



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3361/2022-LCI

ATA/596/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Décision du 12 juin 2026

sur restitution de l'effet suspensif

dans la cause

A_____

représentée par Me Pascal AEBY, avocat

et

B_____

et

C_____

D_____ et E_____

F_____ et G_____

H_____ et I_____

J_____

K_____

L_____

M_____ et N_____

O_____

représentés par Me Timo SULC, avocat

recourants

contre

COMMUNE DE P_____

représentée par Me Steve ALDER, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

Q_____

et

R_____

et

S_____

représentées par Me Philippe COTTIER, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
19 février 2026 (JTAPI/166/2026)**

Attendu, en fait, que l'R_____ (ci-après : l'R_____) est propriétaire des parcelles n^{os} 1'812 et 4'079 de la commune de P_____ (ci-après : la commune) ; sous condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire, elle s'est engagée par acte notarié à constituer, en faveur de la S_____ (ci-après : S_____), un droit de superficie sur la parcelle n° 4'079 ;

que, le 6 mars 2014, le département du territoire (ci-après : le département) a délivré à l'R_____ l'autorisation préalable de construire DP 1_____, portant sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture d'un projet de construction portant sur les parcelles n^{os} 1'812 et 4'079 ; que les recours formés contre cette autorisation provisoire ont été successivement rejetés par le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) et la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) ;

que, le 12 septembre 2022, le département a délivré à S_____ et à l'R_____ l'autorisation de construire définitive DD 2_____ portant sur la construction d'un bâtiment de logements (THPE) avec surfaces commerciales et salle polyvalente, sondes géothermiques et abattage d'arbres sur les parcelles n^{os} 1'812 et 4'079 ;

que la A_____ (ci-après : la A_____), Q_____ (ci-après : Q_____), B_____ (ci-après : B_____), la commune et, agissant conjointement, C_____, D_____ et E_____, F_____ et G_____, H_____ et I_____, J_____, K_____, L_____, M_____ et N_____, O_____ et ont, séparément, formé recours auprès du TAPI contre l'autorisation DD 2_____ ; le 12 décembre 2022, le TAPI a restitué l'effet suspensif aux recours et ordonné la jonction des procédures de recours ;

que, par jugement du 14 décembre 2023, le TAPI a partiellement admis les recours et annulé l'autorisation de construire, considérant que, faute d'accès suffisant, les parcelles n^{os} 1'812 et 4'079 n'étaient pas équipées, et renonçant, par économie de procédure, à examiner les autres griefs soulevés par les divers recourants ;

que, sur recours de S_____ et de l'R_____ contre ce jugement, la chambre administrative, par arrêt du 18 février 2025, l'a partiellement admis, retenant que les parcelles n^{os} 1'812 et 4'079 disposaient d'un accès suffisant, a annulé le jugement contesté, a conditionné l'autorisation de construire DD 2_____ à la preuve que l'accès était garanti au sens des considérants au plus tard au moment de la réalisation du projet et a renvoyé la cause au TAPI pour examen des autres griefs soulevés devant lui ;

que les trois recours formés auprès du Tribunal fédéral contre cet arrêt ont été déclarés irrecevables ;

que, par jugement du 19 février 2026, le TAPI, après avoir examiné les griefs invoqués par les diverses parties ayant recouru devant lui, a rejeté les recours et statué sur les frais ;

que, par acte déposé le 23 mars 2026 au greffe de la chambre administrative, la A_____ a recouru contre ce jugement, concluant à son annulation et à celle de l'autorisation de construire DD 2_____ ; à titre préalable, elle a requis que l'effet suspensif soit restitué à son recours ;

que, par acte adressé le 23 mars 2026 à la chambre administrative, B_____, C_____, E_____, D_____, F_____ et G_____, H_____ et I_____, J_____, K_____, L_____, N_____, M_____ et O_____ (ci-après : B_____et consorts) ont également recouru contre le jugement du 19 février 2026, concluant à son annulation et à celle de l'autorisation de construire DD 2_____ ;

que les parties intimées ainsi que B_____ et consorts ont été invitées à se déterminer sur la requête de restitution de l'effet suspensif formée par la A_____ ; dans le délai imparti pour ce faire, la commune a renoncé à se déterminer ; le département, soit pour lui l'office des autorisations de construire, a considéré que la restitution de l'effet suspensif ne pouvait être exigée ; B_____ et consorts ont appuyé la requête de restitution de l'effet suspensif, relevant que cet effet avait déjà été restitué pour la procédure de première instance ; S_____ et l'R_____ s'en sont rapportées à justice ; Q_____ ne s'est pas déterminée ;

que le TAPI a renoncé à se déterminer sur effet suspensif et sur le fond ;

que, par réplique sur effet suspensif, la A_____ a persisté dans sa requête ;

que, par lettre du 7 mai 2026, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger sur effet suspensif ;

Considérant, en droit, l'art. 9 al. 1 du règlement interne de la chambre administrative du 26 mai 2020, à teneur duquel les décisions sur effet suspensif sont prises par la présidente de ladite chambre, respectivement par le vice-président, ou en cas d'empêchement de ceux-ci, par un juge ;

qu'aux termes de l'art. 66 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), sauf disposition légale contraire, le recours a effet suspensif à moins que l'autorité qui a pris la décision attaquée n'ait ordonné l'exécution nonobstant recours (al. 1) ; que toutefois, lorsqu'aucun intérêt public ou privé prépondérant ne s'y oppose, la juridiction de recours peut, sur la demande de la partie dont les intérêts sont gravement menacés, retirer ou restituer l'effet suspensif (al. 3) ;

que selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, des mesures provisionnelles ne sont légitimes que si elles s'avèrent indispensables au maintien d'un état de fait ou à la sauvegarde d'intérêts compromis (ATF 119 V 503 consid. 3 ; ATA/795/2021 du 4 août 2021 ; ATA/1043/2020 du 19 octobre 2020 ; ATA/303/2020 du 19 mars 2020) ;

qu'elles ne sauraient, en principe, anticiper le jugement définitif (Isabelle HÄNER, *Vorsorgliche Massnahmen in Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess in RDS* 1997 II 253-420, 265) ; que, par ailleurs, l'octroi de mesures provisionnelles présuppose l'urgence, à savoir que le refus de les ordonner crée pour l'intéressé la menace d'un dommage difficile à réparer (ATF 130 II 149 consid. 2.2 ; 127 II 132 consid. 3) ;

que l'art. 146 al. 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), applicable par analogie à la procédure de recours devant la chambre administrative (art. 149 al. 1 LCI), constitue une disposition légale contraire au sens de l'art. 66 al. 1 LPA ; il prévoit que, lorsqu'il est dirigé contre une autorisation définitive précédée d'une autorisation préalable ou d'un plan localisé de quartier en force, le recours n'a pas

d'effet suspensif à moins qu'il ne soit restitué sur requête du recourant ; l'art. 146 al. 2 LCI constituant une exception au régime général, expressément voulue par le législateur, il n'y a en principe pas lieu de s'écarter de cette volonté (ATA/1275/2017 du 12 septembre 2017 consid. 5 et les références citées) ; ainsi, la jurisprudence pose comme condition à la restitution de l'effet suspensif, dans l'hypothèse où l'autorisation définitive contestée a été précédée d'un plan localisé de quartier, le fait de rendre vraisemblable l'existence de divergences importantes entre ce plan et l'autorisation délivrée ;

que dans l'hypothèse où le recourant sollicite la restitution de l'effet suspensif, l'autorité de recours doit examiner si les raisons pour exécuter immédiatement la décision entreprise sont plus importantes que celles justifiant le report de son exécution ; elle dispose d'un large pouvoir d'appréciation qui varie selon la nature de l'affaire ; pour effectuer la pesée des intérêts en présence, elle n'est pas tenue de procéder à des investigations supplémentaires, mais peut statuer sur la base des pièces en sa possession (arrêt du Tribunal fédéral 1C_435/2008 du 6 février 2009 consid. 2.3 et les références citées) ; les chances de succès du recours n'influencent la pesée des intérêts que si elles peuvent être déterminées *prima facie* sur la base du dossier et qu'elles ne font aucun doute (arrêt du Tribunal fédéral 2C_356/2007 du 18 septembre 2007 consid. 3) ;

qu'en l'espèce l'autorisation contestée fait suite à l'autorisation préalable délivrée le 6 mars 2014, confirmée en dernier lieu, après avoir été complétée, par arrêt de la chambre administrative du 18 février 2025, de telle sorte que, conformément à l'art. 146 al. 2 LCI, le recours n'a en principe pas d'effet suspensif ;

que la A_____ sollicite la restitution de l'effet suspensif au motif que le début des travaux nécessiterait la démolition préalable d'un abri légalement édifié pour partie sur son bien-fonds, laquelle n'avait pas encore été autorisée ; autoriser le début des travaux de construction créerait dès lors le risque de décisions contradictoires et violerait ainsi le principe de coordination prévu par l'art. 25a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) ; l'exécution des travaux entraînerait en outre nécessairement des empiètements sur la partie de sa parcelle non grevée d'un droit de passage, auxquels elle n'entendait pas consentir, ainsi que d'autres nuisances ; elle se prévaut ainsi, pour l'essentiel, de son intérêt privé à ce que les travaux ne commencent pas avant que ses griefs aient pu être examinés ;

que, dans leur détermination sur effet suspensif, B_____ et consorts, eux aussi recourants contre le jugement rendu le 19 février 2026 par le TAPI, ont appuyé la requête de restitution de l'effet suspensif en invoquant l'intérêt privé de certains d'entre eux à la conservation de l'écran végétal séparant leurs logements et la route de Chancy, alors que l'abattage des arbres concernés n'avait pas encore été autorisé, ainsi que l'intérêt privé de B_____ à pouvoir continuer à utiliser l'abri qu'elle avait édifié légalement sur la parcelle voisine, dont la démolition n'avait pas encore été autorisée ;

que S_____ et l'R_____, bénéficiaires de l'autorisation définitive litigieuse, s'en sont rapportées à justice sur la restitution de l'effet suspensif, sans faire valoir d'intérêts public ou privé particuliers à ce que l'autorisation de construire définitive délivrée le 12 septembre 2022 soit immédiatement exécutoire ;

que le département, sans s'opposer formellement à la restitution de l'effet suspensif, a considéré que celle-ci ne pouvait être exigée par la recourante dans la mesure où la chambre administrative avait déjà statué sur les intérêts invoqués par la A_____ dans son arrêt du 18 février 2025 ; il n'a toutefois pas invoqué d'intérêt public à ce que l'autorisation de construire définitive soit immédiatement exécutoire ;

qu'il peut ainsi être retenu que la A_____, de même que B_____ et consorts, disposent de plusieurs intérêts privés à ce que l'exécution de la décision contestée soit reportée ; qu'en l'absence d'intérêts privés ou publics opposés identifiables, ces intérêts privés doivent être considérés prépondérants, ce qui conduit à l'admission de la requête de restitution de l'effet suspensif ; l'argumentation développée par le département concerne pour sa part les chances de succès du recours, lesquelles ne peuvent, à ce stade et *prima facie*, être évaluées avec une certitude suffisante pour être prises en considération dans le cadre de la restitution de l'effet suspensif ;

que le sort des frais de la procédure sera réservé jusqu'à droit jugé au fond.

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

restitue l'effet suspensif au recours interjeté le 23 mars 2026 par la A_____ contre le jugement prononcé le 19 février 2026 par le Tribunal administratif de première instance ;

réserve le sort des frais de la procédure jusqu'à droit jugé au fond ;

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 la présente décision à Me Pascal AEBY, avocat de la A_____, à Me Timo SULC, avocat de B_____ ET AUTRES, à Me Steve ALDER, avocat de la COMMUNE DE P_____, à Me Philippe COTTIER, avocat de l'R_____ et de S_____, à l'Q_____, au département du territoire-OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Le président :

C. MASCOTTO

Copie conforme de cette décision a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :