



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3156/2018-LCI

ATA/1633/2019

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 5 novembre 2019

3^{ème} section

dans la cause

Madame Gisela et Monsieur Andreas BUCHER

Madame Corinne et Monsieur Jean-François CHANSON

Madame Marion BONNARD et Monsieur Cyrille TARDIN

Monsieur Paul GARABEDIAN

Monsieur Laurent KOSTENBAUM

Monsieur Cédric KVEIM

Madame Micheline et Monsieur Giancarlo MANTEGANI

Monsieur Richard MARINI

Monsieur Bernard MATHEZ

Madame Danielle et Monsieur Armen MOMJIAN

Madame Anabel MEYER MOUTHON et Monsieur Alexandre MOUTHON

Madame Doris et Monsieur Hans MÜHLEMANN

Madame Joan et Monsieur Pierre NUSSBAUM

Madame Marie PARDO DE LEYGONIER

Madame Christiane PARDO DE LEYGONIER CHAPMAN

Madame Diane PARDO DE LEYGONIER NAGY

Monsieur Michel SPICHER

représentés par Me Christian Lüscher, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

Madame Sofia MATTHOPOULOU

Monsieur Paraskevas KAFANTARIS

DABS INVESTMENT SA

MT CAPITAL SA

représentés par Me Paul Hanna et Me Yannick Fernandez, avocats

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
24 janvier 2019 (JTAPI/77/2019)**

EN FAIT

- 1) a. Le lieu-dit « Les Prés-de-la-Gradelle » se situe sur le territoire de la commune de Cologny (ci-après : la commune). Depuis le 23 février 1978, ce quartier est sis en zone de développement 5.

b. Par acte authentique de droit privé du 16 mai 1980, une servitude de restriction de bâtir au profit de l'État de Genève, a été inscrite au registre foncier, en ce sens qu'il ne pourrait être construit qu'un logement par parcelle. Les parcelles concernées correspondaient aux actuelles parcelles n° 1'385 à n° 1'407, sises au chemin des Prés-de-la-Gradelle.

- 2) a. Au mois de janvier 2017, le notaire mandaté par Madame Sofia MATTHOPOULOU et Monsieur Paraskevas KAFANTARIS, propriétaires de la parcelle n° 1'404 (ci-après : les propriétaires), et copropriétaires pour un 23^{ème} de la parcelle n° 1'408 (chemin), a sollicité de l'État de Genève que ce dernier se détermine quant à la radiation de la servitude.

b. En date du 1^{er} février 2017, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a procédé à la radiation de la servitude personnelle de restriction de bâtir constituée au profit de l'État de Genève sur toutes les parcelles concernées (parcelles n^{os} 1'385 à 1'407) par mesure d'équité et d'égalité de traitement entre les propriétaires fonciers.

c. Par courrier du 11 juillet 2018, Madame Gisela Carla et Monsieur Andreas BUCHER, Monsieur Emilio CASTELBOLOGNESI, Madame Corinne et Monsieur Jean-François CHANSON, Monsieur Paul GARABEDIAN, Monsieur Laurent KOSTENBAUM, Monsieur Cédric KVEIM, Madame Micheline et Monsieur Giancarlo MANTEGANI, Monsieur Richard MARINI, Monsieur Bernard MATHEZ, Madame Anabel MEYER MOUTHON et Monsieur Alexandre MOUTHON, Madame Danielle et Monsieur Armen MOMJIAN, Madame Doris et Monsieur Hans MÜHLEMANN, Madame Joan et Monsieur Pierre NUSSBAUM, Madame Marie PARDO DE LEYGONIER, Madame Christiane PARDO DE LEYGONIER CHAPMAN, Madame Diane PARDO DE LEYGONIER NAGY, Monsieur Michel SPICHER (ci-après : les voisins) et le Groupement des propriétaires des Prés-de-la-Gradelle, propriétaires des parcelles n^{os} 1'385 à 1'387, 1'390 à 1'392, 1'395 à 1'396, 1'398 à 1'403, 1'405 et 1'406, toutes sises au chemin des Prés-de-la-Gradelle ont demandé à connaître les raisons pour lesquelles l'État de Genève avait renoncé à la servitude susvisée.

d. Par courrier du 10 août 2018, l'OCLPF a détaillé les raisons pour lesquelles l'État de Genève avait renoncé au bénéfice de la servitude litigieuse, notamment en retraçant l'historique du contexte dans lequel avait évolué le secteur. La

servitude personnelle de restriction du droit à bâtir avait été constituée au profit de l'État de Genève exclusivement. À la suite de l'adoption de l'art. 59 al. 1 et 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et sa modification du 30 novembre 2012 introduisant la possibilité de projets de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, la servitude était désuète.

e. Le 13 septembre 2018, les voisins ont interjeté recours devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la « décision de l'OCLPF » du 1^{er} février 2017, notifiée le 13 août 2018, de requérir auprès du registre foncier la radiation de la servitude. Ils ont conclu à l'annulation de la décision de l'OCLPF du 1^{er} février 2017.

f. Par arrêt du 28 mai 2019, après avoir appelé en cause Mme MATTHOPOULOU, M. KAFANTARIS, DABS Investment SA et MT Capital SA (ATA/1326/2018 du 11 décembre 2018), la chambre administrative a déclaré irrecevable le recours déposé par les voisins.

Le courrier de l'OCLPF ne constituait pas une décision susceptible de recours mais des renseignements à des voisins. La correspondance ne déployait pas d'effets juridiques à leur égard (ATA/959/2019 du 28 mai 2019).

g. Le 9 juillet 2019, les voisins ont interjeté recours auprès du Tribunal fédéral contre l'arrêt de la chambre administrative.

3) Parallèlement, le 7 juillet 2017, DABS Investment SA et MT Capital SA pour les propriétaires (ci-après : les requérants) ont requis auprès du département, une demande d'autorisation de construire quatre villas sur la parcelle n° 1'404.

Cette demande d'autorisation a été publiée dans la feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 20 juillet 2017.

La parcelle n° 1'404 avait une surface de 1'889 m² et le chemin (parcelle n° 1'408) était de 3'043 m², dont un 23^{ème} représentait 132,3 m², soit un total de 1'889 m². Le projet prévoyait la construction de quatre villas de 222 m² chacune, soit un total de 888 m² représentant un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 43,8 %.

La direction de la planification directrice cantonale et régionale avait préavisé favorablement le projet, avec dérogation en application de l'art 2 al. 2 let. a de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) qui permettait de renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) dans les périmètres de développement de la 5^{ème} zone résidentielle.

Un premier projet avait été préavisé favorablement par la commune qui a ensuite, le 8 février 2018, préavisé défavorablement un deuxième projet du 30 novembre 2017 au motif qu'une servitude restreignant le droit à bâtir un logement par parcelle existait. Le 17 mai 2018, la commune a préavisé favorablement le dernier projet sous condition que des places visiteurs et un emplacement pour containers en soit créés.

La commission d'architecture (ci-après : CA) a rendu un préavis défavorable le 8 août 2017, estimant un premier projet de quatre villas contiguës incompatible avec les critères de densification et sans harmonie avec l'aménagement du quartier. Dans un deuxième préavis du 9 janvier 2018, elle a préavisé favorablement la dérogation concernant l'IUS pour un projet de haute performance énergétique (ci-après : HPE) de 43,8 % HPE. Le projet prévoyait deux fois deux villas contiguës. La CA a relevé que l'ordonnancement et l'implantation des villas étaient « cohérents dans le contexte bâti existant » et que les aménagements étaient de qualité, que la forme structurelle affinée des volumes permettait de garantir une certaine perméabilité au bout du chemin. Elle conditionnait son préavis à l'allègement des éléments constitutifs de la rampe (mur hors sol et toiture).

Les préavis de la direction générale des transports des 28 juillet 2017 et 19 décembre 2018 étaient favorables au projet.

Le 21 juin 2018, les propriétaires se sont engagés à faire inscrire au registre foncier la mention de l'utilisation de la surface du chemin dans le calcul des droits à bâtir.

- 4) Le 6 août 2018, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée DD 110'579, laquelle a été publiée dans l'édition de la FAO du 6 août 2018.
- 5) Le 13 septembre 2018, les voisins ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire en concluant à son annulation et, préalablement, à un transport sur place.

Le projet ne respectait pas l'aspect architectural du quartier, n'était pas conforme aux objectifs d'aménagement du territoire et il portait atteinte à leur droits acquis en raison de l'ancienne servitude. L'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) était violé, le projet ayant un IUS trop élevé. Finalement la construction envisagée serait source d'inconvénients graves, violant l'art. 14 LCI. La procédure devait être suspendue jusqu'à l'issue d'une procédure civile en redressement du registre foncier qu'ils avaient initiée, pendante au Tribunal de première instance (C/20770/2018).

- 6) Les propriétaires et le DT ont produit leur réponse.
- 7) Le 26 novembre 2018, les recourants ont sollicité la suspension de la procédure, requête à laquelle les autres parties se sont opposées. Le TAPI a, le 18 décembre 2018, informé les parties que la suspension ne serait pas prononcée. La procédure suivrait son cours.
- 8) Par jugement du 24 janvier 2019, le TAPI a rejeté le recours des voisins, renonçant à suspendre la procédure.

Tous les griefs étaient écartés, l'autorisation délivrée était conforme au droit.

- 9) Par acte du 25 février 2019, les voisins ont interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI en concluant principalement à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire délivrée. Préalablement, la procédure devait être suspendue jusqu'à droit connu dans la procédure civile C/20770/2018. Ils concluaient également à un transport sur place et à la pose de gabarits, à la comparution personnelle d'une délégation, à l'audition d'un représentant du Conseil administratif de Cologny, un représentant de la CA, un fonctionnaire de l'OCLPF ainsi qu'un représentant de l'office de l'urbanisme.

La procédure devait être suspendue en application de l'art. 14 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) jusqu'à ce que la question de la servitude, toujours litigieuse, soit réglée. En effet, l'État de Genève avait agi pour défendre l'intérêt public au moyen d'un instrument de droit privé. Il avait même imposé la servitude pour donner son aval à la division parcellaire. Le rétablissement de la servitude était susceptible de préteriter le projet de construction.

Le jugement du TAPI avait été rendu en violation de leur droit d'être entendu, sans fixation d'un délai pour répliquer, sans aucune mesure d'instruction et sans information selon laquelle la cause était gardée à juger. Il fallait renvoyer la cause au TAPI pour qu'ils bénéficient du double degré de juridiction.

Le projet nuirait au caractère architectural du quartier, en remplaçant une seule villa par quatre villas. Le préavis de la CA n'était pas compréhensible, dans la mesure où le préavis défavorable retenait qu'il était incompatible avec les critères de densification et sans harmonie avec l'aménagement du quartier. Alors que le nombre de bâtiments n'avait pas changé, le préavis de la CA était devenu favorable en violation de l'art. 15 LCI.

Les droits acquis ainsi que le principe de la bonne foi étaient violés. La promesse concrète de l'autorité résultait de l'existence de la servitude de restriction de bâtir. Elle avait existé pendant trente-sept ans. Ainsi, au même titre

que des propriétaires fonciers visés par un plan d'affectation, les recourants avaient cru de bonne foi que la servitude leur garantissait de manière illimitée dans le temps qu'il n'y aurait qu'une maison par parcelle. Ils avaient d'ailleurs renoncé à constituer des servitudes foncières réciproques.

Par l'octroi de la dérogation permettant de renoncer à l'établissement d'un PLQ, l'autorisation avait été délivrée sans examen de la comptabilité du projet avec les principes de base de l'aménagement du territoire qui avaient été concrétisés dans la servitude.

10) Le 6 mars 2019, le TAPI a transmis son dossier, renonçant à formuler des observations.

11) Par acte du 29 mars 2019, les requérants ont déposé des observations, concluant au rejet du recours ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.

La connaissance du sort de la procédure civile ou de la procédure administrative concernant la radiation de la servitude n'était pas nécessaire pour trancher la question de l'autorisation de construire.

Les griefs soulevés devaient être écartés, l'examen fait par le TAPI ne prêtait pas le flanc à la critique et la jurisprudence citée à l'appui de leur argumentation ne trouvait pas application.

12) Par acte du 1^{er} avril 2019, le département a déposé des observations, concluant au rejet du recours.

S'agissant de la clause d'esthétique de l'art. 15 LCI, les recourants ne faisaient que substituer leurs propres appréciations à celle d'une instance spécialisée. Ils n'invoquaient plus de violation de l'art. 59 al. 4 LCI qui contenait pourtant également une clause d'esthétique.

Les droits acquis ne permettaient en aucun cas à un propriétaire d'exiger que d'autres constructions que les siennes doivent rester figées, ou ne puissent pas bénéficier d'une nouvelle situation. Les recourants pouvaient disposer de leurs parcelles respectives comme par le passé.

13) Le 3 juin 2019, les recourants ont répliqué, persistant dans leurs conclusions.

En 1980, l'État de Genève s'était servi d'un instrument de droit privé afin d'appliquer des directives que l'on édicterait ensuite sous forme de plans. La division parcellaire de 1980 n'avait été autorisée qu'à condition que la servitude limitant la construction à un logement par parcelle soit inscrite. Les conditions de construction comprenant le respect de la servitude avaient été communiquées et avaient été acceptées par écrit par les propriétaires de l'époque. Il s'était ainsi

formé un lien juridique bilatéral entre l'État et les propriétaires, dont l'État ne devait pas pouvoir s'extraire par un acte unilatéral. Les servitudes créées à l'époque, faute d'instruments de droit public, avaient un caractère réciproque, liant l'État et les propriétaires sans que l'un puisse s'en retirer sans l'accord de l'autre.

- 14) Par acte du 17 juin 2019, les requérants ont dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

Le raisonnement fait au sujet des servitudes était erroné à deux titres. En premier lieu le concept même de servitude était fondé sur l'idée d'un déséquilibre, et le bénéficiaire pouvait requérir la radiation de la servitude. En second lieu, les servitudes de droit privé qui étaient au service du droit de l'aménagement du territoire et des constructions poursuivaient un but d'intérêt public. Faire passer les intérêts privés de quelques propriétaires par-dessus l'intérêt public à l'utilisation judicieuse du sol irait à l'encontre des principes d'aménagement du territoire.

- 15) Le 5 juillet 2019, les recourants ont déposé des observations.

En utilisant l'instrument de la servitude, l'État n'avait pas agi dans un intérêt public et devait en supporter les conséquences. Il avait agi dans son intérêt et avait été accepté par les propriétaires qui l'avaient compris comme étant aussi constitué dans leur propre intérêt.

M. CASTELBOLOGNESI avait vendu sa parcelle à Madame Marion BONNARD et à Monsieur Cyrille TARDIN qui se substituait au vendeur dans la procédure.

- 16) Le 23 juillet 2019, les recourants ont déposé des observations.

Ils joignaient le mémoire de réponse du département du 8 juillet 2019 et la réponse des propriétaires dans la procédure C/20770/2018-8.

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 LPA).
- 2) Hormis pour M. CASTELBOLOGNESI, qui a perdu la qualité de partie en vendant sa maison en cours de procédure, la qualité pour recourir des recourants n'est ni contestable ni litigieuse. Les propriétaires concernés demeurent tous à proximité de la parcelle litigieuse au chemin des Prés-de-la-Gradelle. Les nouveaux acquéreurs de la parcelle de M. CASTELBOLOGNESI étant

directement touchés par le plan querellé (art. 60 let. b LPA), il convient d'admettre une substitution de parties, conformément à la jurisprudence de la chambre de céans (ATA/581/2014 du 29 juillet 2014 ; ATA/394/2003 du 20 mai 2003).

3) Les recourants requièrent la suspension de la procédure jusqu'à droit connu dans la procédure civile C/20770/2018 qui vise au redressement du registre foncier et au rétablissement de la servitude radiée.

a. Lorsque le sort d'une procédure administrative dépend de la solution d'une question de nature civile, pénale ou administrative relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendante devant ladite autorité, la suspension de la procédure administrative peut, le cas échéant, être prononcée jusqu'à droit connu sur ces questions (art. 14 al. 1 LPA).

L'art. 14 LPA est une norme potestative et son texte clair ne prévoit pas la suspension systématique de la procédure chaque fois qu'une autorité civile, pénale ou administrative est parallèlement saisie. La suspension de la procédure ne peut pas être ordonnée chaque fois que la connaissance du jugement ou de la décision d'une autre autorité serait utile à l'autorité saisie, mais seulement lorsque cette connaissance est nécessaire parce que le sort de la procédure en dépend. Une procédure ne saurait dès lors être suspendue sans que l'autorité saisie n'ait examiné les moyens de droit qui justifieraient une solution du litige sans attendre la fin d'une autre procédure. Il serait en effet contraire à la plus élémentaire économie de procédure et à l'interdiction du déni de justice formel fondée sur l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) d'attendre la décision d'une autre autorité, même si celle-ci est susceptible de fournir une solution au litige, si ledit litige peut être tranché sans délai sur la base d'autres motifs (ATA/1103/2017 du 18 juillet 2017 ; ATA/26/2017 du 17 janvier 2017).

b. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté avec les prescriptions en matière de construction et d'aménagements intérieurs et extérieurs des bâtiments et des installations. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes, par exemple. L'art. 3 al. 6 LCI prévoit que les droits des tiers sont réservés par la loi (ATA/406/2006 du 26 juillet 2006 ; ATA/653/2004 du 24 août 2004).

En l'espèce, l'argumentation développée par les recourants ne peut être suivie. En effet, ils fondent leur raisonnement, dans la mesure où il est compréhensible, sur une cause zurichoise (ATF 134 II 341), dans laquelle le Tribunal fédéral a retenu qu'une servitude, constituée en 1909 au bénéfice de la Ville de Zurich, l'avait été pour défendre l'intérêt public, lequel subsistait en

2004. Ils retiennent qu'en l'espèce, l'intérêt public poursuivit lors de la constitution de la servitude subsiste, s'oppose à la radiation de la servitude et justifie la suspension de la procédure. Or, la première question, soit celle de la légalité de la radiation de la servitude, ne fait pas l'objet du présent litige qui ne porte que sur la conformité au droit d'une autorisation de construire, de sorte que l'examen de l'analogie faite par les recourants ne sera pas examinée plus avant.

Quant à la suspension de la procédure, elle ne se justifie aucunement dans la mesure, notamment, où l'autorisation de construire réserve les droits des tiers (art. 3 al. 6 LCD) et qu'un éventuel rétablissement de la servitude n'affecte que la mise en œuvre de l'autorisation.

La requête en suspension de la procédure des recourants sera donc rejetée.

- 4) Les recourants ont requis de nombreuses mesures d'instruction.

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, d'avoir accès au dossier, 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 (ATF 135 I 279 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_585/2014 du 13 février 2015 consid. 4.1).

Le droit de faire administrer des preuves découlant du droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction, lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (141 I 60 consid. 3.3 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_635/2016 du 3 août 2017 consid. 4.2).

En l'espèce, le dossier comprend de nombreux plans des constructions envisagées versés au dossier de l'autorisation de construire. La chambre de céans a procédé à un double échange d'écritures et les recourants ont déposé des observations complémentaires. En outre, les éléments de faits que les recourants souhaitent établir par les mesures d'instruction demandées en lien avec les griefs soulevés, tels que le gabarit, la densité et le style des constructions du quartier, peuvent être établis à l'aide des pièces figurant au dossier ainsi qu'à l'aide du système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) qui permet d'avoir accès à toutes les informations nécessaires, y compris des photos aériennes du périmètre concerné.

Il ne sera dès lors pas donné suite aux demandes de complément d'instruction des recourants, la chambre administrative étant en possession d'un dossier complet, en état d'être jugé.

- 5) Les recourants font grief au TAPI d'avoir violé leur droit d'être entendu en ne procédant pas aux mesures d'instruction qu'ils avaient sollicitées et en ne leur fixant pas un délai pour répliquer.

La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1; ATA/820/2018 du 14 août 2018 et les arrêts cités ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2^{ème} éd., 2018, p. 526 s. n. 1554 s. ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3^{ème} éd., 2011, ch. 2.2.7.4 p. 322 et 2.3.3.1 p. 362). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception. Elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_556/2017 précité consid. 2.1 ; ATA/714/2018 précité). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/820/2018 du 14 août 2018 et les arrêts cités).

En l'espèce, la chambre de céans dispose d'un pouvoir d'examen au moins aussi étendu que la juridiction de première instance (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 ; ATA/747/2016 du 6 septembre 2016). La chambre de céans a procédé à deux échanges d'écritures et les recourants ont encore déposé des observations complémentaires à deux reprises avant que la cause ne soit gardée à juger. En outre, aucun élément nouveau n'a été apporté à la procédure après le jugement du TAPI.

En conséquence, en ne procédant pas à des mesures qui n'étaient pas nécessaires à la solution du litige, comme vu ci-dessus, le TAPI n'a pas violé le droit d'être entendu des recourants.

S'agissant de leur droit à la réplique, il appert que, dans les circonstances du cas d'espèce et compte tenu de l'étendue et de la gravité relatives de la violation du droit d'être entendu des recourants réalisée par le TAPI, les conséquences de celle-ci ont valablement pu être effacées par l'instruction menée par la chambre de céans et le grief sera écarté.

6) Les recourants estiment que le projet nuirait au caractère architectural du quartier en violation de l'art. 15 LCI.

a. Le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (art. 15 al. 1 LCI). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (art. 15 al. 2 LCI).

b. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/873/2018 du 28 août 2018 et les références citées). Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/873/2018 précité). Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c et les références citées).

c. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/166/2018 du 20 février 2018 et les références citées).

d. Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette autorité un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, la chambre de céans n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/1426/2019 du 24 septembre 2019).

En l'espèce, les recourants font grief au département d'avoir autorisé quatre villas, ce nombre entraînant une densification excessive.

Le préavis favorable de la CA fait suite à une modification du projet en raison d'un premier préavis défavorable concernant notamment une disposition différente des quatre villas sur la parcelle. En conséquence, il appert que l'examen de cette commission a notamment porté sur l'intégration des constructions dans le quartier.

S'agissant de la configuration du quartier, il peut être relevé que les deux parcelles faisant face à la parcelle litigieuse, de l'autre côté du chemin, sont de respectivement 942 m² (n° 1'401) et 944 m² (n° 1'403), soit environ d'une surface de la moitié de celle de la parcelle concernée. Ces parcelles ainsi que les suivantes entourées par le chemin (n^{os} 1'388, 1'389, 1'391, 1'392, 1'400 et 1'400) sont toutes d'une surface d'environ la moitié de celle concernée par l'autorisation de construire. En conséquence, cela permet de retenir que l'harmonie dont les recourants font grand cas n'existe pas, s'agissant des surfaces des parcelles, mais uniquement s'agissant du nombre de constructions principales sur chaque parcelle.

Il appert également que le nombre, et donc la densité des constructions, n'a jamais été remis en question par la CA par rapport au projet autorisé et les recourants ne fondent leur critique à ce sujet que sur une appréciation différente de la notion d'harmonie ou d'esthétique.

En conséquence, l'art. 15 al. 2 LCI donnant un poids particulier au préavis de la CA, la chambre de céans doit, dans ces circonstances et à l'instar du TAPI pour partie composé de personnes possédant des compétences techniques spécifiques, observer une certaine retenue (ATA/417/2019 du 9 avril 2019 et les arrêts cités).

Le grief des recourants doit donc être écarté.

- 7) Les recourants estiment que le projet de construction porte atteinte à leurs droits acquis, consacrés par la servitude de 1980.

Dans leur argumentation, les recourants omettent de tenir compte d'un élément essentiel, à savoir qu'une servitude de restriction de bâtir – comme son nom l'indique – porte atteinte à la garantie de la propriété du propriétaire du fond grevé. Leur raisonnement ne tient pas compte non plus du fait qu'aucune des parcelles appartenant aux recourants n'était bénéficiaire de la servitude litigieuse, celle-ci ayant été établie en faveur de l'État de Genève et qu'ils ne peuvent dès lors en tirer aucun droit. En conséquence, fondée sur des prémisses erronées, l'argumentation des recourants tombe à faux. Quant à la portée de la servitude et à sa validité, la question est exorbitante au litige.

De plus, le parallèle qu'ils effectuent avec la stabilité des plans d'affectation ne leur est d'aucun secours. En effet, la garantie des situations acquises en lien avec l'art. 21 al. 2 LAT concerne certes la situation de bâtiments édifiés régulièrement conformément au droit en vigueur à une certaine époque, mais ne peut être invoquée concernant les droits d'autres propriétaires. Cette garantie concerne chaque propriétaire par rapport au maintien des constructions qui lui appartiennent (Thierry TANQUEREL, ad art. 21, in Heinz AEMISEGGER, Pierre MOOR, Alexander RUCH, Pierre TSCHANNEN éd., Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n. 54-55).

Finalement, s'agissant du principe de la bonne foi, les recourants ne font valoir aucune assurance concrète quant au développement du quartier qu'ils auraient personnellement reçue, et il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant cet argument.

Les griefs seront donc écartés.

- 8) En tous points infondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à Mme MATTHOPOULOU, M. KAFANTARIS, Dabs investment SA et MT Capital SA, à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 30 avril 2019 par Madame Gisela et Monsieur Andreas BUCHER, Madame Corinne et Monsieur Jean-François CHANSON, Madame Marion BONNARD et Monsieur Cyrille TARDIN, Monsieur Paul GARABEDIAN, Monsieur Laurent KOSTENBAUM, Monsieur Cédric KVEIM, Madame Micheline et Monsieur Giancarlo MANTEGANI, Monsieur Richard MARINI, Monsieur Bernard MATHEZ, Madame Danielle et Monsieur Armen MOMJIAN, Madame Anabel MEYER MOUTHON et Monsieur Alexandre MOUTHON, Madame Doris et Monsieur Hans MÜHLEMANN, Madame Joan et Monsieur Pierre NUSSBAUM, Madame Marie PARDO DE LEYGONIER, Madame Christiane PARDO DE LEYGONIER CHAPMAN, Madame Diane PARDO DE LEYGONIER NAGY et

Monsieur Michel SPICHER contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 24 janvier 2019 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge conjointe et solidaire des recourants ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, conjointement à Madame Sofia MATTHOPOULOU, Monsieur Paraskevas KAFANTARIS, Dabs investment SA et MT Capital SA à la charge conjointe et solidaire de Madame Gisela et Monsieur Andreas BUCHER, Madame Corinne et Monsieur Jean-François CHANSON, Madame Marion BONNARD et Monsieur Cyrille TARDIN, Monsieur Paul GARABEDIAN, Monsieur Laurent KOSTENBAUM, Monsieur Cédric KVEIM, Madame Micheline et Monsieur Giancarlo MANTEGANI, Monsieur Richard MARINI, Monsieur Bernard MATHEZ, Madame Danielle et Monsieur Armen MOMJIAN, Madame Anabel MEYER MOUTHON et Monsieur Alexandre MOUTHON, Madame Doris et Monsieur Hans MÜHLEMANN, Madame Joan et Monsieur Pierre NUSSBAUM, Madame Marie PARDO DE LEYGONIER, Madame Christiane PARDO DE LEYGONIER CHAPMAN, Madame Diane PARDO DE LEYGONIER NAGY et Monsieur Michel SPICHER ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), la présente décision peut être portée 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. La présente décision et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être jointes à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Christian Lüscher, avocat des recourants, à Me Paul Hanna et Me Yannick Fernandez, avocats des intimées, au département du territoire-oac ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, M. Thélin, M. Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :