs de fumée et garde-corps) empiétaient sur la servitude d'usage du « parc-jardin ». Le fait qu'ils puissent encore utiliser une partie de l'espace ne changeait pas l'atteinte à cette servitude. Ces installations violaient les servitudes de hauteur de 420 m et de jour et vue droite. D'ailleurs le TAPI avait omis de tenir compte des garde-corps. Le nouvel emplacement de l'escalier pour monter sur la toiture empiétait sur la servitude de passage. Les installations de chantier empièteraient au minimum pendant 18 mois sur la servitude de passage et places de parc.

Les places de stationnement intérieures seraient réduites de 189 à 64 et celles extérieures de 20 à 15. Les exigences de l'OCT de maintenir les places de parking pour les habitants du quartier seraient donc violées.

Le projet violait les art. 28 et 29 LCI avec la construction d'un nouveau mur en limite de la parcelle n° 1'855. Un nouveau mur serait également édifié le long de l'avenue CD\_\_\_\_\_. L'avant du bâtiment côté CD\_\_\_\_\_ serait démoli et reconstruit. Les fenêtres existantes seraient murées sur les façades existantes. L'enveloppe du bâtiment n'était donc pas conservée. De plus, la partie intérieure des murs serait détruite. Les travaux s'apparentaient à un démolition-reconstruction de ces murs. Il ne s'agissait pas d'une simple rénovation. Il s'agissait d'une nouvelle

construction qui ne pouvait bénéficier de la situation acquise. La jurisprudence avait fixé des limites qui étaient clairement dépassées en l'espèce. Notamment, l'identité du bâtiment construit pour être un garage pour automobiles n'était pas respectée.

L'art. 13 RPUS était violé car le TAPI avait retenu que les art. 12 et 13 RPUS s'appliquaient à l'espace situé sur le toit du bâtiment et que le seul moyen d'y déroger était une décision du conseil administratif de la commune et une publication dans la FAO. Or, la commune retenait pour la première fois que ces dispositions ne seraient pas applicables et le TAPI avait modifié son point de vue retenu dans ses deux décisions antérieures.

Le projet leur causerait des inconvénients graves. Hormis la violation du contenu des servitudes dont leurs fonds étaient bénéficiaires, leur principale inquiétude concernait le bruit qu'il générerait en raison des installations prévues et des allers et retours des camions se parquant dans le quai de chargement. Le préavis du SABRA restait trop général concernant les futures nuisances sonores. Les mesures de précautions acoustiques existantes concernant les manœuvres des camions n'avaient pas été imposées par le SABRA. Les plans produits indiquaient que les opérations de chargement et déchargement se feraient porte ouverte car la longueur des camions ne permettrait pas de fermer la porte. Le bruit serait projeté dans le voisinage.

La parcelle visée par le projet était polluée, de sorte qu'un rapport de pollution aurait dû être requis avant d'autoriser le projet. Elle abritait depuis de nombreuses années un parking qui était dans un état délabré comme l'attestaient les photographies produites. Il avait également abrité pendant de nombreuses années des garages de réparation de voitures et de deux roues. Ils étaient convaincus que le site était pollué.

**b.** Le 6 août 2025, les propriétaires ont conclu au rejet du recours.

La constitution des servitudes ne poursuivait aucun intérêt public et n'était dictée par aucun impératif tiré du droit public des constructions.

Il était clair que les distances usuelles prévues par les art. 28 et 29 LCI n'étaient pas respectées, cela n'était pas remis en cause et il existait une servitude, valablement constituée en son temps, qui avait permis l'édification du bâtiment initial. Aucun nouvel accord des parties n'était nécessaire pour édifier un mur en limite de la parcelle n° 1'855.

Seul le mur donnant sur l'avenue CD \_\_\_\_\_ serait démoli, les trois autres seraient intégralement conservés, hormis le déplacement d'une partie d'un mur en limite de propriété. Tant le volume que l'implantation était maintenue, avec quelques variations minimales, il ne s'agissait donc pas d'un projet de démolition-reconstruction.

L'analogie faite par les recourants avec les projets antérieurs n'était pas possible s'agissant du RPUS puisque aucune démolition n'était prévue.

Aucune violation des art. 14 ou 15 LCI ne pouvait être retenue et la parcelle n'était pas polluée. Ils renvoyaient pour le surplus au jugement du TAPI.

**c.** Le 9 août 2025, le département a conclu au rejet du recours, répondant point par point aux arguments des recourants. L'autorisation avait été délivrée sur l'ensemble des préavis favorables recueillis.

**d.** Le 8 septembre 2025, les recourants ont répliqué.

Ni les intimées, ni le département n'avaient abordé le problème de la perte probable des nombreuses ouvertures, fenêtres et porte, dans les façades du bâtiment.

Deux murs allaient être démolis, contrairement à ce qu'affirmaient les intimés, modifiant ainsi le profil de l'enveloppe existante. Pourtant, l'argument de l'identité des façades permettait aux intimés d'échapper à l'application des considérants faits par le TAPI dans ses jugements antérieurs à propos de la violation des art. 28 et 29 LCI ou même l'application de l'art. 13 RPUS.

L'affectation de garage était une condition essentielle de l'autorisation d'implantation du bâtiment en limite parcellaire que ce soit sur la base de l'accord des parties qui le prévoit précisément ou même de l'autorisation d'implantation du garage en limite parcellaire. C'était une des conditions de l'autorisation de construire.

**e.** L'association n'a pas donné suite aux invitations à déposer des observations.

**f.** La cause a ensuite 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.** Les recourants sollicitent un transport sur place, sans toutefois préciser les constatations qui pourraient y être faites.

**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 recourants ont produit des photographies du bâtiment existant et de la partie engazonnée située sur son toit, prises depuis presque tous les points de vue, hormis depuis l'avenue CD\_\_\_\_\_. Toutefois, les plans versés à la procédure ainsi que la consultation du système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) permettent de visualiser la parcelle en question et de se faire une idée précise de ses caractéristiques ainsi que celles du bâtiment existant et de son environnement.

Il ne sera ainsi pas donné suite à la requête de transport sur place, lequel serait sans incidence sur l'issue du litige, le dossier de la chambre de céans étant en état d'être jugé.

- 3.** Dans leurs écritures, les recourants invoquent de façon très succincte, sans motivation et sans que la portée n'en soit exposée, divers griefs, notamment en lien avec la présence supposée d'amiante dans le bâtiment, la pollution de la parcelle, l'accès des services d'urgence ou encore la nécessité de créer des surfaces commerciales, le maintien de places de stationnement dans le quartier et la présence de fenêtres et d'une porte sur le bâtiment existant ainsi que des aérations présentes sur leurs parcelles.

**3.1** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 et les arrêts cités).

**3.2** Ces différentes critiques du projet ou griefs, pour autant qu'ils puissent être considérés comme étant directement en lien avec l'objet du litige, s'agissant de la question des places de stationnement existantes dans le quartier ou des aérations présentes sur les parcelles des recourants, ou qu'ils soient recevables, comme le maintien des fenêtres et de la porte du bâtiment, dont on peine à voir l'avantage que pourrait en retirer les recourants, ne seront pas examinés plus avant, n'ayant quoiqu'il en soit aucune portée décisive sur l'issue du litige.

- 4.** Les recourants estiment que l'autorisation de construire viole les servitudes contenues dans l'acte notarié de 1950.

**4.1** La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des

installations. Elle réserve les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le canton et les communes ainsi que les droits des tiers, auxquelles aucune autorisation ne peut être opposée (art. 3 al. 6 LCI). Elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (ATA/588/2017 du 23 mai 2017 consid. 3d et les références citées).

À cet égard, la chambre de céans a déjà examiné les servitudes concernées dans son ATA/930/2020 précité concernant la décision du Conseil d'État de ne pas donner suite à la demande de procéder à l'expropriation des servitudes restreignant la réalisation d'un immeuble d'habitation par surélévation du bâtiment existant. À cette occasion, elle a rappelé que les servitudes de droit privé restreignant les possibilités de construire n'avaient pas de portée par rapport aux normes de droit public régissant tant l'adoption des PLQ que la délivrance des autorisations de construire (ATA/930/2020 précité consid. 7).

Les griefs des recourants ne seront donc examinés que dans la mesure où ils ne concernent pas la nature ou la portée des servitudes constituées par l'acte de 1950 ou encore la violation de celles-ci.

**5. Les recourants invoquent une violation des art. 28 et 29 LCI, le projet ne respectant pas les distances aux limites.**

**5.1** Aux termes de l'art. 28 LCI, les constructions ne peuvent être édifiées au-dessus du sol, à la limite de propriétés privées, que sur une profondeur de 20 m, sauf exceptions non réalisées en l'espèce.

**5.2** Dans le titre II de la LCI, dispositions applicables dans les différentes zones, dans le chapitre V portant sur celles communes aux quatre premières zones de construction, l'art. 46 LCI prévoit que lorsque les distances aux limites de propriété et les distances en constructions ne sont assurées que par un accord entre propriétaires voisins, sans modification des limites de leurs parcelles, cet accord doit faire l'objet d'une servitude inscrite au RF (art. 46 al. 1 LCI). L'autorisation de construire est subordonnée à la remise d'un extrait du RF attestant que cette inscription a été opérée (art. 46 al. 2 LCI). Le règlement d'application fixe les termes dans lesquels la servitude doit être établie (art. 46 al. 3 LCI).

**5.3** Il n'est pas contesté que le bâtiment existant, qui doit être transformé selon le projet autorisé, est construit aux limites de la parcelle, sauf pour une petite partie d'un mur, selon l'autorisation délivrée le 5 octobre 1950 pour son édification, laquelle se référait à l'acte de servitudes nécessaires à l'édification du 4 octobre 1950.

Il n'est pas contesté non plus que cet acte de constitution de diverses servitudes a eu pour conséquence, notamment, de permettre la construction du « garage prévu à la limite de propriété ».

Quant au projet litigieux, il prévoit de conserver les murs extérieurs existants, sauf le long de l'avenue CD \_\_\_\_\_ où les murs seront remplacés sur quelques mètres pour supprimer un décrochement qui existait sur l'un des côtés du bâtiment afin de

créer un mur rectiligne longeant la limite de la parcelle en continuation de celui existant.

Il n'est dès lors pas possible de retenir que le bâtiment, objet de l'autorisation de construire ne respecterait pas le système prévu par la LCI et rappelé ci-dessus, puisqu'il a une implantation quasi identique à celui existant dont il conserve une grande partie des murs et que la partie de l'implantation qui est modifiée respecte la construction en limite de parcelle prévue par les servitudes qui ont permis d'édifier le bâtiment.

Le grief sera donc écarté.

- 6.** Les recourants invoquent une violation de l'art. 13 RPUS s'agissant de l'espace situé sur le toit du bâtiment. Le TAPI avait confirmé qu'aucune dérogation n'était nécessaire mais ils estimaient, comme la commune dans les projets précédemment examinés, qu'il fallait appliquer les dispositions du RPUS concernant le taux d'espaces verts au projet litigieux.

**6.1** En vue de favoriser la qualité de vie en ville, les plans d'utilisation du sol élaborés par la Ville de Genève, en collaboration avec l'État, ont pour but de maintenir et rétablir l'habitat tout en favorisant une implantation harmonieuse des activités qui garantisse le mieux possible l'espace habitable et limite les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition déséquilibrée des affectations (art. 1 al. 1 RPUS). Dans ce but, le RPUS fixe notamment des taux d'espaces verts ou de détente minimum applicables aux différents secteurs et sous-secteurs (art. 1 al. 2 let. c RPUS).

**6.2** L'art. 13 al. 1 RPUS impose, pour le sous-secteur concerné, des taux déterminés d'espaces verts et de détente, soit 40%. Ce taux est applicable aux parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 1'000 m<sup>2</sup> notamment (art. 12 al. 1 RPUS).

**6.3** Les règles relatives aux espaces de verdure ne s'appliquent qu'en cas de constructions nouvelles, cas échéant réalisées après démolition, et non aux rénovations de bâtiments. Le champ d'application des art. 12 et 13 RPUS est ainsi clairement délimité : hormis les très rares cas de terrains libres de constructions en ville de Genève, ce sont les grandes opérations de construction, impliquant la démolition de bâtiments et libérant une surface au sol de 1'000 m<sup>2</sup> au moins, qui sont visées par ces dispositions (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_317/2009 du 15 janvier 2010 consid. 7.1 ; ATA/251/2009 du 19 mai 2009 consid. 9).

**6.4** En l'espèce, les art. 12 et 13 RPUS ne trouvent pas application s'agissant notamment d'un projet qui n'implique pas la démolition et la reconstruction du bâtiment. Cette conclusion doit être retenue indépendamment de la position de la commune s'agissant des projets précédemment soumis aux instances de préavis, qui ne constituent pas l'objet du litige, contrairement à ce qu'avancent les recourants.

Dans ces circonstances, il n'est pas possible de retenir, comme le font les recourants, que les dispositions du RPUS ont été violées et leur grief sera écarté.

7. Les recourants font valoir que la réalisation du projet, soit une surface commerciale, serait source d'inconvénients graves sous forme de nuisances sonores, invoquant l'art. 14 LCI.

**7.1** Le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (art. 14 al. 1 let. a LCI). Est réservée l'application de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41 ; art. 14 al. 2 LCI).

L'art. 14 LCI appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/825/2024 du 9 juillet 2024 consid. 8.17).

**7.2** La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès et l'abus de pouvoir (ATA/987/2024 du 20 août 2024 consid. 6.14 et l'arrêt cité).

**7.2.1** Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable pour la circulation au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 6.1 et l'arrêt cité).

**7.3** Comme cela découle du texte clair de l'art. 19 al. 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), les trois premières zones sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaires. D'autres activités peuvent également y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public.

**7.4** L'OPB a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommode (art. 1 al. 1 OPB). Elle régit, entre autres, la limitation des émissions de bruit extérieur produites par l'exploitation d'installations nouvelles ou existantes (art. 1 al. 2 let. a OPB).

**7.5** Dans le système de la LCI, les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis (art. 3 al. 3 LCI). Ainsi, les avis ou préavis ne lient pas les autorités et n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Selon une jurisprudence constante, chaque fois que l'autorité administrative suit les

préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, en fonction de son aptitude à trancher le litige, l'autorité technique consultative étant composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/739/2024 du 18 juin 2024 consid. 6.5 et l'arrêt cité).

**7.6** Les recourants indiquent craindre des nuisances sonores importantes du fait que le projet, situé à la limite de leur propriété, prévoit des surfaces commerciales. Ils soulignent que les camions se garant dans le quai de chargement et de déchargement engendreraient un bruit excessif, de même que les installations techniques prévues. Il se fondent notamment sur deux études acoustiques qu'ils ont produites et sur des affirmations non documentées concernant la taille des camions qui seraient utilisés et qui empêcheraient la fermeture prévue du quai de chargement ou de déchargement.

Le projet litigieux a donné lieu à un préavis favorable du SABRA contenant notamment plusieurs conditions, dont celle que les nouvelles installations fixes génératrices de bruit (CVC – PAC – quai de chargement/déchargement) devront respecter les exigences de l'art. 7 OPB, à savoir le respect des valeurs de planification, selon l'annexe 6 de l'OPB. Les données fournies déterminaient que les deux PAC air/eau prévus respectaient les exigences de la protection contre le bruit. Des mesures *in situ*, après travaux, devront être réalisées concernant les nouvelles installations fixes génératrices de bruit (ventilation, aérorefroidisseur, plateforme de chargement, PAC). Le rapport devant être remis au SABRA avant l'ouverture et l'exploitation du commerce.

Ces conditions, qui font partie de l'autorisation de construire laquelle s'y réfère expressément (point 6 de l'autorisation), sont donc soumises à l'art. 130 LCI, lequel prévoit que des mesures telles que la suspension des travaux, l'évacuation, le retrait du permis d'occupation, l'interdiction d'utiliser ou d'exploiter ou encore la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition, peuvent être ordonnées par le département lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la loi, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées (art. 129 et 130 LCI).

En conséquence, le grief des recourants quant au dépassement des valeurs limites, qu'ils fondent notamment sur les conclusions des études acoustiques produites, qui, selon une jurisprudence constante, constituent de simples allégués de parties (ATF II 355 consid. 6), doit être écarté. En effet, rien ne permet de retenir que le département aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant le projet litigieux, même si celui-ci est susceptible d'avoir quelques effets sur la situation ou le bien-être des recourants, le SABRA n'ayant pour le reste émis aucune réserve quant au bruit engendré par les futures activités ou le trafic induit, retenant également que le nombre de places de stationnement diminuait, passant de 98 à 64 places.

En tous points infondé, le recours doit être rejeté.

8. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 2'000.- sera mis à la charge conjointe des recourants (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux intimées, à la charge conjointe des recourants (art. 87 al. 2 LPA). L'association n'ayant pris aucune conclusion dans la présente procédure, aucun émoulement ne sera mis à sa charge et aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée.

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 23 juin 2025 par A\_\_\_\_ et B\_\_\_\_, C\_\_\_\_, D\_\_\_\_, E\_\_\_\_, F\_\_\_\_ SA, G\_\_\_\_, H\_\_\_\_, HA\_\_\_\_, I\_\_\_\_ SA, J\_\_\_\_ et K\_\_\_\_, L\_\_\_\_ SA, M\_\_\_\_ et N\_\_\_\_, O\_\_\_\_, P\_\_\_\_, Q\_\_\_\_, R\_\_\_\_, S\_\_\_\_, T\_\_\_\_ et U\_\_\_\_, V\_\_\_\_, W\_\_\_\_, X\_\_\_\_, Y\_\_\_\_, Z\_\_\_\_, AA\_\_\_\_ et AB\_\_\_\_, AC\_\_\_\_, AD\_\_\_\_, AE\_\_\_\_ et AF\_\_\_\_, AG\_\_\_\_ SA, AH\_\_\_\_ et AI\_\_\_\_, AJ\_\_\_\_, AK\_\_\_\_, AL\_\_\_\_ et AM\_\_\_\_, AN\_\_\_\_, AO\_\_\_\_, AP\_\_\_\_ et AQ\_\_\_\_, AR\_\_\_\_, AS\_\_\_\_, AT\_\_\_\_, AU\_\_\_\_, AV\_\_\_\_, AW\_\_\_\_, AX\_\_\_\_, AY\_\_\_\_, AZ\_\_\_\_, BA\_\_\_\_, BB\_\_\_\_, BC\_\_\_\_, BD\_\_\_\_, BE\_\_\_\_, BF\_\_\_\_ et BG\_\_\_\_, BH\_\_\_\_, BI\_\_\_\_, BJ\_\_\_\_, BK\_\_\_\_, BL\_\_\_\_ et BM\_\_\_\_, BN\_\_\_\_, BO\_\_\_\_, BP\_\_\_\_, SI BQ\_\_\_\_ SA, SI BR\_\_\_\_ SA, BS\_\_\_\_ et BT\_\_\_\_, BU\_\_\_\_ et BV\_\_\_\_, BW\_\_\_\_, BX\_\_\_\_, SI BY\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 22 mai 2025 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émoulement de CHF 2'000.- à la charge conjointe de A\_\_\_\_ et B\_\_\_\_, C\_\_\_\_, D\_\_\_\_, E\_\_\_\_, F\_\_\_\_ SA, G\_\_\_\_, H\_\_\_\_, HA\_\_\_\_, I\_\_\_\_ SA, J\_\_\_\_ et K\_\_\_\_, L\_\_\_\_ SA, M\_\_\_\_ et N\_\_\_\_, O\_\_\_\_, P\_\_\_\_, Q\_\_\_\_, R\_\_\_\_, S\_\_\_\_, T\_\_\_\_ et U\_\_\_\_, V\_\_\_\_, W\_\_\_\_, X\_\_\_\_, Y\_\_\_\_, Z\_\_\_\_, AA\_\_\_\_ et AB\_\_\_\_, AC\_\_\_\_, AD\_\_\_\_, AE\_\_\_\_ et AF\_\_\_\_, AG\_\_\_\_ SA, AH\_\_\_\_ et AI\_\_\_\_, AJ\_\_\_\_, AK\_\_\_\_, AL\_\_\_\_ et AM\_\_\_\_, AN\_\_\_\_, AO\_\_\_\_, AP\_\_\_\_ et AQ\_\_\_\_, AR\_\_\_\_, AS\_\_\_\_, AT\_\_\_\_, AU\_\_\_\_, AV\_\_\_\_, AW\_\_\_\_, AX\_\_\_\_, AY\_\_\_\_, AZ\_\_\_\_, BA\_\_\_\_, BB\_\_\_\_, BC\_\_\_\_, BD\_\_\_\_, BE\_\_\_\_, BF\_\_\_\_ et BG\_\_\_\_, BH\_\_\_\_, BI\_\_\_\_, BJ\_\_\_\_, BK\_\_\_\_, BL\_\_\_\_ et BM\_\_\_\_, BN\_\_\_\_,

BO\_\_\_\_\_, BP\_\_\_\_\_, SI BQ\_\_\_\_\_, SA, SI BR\_\_\_\_\_, SA, BS\_\_\_\_\_, et BT\_\_\_\_\_,  
BU\_\_\_\_\_, et BV\_\_\_\_\_, BW\_\_\_\_\_, BX\_\_\_\_\_, SI BY\_\_\_\_\_ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à BZ\_\_\_\_\_ et CA\_\_\_\_\_, à la charge  
conjointe des recourants ;

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 Mes Pascal MARTI et Michel SCHMIDT, avocats des  
recourants, à Me Bénédic Fontanet, avocat de BZ\_\_\_\_\_ et CA\_\_\_\_\_, à  
l'ASSOCIATION CB\_\_\_\_\_, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal  
administratif de première instance.

Siégeant : Patrick CHENAUX, président, Jean-Marc VERNIORY, Francine PAYOT  
ZEN-RUFFINEN, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. SCHEFFRE

le président siégeant :

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :