

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/33/2026-LCI

ATA/470/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 12 mai 2026

3^e section

dans la cause

A_____ et B_____

recourants

représentés par Me Laurent HIRSCH, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

et

C_____

D_____ SA

représentés par Me Mathieu SIMONA, avocat

intimés

**Recours contre la décision du Tribunal administratif de première instance du
6 février 2026 (DITAI/48/2026)**

EN FAIT

A. **a.** A_____ et B_____ (ci-après : les voisins) sont propriétaires des parcelles n^{os} 9'000 et 9'001 de la commune de E_____ (ci-après : la commune), sises aux adresses 7 et 9 chemin F_____. Ils logent à la première adresse, dans une maison du 18^e siècle, et ont mis en location la maison voisine, laquelle est située à l'angle des chemins F_____ et de G_____.

b. D_____ SA (ci-après : D_____) est notamment propriétaire des parcelles n^{os} 4'904 de 10'066 m², située de l'autre côté du chemin de G_____, dans le prolongement du chemin F_____, ainsi que de la parcelle voisine n^o 9'054 de 10'814 m², qui longe le chemin de G_____.

C_____ est propriétaire des parcelles n^{os} 9'056 et 9'055 de la commune, de 8 et 2'349 m², voisines de la parcelle n^o 9'054.

c. Toutes ces parcelles sont situées en zone 4B protégée.

d. Le plan localisé de quartier H_____-I_____ n^o 1_____ (ci-après : le PLQ), de 23'237 m², comprenant notamment les parcelles n^{os} 4'904, 9'054 et 9'056 a été adopté par le Conseil d'État le 28 février 2018.

Ce PLQ prévoit la réalisation de surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP) de 19'751 m² correspondant à un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 0,85 en tenant compte de SBP existantes (une ferme) de 477 m².

e. Un plan directeur communal de 2012 (ci-après : PDCom) régit le quartier. Une nouvelle version a été adoptée par le Conseil municipal en octobre 2025.

f. Le 18 novembre 2025, le département du territoire (ci-après : le département ou le DT) a autorisé D_____ à construire huit immeubles de logements, de commerces et d'activités ainsi qu'un parking souterrain (DD 2_____/1). L'autorisation a été publiée le même jour dans la feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO).

B. **a.** Par acte du 5 janvier 2026, A_____ et B_____ ont formé recours contre la DD 2_____ devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à son annulation. À titre préalable, ils ont conclu à la restitution de l'effet suspensif.

Le chemin F_____ n'était pas équipé pour accueillir la circulation du chantier et la pose de palplanches causerait des vibrations risquant de déstabiliser leur maison. Ces questions devaient être tranchées avant l'ouverture du chantier. Même si la construction de logements était généralement importante en termes d'intérêt public, les logements qui seraient mis sur le marché ne seraient pas soumis à la surveillance des prix et des loyers, ne répondant ainsi pas aux besoins prépondérants de la population. Leur nombre avait de surcroît été réduit par rapport aux attentes des autorités.

La SBP du projet, de l'ordre de 19'609 m², dépassait l'IUS de 0.85 fixé par le PLQ, soit 19'274 m². Le dépassement de 335 m² n'était pas expliqué. Le PLQ prévoyait la réalisation d'environ 180 logements, alors que le projet litigieux en contenait uniquement 143, soit 20% de moins. Le projet prévoyait un nombre réduit de places de stationnement pour les véhicules par rapport au PLQ, conformément à la réglementation la plus récente en la matière. Un manque de places était ainsi à craindre tout comme le risque de stationnement sauvage.

Le projet litigieux avait pour conséquence que l'ensemble de la circulation transiterait par le chemin F_____, ce qui causerait des nuisances importantes au niveau de leur domicile car la circulation était déjà difficile au débouché de ce chemin sur le giratoire des routes de J_____ et de I_____. Des difficultés de circulation supplémentaires étaient à redouter car l'augmentation de trafic avait été évaluée à 140%. Ce déplacement du trafic aurait pour conséquences des nuisances sonores et des vibrations importantes en raison de la circulation des poids lourds. La sécurité et la fluidité du trafic seraient diminuées. Le réaménagement de la chaussée au niveau du chemin F_____ était insuffisant pour absorber cette augmentation significative du trafic. La proximité avec la rampe d'accès au garage souterrain leur causerait des nuisances sonores importantes ainsi qu'à leurs futurs locataires, ce qui aurait notamment pour effet de réduire fortement leur revenu locatif. Le projet litigieux avait aussi d'importantes conséquences sur la nappe phréatique de l'Aire, les constructions en sous-sol constituant un obstacle empêchant son écoulement vers la rivière. Si l'écoulement devait être bloqué sur une large étendue, celui-ci devrait avoir lieu à l'extérieur du périmètre appartenant à la requérante, notamment sur leur propriété, ce qui pourrait causer un risque pour la stabilité de leur maison en raison de l'augmentation du débit de la nappe phréatique.

Les préavis de la dynamique des eaux et de l'office cantonal de l'eau n'avaient pas été repris à titre de conditions assorties à l'autorisation de construire litigieuse, alors que le projet aurait un impact sur la nappe phréatique.

b. Le 13 janvier 2026, le TAPI a confirmé aux voisins que le recours bénéficiait *ex lege* de l'effet suspensif, la décision n'ayant pas été déclarée exécutoire nonobstant recours par le DT.

c. Le 14 janvier 2026, les voisins ont indiqué au TAPI que C_____ avait déposé deux demandes dans le périmètre du PLQ, publiées dans la FAO du 8 janvier 2026 portant sur la démolition d'un hangar et d'un garage privé (M 3_____) et la construction d'un abri voitures avec un local de production de chaleur par pompe à chaleur et panneaux solaires en toitures – construction d'une véranda et d'un couvert pour la terrasse (DD 4_____).

Ces demandes avaient un impact sur la question de la répartition des droits à bâtir, augmentant ceux du PLQ de 200 m² supplémentaires, en sus de l'excédent déjà prévu par la DD litigieuse.

d. Le 19 janvier 2026, D _____ et C _____ ont contesté la position du TAPI du 13 janvier 2026. Conformément à l'art. 146 al. 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), le recours n'avait pas d'effet suspensif, la DD ayant été précédée d'un PLQ.

e. Le 22 janvier 2026, le TAPI a reconnu l'absence d'effet suspensif et a fixé un délai au 2 février 2026 tant aux voisins, pour prendre position sur la lettre de D _____ et C _____ du 19 janvier 2026, qu'aux intimés, pour se déterminer sur la demande de restitution d'effet suspensif.

f. Le 2 février 2026, les voisins ont relevé que leurs intérêts étaient menacés par l'ouverture du chantier, d'une part par le passage de camions devant leur domicile, sur le chemin F _____, lequel n'était pas adapté à une telle circulation et d'autre part, par la pose de palplanches et les vibrations qu'elles seraient susceptibles de causer. Les dommages en résultant seraient irréparables. Les PLQ en zone ordinaire étaient rares et il convenait de prendre en considération, dans la pesée des intérêts, le fait qu'il ne s'agissait pas de logements en zone de développement. L'intérêt de l'intimée, uniquement financier, n'était pas prépondérant. En tout état, elle avait indiqué prévoir la mise à disposition des logements à l'horizon 2029, ce qui supposerait un début des travaux dès 2027 ou 2028, non en 2026.

Ils souhaitaient pouvoir répliquer sur effet suspensif à réception des écritures des intimés.

g. Le 2 février 2026, le département s'est opposé à la restitution de l'effet suspensif. L'autorisation de construire DD 2 _____ avait été précédée d'un PLQ, de sorte que le recours n'avait en principe pas d'effet suspensif.

S'agissant du grief relatif aux SBP, le PLQ prévoyait un IUS de 0.85, soit 19'751 m² de surface totale et non de 19'275 m² comme allégué par les voisins. De ce point de vue, le projet, avec ses 19'608 m², était conforme au PLQ.

La distribution entre les surfaces de logements et commerciales s'écartait légèrement de ce qui était prévu par le PLQ. Toutefois, il s'agissait d'un écart minime. En outre, il ressortait du préavis favorable de l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) du 3 juillet 2025, instance compétente en matière de planification et d'urbanisme, que cette divergence avait été analysée dans le cadre de l'instruction du dossier et que le projet avait été jugé conforme.

Le grief relatif au chantier, soit que le chemin de Pesse n'était pas aménagé pour accueillir la circulation, ne permettait pas de restituer l'effet suspensif, faute de fonder, à lui seul, un intérêt pratique à recourir.

Il était évident que la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) ne trouvait pas application en l'espèce, étant donné que le projet prévoyait la construction de nouveaux logements, situation exclue du champ d'application de la loi. Cela ne signifiait toutefois pas que le projet ne répondait pas à l'intérêt public de la création de logements dans un canton où

sévisait une sévère pénurie. Les voisins ne démontraient au demeurant pas que leurs intérêts étaient gravement menacés par ces éléments.

h. Le 2 février 2026, D_____ et C_____ se sont opposés à la restitution de l'effet suspensif. Les voisins faisaient essentiellement valoir la nécessité de trancher leurs griefs avant l'ouverture du chantier. Or, même fondées, de telles considérations ne permettaient pas de passer outre la réalisation d'un projet de construction intégré dans un PLQ.

L'argument lié au dépassement des SBP était basé non pas sur les SBP indiquées dans le rapport des surfaces, soit de 18'666.73 m² pour les logements et 557.65 m² pour les commerces mais sur les m² à prendre en compte pour le calcul du cube SIA 416 (19'051.44 m² pour les logements et 557.55 m² pour les commerces), selon la méthodologie propre à ce calcul spécifique. Les SBP du projet autorisé n'excédaient pas les SBP prévues dans le PLQ, ce qu'une simple lecture du rapport des surfaces permettait de constater.

Les voisins reconnaissaient eux-mêmes que le PLQ ne prévoyait aucun nombre de logements à construire, mais se référaient au projet de PDCom non encore approuvé par le Conseil d'État. Or, les indications de cet acte n'étaient pas contraignantes et ne déployaient aucune force juridique. On ne pouvait dès lors reprocher au projet, que la réalisation de 142 logements divergeait d'une quelconque manière du PLQ. Ni le nombre de logements, ni leur typologie, ne relevaient des éléments retenus par les autorités dans l'adoption et la mise en œuvre du PLQ. L'intérêt à la réalisation du projet restait inchangé et manifestement prépondérant.

i. Par décision du 6 février 2026, le TAPI a rejeté la demande de restitution de l'effet suspensif.

Le règlement du PLQ indiquait que l'IUS de 0.85 équivalait à 19'751 m² de SBP, soit 18'668 m² de logements et 606 m² d'activités/commerces. Ainsi, il apparaissait *a priori* que le projet litigieux était conforme aux limites à l'IUS prévu par le PLQ, de sorte qu'il n'existait *prima facie* aucune divergence entre le projet et le PLQ de ce point de vue. Au surplus, même à prendre en compte l'impact des autorisations M 3_____ et DD 4_____ sur les droits à bâtir selon les allégations des voisins, il en résulterait *a priori* une divergence d'un peu plus de 50 m², soit un écart minime du projet par rapport au PLQ.

Les voisins reconnaissaient que le PLQ ne fixait aucun nombre de logements à réaliser et tiraient leurs chiffres des indications mentionnées dans le PDCom en cours de révision. Dans cette mesure, on ne pouvait retenir une divergence entre le PLQ et le projet litigieux s'agissant du nombre de logements, dès lors que le premier ne fixait qu'un ratio de SBP maximal.

Il n'était pas contesté que le nombre de places de stationnement divergeait du nombre de places prévu par le PLQ. Cela étant, comme l'admettaient les voisins, cette réduction visait uniquement à permettre au projet litigieux de respecter la réglementation la plus récente en la matière. Il s'agissait dès lors *a priori* d'un cas

d'application de l'art. 3 al. 7 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), soit une modification mineure du PLQ et, partant, *a priori* admissible.

Il convenait par ailleurs de prendre en compte l'intérêt public important et prépondérant à la réalisation des nombreux appartements projetés dans le PLQ, laquelle tendait à répondre à la pénurie de logements qui sévissait dans le canton.

S'agissant des griefs en lien avec l'équipement du chemin F_____, les mesures applicables au chantier, les nuisances sonores et sécuritaires occasionnées par le projet litigieux, les risques pour la nappe phréatique et la stabilité de leur maison, l'éventuelle diminution des revenus locatifs, la violation de leur droit d'être entendus et l'absence de reprise de certains préavis dans l'autorisation de construire litigieuse, ces arguments, si tant est qu'ils étaient recevables, n'étaient pas pertinents au stade de l'examen de la restitution de l'effet suspensif, l'examen *prima facie* se limitant à la question de l'importance des dérogations au PLQ engendrées par un projet de construction, ces questions ayant *a priori* été déjà prises en compte à l'occasion de l'élaboration du PLQ.

Les voisins n'avaient pas rendu vraisemblable que le projet s'écartait considérablement du PLQ dans une mesure non admissible.

j. Les écritures du 2 février 2026 ont été transmises par le TAPI aux parties le 6 février 2026.

- C. a.** Par acte du 16 février 2026, A_____ et B_____ ont interjeté recours devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre cette décision. Ils ont conclu à son annulation, à la restitution de l'effet suspensif à leur recours et à la suspension des effets de l'autorisation de construire DD 2_____ jusqu'à nouvelle décision du TAPI ou nouveau jugement. Subsidiairement, la décision devait être annulée et le dossier renvoyé au TAPI pour nouvelle décision.

Leur recours était recevable, dès lors qu'ils subissaient un préjudice irréparable compte tenu des nuisances, en termes de bruit et de vibrations auxquels ils étaient exposés.

Leur droit d'être entendus avait été violé. Les déterminations des intimés et du département leur avaient été communiquées en annexe à la décision attaquée du 6 février 2026. Ils n'avaient dès lors pas pu répliquer avant que la décision du 6 février soit rendue, alors qu'ils l'avaient expressément sollicité le 2 février 2026.

Le TAPI avait indûment restreint son pouvoir de cognition, se référant de façon infondée à la LGZD et les SBP avaient été calculées de façon erronée.

La décision attaquée n'avait pas procédé à une pesée des intérêts. L'équipement du chemin F_____ était pertinent au stade de l'examen de l'éventuelle restitution de l'effet suspensif. Il n'était pas dimensionné pour supporter un trafic de poids lourds de plus de 10'000 mouvements de camions, ni pour garantir la sécurité des riverains,

des piétons et des cyclistes. Le croisement de deux camions était physiquement impossible. La sécurité publique était un élément pertinent à prendre en considération dans la pesée des intérêts.

Ils étaient les seuls voisins du chantier habitant une maison du XVIII^e siècle directement exposée aux nuisances de la circulation sur le chemin F_____.

b. Le département a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

Conformément à la jurisprudence, les éventuelles nuisances liées au chantier, en tant qu'elles étaient limitées dans le temps, ne pouvaient fonder un intérêt pratique à recourir. Il devait *a fortiori* en aller de même pour la condition d'un préjudice irréparable permettant de recourir contre une décision incidente.

c. D_____ et C_____ ont conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

Le recours des époux BISOL contre le PLQ avait été rejeté par le Tribunal fédéral le 24 juillet 2000. La mise en œuvre d'un tel PLQ impliquait nécessairement l'ouverture d'un chantier, lequel engendrait par définition des nuisances temporaires notamment en termes de bruit et de vibrations. Les recourants n'exposaient pas en quoi les nuisances invoquées ne se reproduiraient pas dans le cadre d'un autre chantier concrétisant une autorisation de construire fondée sur le même PLQ. Ils ne disposaient d'aucun intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision et ne subissaient aucun préjudice irréparable.

d. Dans leur réplique, les recourants ont rappelé les risques d'atteinte à leur propriété, sous l'angle de la stabilité de la maison familiale, et d'atteinte à la santé. Le recourant était au bénéfice d'une rente de l'assurance invalidité. Les nuisances liées au passage de milliers de poids lourds sur un chemin étroit devant leur domicile causait du bruit équivalent à environ 80 dB au passage des camions, ainsi que des vibrations.

Si leur droit d'être entendus n'avait pas été violé par le TAPI, ils auraient pu attirer son attention sur l'erreur commise par le département dans sa réponse en termes de SBP.

Ils ont produit une attestation médicale du 30 mars 2026 de la Docteure K_____, médecin psychiatre FMH, selon laquelle au vu des éléments cliniques constatés et des informations apportées par le recourant, il apparaissait que l'exposition répétée aux nuisances sonores et vibratoires liées aux passages fréquents de camions à proximité de son domicile était susceptible d'avoir un impact défavorable sur son état de santé notamment en termes de troubles du sommeil, stress, anxiété, dépression. Ces nuisances constituaient un facteur environnemental pouvant contribuer à la dégradation de son bien-être et à l'exacerbation de certains symptômes.

e. Dans une duplique spontanée, D_____ et C_____ ont persisté dans leurs conclusions.

f. Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

g. Le contenu des écritures et des pièces sera repris en tant que de besoin dans la partie en droit.

EN DROIT

1. Les décisions du TAPI peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative (art. 132 al. 1 et 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05). La décision refusant l'effet suspensif ou de mesures provisionnelles étant une décision incidente, le délai de recours est de dix jours (art. 62 al. 1 let. b LPA), délai qui a été observé en l'occurrence.
2. Dans un premier grief de nature formelle, les recourants soutiennent que le TAPI aurait violé leur droit d'être entendus. Ils lui reprochent de ne pas leur avoir communiqué les réponses des intimés en matière d'effet suspensif et de ne pas les avoir laissés se déterminer sur leur contenu, bien qu'ils l'aient sollicité par courrier du 2 février 2026.

2.1 Conformément aux art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), les parties ont le droit d'être entendues. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 138 I 484 consid. 2.1 ; ATF 137 I 195 consid. 2).

2.2 L'art. 29 al. 2 Cst. n'a, dans le cadre d'une procédure concernant des mesures provisoires, pas la même portée que s'agissant de la procédure au fond (arrêts du Tribunal fédéral 2C_598/2012 du 21 novembre 2012 consid. 2.3 ; 2C_215/2011 du 26 juillet 2011 consid. 3.4). Ainsi, les décisions judiciaires concernant l'effet suspensif doivent par nature être rendues rapidement et sans de longues investigations complémentaires. La Cour européenne des droits de l'homme admet d'ailleurs que « dans des cas exceptionnels - par exemple lorsque l'effectivité de la mesure sollicitée dépend de la rapidité du processus décisionnel - il peut se révéler impossible de respecter dans l'immédiat toutes les exigences prévues à l'art. 6. Ainsi, dans certaines hypothèses précises, tandis que l'indépendance et l'impartialité du tribunal ou du juge concerné constituent des garanties indéniables qu'il est

indispensable de respecter dans pareille procédure, d'autres garanties procédurales peuvent ne s'appliquer que dans la mesure où le permettent la nature et le but de la procédure provisoire considérée » (arrêt de la Grande Chambre de la CourEDH *Micallef contre Malte* du 15 octobre 2009, § 86). L'autorité qui statue peut donc, sauf circonstances spécifiques, se dispenser d'entendre de manière détaillée les intéressés ou de procéder à un second échange d'écritures. Le droit d'être entendu du requérant est en principe déjà garanti par le dépôt de sa demande en matière d'effet suspensif (arrêts du Tribunal fédéral 2C_215/2011 du 26 juillet 2011 consid. 3.4 ; 2C_631/2010 du 8 septembre 2010 consid. 3.2).

Il ne peut être question, s'agissant de mesures provisoires, d'un droit absolu à une réplique découlant du droit d'être entendu. Le cas échéant, si la réponse de l'autorité précédente contient des éléments nouveaux décisifs sur lesquels le juge entend se fonder, un droit de réplique peut alors se justifier. Cette solution constitue une mise en œuvre pragmatique de l'art. 6 CEDH. Elle se justifie à plus forte raison que la décision sur mesures provisoires, par ses effets, se distingue nettement de la décision au fond. Contrairement à la décision au fond, la décision sur effet suspensif n'est revêtue que d'une autorité de la chose jugée limitée et peut être facilement modifiée. La partie concernée par l'effet suspensif peut en effet demander en tout temps, en cas de changement de circonstances, que l'ordonnance d'effet suspensif soit modifiée par l'autorité dont elle émane ou par l'instance de recours (ATF 139 I 189 consid. 3.5 et les références citées).

2.3 En l'espèce, le TAPI n'a pas communiqué les réponses des intimés aux recourants avant de prononcer la décision sur effet suspensif. Les recourants invoquent principalement avoir été empêchés de rectifier les chiffres des SBP allégués par le département. À l'instar de la cause de l'ATF 139 I 189, ces faits n'ont pas été déterminants dans la décision du TAPI. Le TAPI a surtout retenu que le recours n'avait, par principe, pas d'effet suspensif en application de l'art. 146 al. 2 LCI, que le projet ne s'écarterait *prima facie* que de façon minime du PLQ et qu'il n'apparaissait pas que les intérêts des recourants soient mis en danger de telle sorte qu'il convenait de s'écarter du principe précité. Si certes le TAPI a traité des SBP, il a aussi évoqué les problématiques des nombres de logements et de places de stationnement ainsi que l'intérêt public à la construction de logements au vu de la pénurie sévissant dans le canton. Par ailleurs, les recourants avaient déjà détaillé, dans leur recours, leur grief quant aux SBP et l'avaient complété le 14 janvier 2026. Si certes ils ont été privés de la possibilité de contester les écritures du département et des intimés sur ce point, ceci n'est pas déterminant à lui seul.

En conséquence, s'il aurait été plus judicieux que le TAPI offre aux recourants la possibilité de se déterminer, conformément à ce qu'ils avaient expressément sollicité, l'urgence n'impliquant pas une décision immédiate, il ne peut néanmoins pas être retenu, compte tenu de ce qui précède, une violation du droit d'être entendus des recourants.

- 3.** Selon les intimés, le recours serait irrecevable faute de préjudice irréparable tel qu'exigé par l'art. 57 let. c LPA, ce que les recourants contestent.

3.1 Les décisions incidentes ne sont susceptibles de recours que si elles peuvent causer un préjudice irréparable ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 57 let. c LPA).

3.2 L'art. 57 let. c LPA a la même teneur que l'art. 93 al. 1 let. a et b de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, le préjudice irréparable suppose que la recourante ou le recourant ait un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit immédiatement annulée ou modifiée (ATF 127 II 132 consid. 2a ; 126 V 244 consid. 2c). Un préjudice est irréparable lorsqu'il ne peut être ultérieurement réparé par une décision finale entièrement favorable à la recourante ou au recourant (ATF 138 III 46 consid. 1.2 ; 134 III 188 consid. 2.1 et 2.2). Un intérêt économique ou un intérêt tiré du principe de l'économie de la procédure peut constituer un tel préjudice (ATF 127 II 132 consid. 2a ; 126 V 244 consid. 2c). Le simple fait d'avoir à subir une procédure et les inconvénients qui y sont liés ne constitue toutefois pas en soi un préjudice irréparable (ATF 133 IV 139 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_149/2008 du 12 août 2008 consid. 2.1). Un dommage de pur fait, tel que la prolongation de la procédure ou un accroissement des frais de celle-ci, n'est notamment pas considéré comme un dommage irréparable de ce point de vue (ATF 133 IV 139 consid. 4 ; 131 I 57 consid. 1).

3.3 La chambre administrative a précisé à plusieurs reprises que l'art. 57 let. c LPA devait être interprété à la lumière de ces principes (ATA/184/2020 du 18 février 2020 consid. 3a ; ATA/1832/2019 du 17 décembre 2019 consid. 4 ; cette interprétation est critiquée par certains auteurs qui l'estiment trop restrictive. Selon ces auteurs, point n'est besoin que le dommage allégué soit à proprement parler « irréparable » ; il suffit qu'il soit d'un certain poids (Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 659 ss ad art. 57 LPA ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Questions choisies de procédure administrative, SJ 2014 II, p. 458 ss).

3.4 Lorsqu'il n'est pas évident que le recourant soit exposé à un préjudice irréparable, il lui incombe d'expliquer dans son recours en quoi il serait exposé à un tel préjudice et de démontrer ainsi que les conditions de recevabilité de son recours sont réunies (ATF 136 IV 92 consid. 4).

3.5 La seconde hypothèse de l'art. 57 let. c LPA suppose cumulativement que l'instance saisie puisse mettre fin une fois pour toutes à la procédure en jugeant différemment la question tranchée dans la décision préjudicielle ou incidente et que la décision finale immédiate qui pourrait ainsi être rendue permette d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (ATF 133 III 629 consid. 2.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_413/2018 du 26 septembre 2018 consid. 3 ; ATA/184/2020 du 18 février 2020 consid. 4).

3.6 En l'espèce, les recourants évoquent un préjudice irréparable en termes d'atteinte à leur propriété, sous l'angle de la stabilité de la maison familiale, ainsi que d'atteinte à leur santé.

Il ne découle pas des pièces produites qu'en l'état le chantier aurait déjà commencé. Les recourants relèvent d'ailleurs que la protection de leur bien immobilier et de leur santé doit être tranchée avant tout début de chantier. Ils n'émettent en conséquence en l'état que des hypothèses d'éventuels dommages qu'ils redoutent. Ils évoquent ainsi l'hypothèse que l'écoulement de la nappe phréatique soit bloqué sur une large étendue par le projet des intimés, qu'une augmentation de son débit ou de sa hauteur pourrait présenter un risque pour la stabilité de leur maison et relèvent que la nécessité de protéger la stabilité de leur maison suppose soit d'établir l'absence de risques en lien avec les modifications à la nappe phréatique soit de démontrer que les mesures utiles sont prises pour tenir compte de ces risques. Ce faisant, outre qu'il ne s'agit que d'une hypothèse, ils n'ont pas un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit immédiatement annulée ou modifiée.

Les recourants invoquent de même les vibrations causées par la circulation. Ils évoquent les travaux de géothermie effectuée par les Services industriels de Genève en octobre 2022 lesquels avaient généré des fissures sur la façade de leur maison, précisant qu'elle a été construite dans les années 1770, transformée dans les années 1920, et serait composée en grande partie de matériaux anciens. Il n'est pas contesté que l'existence de chantier peut être de nature à causer ce type de dégâts. Les recourants ne font toutefois en l'état que l'alléguer. Il n'est pas démontré que le passage des camions, dont le nombre n'est encore qu'hypothétique aura les effets redoutés. Enfin, ils ne démontrent pas que le dommage qui pourrait leur être occasionné serait irréparable. La situation est identique avec leurs griefs à l'encontre des palplanches. Les recourants n'indiquent dans le recours que « craindre » que la pose des palplanches soit source de vibrations importantes qui se propageraient facilement jusqu'à leur maison et en compromettrait l'équilibre.

En l'état, aucun élément en matière de droit des constructions n'est de nature à constituer un préjudice irréparable au sens de la jurisprudence.

S'agissant de l'état de santé du recourant, le certificat médical produit devant la chambre de céans est très général. Sans nier que la proximité d'un chantier puisse être un facteur négatif sur la santé du recourant, né en 1960 et au bénéfice d'une rente d'invalidité, le certificat médical produit n'est pas de nature à évoquer un préjudice irréparable au sens de la jurisprudence.

En tout état, à ce jour, la menace actuelle et concrète d'un dommage difficile à réparer n'est pas rendue vraisemblable par le commencement voire la poursuite du chantier.

3.7 La condition alternative de l'art. 57 let. c LPA, à savoir que le recours pourrait conduire immédiatement à une décision finale permettant d'éviter une procédure

probatoire longue et coûteuse n'entre pas en compte, étant rappelé que le TAPI demeure saisi de la question au fond.

Le recours est partant irrecevable.

4. Vu l'issue de la procédure, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure du même montant sera allouée aux intimés, pris solidairement, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

déclare irrecevable le recours interjeté le 16 février 2026 par A_____ et B_____ contre la décision du Tribunal administratif de première instance du 6 février 2026 ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge solidaire de A_____ et B_____ ;

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

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Laurent HIRSCH, avocat des recourants, à Me Mathieu SIMONA, avocat de D_____ SA et C_____, au département du territoire - OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

le président siégeant :

S. HÜSLER ENZ

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :