



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2822/2024-AMENAG

ATA/48/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 13 janvier 2026

3^{ème} section

dans la cause

A _____ Sàrl et B _____

représentés par Me Raphaël JAKOB, avocat

et

C _____

représenté par Me Ami TUO, avocat

et

D _____

recourants

contre

H SA et F _____

représentées par G _____ SA

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
12 juin 2025 (JTAPI/633/2025)**

EN FAIT

A. a. F_____ et E_____ SA (ci-après : E_____) sont propriétaires de la parcelle n° 2'276 de la commune de Genève-Eaux-Vives, sur laquelle est édifié un immeuble, sis 33bis, avenue K_____.

La parcelle est située dans une zone classée en degré de sensibilité au bruit 3 (DS III).

b. Le 16 février 2021, un contrat de bail concernant une arcade commerciale de 190 m² sise au rez-de-chaussée de cet immeuble (ci-après : l'arcade) a été conclu entre les propriétaires susmentionnées et B_____, C_____ et D_____. La durée du bail, débutant le 1^{er} septembre 2021, était prévue pour dix ans et les locaux étaient exclusivement destinés à l'usage d'activités de danse. Par avenant du 6 novembre 2023, la société A_____ Sàrl (ci-après : A_____ Sàrl) a été rajoutée aux trois locataires précités.

L'arcade abrite les activités de l'école de danse « H_____ ». Auparavant, cette arcade accueillait l'espace de danse I_____, depuis 1989.

c. Par courrier du 15 mai 2024, adressé à « Établissement A_____ », « École de danse "H_____ " » et « B_____ », le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) a informé ces derniers que suite à des doléances du voisinage faisant état de nuisances sonores provenant des activités de l'établissement, il avait objectivé la gêne éprouvée par des mesurages depuis le logement de la partie plaignante. Le constat effectué ainsi que ses conclusions leur ont été transmis.

Il en ressort notamment que le bruit était transmis dans le logement de la partie plaignante par voie aérienne, particulièrement via les coupoles en toiture des salles de cours, et par la structure du bâtiment (bruit solidien rayonné). Les enregistrements des niveaux sonores avaient été réalisés du 17 au 23 avril 2024, à l'embrasement d'une fenêtre fermée du local à usage sensible au bruit de l'appartement de la partie plaignante (microphone sur ventouse placé sur la partie extérieure de la fenêtre) et à l'intérieur du logement (pièce à vivre unique). Lors de la visite sur place, il avait été constaté que certaines coupoles en toiture des salles de cours étaient ouvertes. Ces coupoles étant à proximité immédiate du logement de la partie plaignante, leurs ouvertures avaient une incidence significative sur les niveaux sonores mesurés.

Les conclusions dudit constat étaient que les niveaux de bruit provoqués par l'école de danse et mesurés à l'embrasement de la fenêtre du logement de la partie plaignante ne respectaient pas les valeurs limites applicables de l'aide à l'exécution 8.10 du Cercle bruit avec de très forts dépassements relevés jusqu'à 26 dB(A). La différence entre les niveaux d'évaluation pouvait s'expliquer par la fluctuation du niveau sonore de la musique diffusée et l'ouverture éventuelle des coupoles de toit lors des

cours. Les niveaux de bruit provoqués par l'école de danse et mesurés à l'intérieur du logement de la partie plaignante ne respectaient pas non plus les valeurs limites applicables de l'aide à l'exécution 8.10 du Cercle bruit.

Un délai de 30 jours leur était imparti pour faire valoir leur position. Par ailleurs, il était rappelé que le SABRA pouvait prendre toute mesure administrative nécessaire, notamment ordonner l'assainissement de l'installation conformément à l'art. 16 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01).

d. Aucune remarque n'a été faite dans le délai imparti.

e. Par décision du 8 juillet 2024 notifiée à « Établissement A_____ », « École de danse "H_____" » et « B_____ », le département du territoire (ci-après : le département), soit pour lui l'office cantonal de l'environnement (ci-après : l'OCEV), a 1) ordonné qu'il soit procédé à l'assainissement de l'école de danse « H_____ », afin que, après travaux d'assainissement, le respect des valeurs de référence de planification de l'aide à l'exécution 8.10 intitulée « Détermination et évaluation des nuisances sonores liées à l'exploitation des établissements publics » du Cercle bruit soit assuré ; 2) préalablement à l'exécution des travaux, ordonné la présentation d'ici au 13 septembre 2024 d'un plan d'assainissement, préparé avec le concours d'un expert compétent ; 3) dit qu'il devrait être accompagné du rapport d'un expert acoustique, permettant de démontrer le respect des objectifs définis au point 1 ; 4) dit que le département se prononcerait sur le délai de réalisation des travaux après évaluation du plan d'assainissement.

L'école de danse étant une nouvelle installation, les émissions de bruit en provenant devaient au moins être limitées de façon à ne pas dépasser les valeurs de planification. L'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41) ne contenant pas de limites en ce qui concernait les établissements du type de l'école en question, il fallait se référer à l'aide à l'exécution 8.10 du Cercle bruit. En outre, étant donné que les composantes rythmiques de la musique et des voix étaient clairement audibles, il se justifiait d'appliquer la correction de 6 dB(A) d'ajout aux valeurs mesurées. En conséquence, l'école de danse avait dépassé la valeur limite légale de 6 à 26 dB(A) à l'embrasure de la fenêtre ouverte de la chambre de l'appartement et de 2 à 4 dB(A) par voie solidienne, dépassements extrêmement incommodants et gênants pour le voisinage. Conformément à l'art. 16 al. 3 LPE, avant d'ordonner d'importantes mesures d'assainissement, les autorités demandaient au détenteur de l'installation de proposer un plan d'assainissement.

B. **a.** Par acte du 2 septembre 2024, B_____, C_____, D_____ et A_____ Sàrl ont interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI), concluant, préalablement, à la mise en place d'une expertise judiciaire afin de déterminer le caractère probant des mesures sonores opérées par le département et déterminer si l'activité déployée dépassait les normes

applicables en matière de bruit, principalement, à ce que la décision querellée soit déclarée nulle et, subsidiairement, à son annulation.

Ils ont sollicité l'appel en cause de F_____ et E_____ au motif que si des mesures d'assainissement devaient être confirmées, ces dernières devraient en assumer le coût au regard du droit du bail.

Au fond, la décision querellée était affectée d'un vice formel entraînant d'emblée sa nullité. En effet, elle s'adressait à l'école de danse « H_____ ». Or, cette dernière n'était ni une raison sociale ni une personne morale. Elle ne disposait pas de la personnalité juridique. En revanche, la décision litigieuse ne mentionnait aucun des locataires du local.

L'école de danse « H_____ » n'était pas un « bâtiment » ou une « installation » au sens des art. 7 al. 7 LPE et 2 al. 1 OPB. En tout état, ils n'étaient pas propriétaires des locaux mais de simples locataires n'ayant aucun droit d'intervenir sur l'immeuble et ils ne pouvaient pas être les destinataires d'une décision se basant sur la LPE. La décision litigieuse violait l'art. 16 al. 1 LPE. La destination du bail était expressément dévolue à l'exploitation d'une école de danse. Conformément à l'art. 10 al. 1 OPB, il appartenait ainsi aux bailleurs, propriétaires de l'immeuble, de rendre les locaux conformes à la législation en vigueur.

L'école de danse n'était pas une « nouvelle installation », de sorte que l'art. 7 al. 1 OPB ne s'appliquait pas. Elle était exploitée comme une école de danse depuis 1989, soit depuis plus de 35 ans. Ni l'affectation des locaux ni la structure du bâtiment n'avaient été modifiées par les locataires.

Enfin, une violation du principe de légalité était à déplorer. Il n'existait aucune norme ou base légale définissant un seuil de bruit à ne pas dépasser. Les valeurs et seuils définis par le Cercle bruit, auxquels se référait l'autorité, ne constituaient pas des normes contraignantes. L'autorité ne pouvait pas les contraindre à respecter ces normes qui n'avaient pas valeur de loi. En tout état, ils sollicitaient la réalisation d'une expertise judiciaire, afin de déterminer la conformité des mesures réalisées par le SABRA et s'il existait réellement un dépassement des normes du Cercle bruit. L'immeuble litigieux abritait également une école de musique, qui produisait ses propres nuisances. Rien n'indiquait, et le rapport ne le mentionnait pas, que le bruit mesuré provenait de leurs locaux, ou, alors, de l'école de musique précitée. Ils contestaient ainsi la valeur probante du rapport du SABRA, ainsi que le dépassement de toute norme applicable en lien avec le bruit.

b. Par décision du 23 septembre 2024, le TAPI a admis l'appel en cause de E_____ et F_____.

c. Les précités ont répondu au recours le 31 octobre 2024, concluant à son rejet et à la confirmation de la décision contestée.

La décision querellée était adressée aux bons destinataires. La décision avait été notifiée à l'adresse de location, de sorte que chacun des colocataires avaient l'obligation d'en informer les autres et avaient pu en prendre connaissance.

Les art. 7 al. 7 LPE et 2 al. 1 OPB étaient respectés. Les locataires occasionnaient des nuisances sonores par la seule activité qu'ils déployaient dans les locaux loués. La décision querellée n'allait pas occasionner de conflits d'intérêts avec les règles du droit du bail ou des droits réels. Par ailleurs, nonobstant cela, les bailleuses seraient de mauvaise foi si elles refusaient de donner leur aval à des travaux requis par les locataires pour maintenir leur exploitation des locaux de manière conforme au droit.

L'école de danse était effectivement une nouvelle installation au sens de l'art. 7 al. 1 OPB puisque l'arcade avait été louée dès le 1^{er} juillet 1989, soit après le 1^{er} janvier 1985, à I_____. Celle-ci ayant été louée nue, ce dernier avait effectué les travaux nécessaires à la destination souhaitée des locaux, à savoir une école de danse. Les recourants avaient par la suite racheté le fonds de commerce et maintenu l'affectation des locaux.

Les locataires avaient un droit d'usage exclusif sur les locaux. Ils étaient les propriétaires de l'école de danse et les détenteurs de l'installation au sens de l'art. 16 al. 3 LPE. En cette qualité, ils devaient s'assurer du respect des normes de droit public dans le cadre de leur activité. Aucune plainte n'avait été reçue à l'encontre de l'ancien locataire. Il apparaissait donc que les nuisances sonores trouvaient leur source dans le seul fait que les locataires souhaitaient mettre la musique plus fort que ne la mettait leur prédécesseur. Il n'existait aucun défaut d'un point de vue du droit de bail.

d. Le département a également conclu au rejet du recours.

L'entité et les personnes concernées avaient été correctement identifiées et la décision avait été adressée à la bonne adresse. La simple omission de la mention « Sàrl » dans l'adressage n'avait pas empêché les parties de comprendre qu'elles étaient visées par la décision querellée ni de faire valoir leurs droits. En outre, n'ayant pas eu accès au contrat de bail, la qualité de locataire de D_____ ne lui avait pas été connue. Quoiqu'il en soit, une éventuelle erreur, contestée, n'avait pas causé aux intéressés un préjudice grave ni compromis la sécurité juridique.

Il était indiscutable que l'arcade, exploitée comme une école de danse, était une installation fixe au sens de la LPE. De même, l'arcade remplissait pleinement les conditions permettant de qualifier l'installation de nouvelle au sens de l'OPB. Les immissions de bruit dues à l'installation en cause ne devaient ainsi pas dépasser les valeurs de planification.

L'obligation d'assainissement incombait à l'école de danse en tant que détentrice de l'installation, conformément au principe du pollueur-payeur, et ce indépendamment de son statut de locataire. Il s'agissait d'une école de danse privée et ne relevait ni du domaine public ni d'une concession. Ainsi, l'art. 10 al. 1 OPB ne s'appliquait pas. Aucun intérêt public prépondérant ne justifiait le prononcé d'un allègement par l'autorité. La fréquence des activités de l'école de danse, comme le démontrait le calendrier accessible sur le site internet de l'école, impliquait que ces dépassements

se produisaient presque quotidiennement, de 8h00 à 21h30, y compris les samedis et dimanches, sans caractère exceptionnel. Cette récurrence des nuisances, notamment durant le week-end, les rendaient particulièrement insupportables pour le voisinage, affectant gravement leur qualité de vie et leur santé. Enfin, les relations de droit privé entre bailleur et locataires ne pouvaient exonérer l'école de danse de ses responsabilités en matière d'assainissement environnemental.

L'utilisation des recommandations du Cercle bruit n'était pas arbitraire et ne contrevenait en rien au principe de la légalité. Cette association regroupait les responsables cantonaux de la protection contre le bruit et jouait un rôle clé dans l'élaboration des directives techniques. Ces dernières, bien que non contraignantes, étaient plébiscitées, reconnues et utilisées par les cantons dans le cadre de l'application de la législation environnementale de protection contre le bruit.

Enfin, l'analyse détaillée des sons et des niveaux sonores effectuée par le SABRA, selon un protocole technique reconnu et appliqué de manière rigoureuse, démontrait que les nuisances provenaient sans aucun doute des activités de l'école de danse H_____, et non pas de l'école de musique.

e. Les locataires ont répliqué le 13 janvier 2025. Ils avaient déposé une requête en validation de consignation de loyer, suppression de défaut et réduction de loyer devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : TBL), visant en substance à ordonner aux bailleurs de procéder à l'assainissement du bâtiment. Les mesures d'assainissement litigieuses concernaient principalement la toiture du bâtiment, en particulier les puits de lumière, et allaient au-delà des obligations d'un locataire titulaire d'un local commercial. Il s'agissait de travaux lourds et importants qui étaient à la charge du bailleur car ils modifiaient l'enveloppe et la toiture du bâtiment. Il convenait ainsi de suspendre la présente procédure dans l'attente de la décision du TBL.

f. Le 24 janvier 2025, E_____ et F_____ ont dupliqué, persistant intégralement dans leurs conclusions et argumentation. Ils s'opposaient, pour le surplus, à la suspension de la procédure, le droit fédéral sur la protection de l'environnement primant sur le droit du bail.

g. Le département a également persisté dans les conclusions prises dans ses précédentes observations. Il s'opposait à la demande de suspension de la procédure. Les questions soulevées devant le TBL relevaient exclusivement du droit privé. En tout état, si une suspension de la procédure devait être accordée, il sollicitait le prononcé de diverses mesures provisionnelles visant à réduire les nuisances sonores subies par le voisinage dans l'attente de la décision finale.

h. Le 25 février 2025, le TAPI a informé les parties ne pas entendre suspendre la procédure et leur a imparti un délai pour transmettre leurs éventuelles observations finales. Seul le département en a transmis.

i. Par jugement du 12 juin 2025, le TAPI a rejeté le recours, ainsi que la demande de suspension et de mesures provisionnelles. Les mesures d'instruction requises étaient également rejetées.

S'il était vrai que la décision querellée avait été adressée sans désignation de la raison sociale de la société ainsi que des autres locataires de l'arcade litigieuse, il apparaissait manifestement que l'ensemble desdits locataires avaient pu en prendre connaissance. Ils avaient en outre pu recourir à son encontre. Par conséquent, les recourants n'avaient subi aucun préjudice.

C'était à juste titre que le département avait pris en considération la directive établie le 10 mars 1999, entièrement révisée le 1^{er} février 2019, par l'association « Cercle bruit » constituée par le groupement des responsables cantonaux de la protection contre le bruit, intitulée « Détermination et évaluation des nuisances sonores liées à l'exploitation des établissements publics » (ci-après : DEP). Selon le constat concret effectué par le SABRA lors de l'inspection locale, les niveaux sonores induits par les activités de l'école de danse occasionnaient un dépassement des valeurs limites applicables de la DEP, avec de très forts dépassements, allant de 6 à 26 dB(A) par voie aérienne et de 2 à 4 dB(A) par voie solidienne. En outre, les composantes rythmiques de la musique produites dans l'établissement et des voix étaient clairement audibles, de sorte qu'il se justifiait d'appliquer la correction de 6 dB(A) d'ajout aux valeurs mesurées. Les locataires contestaient ces mesures sans toutefois apporter d'éléments permettant de les mettre en doute. Il y avait lieu de retenir que l'installation litigieuse n'était pas conforme aux prescriptions en matière de bruit.

La mesure litigieuse n'apparaissait pas insupportable, les intéressés ne démontrant ni ne soutenant que la mesure litigieuse aurait pour conséquence d'entraver de manière excessive l'exploitation de l'installation litigieuse ou d'entraîner des frais disproportionnés. C'était à bon droit que la décision querellée avait été adressée aux locataires, détenteurs et perturbateurs par comportement. Il pouvait être compris des observations du 31 octobre 2024 des propriétaires qu'ils donneraient leur accord. Dans ces conditions, la décision querellée n'apparaissait pas d'emblée inexécutable. Enfin, l'art. 10 al. 1 OPB, applicable aux installations fixes, publiques ou concessionnaires, ne s'appliquait pas en l'espèce.

- C. a. Par acte du 2 juillet 2025, B_____, C_____, D_____ et A_____ Sàrl ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant principalement à son annulation, préalablement à la « mise en place d'une expertise judiciaire afin de déterminer la faisabilité des mesures d'assainissement envisagées selon le rapport d'L_____ du 12 décembre 2024, ainsi que le coût y relatif ».

Depuis la décision querellée du 8 juillet 2024 et afin de limiter la propagation de bruits, les recourants tentaient, autant que possible, de poursuivre leurs activités au sein des locaux litigieux avec les coupoles fermées. Les propriétaires des locaux avaient mandaté la société L_____ afin de réaliser une étude acoustique du

bâtiment, pour déterminer les mesures d'assainissement réalisables. Selon le rapport de cette société du 12 décembre 2024, le niveau sonore dépassait les normes en vigueur même avec les coupoles fermées. Le point de passage principal du bruit du local vers l'extérieur s'effectuait par lesdites coupoles, dont l'installation serait incompatible avec une salle de danse ou de sport, et les travaux à envisager pour résorber la situation étaient conséquents. L'exploitation des locaux conformément à leur destination d'école de danse n'était pas possible lorsque les coupoles étaient fermées.

La décision querellée était prématurée, l'autorité intimée n'étant même pas en mesure d'analyser sa faisabilité et sa proportionnalité, qui étaient inconnues au moment où elle avait été rendue, faute de tout rapport technique en ce sens. Il en était de même du TAPI qui n'était pas non plus en mesure de se prononcer sur la proportionnalité de la mesure, faute de connaître l'étendue des travaux nécessaires à ce sujet. Ce n'était qu'une fois le rapport d'assainissement obtenu et la faisabilité (et le coût) estimés par un architecte que le département devrait déterminer si, au regard du principe de proportionnalité, les travaux nécessaires devaient être jugés exigibles pour les propriétaires du bâtiment et rendre une nouvelle décision en ce sens. Il convenait ainsi de renvoyer le dossier au département pour instructions complémentaires « sur le caractère proportionnel et réaliste d'une mesure d'assainissement, dans la mesure où il n'appartient pas à la Cour de céans de trancher cette question pour la première fois ».

Si la chambre de céans n'était pas de cet avis, il conviendrait de conclure que les mesures d'assainissement envisagées ne respectaient pas le principe de proportionnalité au regard des importantes modifications nécessaires (structure du bâtiment), du coût important y relatif, de l'inexploitabilité des locaux pendant les travaux, soit durant plusieurs mois, de la poursuite impossible de l'activité en raison d'une hauteur de plafond drastiquement réduite.

Enfin, rien dans le dossier ne permettait d'admettre l'existence d'un accord des propriétaires aux travaux nécessaires.

b. Le département a conclu au rejet du recours et à l'irrecevabilité de la conclusion tendant à la mise en œuvre d'une expertise judiciaire.

La décision querellée ordonnait précisément, à son chiffre 1, la production d'un plan d'assainissement et précisait, à son chiffre 4, que le département se prononcerait sur le délai de réalisation des travaux après évaluation dudit plan. Il appartenait en premier lieu à l'autorité administrative d'évaluer la teneur et la suffisance du plan déposé, puis, le cas échéant, de déterminer les modalités concrètes de sa mise en œuvre. Il était surprenant que les recourants n'aient pas produit ce rapport, pourtant daté du 12 décembre 2024, dans le cadre de la procédure devant le TAPI. Par ailleurs, il était relevé qu'ils ne contestaient plus l'existence même d'un dépassement des normes sonores, admettant implicitement la nécessité d'un assainissement, tel que commandé par la loi, tout en refusant d'envisager la moindre solution, ce qui privait leur recours de toute portée constructive.

Le principe de proportionnalité de la mesure, soit de l'assainissement, était respecté. La décision querellée s'était précisément limitée à ordonner la production d'un plan, sans fixer immédiatement les modalités concrètes des travaux. Les recourants concentraient leur argumentation sur le coût, l'ampleur et les conséquences économiques des mesures envisagées en se fondant sur un rapport qui n'avait pas encore été examiné par l'OCEV-SABRA. La décision querellée n'était pas prématurée et les modalités d'assainissement ne faisaient pas l'objet du litige à ce stade.

c. E_____ et F_____ ont conclu au rejet du recours.

Faute d'action de la part des recourants, et afin de tenir compte des désagréments subis par les autres locataires victimes de leur inaction, c'étaient les propriétaires qui avaient requis un rapport acoustique, qu'ils avaient transmis aux recourants. Ceux-ci avaient refusé de collaborer en n'ayant pas mandaté un expert acoustique ni remis au département un plan d'assainissement, alors qu'ils étaient les perturbateurs par comportement et responsables des nuisances. Dès lors, l'autorité intimée pouvait parfaitement leur ordonner de procéder à l'assainissement de leur école de danse et leur ordonner préalablement la remise d'un plan d'assainissement. Selon le chiffre 4 de la décision querellée, l'autorité évaluerait le plan remis et pourrait ainsi notamment constater si les travaux requis étaient disproportionnés ou entraveraient de manière excessive l'exploitation de l'installation en cause et ainsi, au besoin, reconsidérer sa décision.

C'était à tort que les recourants soutenaient que les travaux à envisager étaient disproportionnés. Enfin, les propriétaires confirmaient qu'ils ne refuseraient pas de donner leur accord à des travaux requis des recourants pour maintenir leur exploitation des locaux de manière conforme au droit public.

d. Dans leur réplique, B_____, D_____ et A_____ Sàrl ont conclu à ce qu'il soit ordonné à l'OCEV de produire le dossier soumis en 1989 par I_____ à l'appui de sa demande d'autorisation de transformation et de changement d'affectation, et l'autorisation obtenue sur cette base.

Ils n'avaient reçu le rapport acoustique du 12 décembre 2024 que le 3 mars 2025. Le devis de l'architecte J_____ du 29 août 2025 chiffrait l'exécution des travaux à CHF 466'992.-. Une dette d'un tel montant inscrite au passif de A_____ Sàrl la placerait immédiatement en situation de perte en capital. Ils seraient ainsi excessivement coûteux. Par ailleurs, ils ne pourraient être réalisés, l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) ayant informé B_____ le 6 mars 2025 que la société ne recevrait vraisemblablement pas d'autorisation de construire pour les travaux envisagés, notamment en raison de l'espace sous plafond insuffisant.

La conclusion visant à ordonner une expertise judiciaire était recevable en tant qu'elle visait à contester l'appréciation de la proportionnalité du TAPI.

L'autorité intimée ne pouvait pallier des défaillances 36 ans après l'autorisation initiale sans violer le principe de prévention et la garantie des droits acquis. C'était

ainsi en violation de ces principes fédéraux et de la LPE que le TAPI avait estimé que c'était à juste titre que le SABRA avait prononcé une mesure d'assainissement.

Subsidiairement, la question de la mise en œuvre et de la proportionnalité de la mesure d'assainissement devait être évaluée au stade de la contestation de la décision.

e. Le 10 novembre 2025, B_____ et A_____ Sàrl ont produit le procès-verbal de l'audience de débats qui s'est tenue devant le TBL le 6 novembre précédent. Ils ont relevé que l'audition de l'expert acousticien avait démontré qu'aucune mise en conformité adéquate ne pourrait avoir lieu sans diminution de la hauteur sous plafond, laquelle constituerait une dérogation selon l'art. 49 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Par ailleurs, une telle diminution était incompatible avec les activités d'une école de danse.

f. Le 12 novembre 2025, 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 recourants sollicitent la réalisation d'une expertise judiciaire afin de déterminer la faisabilité des mesures d'assainissement envisagées selon le rapport d'L_____ du 12 décembre 2024, ainsi que le coût y relatif. En outre, ils proposent l'audition des parties et dans leur réplique, ils concluent à ce qu'il soit ordonné à l'OCEV de produire le dossier soumis en 1989 par I_____ à l'appui de sa demande d'autorisation de transformation et de changement d'affectation, et l'autorisation obtenue sur cette base.

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 lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Le droit de faire administrer des preuves n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves déjà 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). Le droit d'être

entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; arrêt Tribunal fédéral 2D_51/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1).

2.2 En procédure administrative genevoise, l'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision ; elle apprécie les moyens de preuve des parties (art. 20 al. 1 LPA) ; elle recourt s'il y a lieu, notamment, à l'expertise (art. 20 al. 2 let. e LPA).

L'expertise représente un moyen de preuve (art. 38 LPA) ordonné lorsque l'établissement ou l'appréciation de faits pertinents requièrent des connaissances et compétences spécialisées – par exemple techniques, médicales, scientifiques, comptables – que l'administration ou le juge ne possèdent pas (ATA/656/2023 du 20 juin 2023 consid. 2.2 et les arrêts cités).

2.3 En l'espèce, il convient de retenir que l'ensemble des parties à la procédure a eu l'occasion de s'exprimer par écrit, d'exposer son point de vue et de produire toutes les pièces qu'il estimait utiles, par le biais des écritures usuelles. Il n'a pas été démontré que leur audition permettrait d'apporter des informations supplémentaires et pertinentes pour l'instruction de la cause.

S'agissant de la mise en œuvre d'une expertise judiciaire, comme cela sera encore développé ci-après, la mesure demandée ne vise pas à remettre en cause les fondements de l'obligation d'assainir mais à anticiper et contester ses modalités d'exécution, portant sur la viabilité technique et financière du plan d'assainissement, ce qui est prématuré, comme on le verra ci-après.

Enfin, l'apport du dossier d'autorisation de transformation et de changement d'affectation transmis en 1989 par I_____ n'apparaît pas non plus nécessaire compte tenu des considérations qui suivent.

Il ne sera ainsi pas donné suite aux requêtes d'actes d'instruction, le dossier de la chambre de céans étant en état d'être jugé.

3. Le litige porte sur la conformité au droit de la décision querellée.

3.1 La LPE a pour but de protéger les hommes, les animaux et les plantes, leurs biocénoses et leurs biotopes contre les atteintes nuisibles ou incommodes, et de conserver durablement les ressources naturelles, en particulier la diversité biologique et la fertilité du sol (art. 1 al. 1 LPE). Les atteintes qui pourraient devenir nuisibles ou incommodes seront réduites à titre préventif et assez tôt (art. 1 al. 2 LPE). La notion d'atteintes est définie à l'art. 7 al. 1 LPE ; il s'agit entre autres des pollutions atmosphériques, bruit ou vibration. Les atteintes sont dénommées « émissions » au sortir des installations et « immissions » au lieu de leur effet (art. 7 al. 2 LPE). Par installations, on entend les bâtiments, les voies de communication ou autres ouvrages fixes ainsi que les modifications de terrain. Les outils, machines, véhicules, bateaux et aéronefs sont assimilés aux installations (art. 7 al. 7 LPE).

3.2 L'OPB a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommode (art. 1 al. 1 OPB). Elle régit notamment la limitation des émissions de bruit extérieur

produites par l'exploitation d'installations nouvelles ou existantes au sens de l'art. 7 LPE (art. 1 al. 2 lit. a OPB).

3.3 La LPE et l'OPB posent des exigences différentes en matière de limitation des émissions de bruit suivant qu'il s'agisse d'une installation existante ou d'une installation nouvelle ; alors que les nouvelles installations doivent en principe respecter les valeurs de planification au sens des art. 25 al. 1 LPE et 7 al. 1 let. b OPB, seules les valeurs limites d'immissions doivent être respectées par les installations existantes, en vertu de l'art. 8 al. 2 OPB (ATF 141 II 483 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_464/2022 du 3 juillet 2023 consid. 2.2 ; 1C_339/2019 du 27 novembre 2020 consid. 5).

3.4 Selon l'art. 47 al. 1 OPB, les installations fixes sont réputées nouvelles si, au moment de l'entrée en vigueur de la loi, le 1^{er} janvier 1985, la décision qui autorise le début des travaux n'est pas encore entrée en force.

À teneur des art. 25 al. 1 LPE et 7 al. 1 let. b OPB, les émissions de bruit d'une nouvelle installation fixe seront limitées de façon à ne pas dépasser les valeurs de planification.

3.5 En l'occurrence, l'arcade commerciale est exploitée à l'usage d'activités de danse depuis 1989, soit après l'entrée en vigueur de la LPE, le 1^{er} janvier 1985, et l'arcade commerciale a fait l'objet de travaux aux fins de l'exploitation de l'espace de danse I_____ en 1989. Quant aux recourants, ceux-ci indiquent avoir repris cette même arcade en son état actuel, laquelle abrite depuis 2021 les activités de l'école de danse H_____. Dans ces circonstances, l'arcade commerciale doit être qualifiée d'installation nouvelle au sens des art. 2 al. 2, 7 et 47 al. 1 OPB. Elle doit par conséquent respecter les valeurs de planification au sens des art. 25 al. 1 LPE et 7 al. 1 let. b OPB.

3.6 Les valeurs limites d'exposition au bruit (valeurs limites d'immission, valeurs de planification, valeurs d'alarme) sont fixées, pour différentes sources de bruit extérieur, dans l'OPB (art. 40 al. 1 OPB et les annexes 3 et ss de l'OPB).

Conformément à l'art. 40 al. 1 OPB, l'autorité d'exécution évalue les immissions de bruit extérieur produites par les installations fixes sur la base des valeurs limites d'exposition selon les annexes 3 et ss de l'OPB.

Selon l'art. 40 al. 3 OPB, lorsque les valeurs limites d'exposition font défaut, comme c'est le cas en l'espèce, l'autorité compétente en matière de protection contre le bruit doit évaluer les immissions de bruit en se fondant directement sur les principes de l'art. 15 LPE et en tenant compte des art. 19 et 23 LPE (ATF 147 II 319 consid. 11.1 ; 146 II 17 consid. 6.2).

3.7 Afin de fixer les valeurs limites d'immission pour les établissements publics, le Tribunal fédéral a jugé admissible que les autorités cantonales prennent en considération la DEP (arrêt du Tribunal fédéral 1A.262/2000 du 6 juillet 2001 consid. 2c.dd). Cette directive propose une méthode d'évaluation des nuisances

(production de musique, bruit de la clientèle, travaux de nettoyage et d'entretien, installations techniques y compris cuisines, etc.) et des valeurs limites.

Se référant à la DEP, le Tribunal fédéral a indiqué que les nuisances doivent être appréciées sur la base d'un constat concret effectué lors d'une inspection locale compte tenu notamment de la situation des voisins, de leur nombre, de leur éloignement par rapport à la source de bruit, du type d'établissement, du nombre de places et des horaires d'exploitation de l'installation à l'origine de nuisances sonores, ainsi que du risque d'émergence des bruits vis-à-vis du bruit de fond (arrêt du Tribunal fédéral 1C_460/2007 du 23 juillet 2008 consid. 2. 3).

3.8 La DEP, qui distingue trois périodes (activité/jour de 7h00 à 19h00, tranquillité/soirée de 19h00 à 22h00 et sommeil/nuit de 22h00 à 7h00), constitue un instrument à disposition des autorités et des personnes concernées permettant d'évaluer les nuisances sonores liées à l'exploitation des établissements publics. Elle est applicable de manière analogue à l'évaluation des nuisances sonores provenant de locaux où il est régulièrement diffusé de la musique (ch. 2 de la DEP).

Elle fixe, sous son chiffre 5.1, des valeurs de référence pour l'évaluation des immissions de bruit liées à la diffusion de musique et des nuisances liées au bruit occasionné par la clientèle à l'intérieur de l'établissement.

Ainsi, les valeurs de référence de planification pour le son solidien rayonné, en zone de degré de sensibilité au bruit III, pour une nouvelle installation, sont de 40 dB(A) pour le jour, 35 dB(A) pour le soir et 30 dB(A) pour la nuit (ch. 5.1 de la DEP, tableau 1).

Les valeurs de référence de planification pour le son aérien, en zone de degré de sensibilité au bruit III, pour une nouvelle installation, sont de 50 dB(A) pour le jour, 45 dB(A) pour le soir et 40 dB(A) pour la nuit (ch. 5.1 de de la DEP, tableau 2).

Durant la période d'activité de l'établissement, une correction de 2, 4 ou 6 dB est apportée au lieu d'évaluation selon l'audibilité de la musique afin de tenir compte des composantes tonales ou rythmiques. Cette correction est à apporter également si des voix sont nettement audibles (ch. 5.1 de la DEP).

3.9 Selon l'art. 16 LPE, les installations qui ne satisfont pas aux prescriptions seront assainies (al. 1). Le Conseil fédéral édicte des prescriptions sur les installations, l'ampleur des mesures à prendre, les délais et la manière de procéder (al. 2). Avant d'ordonner d'importantes mesures d'assainissement, les autorités demandent au détenteur de l'installation de proposer un plan d'assainissement (al. 3).

En particulier, une installation sera assainie (art. 13 al. 2 OPB) dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et économiquement supportable (let. a) et de telle façon que les valeurs limites d'immission ne soient plus dépassées (let. b).

3.10 Les autorités accordent toutefois des allègements lorsque l'assainissement au sens de l'art. 16 al. 2 ne répond pas en l'espèce au principe de la proportionnalité

(art. 17 al. 1 LPE). Dès lors que cette dernière disposition a la fonction d'une norme dérogatoire, des allègements ne doivent être ordonnés que de manière restrictive, conformément à la volonté du législateur (arrêt du Tribunal fédéral 1C_14512010, consid. 2.1). Cette exigence de rigueur s'étend au devoir d'instruction qui s'impose aux autorités, lesquelles ne peuvent pas purement et simplement rejeter une mesure d'assainissement sans se référer à des études approfondies. Cela vaut surtout pour les projets d'envergure, qui ne peuvent pas se satisfaire de propositions de variantes non suffisamment documentées (RDAF 20111 468).

3.11 La procédure d'assainissement d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions légales doit être dirigée contre son détenteur (art. 16 LPE ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.121/2005 du 28 novembre 2005 consid. 3.2). Le détenteur, au sens de l'art. 16 al. 3 LPE, est la personne physique ou morale qui est responsable en fait de l'exploitation de l'installation, indépendamment de sa situation juridique au regard du droit privé - propriétaire, possesseur, etc. (ATF 119 Ib 492 consid. 4b/bb p. 501 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.121/2005 du 28 novembre 2005 consid. 3.2). Les mesures nécessaires à éliminer une situation contraire au droit doivent en effet être dirigées contre le perturbateur (arrêt du Tribunal fédéral 1A.121/2005 du 28 novembre 2005 consid. 3.2).

3.12 Le principe de la proportionnalité exige, quant à lui, que les moyens mis en œuvre par l'administration restent toujours dans un rapport raisonnable avec l'intérêt public poursuivi (ATF 136 I 87 consid. 3.2). Ledit principe se distingue généralement en trois composantes : une mesure étatique doit être apte à atteindre le but d'intérêt public visé (aptitude), être nécessaire pour que ce but puisse être réalisé (nécessité) et enfin être dans un rapport raisonnable avec l'atteinte aux droits des particuliers qu'elle entraîne (proportionnalité au sens étroit).

- 4.** En l'espèce, les recourants ne contestent plus être les perturbateurs par comportements ni la réalité des nuisances constatées par le SABRA, dépassant les normes du Cercle bruit.

4.1 Dans leur réplique, certains recourants font valoir qu'en tant que l'art. 16 LPE prévoit que les installations existantes qui ne satisfont pas aux prescriptions légales doivent être assainies, la procédure d'assainissement de cette disposition ne leur serait pas applicable en tant que le TAPI avait jugé qu'il s'agissait d'une installation fixe nouvelle. On ne saurait les suivre, l'art. 16 LPE précité ne faisant nullement référence à des installations « existantes ».

4.2 Ils allèguent également qu'il était « prévisible » en 1989 que la diffusion de musique et la pratique de la danse, activités inhérentes à un espace de danse, causeraient des émissions sonores incompatibles avec la législation sur le bruit, faisant valoir à cet égard une violation du principe de prévention et de la garantie des droits acquis. Cet argument ne leur est d'aucun secours en tant qu'il ressort du dossier que les nuisances sonores sont occasionnées par l'école des recourants, aucune plainte n'ayant été reçue à l'encontre de l'école I_____.

Pour ce motif, leur demande de production de la demande d'autorisation de transformation et de changement d'affectation de 1989 et de l'autorisation de construire n'est nullement utile à la solution du litige.

4.3 Les requérants se fondent sur le rapport du 12 décembre 2024 établi par le bureau L_____ à la demande des propriétaires et sur le devis de leur architecte du 29 août 2025 pour indiquer que les mesures d'assainissement seraient disproportionnées, voire impossibles à réaliser. Les mesures impliqueraient des coûts très élevés qu'ils ne pourraient raisonnablement assumer, des transformations lourdes des locaux rendant l'école inexploitable et qui seraient même irréalisables au motif que l'OAC refuserait d'ordonner une autorisation de construire. Ils font encore valoir que la décision d'ordonner un assainissement est prématurée puisque l'étendue et la faisabilité des travaux n'étaient pas connues lors de son prononcé.

À ce sujet, comme les parties intimées le relèvent, la décision querrelée ordonne précisément, à son chiffre 1, la production d'un plan d'assainissement et précise, à son chiffre 4, que le département se prononcera sur le délai de réalisation des travaux après évaluation dudit plan. Elle se réfère encore expressément à l'art. 16 al. 3 LPE qui prévoit qu'avant d'ordonner d'importantes mesures d'assainissement, les autorités demandent au détenteur de l'installation de proposer un plan d'assainissement. Il ressort donc de la décision querrelée que la production d'un rapport d'assainissement fait partie intégrante de l'exécution de la décision querrelée. Or le département a relevé qu'il appartenait en premier lieu à l'autorité administrative, soit l'OCEV-SABRA, d'évaluer la teneur et la suffisance du plan déposé, puis, le cas échéant, de déterminer les modalités concrètes de sa mise en œuvre. Or une telle évaluation n'a pas été effectuée à ce jour par l'autorité, de sorte que les modalités de l'assainissement ne relèvent pas encore de la décision querrelée.

En produisant ce rapport d'assainissement du 12 décembre 2024 devant la chambre de céans – au demeurant établi à la demande des propriétaires – les requérants anticipent et contestent une évaluation encore inexistante de l'OCEV-SABRA. Ils l'admettent eux-mêmes lorsqu'ils soutiennent que ce ne serait qu'une fois le rapport d'assainissement obtenu et la faisabilité (et le coût) estimés par un architecte que le département devrait déterminer si, au regard du principe de proportionnalité, les travaux nécessaires devaient être jugés exigibles pour les propriétaires du bâtiment et rendre une nouvelle décision en ce sens. Ils concluent d'ailleurs au « renvoi auprès de l'autorité intimée pour instructions complémentaires sur le caractère proportionnel et réaliste d'une mesure d'assainissement, dans la mesure où il n'appartient pas à la Cour de céans de trancher cette question pour la première fois ».

Le Tribunal administratif a d'ailleurs déjà jugé que les allégations de la requérante relatives à la faisabilité technique ou organisationnelle des mesures d'assainissement et à leur caractère économiquement supportable étaient prématurées. C'est en effet dans le cadre du plan d'assainissement qu'il y a lieu de

faire valoir ces arguments et non déjà à l'occasion du recours contre la décision posant le principe de l'assainissement (ATA/409/2007 du 28 août 2007 consid. 8).

C'est le lieu de relever que l'autorité intimée a interpellé les locataires recourants, le 15 mai 2024, s'agissant des nuisances constatées par le rapport du SABRA, interpellation qui n'a provoqué aucune réaction de leur part. Suite à la décision querellée, ils n'ont nullement mandaté un expert acousticien ni présenté un plan d'assainissement, se contentant uniquement de contester cette décision par-devant le TAPI. Faute de réaction, ce sont les propriétaires intimés qui ont requis un rapport acoustique qu'ils ont remis aux recourants. L'OCEV-SABRA n'a jamais procédé à une évaluation formelle de ce document quant à sa proportionnalité, sa faisabilité ou son coût. Il n'appartient pas à la chambre de céans de trancher ces questions avant toute appréciation de l'autorité compétente spécialisée en la matière.

Il ressort de la décision querellée, et comme l'a encore confirmé le département dans ses observations, qu'avant l'exécution des travaux d'assainissement, il devra évaluer le plan d'assainissement remis par les locataires, conformément à l'art. 16 al. 3 LPE précité. À ce moment, il pourra ainsi notamment être constaté si les travaux requis sont disproportionnés ou s'ils entraveront de manière excessive l'exploitation de l'installation litigieuse, en reconsidérant au besoin sa décision.

La décision attaquée retient le besoin d'assainissement et demande la soumission d'un projet à cet effet. La nécessité d'adopter des mesures limitant les nuisances sonores étant établie, l'autorité intimée a fait une application correcte des dispositions légales et c'est ainsi à bon droit que le TAPI s'est borné à confirmer le principe de l'assainissement. Les nouvelles allégations des recourants relatives à la faisabilité technique ou organisationnelle de ces mesures et à leur caractère économiquement supportable sont prématurées.

Pour les mêmes raisons, les griefs relatifs à l'art. 49 LCI et au refus de l'OAC de délivrer une autorisation de construire – au demeurant non démontrés – sont également prématurés.

Enfin, contrairement à ce qu'ils soutiennent encore, les propriétaires ont donné leur accord à la mise en œuvre de travaux d'assainissement.

Au vu de ce qui précède, la chambre de céans ne peut que confirmer la décision querellée, tout en rappelant que la dépose préalable d'un plan d'assainissement s'impose.

En conséquence, le recours, en tous points mal fondé, sera rejeté.

5. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 2'000.- sera mis à la charge conjointe des recourants qui succombent (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux intimés, pris solidairement, à la charge conjointe des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 2 juillet 2025 par A_____ Sàrl, B_____, C_____ et D_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 12 juin 2025 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge conjointe de A_____ Sàrl, B_____, C_____ et D_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à E_____ SA et F_____, pris solidairement, à la charge conjointe de A_____ Sàrl, B_____, C_____ et D_____ ;

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 Raphaël JAKOB, avocat de B_____ et A_____ SÀRL, à Me Ami TUO, avocat de C_____, à D_____, à G_____ SA, représentant E_____ SA et F_____, au département du territoire-OCEV, au Tribunal administratif de première instance ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeant : Patrick CHENAUX, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Michèle PERNET, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

le président siégeant :

F. SCHEFFRE

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :