

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3059/2025-LCI

ATA/1236/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 4 novembre 2025

3^e section

dans la cause

A _____

représentés par Me Guillaume FRANCIOLI, avocat

recourants

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

intimé

**Recours contre la décision du Tribunal administratif de première instance du
16 octobre 2025 (DITAI/419/2025)**

EN FAIT

- A. a.** Le 13 août 2020, le département du territoire (ci-après : département) a délivré aux A_____ (ci-après : A_____) une autorisation de construire portant sur le réaménagement des locaux pour activités médico- soignantes, bâtiment des B_____, chemin du _____, à Thônex (APA 1_____).

Les conditions figurant dans les divers préavis, notamment celui de la police du feu du 25 juin 2020, devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation. Ce préavis prévoyait, comme condition COD-5, que la porte coulissante séparant la cage d'escalier (dégagement) 21-100C et (le couloir) 21- 11D devait être coupe-feu, avoir un/des débattant(s) intégré(s) et être homologuée, ceci afin de permettre le transfert sans passer par la cage d'escalier.

Par ailleurs, la condition n° 7 précisait que les constructions et les installations autorisées ne pouvaient être occupées ou utilisées à un titre quelconque avant l'obtention d'un permis d'occuper, respectivement d'utiliser, délivré par le département.

- b.** Les travaux ont débuté le 17 janvier 2022.

c. Le 21 juin 2023, lors d'un rendez-vous sur place de la police du feu, conduit par C_____, expert en protection incendie RAQ3 du Bureau suisse pour la sécurité intégrale (ci-après : SBIS), en présence notamment de D_____, représentant de la police du feu, il a été constaté en particulier que certaines portes devant avoir une caractéristique coupe-feu qui avaient été conservées ne répondaient pas à la norme EI30. Afin de correspondre au concept de protection incendie déposé, ces portes devaient être EI30.

d. Le 29 mai 2024, un nouveau contrôle sur place est intervenu, lors duquel il a été constaté que certains points devaient être encore modifiés, notamment que la porte coulissante entre le dégagement 21-100C et le couloir 21-100D n'était pas coupe- feu et donc non-conforme à la condition COD-5 du préavis de la police du feu. Elle devait être changée.

Une prochaine visite était prévue le 25 septembre 2024.

e. Par courriel du 8 juillet 2024 aux A_____, E_____, de la police du feu, a fait savoir que lors de la visite du 29 mai 2024, il avait été constaté quelques points à corriger. Or, les locaux étaient exploités depuis des mois alors que le chantier n'était officiellement pas terminé. Cette situation n'était pas tolérable. Un délai au 5 août 2024 leur était accordé pour faire un point de situation.

f. Par courriel du 27 août 2024, E_____, faisant suite à une rencontre avec les A_____, leur a adressé un récapitulatif des points relevés lors du contrôle du 29 mai 2024, notamment le point n° 1 relatif à la porte coupe-feu manquante.

Un délai au 16 septembre 2024 leur était accordé pour fournir les éléments demandés ou, a minima, un échéancier raisonnable pour la correction de ceux-ci.

g. Par courrier du 3 octobre 2024, faisant suite au contrôle effectué le 29 mai 2024 lors duquel il avait été constaté que les locaux concernés étaient exploités alors que le chantier n'était pas officiellement terminé, le département a imparti aux A_____ un délai de 10 jours pour transmettre des éventuelles explications et/ou observations quant aux faits constatés, notamment sur la porte coulissante située au premier étage qui n'était pas coupe-feu et non conforme à la condition COD-5 du préavis de la police du feu du 25 juin 2020 (point n° 1).

h. Les A_____ ont répondu le 13 novembre 2024, indiquant que toutes les demandes avaient fait l'objet d'un financement complémentaire validé fin septembre 2024. Ils étaient « en procédure du devis des travaux pour commande », et les entreprises leur assuraient un délai pour terminer les interventions avant la fin de l'année 2024.

i. Par courrier du 16 décembre 2024, le département a pris note des observations des A_____ et leur a ordonné, d'ici au 31 janvier 2025, de rétablir une situation conforme au droit en procédant notamment à la mise en place d'une porte- coulissante coupe-feu au premier étage.

j. Les A_____ ont transmis des informations au département le 29 janvier 2025. Concernant la mise en place d'une porte coulissante coupe-feu au premier étage, ils ont indiqué : « Ce point a été traité en conformité des plans RAQ3, en annexe à ce courrier. Le bureau RAQ3 a établi un certificat de conformité le 20.06.2023 et confirmé dans le PV du 21.06.2023. Le RAQ3 explicitera ce point dans sa déclaration de conformité à venir ».

k. Par courrier du 20 février 2025, le département a constaté qu'à ce jour, son ordre, en force, n'avait pas été intégralement respecté, et ce malgré le délai imparti pour ce faire. Les A_____ avaient notamment indiqué clairement que le point n° 1 n'avait pas été réalisé. En conséquence, une amende administrative de CHF 1'500.- leur était infligée.

La mise en place de la porte coulissante coupe-feu au premier étage devait être réalisée conformément à la condition COD-5 du préavis de la police du feu du 25 juin 2020.

Il leur ordonnait de rétablir une situation conforme au droit en réalisant l'intégralité de son ordre du 16 décembre 2024 et de fournir les éléments l'attestant de manière univoque d'ici au 28 mars 2025.

l. Le 27 mars 2025, une nouvelle séance s'est tenue. Un procès-verbal a été établi le 31 mars 2025 par C_____, duquel il ressortait que pour des contraintes architecturales, techniques et organisationnelles, la mise en place de la porte coupe-feu telle que préconisée dans l'autorisation de construire n'était pas possible. La police du feu demandait qu'une fiche technique soit préparée pour expliquer et argumenter sur les raisons de la demande de dérogation. De cette manière, elle

pourrait se positionner et soumettre ce cas à sa hiérarchie. En cas d'acceptation, elle informerait les A_____ dans les meilleurs délais afin que ceux-ci puissent entamer les travaux nécessaires ; un délai supplémentaire serait dès lors accordé aux A_____.

m. Il était prévu, concernant les actions à entreprendre, que les A_____ bénéficieraient de dix semaines après l'accord de la police du feu pour commander et poser la nouvelle porte coulissante.

n. C_____ a transmis à la police du feu, le 3 avril 2025, divers documents dont la note technique concernant la porte coulissante.

o. E_____ a demandé, par courriel du 9 avril 2025, des précisions concernant le dossier de la porte coulissante, avec un délai au 23 avril 2025 pour y répondre.

p. C_____ a adressé, le 17 avril 2024, un courriel aux A_____ ainsi qu'au département contenant une « proposition de réponse ». Il indiquait qu'une variante avait été trouvée qui ne nécessitait pas de dérogation. La demande de budget était partie et un devis de fournisseur était joint.

q. À la réception de ce courriel, E_____ a validé le concept de la porte coulissante et a accordé aux A_____ un délai au 27 juin 2025 pour une mise en conformité. Il s'agissait d'un ultime délai.

r. Le 22 avril 2025, C_____ a transmis directement à la police du feu un courriel indiquant avoir trouvé une variante répondant à la condition COD- 5 du préavis.

Vu le planning des travaux, il proposait un délai final au 25 juillet 2025.

s. E_____ a accepté cette proposition par courriel du 24 juin 2025 et accordé un ultime délai au 25 juillet 2025 pour la mise en place de la porte coulissante.

t. Par courrier du 8 mai 2025, le département a pris note que la mise en place d'une porte coulissante coupe-feu au 1^{er} étage, entre le dégagement 21-100C et le couloir 21-100D serait réalisée le 25 juillet 2025 et que les autres points étaient réglés.

Il confirmait ainsi cet ultime délai au 25 juillet 2025 et soulignait qu'un contrôle ultérieur pourrait être effectué sur place.

u. Le 23 mai 2025, les A_____ ont informé E_____ que la demande de budget en urgence n'avait pas été acceptée et que le délai pour obtenir le financement serait rallongé, repoussant par la même occasion le délai proposé et contenu dans son courrier du 8 mai 2025. Le délai serait repoussé à mi-septembre 2025, selon les projections administratives et tenant compte de la période des vacances.

v. Par courrier du 30 mai 2025, le département a informé les A_____ que les motifs exposés dans leur courrier du 23 mai 2025 n'avaient aucunement pour effet de remettre en question le délai fixé pour la réalisation des mesures ordonnées. Compte tenu de la situation et des risques sécuritaires potentiels encourus par les utilisateurs, il refusait d'accorder un délai supplémentaire et confirmait maintenir l'intégralité des termes de son courrier du 8 mai 2025.

w. Les A_____ ont pris acte de la position du département le 20 juin 2025.

x. Par courriel du 20 août 2025, les A_____ ont informé E_____ que les travaux débuteraient le 15 septembre 2025 pour une durée estimée à un mois. La réception de la porte ainsi que les tests de conformité étaient prévus aux alentours du 16 octobre 2025. Ils proposaient que la date limite de clôture du point de réserve lié à la déclaration de conformité soit fixée au 31 octobre 2025.

y. Par décision du 29 août 2025, le département a infligé aux A_____ une amende de CHF 3'000.- pour ne pas avoir respecté le délai imparti dans son courrier du 8 mai 2025, malgré les termes de sa correspondance du 30 mai 2025.

Malgré les risques sécuritaires engendrés par la situation et les délais impartis depuis décembre 2024, la mise en place d'une porte coulissante coupe-feu au premier étage, entre le dégagement 21-100C et le couloir 21-100D, n'avait toujours pas été réalisée. Par conséquent, compte tenu de ce qui précédait et de la mise en danger du public et des utilisateurs, il leur interdisait l'utilisation des locaux concernés jusqu'à la finalisation de la procédure du permis d'occuper selon l'APA 1_____.

Un délai au 31 octobre 2025 leur était octroyé pour transmettre les éléments attestant de manière univoque l'exécution de son ordre.

L'interdiction d'utiliser était déclarée exécutoire nonobstant recours.

- B.** a. Par acte du 9 septembre 2025, les A_____ ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision, concluant, sur mesures superprovisionnelles et sur mesures provisionnelles, à la restitution de l'effet suspensif et à ce qu'ils soient autorisés à poursuivre sans interruption leurs activités médico-soignantes dans l'intégralité du bâtiment n° 21 Les B_____ jusqu'à l'entrée en force de la décision et, au fond, à l'annulation de la décision, à ce qu'un délai au 15 novembre 2025 leur soit accordé pour la mise en conformité de la porte coulissante coupe-feu située au premier étage séparant la cage d'escalier 21-100C et le couloir 21-100D, en faisant application de la variante, établi par le bureau suisse la sécurité intégrale dans son rapport du 11 avril 2025 et à ce qu'un délai au 30 novembre 2025 leur soit accordé pour l'obtention du permis d'habiter et d'occuper le bâtiment tel qu'exigé par la condition n° 7 de l'autorisation de construire, en tout état à ce qu'ils soient dispensés de fournir des sûretés, le tout sous suite de frais et dépens.

Leur intérêt privé à la restitution de l'effet suspensif résidait principalement dans les mesures organisationnelles disproportionnées qui résulteraient d'une telle interdiction d'utiliser les locaux. En effet, les patients hospitalisés du bâtiment concerné devraient être transférés au sein d'une autre institution de soins psychiatriques du canton. Un tel transfert n'était tout simplement pas réalisable, dès lors que les autres sites de soins psychiatriques étaient actuellement surchargés et, partant, dans l'impossibilité d'accueillir de nouveaux patients dans l'immédiat. En ce sens, si une telle mesure menaçait gravement leurs intérêts, cette dernière

lèserait avant tout les patients qui y étaient hospitalisés, placés sous mesure thérapeutique institutionnelle.

L'intérêt public à rendre une telle mesure exécutoire nonobstant recours reposait sur la mise en conformité du bâtiment et la sécurité des utilisateurs du bâtiment. Si l'on ne pouvait que reconnaître l'importance de respecter l'ensemble des normes anti-incendie d'un bâtiment, il convenait de rappeler que cette situation perdurait depuis presque deux ans et que le caractère urgent n'avait jamais conduit le département à demander la fermeture des locaux. Le délai pour effectuer la mise en conformité de la porte avait été fixé au 31 octobre 2025, date correspondant précisément au délai qu'ils avaient requis pour régulariser la situation. En d'autres termes, le département avait décidé soudainement de les priver d'utiliser leurs propres locaux pour une durée de deux mois seulement sans qu'il ne fût tenu compte des lourdes conséquences organisationnelles pour eux et les patients.

Leur intérêt privé à pouvoir continuer à utiliser leurs propres locaux primait face aux éventuels risques de sécurité qui pourraient résulter de la non-conformité de la porte, ce d'autant plus que l'intégralité du système incendie actuellement en place était au demeurant opérationnelle.

Pour le surplus, l'épuisement des démarches administratives entreprises à ce jour, ainsi que les échanges intervenus entre eux et le département afin de régulariser la situation dans les meilleurs délais témoignaient de leur bonne foi et de leur volonté de vouloir se conformer aux exigences de la police. Ils ne minimisaient en aucun cas l'importance de se conformer aux exigences. Toutes les mesures de mise en conformité requises dans le courrier du 3 octobre 2024 avaient été immédiatement régularisées sous réserve du point n°1 imposant la mise en conformité de la porte coulissante. Bien que ladite mise en conformité restait à exécuter à ce jour, ils avaient entrepris toutes les démarches administratives nécessaires non seulement au sein de l'institution mais également auprès des prestataires externes. Tous les moyens à leur disposition de mise en conformité de la porte coulissante avaient été mis en œuvre. À ce jour, seules demeuraient en suspens la livraison de la porte coulissante et sa pose.

Sur le fond, ils faisaient valoir une violation du principe de proportionnalité de la mesure prise.

b. Le TAPI a accepté, le 9 septembre 2025, la requête en mesures superprovisionnelles urgentes, en ce sens que l'effet suspensif au recours était provisoirement restitué en ce qui concernait l'interdiction d'utiliser les locaux du bâtiment Les B_____.

c. Le 19 septembre 2025, le département a conclu au rejet de la requête en restitution de l'effet suspensif au recours.

Les A_____, lorsqu'ils avaient déposé leur demande d'autorisation de construire, l'avaient accompagnée d'un concept de protection incendie, lequel mettait très clairement en évidence le fait que les nouveaux locaux seraient destinés à l'accueil

de personnes dépendantes. C'était pour cette raison qu'avait été proposée par l'expert désigné et imposé par la police du feu la mise en œuvre de voies d'évacuation horizontales devant être aménagées de manière à constituer, avec les chambres des résidents, au moins deux compartiments coupe-feu indépendants par niveau, ainsi qu'une fermeture proposant une résistance au feu EI30 entre les voies d'évacuation verticales et les bureaux de réception, l'instance de préavis susmentionnée ayant insisté également sur le fait que la porte coulissante séparant la cage d'escalier (dégagement) 21-100C et le couloir 21-100D fut également coupe-feu. Cette cage d'escalier constituait la seule voie d'évacuation verticale pour la partie du bâtiment accueillant les chambres des résidents concernés, raison pour laquelle il était absolument impératif qu'elle put être préservée contre la propagation d'un incendie.

S'il pouvait comprendre que les A_____ étaient confrontés à des difficultés opérationnelles liées à la disponibilité des locaux, il fallait admettre qu'en plus de deux ans, les exigences élémentaires en matière de sécurité incendie imposées après le contrôle et par l'autorisation de construire n'avaient toujours pas été exécutées dans leur intégralité.

Les travaux autorisés avaient été effectués alors que le bâtiment était libre de tout occupant et il était du devoir des A_____ de veiller à ce que l'ensemble des normes de sécurité incendie fussent respectées avant de décider d'occuper à nouveau les locaux, ce d'autant plus qu'il était clairement précisé dans le concept sécurité incendie que le bâtiment était destiné à accueillir des personnes dépendantes qui, en cas de sinistre, ne pourraient pas quitter les lieux par leurs propres moyens.

Il avait fait preuve de compréhension à l'égard des A_____ et de la mission qui leur était conférée dès lors que, dans un premier temps, il leur avait laissé la possibilité de se mettre aux normes tout en continuant à exploiter le bâtiment, malgré le défaut de déclaration de conformité et de l'absence de permis d'occuper.

Il considérait désormais qu'il n'était plus acceptable que les A_____ cherchent à gagner encore du temps alors que la mise en place de la porte coulissante était un élément essentiel de la stratégie de sécurité incendie à mettre en œuvre dans ce bâtiment. Les raisons invoquées pour justifier les demandes de délais successives (choix de la porte à installer, délai de livraison, financement complémentaire etc.) n'étaient plus acceptables, ce d'autant plus que ces questions auraient dû être réglées bien avant que ces locaux ne fussent remis en exploitation.

C'était donc à juste titre qu'il avait interdit aux A_____ de les exploiter avec effet immédiat. Cela paraissait d'autant plus vrai qu'ils n'avaient apporté aucun élément probant qui put permettre de constater que les travaux de réalisation de la porte avaient débuté dans les délais annoncés, mais surtout qu'ils seraient terminés à la date annoncée.

d. Le 3 octobre 2025, les A_____ ont persisté dans leurs conclusions sur mesures provisionnelles, concluant à ce que la restitution de l'effet suspensif au recours soit maintenue.

Les raisons pour lesquelles le délai de mise en conformité avait été prolongé à trois reprises (restriction architecturale inhérente au bâtiment, nécessité de solliciter l'octroi d'un budget complémentaire, structure administrative des A_____ et nombre d'intervenants internes concernés par le processus et délai traitement prolongé inhérent à la période estivale) démontraient qu'elles ne résultaient aucunement de leur volonté de faire fi des exigences posées par le département, mais principalement des circonstances externes à leur volonté dont ils ne pouvaient être tenus responsables.

À cela s'ajoutait qu'ils avaient de la peine à comprendre l'augmentation radicale du degré d'urgence de la mise en place de la porte dès lors que le département avait toléré que le bâtiment fût exploité tel quel pendant plus de deux ans, et ce sans que ladite porte ne soit installée. Cela allait simplement à l'encontre du fait que ladite porte revêtirait un caractère « essentiel » à la stratégie de sécurité incendie bâtiment.

Le département ne pouvait considérer qu'ils cherchaient à gagner encore du temps pour procéder à la mise en conformité de la porte, dès lors que les travaux avaient à ce jour été entamés.

Les travaux nécessaires à la mise en conformité avaient été entamés par les entreprises concernées aux dates annoncées dans l'échéancier et la réception de la porte coupe-feu aura bel et bien lieu le 16 octobre 2025.

e. Le TAPI a procédé à un transport sur place le 10 octobre 2025 et a entendu les parties.

f. Par décision du 16 octobre 2025, le TAPI a rejeté la demande de restitution de l'effet suspensif.

Face en particulier au fait que la porte n'était toujours pas posée et que l'instance spécialisée – qui avait rendu le préavis dans le cadre de l'autorisation de construire et suivi l'entier du dossier – estimait que les mesures compensatoires étaient insuffisantes, il ne pouvait que retenir que l'intérêt public à la sécurité des patients et des personnes intervenant dans le bâtiment Les B_____ devait primer sur celui des A_____ à devoir trouver temporairement des places pour les patients de l'unité dans d'autres unités ou structures, étant toutefois rappelé que les A_____ pouvaient s'attendre, en réinstallant des patients dans l'unité alors qu'ils n'avaient pas obtenu l'autorisation d'exploiter, et ensuite à la réception de la décision contestée, à se voir obligés de les déplacer à nouveau.

C. a. Par acte remis au greffe le 17 octobre 2025, les A_____ ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) contre cette décision, concluant à son annulation. Sur mesures superprovisionnelles, l'effet suspensif devait être restitué au recours et un délai devait leur être accordé pour compléter leurs écritures.

La porte coupe-feu avait été posée le 16 octobre 2025 et mise en service. Ses fonctions de porte coupe-feu W130 garantissaient l'évacuation en tout temps et étaient effectives.

b. Le 17 octobre 2025, le juge délégué a accordé l'effet suspensif sur mesures superprovisionnelles et a ordonné aux A_____ de documenter les travaux accomplis.

c. Le 22 octobre 2025, les A_____ ont documenté les travaux, produisant notamment les déclarations de conformité de l'expert et du fabricant et la déclaration de pose conforme de l'entreprise ainsi que les plans de transfert et d'évacuation.

d. Le 27 octobre 2025, le département a indiqué ne plus s'opposer à la restitution de l'effet suspensif.

e. Le 29 octobre 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 et 63 al. 1 let. a LPA).

2. Est litigieux le refus du TAPI de restituer l'effet suspensif au recours.

Le département a acquiescé au recours après avoir pris connaissance des pièces documentant la pose et la mise en service de la porte coupe-feu, indiquant ne plus s'opposer à la restitution de l'effet suspensif.

Le recours sera admis, la décision du TAPI annulée et l'effet suspensif sera restitué au recours formé devant le TAPI.

3. Nonobstant l'issue de la procédure, un émolument de CHF 500.-, comprenant la décision sur mesures superprovisionnelles, sera mis à la charge des recourants, qui ont par leurs retards provoqué la décision du département puis celle du TAPI, et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 17 octobre 2025 par les A_____ contre la décision du Tribunal administratif de première instance du 16 octobre 2025 ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision ;

restitue l'effet suspensif au recours formé devant le Tribunal administratif de première instance par les A_____ ;

met à la charge des A_____ un émolument de CHF 500.- ;

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

dit que les éventuelles voies de recours contre le présent arrêt, les délais et conditions de recevabilité qui leur sont applicables, figurent dans la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), dont un extrait est reproduit ci-après. Le mémoire de recours doit être adressé au Tribunal fédéral suisse, av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. 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 Guillaume FRANCIOLI, avocat des recourants, au département du territoire ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Patrick CHENAUX, président, Florence KRAUSKOPF, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

J. RAMADOO

le président siégeant :

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

