RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4305/2019-LCI **ATA/680/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 29 juin 2021

3ème section

dans la cause

IFP PROPERTIES
ND VALORISATION SÀRL
UNION FONCIÈRE DE PATRIMOINE SA
représentées par Me Julien Pacot, avocat

contre

Monsieur Rémy BURRI
Monsieur Antonio PINTO CARDONA
C2I COMPTOIR D'INVESTISSEMENTS IMMOBLIERS SA
COMPTOIR IMMOBILIER SA
représentés par Me François Bellanger, avocat

Mesdames Carole, Christine, Laetitia Marie, Rajiha et Yvonne WAEGELL
Monsieur Sébastien WAEGELL
représentés par Me Jean-Philippe Ferrero, avocat

IMPLENIA SUISSE SA
représentée par Me Yves Jeanrenaud, avocat

Monsieur Jacques GUERZI

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 4 novembre 2020 (JTAPI/947/2020)

EN FAIT

1) Monsieur Jacques GUERZI est propriétaire de la parcelle n° 383, sise en zone 3, rue Benjamin-Soullier 12, sur la commune de Genève-Petit-Saconnex.

2) IFP Properties SA, ND Valorisation Sàrl et Union Foncière de Patrimoine SA (ci-après : IFP, ND et UFP) sont copropriétaires des parcelles n^{os} 377, 379 et 380.

3) Monsieur Rémy BURRI est propriétaire de la parcelle n° 387, Monsieur Antonio PINTO CARDONA de la parcelle n° 382 et C2I Comptoir d'Investissements Immobiliers SA (ci-après : C2I) de la parcelle n° 384.

4) Le 7 juin 2017, M. GUERZI a obtenu une autorisation préalable de construire DP 18'658-2 (ci-après : DP 18'658) portant sur la construction d'un immeuble de logements avec surfaces commerciales au rez sur sa parcelle. Les droits des tiers étaient réservés. Les directives contenues dans plusieurs préavis devaient être observées, étant précisé que celui de la Ville de Genève (ci-après : la ville) n'était pas mentionné.

Cette décision, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 7 juin 2017, n'a pas fait l'objet d'un recours.

5) Le 12 octobre 2018, Implenia Suisse SA (ci-après : Implenia) a déposé, pour le compte de M. GUERZI, une demande d'autorisation de construire définitive portant sur la construction d'un immeuble de logements avec surface artisanale et parking souterrain sur la parcelle n° 383, enregistrée sous le n° DD 111'973.

Le formulaire relatif à cette requête mentionnait notamment la « DP 18'658/1 » dans la rubrique « Demandes liées ». La rubrique « Sols, sous-sols et déchets » indiquait qu'aucune installation ou construction d'un objet destiné à occuper le sous-sol de façon permanente ou provisoire n'était prévue. Étaient joints divers documents et plans, dont les plans coupes et gabarits (coupe AA, coupe BB, coupe CC), dont le contenu sera repris dans la mesure utile dans la partie « En droit » ci-après.

6) Plusieurs préavis ont été recueillis dans le cadre de l'instruction de cette demande, notamment :

- un préavis favorable sous conditions du service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) du 13 novembre 2018, sous conditions et avec souhaits, étant relevé que des constructions profondes à plusieurs étages en sous-sol ou pénétrant de plus de 4 m en-dessous du niveau naturel du terrain étaient

nécessaires en vue de la réalisation du projet de construction et plusieurs documents devraient être fournis en vue de l'ouverture du chantier ;

- un préavis favorable de la ville du 29 novembre 2018 indiquant que l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) permettait d'assurer une articulation plus harmonieuse avec l'immeuble voisin et exigeant la constitution d'une servitude au profit des parcelles n^{os} 381, 382, 384 et 387 leur permettant d'utiliser la rampe de parking projetée pour desservir un futur parking souterrain dans le cadre d'un renouvellement urbain en cours d'étude sur ces parcelles ;

- la commission d'architecture (ci-après : CA) a requis la modification du projet par préavis du 30 octobre 2018 et indiqué que la demande de dérogation au sens de l'art. 11 LCI était en suspens ;

- un préavis favorable avec souhaits et sous conditions émis le 10 décembre 2018 par l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), requérant une coordination avec la ville pour les modifications du domaine public au droit de l'entrée du parking et la création de places de stationnement supplémentaires pour vélos.

7) Faisant suite aux demandes du département du territoire (ci-après : DT ou le département) au vu des différents préavis émis, la requérante a produit des documents et apporté des modifications au projet initial. Ainsi, M. GUERZI a notamment informé l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC), par courrier du 17 avril 2019, que la demande de servitude formulée par la ville ne pouvait constituer une condition à un préavis favorable, dès lors qu'elle était en contrariété avec la DP 18'658 désormais autorisée. En outre, il n'avait pas été contacté par les bénéficiaires de cette servitude, de sorte qu'aucune négociation n'avait pu être menée.

8) Les préavis suivants ont notamment été rendus :

- la CA a rendu, le 28 mai 2019, un préavis favorable sous conditions puis, le 15 octobre 2019, un préavis favorable à une dérogation au sens de l'art. 11 LCI sous conditions concernant l'expression architecturale ;

- les préavis rendus les 13 mai, 25 septembre et 15 octobre 2019 par l'OAC étaient favorables à une dérogation au sens de l'art. 11 LCI (sur rue, dépassement du gabarit et attique décalé). La construction basse devait être acceptée par la direction de l'office, au vu de son caractère exceptionnel en zone 3. Le courrier de M. GUERZI du 17 avril 2019 était à prendre en compte. La distance entre bâtiments n'était pas respectée avec le bâtiment sur la parcelle n° 386, tout comme le vide d'étage mais ces deux points étaient « ok,

vu art. 45 al. 2 LCI ». Le gabarit théorique sur rue du bâtiment n'était pas non plus respecté ;

- les préavis favorables sous conditions de la ville des 20 juin et 16 août 2019, selon lesquels le projet était conforme à la DP 18'658, puis favorable sans observations du 8 octobre 2019.

9) Par décision du 21 octobre 2019, publiée dans la FAO du même jour, le département a délivré l'autorisation de construire DD 111'973 (ci-après : la DD 111'973). Les droits des tiers demeuraient réservés et les conditions figurant dans les divers préavis, notamment celui de la CA, de l'OCT et du GESDEC faisaient partie intégrante de l'autorisation, étant précisé que les préavis de la ville n'étaient pas mentionnés. Les réserves figurant sur cette autorisation primaient sur les plans visés ne varietur.

Les plans de construction étaient visés ne varietur, mais pas les plans coupes et gabarits (coupe AA, coupe BB, coupe CC).

10) Par acte du 20 novembre 2019 enregistré sous le n° de cause A/4305/2019, IFP, ND et UFP ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre la DP 18'658 et la DD 111'973, en concluant à l'apport du dossier relatif à la DP 18'658, ainsi qu'à l'annulation de la DP 18'658 et de la DD 111'973.

Une violation des art. 7 et 9 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) était à déplorer, eu égard notamment au fait que des installations permanentes, soit les reprises en sous-sol sous les bâtiments sis sur les parcelles n^{os} 370, 377 et 379, ne figuraient pas sur les coupes AA et CC des deux autorisations querellées mais sur des plans d'installation de chantier uniquement, lesquels n'avaient pas pour vocation de faire figurer de nouvelles constructions permanentes, qui ne figuraient d'ailleurs pas dans l'autorisation préalable. Le bâtiment sis sur les parcelles n^{os} 377 et 379 était démuni de fondations, de sorte que l'important terrassement projeté nécessiterait forcément la création de reprises en sous-sol situées sur leurs parcelles, sauf à décaler d'au moins 1 m la construction projetée.

Une violation des art. 2 LCI et 11 RCI était également à déplorer. Si les reprises en sous-sol avaient figuré sur les coupes AA et CC visées ne varietur, l'accord des recourantes aurait dû être sollicité. À défaut de telles signatures, les deux autorisations querellées devaient être annulées.

11) Le 20 novembre 2019, MM. BURRI, PINTO CARDONA ainsi que C2I et Comptoir d'Investissements SA ont également interjeté recours – enregistré sous le n° de cause A/4307/2019 – auprès du TAPI contre l'autorisation précitée, en concluant, principalement, à son annulation.

La DD 111'973 ne reprenait pas l'obligation de constitution d'une servitude de passage selon le préavis de la ville du 29 novembre 2018, ce qui risquait de rendre inconstructibles les parcelles n^{os} 381, 382, 384 et 387 en cas de refus d'accord, dès lors qu'il était manifeste qu'un accès direct sur le domaine public serait refusé et que la ville imposerait l'utilisation conjointe de la rampe d'accès d'un parking.

La DD 111'973 violait également les art. 12 et 13 du règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève du 20 février 2007 (RPUS - LC 21 211) s'agissant des pourcentages d'espaces verts et détente à respecter, alors que cette exigence avait pourtant été rappelée par la ville dans le cadre de la DP 18'815. Une violation des distances aux limites de propriété, du fait de la proximité des constructions projetées avec leurs propres parcelles, était également à déplorer. Enfin, l'octroi d'une dérogation au gabarit légal selon l'art. 11 LCI était injustifié.

12) Par pli du 25 novembre 2019, IFP, ND et UFP ont produit un courriel du 20 novembre 2019 par lequel Monsieur David AMSLER, ingénieur civil, confirmait qu'il n'était pas possible de réaliser le sous-sol du nouveau bâtiment selon les plans déposés sans une reprise en sous-œuvre du bâtiment mitoyen. Cette reprise nécessitait des travaux en dehors de la parcelle concernée, et donc l'accord du propriétaire voisin, ou la réalisation d'une enceinte de fouille (paroi berlinoise ou autre selon la nature du terrain) sur la parcelle du projet impliquant une diminution de la dimension du sous-sol du projet de construction.

13) Le 5 décembre 2019, le DT a conclu au rejet du recours et à la jonction des causes A/4305/2019 et A/4307/2019.

Le grief relatif à la prétendue violation des art. 7 et 9 RCI et à l'absence de précision des coupes AA et CC devait être rejeté. Tant le formulaire de requête que l'autorisation de construire délivrée concernaient exclusivement la parcelle n° 383, de sorte que seuls les travaux portant sur celle-ci avaient été autorisés. Les seuls plans annonçant des travaux sur les parcelles n^{os} 370, 377 et 379 n'avaient pas été visés ne varietur dès lors qu'ils avaient uniquement pour but de traiter des aménagements et installations provisoires mis en place durant le chantier. Les coupes AA et CC étaient complètes et ne visaient pas à déterminer avec précision le contenu du sous-sol voisin. Le plan n° A01 du sous-sol ainsi que les plans de coupe A04b et A14, tous visés ne varietur, confirmaient le respect des limites parcellaires. Tout au plus, les coupes BB et EE projetaient un léger empiètement sur la parcelle n° 4'635, soit la rue Benjamin-Soullier, qui appartenait à la ville, laquelle avait donné son accord dans son dernier préavis.

Les griefs de violation des art. 2 LCI et 11 RCI devaient également être rejetés. Les plans de chantier n'avaient pas à être définitifs à ce stade, dès lors que leur contenu ne reflétait qu'une hypothèse de travail modifiable devant être

validée à l'ouverture du chantier. Les relations entre propriétaires en cas de travaux en limite de parcelle étaient du ressort du droit privé, raison pour laquelle l'autorisation de construire litigieuse réservait expressément le droit des tiers. Si le procédé constructif choisi impliquait des travaux perdurant à la fin du chantier, une requête en autorisation de construire et des plans visés ne varietur devraient les autoriser et l'aval des propriétaires concernés serait nécessaire.

L'obligation alléguée de réaliser une servitude ne pouvait être retenue. Le préavis de la ville n'était pas mentionné comme condition de la DP 18'658 et, dans le cadre de la DD 111'973, si au début de l'instruction la ville avait effectivement requis la création d'une telle servitude, son dernier préavis était favorable sans poser une telle condition. De même, l'OCT n'avait pas requis la constitution de cette servitude, alors qu'il s'agissait d'une question de mobilité. En outre, les recourants préjugeaient de la position de la ville.

Aucune violation des art. 12 et 13 RPUS n'était à déplorer, la ville ayant, dans son préavis initial, immédiatement relevé la conformité du projet. Même dans le cas contraire, une dérogation avait été octroyée au projet litigieux, au vu de la position favorable de la ville.

Les violations alléguées des règles de distances aux limites de propriété et de l'art. 11 LCI, non motivées, devaient être rejetées, étant rappelé que la CA s'était montrée favorable.

14) Par complément au recours du 9 décembre 2019, MM. BURRI, PINTO CARDONA ainsi que C2I et Comptoir Immobilier SA ont persisté dans leurs conclusions.

Les parcelles n^{os} 380, 381, 382, 384 et 387 faisaient l'objet d'une demande d'autorisation de construire préalable DP 18'815 en cours d'instruction, portant sur la création d'un immeuble de logements et d'activités au rez-de-chaussée, dont « Comptoir d'Investissements SA » était la requérante.

En l'absence de plan localisé de quartier (ci-après : PLQ), ce projet ne respectait pas non plus l'art. 236 al. 1 let. d RCI. Une violation du principe de coordination des procédures était invoquée.

La dérogation accordée était injustifiée, dès lors qu'elle créait une sur-densification du secteur et qu'ils risquaient de devoir réduire leur projet pour l'adapter aux dérogations octroyées dans le cadre de la DD 111'973, ce qui était constitutif d'une inégalité de traitement.

Plusieurs pièces étaient jointes à ce recours, notamment :

- le préavis émis par la ville le 9 mars 2017 dans le cadre de la DP 18'658, à teneur duquel était requise la constitution d'une servitude au profit des

parcelles n^{os} 381, 382, 384 et 387 et qui était favorable à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 11 LCI relative au dépassement du gabarit de l'immeuble projeté sur la rue Benjamin-Soullier ;

- le préavis établi par l'OCT le 4 novembre 2019 dans le cadre de la DP 18'815 sollicitant notamment la production d'une attestation signée du propriétaire voisin donnant son accord pour mutualiser son accès au parking.

15) Par décision incidente du 19 décembre 2019 (DITAI/600/2019), le TAPI a constaté que le recours interjeté dans le cadre de la procédure A/4305/2019 avait effet suspensif de plein droit.

16) Par requête du même jour Mesdames Carole, Christine, Laetitia, Rajiha et Yvonne WAEGELL ainsi que Monsieur Sébastien WAEGELL (ci-après : les consorts WAEGELL) ont sollicité leur intervention et conclu à l'annulation de la DD 111'973, en reprenant les développements d'IFP, ND et UFP.

17) Le 13 janvier 2020, le département s'en est rapporté à justice quant à cette requête en intervention et s'est référé à ses précédentes observations.

18) Le 20 janvier 2020, Implenia a conclu, dans la cause A/4305/2019, au rejet de la demande d'intervention et du recours.

Aucune violation des art. 7 et 9 RCI n'était à déplorer. Il n'était pas contesté que les coupes AA et CC ne contenaient pas de mention de reprises en sous-œuvre, lesquelles figuraient uniquement sur les plans d'installation de chantier. Des sondages étaient prévus afin de déterminer l'ampleur exacte de telles reprises. Les plans de chantier seraient adaptés aux modifications survenues, au moyen de la formule spécifique. En tout état, les cas de constructions empiétant sur le fonds voisin ne relevaient pas de la compétence du TAPI.

Les art. 2 LCI et 11 RCI avaient été respectés. Le projet de construction était prévu exclusivement sur la parcelle n° 383 et s'il devait empiéter sur d'autres parcelles, un accord relevant du droit privé devrait être trouvé. La demande définitive ne devait pas être signée par les propriétaires des parcelles voisines.

Plusieurs pièces étaient jointes, notamment la demande d'autorisation de construire déposée dans la cadre de la DP 18'658 ainsi que plusieurs préavis y relatifs, dont celui de la CA du 7 mars 2017, faisant partie intégrante de la DP 18'815/1, favorable à une dérogation au sens de l'art. 11 LCI.

19) En parallèle, Implenia a conclu, dans la cause A/4307/2019, à la rectification du vice de forme du recours, sous peine d'irrecevabilité et à son rejet.

Comptoir Immobilier SA ne disposait d'aucun droit sur les parcelles visées par la DP 18'815, de sorte que la qualité pour recourir devait lui être déniée.

Il était justifié que l'autorisation de construire querellée ne mentionne pas le dernier préavis de la ville, qui était favorable sans observations. En tout état, les conditions pour imposer une telle servitude n'étaient pas remplies.

Dans la mesure où la partie de la construction destinée à être édifiée en limite de propriété avec les parcelles voisines n^{os} 382 et 384 était déjà prévue dans la DP 18'658, elle ne pouvait être remise en cause dans le cadre du présent recours. Dès lors qu'il s'agissait d'une construction basse sur cour, il pouvait être dérogé à la distance légale aux limites de propriété. Le grief concernant la dérogation au gabarit légal était irrecevable, pour les mêmes raisons et une telle dérogation était en tout état fondée, dès lors qu'elle permettrait au futur bâtiment contesté de venir s'accoler harmonieusement au bâtiment voisin.

20) Par pli du même jour, M. GUERZI s'est joint aux déterminations d'Implenia.

21) Par décision incidente du 31 janvier 2020 (DITAI/57/2020), le TAPI a admis la demande d'intervention formée par les consorts WAEGELL.

22) Par pli du 4 février 2020, Implenia a produit le rapport rendu le 31 janvier 2020 par le bureau d'ingénieurs B. Ott et C. Uldry Sàrl (ci-après : le rapport), à teneur duquel plusieurs variantes étaient envisageables, soit un sous-œuvre classique (variante A), une micro berlinoise avec un blindage en béton projeté (variante B) ou d'autres types de soutènement, tel qu'un « jetting », selon les engins à disposition de l'entreprise, la faisabilité, la sécurité et les coûts (variante C). Des sondages complémentaires, voire un forage, seraient effectués afin de connaître les caractéristiques du sol nécessaires au contrôle d'exécution de la variante choisie. Les reprises en sous-œuvre ou/et des confortations de fouille nécessaires seraient réalisées sur la parcelle concernée par le projet.

23) Par décision incidente du 24 février 2020 (DITAI/103/2020), le TAPI a ordonné la jonction des causes A/4305/2019 et A/4307/2019 sous le n° A/4305/2019.

24) Par réplique du 29 mai 2020, MM. BURRI, PINTO CARDONA ainsi que C2I et Comptoir Immobilier SA ont persisté dans leurs conclusions et argumentation.

En outre, une violation de l'art. 16 al. 3 RCI était à déplorer, puisque le DT n'avait pas communiqué à la ville la raison pour laquelle il n'avait pas intégré sa demande de constitution de servitude dans la décision attaquée.

25) Par réplique du 29 mai 2020, IFP, ND et UFP ont persisté dans leurs conclusions.

Était jointe une seconde expertise de M. AMSLER, établie le 21 mai 2020, intitulée « Analyse technique et incidence sur les immeubles voisins », afin

d'exposer les conséquences liées à la réalisation des trois variantes proposées par le rapport. Ainsi, en cas de mise en œuvre des variantes B et C, les plans visés ne varietur dans le cadre de la DD 111'973 ne pourraient être réalisés, le sous-sol devant être considérablement réduit, soit environ 1 m sur toute la longueur du mur pour tenir compte du mode d'exécution. Compte tenu des mesures à prendre pour garantir la pérennité structurelle du bâtiment et la sécurité, un empiètement sur les parcelles n^{os} 377 et 379 était inévitable, de sorte qu'il n'était pas possible d'exécuter les travaux de la DD 111'973 sans un accord préalable entre les deux propriétaires, ainsi qu'avec ceux de l'immeuble D504.

26) Par duplique du 29 juin 2020, le DT a indiqué qu'il ressortait de l'expertise produite par Implenia que plusieurs variantes étaient possibles, dont aucune n'avait à ce stade été retenue. Ainsi, si pour des motifs techniques ou d'absence d'accord des propriétaires voisins le projet devait être légèrement modifié, une demande complémentaire pourrait être déposée. La coordination avec la DP 18'815 devait être faite, si nécessaire, directement par les acteurs privés concernés. En outre, un projet modifié « selon les recommandations de la ville » prévoyant un débouché du parking directement sur la rue des Asters avait été déposé le 9 juin 2020 dans le cadre de la DP 18'815, démontrant ainsi qu'il avait été renoncé à une coordination des rampes d'accès aux parkings entre les deux projets voisins.

La construction basse en limite de propriété ne nécessitait pas de PLQ et les logements que les recourants souhaitaient créer en rez-de-chaussée devraient nécessairement respecter les distances légales vis-à-vis de la limite parcellaire et de vue droite, peu importait ce qui se trouvait de l'autre côté, de sorte que le projet querellé ne nécessitait aucune coordination. L'octroi d'une dérogation dans le cadre du projet querellé ne leur était pas préjudiciable.

27) Par duplique du 30 juin 2020, Implenia a persisté dans ses conclusions, pour les motifs précédemment invoqués.

28) Par écriture spontanée du 8 juillet 2020, IFP, ND et UFP ont persisté dans leurs conclusions. La problématique technique devait être éliminée dans le cadre de la demande principale par l'obtention d'un accord privé préalable et non par le biais d'un permis complémentaire.

29) Par courrier du 22 juillet 2020, MM. BURRI, PINTO CARDONA ainsi que C2I et Comptoir Immobilier SA ont renoncé à formuler d'autres observations.

30) Par écriture du 28 juillet 2020, le DT a persisté dans ses conclusions. Une légère diminution des emprises en sous-sol projetées à proximité immédiate des parcelles voisines ne modifiait que très secondairement le projet initial, de sorte qu'une demande complémentaire s'avérerait particulièrement judicieuse.

31) Le 31 juillet 2020, Implenia a persisté dans ses conclusions. Il n'y aurait pas d'empiètement sur les parcelles voisines, de sorte que la problématique y relative était sans objet. En tout état, une légère modification du projet, pour tenir compte de l'absence de consentement des recourantes, pourrait avoir lieu moyennant une demande complémentaire.

32) Le même jour, M. GUERZI a indiqué s'en rapporter à l'écriture d'Implenia.

33) Par jugement du 4 novembre 2020, le TAPI a déclaré irrecevable les recours interjetés par Comptoir Immobilier SA contre la DD 111'973, ainsi que ceux d'IFP, ND et UFP contre la DP 18'658. Il a rejeté le recours de MM. BURRI et PINTO CARDONA, C2I, IFP, ND et UFP contre la DD 111'973.

Le recours de IFP, ND et UFP contre la DP 18'658, considérée comme une décision finale, était tardif. Comptoir Immobilier SA ne disposait pas de la qualité pour recourir faute d'intérêt personnel digne de protection, en l'absence de préjudice réel avéré.

Dès lors que le dossier comprenait tous les éléments nécessaires pour trancher le litige, il n'y avait pas lieu d'ordonner l'apport du dossier relatif à la DP 18'658.

Le fait qu'une partie de la construction se trouvait en limite de propriété des parcelles de MM. BURRI et PINTO et de C2I ne pouvait plus être contesté, cela ressortant du plan cadastral visé ne varietur le 7 juin 2017. Il en allait de même concernant l'octroi de la dérogation au sens de l'art. 11 LCI, validée dans les préavis de la ville du 9 mars 2017 et de la CA du 7 mars 2017. L'inégalité de traitement invoquée ne pouvait être retenue, la dérogation contestée ayant déjà été validée dans le cadre de la DP 18'658.

Aucun des motifs imposant une coordination au sens des art. 3A LCI et 12A de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) ne ressortait du dossier.

Concernant les pourcentages d'espaces verts et de détente du projet litigieux, la ville n'avait aucunement fait état de cette problématique dans ses quatre préavis favorables. L'existence d'une violation en la matière ne ressortait pas des éléments du dossier et n'était pas démontrée. Le fait que cette exigence ait été rappelée par la ville dans le cadre de la DP 18'815 était exorbitant au litige.

L'exigence posée par la ville tendant à la création d'une servitude de passage n'avait pas été violée. La ville avait rendu quatre préavis, dont les trois derniers ne reprenaient pas cette condition, après le courrier de M. GUERZI du 17 avril 2019 indiquant que la demande était en contrariété avec la DP 18'658. Au vu de l'instruction du dossier, il fallait donc considérer uniquement le dernier préavis de la ville. Il ne pouvait être reproché au département que ce préavis n'ait pas été

mentionné comme faisant partie intégrante de l'autorisation litigieuse. Il n'était pas contesté qu'un projet modifié selon les recommandations de la ville prévoyant un débouché du parking directement sur la rue des Asters avait été déposé en juin 2020 dans le cadre de la DP 18'815, démontrant ainsi que d'autres options que la création d'une servitude étaient envisageables. L'OCT n'avait pas relevé de problématique particulière en matière de circulation dans le quartier en l'absence de la servitude de passage souhaitée par les recourants. L'allégation selon laquelle aucune autorisation ne leur serait délivrée sans inscription d'une telle servitude était infondée.

Le département ayant suivi le dernier préavis rendu par la ville, il n'avait pas à la prévenir selon l'art. 16 al. 3 RCI.

Vu le préavis du GESDEC, le chantier ne pourrait débuter avant que l'ensemble des conditions ne soient remplies. Le département avait également indiqué que, si le procédé constructif choisi impliquait des travaux perdurant jusqu'à la fin du chantier sur d'autres parcelles, l'aval des propriétaires concernés serait nécessaire. Implenia avait également admis, dans ses déterminations du 20 janvier 2020, auxquelles M. GUERZI s'était rapporté, que si le projet litigieux devait empiéter sur d'autres parcelles, un accord de droit privé devrait être trouvé. Tant les intimés que le département avaient donc admis que la construction d'installations permanentes sur les parcelles de tiers nécessiterait l'accord de ceux-ci. Il ressortait également d'autres expertises au dossier que d'autres solutions, qui ne nécessiteraient pas de reprises sur les biens-fonds des recourantes, étaient envisageables. Si une modification du projet autorisé devait être envisagée sous forme de réduction de son emprise, celle-ci ne causerait aucun dommage aux recourantes, qui n'étaient pas fondées à s'en prévaloir. Il ne s'agissait donc pas d'un projet de construction prévoyant, sur la base des documents visés ne varietur, un empiètement sous une parcelle appartenant à des tiers sans que leur accord n'ait été obtenu. L'autorisation litigieuse n'était donc affectée d'aucun vice, l'option à utiliser pour mener à bien le projet n'ayant pas encore été déterminée. Le dépôt d'une demande complémentaire pouvait, cas échéant, prendre en compte la problématique d'éventuelles reprises en sous-sol sur des terrains voisins ou d'une légère modification du projet pour éviter de telles reprises. Dès lors qu'il n'était pas avéré que les reprises seraient nécessaires dans le cadre du projet définitif, il n'était pas critiquable qu'elles ne figurent pas dans les documents relatifs à l'autorisation préalable. Il n'y avait donc pas de violation des art. 7 et 9 RCI.

Dans la mesure où rien ne permettait de retenir à ce stade que le projet contesté impliquerait des reprises en sous-sol sur les parcelles de tiers, aucun élément n'imposait que l'autorisation de construire querellée, ne portant en l'état que sur la parcelle n° 383, soit signée par des tiers. Le département avait ainsi

validé à juste titre cette autorisation de construire définitive sans poser une telle condition.

34) Par acte du 7 décembre 2020, IFP, ND et UFP ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, en concluant à son annulation en tant qu'il rejetait leur recours et les condamne à verser une indemnité de procédure de CHF 3'000.- à Implenia, conjointement et solidairement avec les autres recourants. Elles concluaient également à l'annulation de la DD 111'973.

Elles se référaient à l'état de fait du jugement entrepris.

Contrairement à ce qu'avait retenu le TAPI, le projet de construction, tel que validé par le département dans le cadre de la DD 111'973, impliquait nécessairement une reprise en sous-œuvre et donc la réalisation de travaux sur leurs parcelles, ainsi que celles des consorts WAEGELL, ce qui résultait des plans d'installation de chantiers du bureau d'ingénieurs B. Ott et C. Uldry, ainsi que du rapport. M. AMSLER l'avait confirmé dans son courriel. Conformément à l'art. 9 RCI, les installations auraient dû figurer sur les plans et coupes du dossier DD 111'973 et être autorisées par elles. Le fait que l'ouverture du chantier soit subordonnée à la réalisation de certaines conditions (production de documents) ne permettait pas de guérir un vice de l'autorisation de construire. Les propos du département à cet égard n'étaient pas cités de manière exacte. Contrairement à ce qu'avait retenu le TAPI, une solution avait déjà été choisie par la requérante de l'autorisation de construire dès lors que le projet de construction impliquait nécessairement une reprise en sous-œuvre et donc, la réalisation de travaux sur leurs parcelles ainsi que celles des consorts WAEGELL. Le TAPI avait donc affirmé à tort que l'option à utiliser pour mener à bien le projet litigieux n'avait pas encore été déterminée. En cas de mise en œuvre des variantes B et C proposées par le bureau d'ingénieurs B. Ott et C. Uldry, il serait impossible de réaliser les plans visés ne varietur dans le cadre de la DD 111'973. C'était donc la variante A qui avait fait l'objet du permis de construire définitif délivré par le département, sans leur accord. Le requérant de l'autorisation était obligé de choisir une variante déterminée et de la soumettre pour instruction au département avant la délivrance de l'autorisation de construire. Le principe de l'instruction d'une demande de permis de construire impliquait pour la requérante de présenter un projet de construction viable, respectant toutes les réglementations applicables en la matière, au moment du dépôt de la demande ou avant l'octroi de l'autorisation de construire au plus tard. Cette approche se justifiait par le fait que les variantes B et C envisagées auraient un impact en termes de dimensionnement des places de stationnement et de dévestiture en sous-sol et l'intérêt des tiers à pouvoir exercer correctement leur droit d'être entendu. Le fait que des modifications du projet autorisé pourraient entraîner une réduction de son emprise et ne leur causerait aucun dommage était inadéquat. M. AMSLER avait dûment confirmé que la mise

en œuvre des variantes B et C entraînerait l'impossibilité de réaliser les plans visés ne varietur dans le cadre de la DD 111'973, le sous-sol devant être considérablement réduit, soit environ 1 m, sur toute la longueur du mur. Il importait peu que ces modifications se fassent, selon l'avis du TAPI, en leur faveur. Il suffisait de constater que le projet faisant l'objet de l'autorisation de construire n'était pas celui qui serait cas échéant réalisé, ce qui n'était pas admissible. Le TAPI avait écarté à tort le fait qu'une demande complémentaire ne serait pas en mesure de guérir le vice affectant le permis principal. La construction n'avait pas à être régularisée, vu qu'elle n'avait pas encore débuté. La modification du permis principal était donc inévitable. Elle ne pouvait se faire que par son annulation. La chambre administrative devait renvoyer le dossier à l'instruction afin que l'OAC requière soit leur consentement et la modification des plans visés ne varietur en vue de la variante A, soit la modification des plans visés ne varietur pour la réalisation des variantes B ou C.

Les art. 2 LCI et 11 RCI avaient été violés dès lors que la DD 111'973 aurait dû être signée par les propriétaires des parcelles n^{os} 370, 377 et 379.

35) Dans ses écritures responsives du 28 janvier 2021, Implenia a conclu au rejet du recours.

Contrairement à ce que prétendaient les recourantes, le rapport indiquait clairement que les éventuelles reprises en sous-œuvre seraient réalisées sur la parcelle concernée par le projet, et non sur les parcelles nos 377 et 379. Il était ainsi erroné d'écrire que la solution avait déjà été choisie par la requérante de l'autorisation de construire. Quelle que soit celle des trois options qui serait choisie le moment venu, les éventuelles reprises en sous-œuvre qui devraient être nécessaires ne seraient pas réalisées sur les propriétés des recourantes. La DD 111'973 réservait leurs droits. Il était exact qu'il n'était pas établi que les reprises en sous-œuvre seraient nécessaires. Les coupes et le plan A04b du 16 août 2018 versés au dossier répondaient aux conditions de l'art. 7 al. 2 let. b RCI. Selon la jurisprudence, l'absence d'un plan définitif au stade de l'autorisation de construire ne pouvait conduire, pour ce seul motif, à l'annulation de cette dernière. Conformément aux art. 33 RCI et 4 al. 1 du règlement sur les chantiers du 30 juillet 1958 (RChant - L 5 05.03), le plan d'installation de chantier devrait être adapté aux modifications survenues pendant l'instruction du projet en vue de l'ouverture du chantier et au plus tard, sur la formule ad hoc fournie par l'administration. Si le projet devait être légèrement modifié pour tenir compte de l'absence de consentement des recourantes à toute emprise sur leurs parcelles, une telle modification pourrait avoir lieu moyennant demande complémentaire. Par principe, cette dernière s'utilisait pour toute modification mineure d'un projet qui avait déjà fait l'objet d'une autorisation de construire pendant la validité en cours, mais dont le chantier n'était pas encore terminé, vu l'art. 10A RCI.

Il était contesté que les recourantes, en leur qualité de propriétaires des parcelles n^{os} 370, 377 et 379, auraient dû signer la demande d'autorisation de construire en cas d'hypothétique empiètement des éventuelles reprises en sous-sol. Le projet de construction était prévu exclusivement sur la parcelle n° 383, propriété de M. GUERZI, et n'empièterait pas sur les parcelles voisines. L'autorisation de construire réservait expressément les droits des tiers en tant que condition.

36) Dans ses déterminations du 28 janvier 2021, le département a conclu au rejet du recours. Sa position était identique à celle indiquée dans ses observations des 5 décembre 2019 et 28 juillet 2020.

Il ne procédait à aucun contrôle de faisabilité technique des constructions projetées, notamment en matière de statique et de détermination des besoins ou non de travaux de reprises en sous-sol. Ces calculs et évaluations étaient du ressort et de la responsabilité des ingénieurs civils.

Les différentes hypothèses envisageables pouvaient ainsi être résumées :

- soit le projet, dans sa version ne varietur, était réalisable sur la seule parcelle n° 383 et de manière conforme aux plans visés ne varietur. Il n'y avait alors aucune requête complémentaire à instruire ;

- soit la requérante obtenait l'accord des recourantes quant à la réalisation des constructions en sous-sol sur leurs parcelles et déposait en conséquence une demande complémentaire portant sur ce qui y serait érigé de manière permanente (et autres éventuelles modifications de l'autorisation initiale) ;

- soit la requérante, vu l'absence d'un tel accord, modifiait son projet, de sorte qu'il ne nécessitait aucune construction permanente sur les parcelles voisines et déposait une demande complémentaire en conséquence.

Les recourantes n'avaient ainsi aucunement à craindre pour leurs droits, puisqu'en l'absence de leur accord exprès, la requérante ne pourrait pas réaliser des empiètements permanents sur leurs parcelles, sachant que le département renvoyait aux règles du droit privé en ce qui concernait des droits de passage ou d'utilisation non permanente de leurs parcelles durant la phase de chantier. Le TAPI avait donc relevé à juste titre l'absence de vice dans l'autorisation de construire délivrée, aucun autre grief traité par lui n'étant soulevé en seconde instance.

Exiger le dépôt d'une nouvelle requête initiale s'avèrerait être du formalisme excessif, au vu des possibilités offertes par le dépôt d'une demande complémentaire. Tout au plus, pour rassurer les recourantes, pourrait-il être envisagé de suspendre la présente procédure jusqu'à l'obtention d'une autorisation complémentaire.

37) Par courrier du 28 janvier 2021, les consorts WAEGELL ont informé retirer, avec désistement d'instance, leur requête en intervention du 19 décembre 2019, n'entendant plus participer à la suite de la procédure.

38) Le même jour, MM. BURRI et PINTO CARDONA, C2I et Comptoir Immobilier SA s'en sont rapportés à l'appréciation de la chambre de céans sur le recours.

39) Le 29 janvier 2021, M. GUERZI a indiqué se joindre à la détermination d'Implenia.

40) Le 8 mars 2021, les recourantes ont répliqué, en persistant dans leurs conclusions et précédents développements.

In casu, les plans de chantiers entraînaient précisément une modification de l'objet du projet de construction, à savoir les éléments qui seraient construits ou non, et ne se limitaient pas à traiter des aménagements et installations provisoires mises en place durant le chantier. Les plans de chantiers ne poursuivaient donc pas leur vocation originelle.

Tous les éléments tendaient à démontrer que les trois options proposées impliqueraient des reprises en sous-œuvre sous leurs parcelles. Le projet de construction faisant l'objet de l'autorisation de construire ne serait pas celui qui serait finalement réalisé, ce qui n'était pas admissible.

41) Sur quoi, 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 LPA).

Les consorts WAEGELL ont retiré, avec désistement d'instance, leur requête en intervention du 19 décembre 2019, et se sont retirés de la procédure. Ils seront mis hors de cause.

2) À ce stade, la qualité des parties n'est pas contestée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

3) Au stade du recours, le litige porte désormais uniquement sur la validité de la DD 111'973 en lien avec l'éventuelle nécessité pour la requérante d'effectuer des reprises en sous-sol affectant les parcelles des recourantes.

4) En premier lieu, les recourantes font valoir une violation de l'art. 9 RCI. Dans la mesure où la DD 111'973 impliquerait nécessairement une reprise en sous-œuvre, engendrant des travaux sur leurs parcelles, les installations auraient dû figurer sur les plans et coupes du dossier et être autorisées par elles. Le fait que l'ouverture du chantier soit subordonnée à la réalisation de certaines conditions ne permettait pas de guérir un vice de l'autorisation de construire.

a. En vertu de l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a), modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b), démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (let. c), modifier la configuration du terrain (let. d).

b. Les demandes d'autorisation sont adressées au département (art. 2 al. 1 LCI et 9 al. 1 RCI). Le règlement d'application détermine les pièces qui doivent être déposées par le demandeur et les indications que celui-ci doit fournir concernant les objets destinés à occuper le sous-sol de façon permanente (art. 2 al. 2 LCI).

L'art. 9 al. 2 RCI décrit les plans et documents qu'il y a lieu de joindre à la demande, soit en particulier :

- extrait du plan d'ensemble, lequel peut être obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'un ingénieur-géomètre officiel, avec indication de la ou des parcelles concernées (let. a) ;

- extrait du plan cadastral conforme aux al. 2 et 4 de l'art. 7 de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle, du 18 novembre 1992, obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'un ingénieur-géomètre officiel. Sur ce plan, la nouvelle construction doit être figurée et cotée par rapport aux limites de propriété, avec des niveaux aux angles des constructions, des coupes de principe sur la construction projetée, et l'indication des gabarits théoriques, de telle sorte qu'il soit facile de déterminer ses relations avec les voies les plus proches (publiques ou chemins privés) et les propriétés limitrophes sur une profondeur de 15 m au moins, en indiquant les constructions existantes et, le cas échéant, les distances aux lisières forestières, au lac et aux cours d'eau. Sont également précisés : les emplacements de stationnement, l'aménagement des accès, les raccordements à la voie publique, les sens de circulation prévus, ainsi que les raccords aux canalisations d'évacuation existantes, les bâtiments encore non cadastrés ou qui ne nécessitent pas de cadastration, éventuellement à conserver ou à

démolir, et les arbres à abattre (10 ex.). La signature du plan cadastral par un ingénieur-géomètre officiel est obligatoire, sauf lorsque l'objet de la demande porte uniquement sur la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation d'une construction (let. b) ;

- des plans clairs, précis, bien ordonnés et cotés de tous les étages (sous-sols, caves et combles compris) avec désignation de tous les locaux. Ils doivent notamment porter l'indication des canaux de fumée et de ventilation, des portes, des escaliers, des W.-C., des réservoirs, des dévaloirs et de la chaufferie (10 ex.); en cas de transformation, les plans doivent être teintés en deux couleurs conventionnelles, soit jaune pour ce qui est à démolir et rouge pour ce qui est à construire (let. f) ;

- les coupes nécessaires à la compréhension du projet de construction. Ces coupes doivent être cotées, notamment en ce qui concerne la hauteur du gabarit entre le niveau du sol adjacent naturel et le niveau supérieur de la dalle de couverture, tant sur rue que sur cour, les vides d'étages et les saillies (let. k) ;

- plan au 1/100ème indiquant l'occupation du domaine public et privé par les installations de chantier; y doivent être mentionnés les emplacements des signaux de chantier et de circulation, l'aménagement des accès, les sens de circulation, ainsi que toutes les mesures de sécurité dictées par les circonstances (let. s).

Pour les constructions profondes, à plusieurs étages en sous-sol ou pénétrant de plus de 4 m en dessous du niveau naturel du terrain, il est exigé un rapport géotechnique précisant : le niveau et la direction d'écoulement des nappes d'eau de faible importance (let. a) ; les méthodes d'exécution des enceintes d'encagement avec détail des fiches en profondeur et des ouvrages annexes tels qu'ancrages et pieux (plan et profil détaillés (let. b) ; le type et la position des ouvrages de régularisation des écoulements souterrains (let. c, art. 9 al. 7 RCI).

La chambre de céans a déjà rappelé que la vérification de l'existence d'une servitude autorisant l'écoulement des eaux d'un jacuzzi sous la propriété du recourant ressortait du droit civil et échappait de ce fait à sa cognition (ATA/235/2011 du 12 avril 2011 consid. 9 et les références citées).

c. Est réputée complémentaire la demande qui a pour objet la modification d'une autorisation principale en vigueur, pour laquelle l'attestation de conformité n'a pas encore été adressée au département ou pour laquelle le permis d'occuper n'a pas encore été délivré (art. 10A al. 1 RCI).

La demande qui a pour objet un projet sensiblement différent du projet initial ou qui porte sur l'adjonction au projet initial d'un ouvrage séparé et d'une

certaine importance est traitée comme une demande nouvelle et distincte (art. 10A al. 2 RCI).

La demande complémentaire doit être adressée au département sur formule officielle, en dix exemplaires, respectivement cinq exemplaires en cas de travaux soumis à la procédure accélérée. Dans le but d'accélérer l'instruction d'une demande impliquant le recueil de nombreux préavis ou en fonction de l'importance de l'objet, le département peut solliciter un nombre inférieur ou supérieur d'exemplaires. Le dossier de la demande complémentaire est limité aux pièces additionnelles utiles et joint au dossier de la demande principale dont il reçoit le numéro, suivi d'un indice. Les modifications doivent figurer sur les plans dans les teintes conventionnelles, soit jaune pour ce qui est à modifier et rouge pour ce qui est à construire (art. 10A al. 3 RCI).

Dans tous les cas, il y a lieu de joindre un extrait du plan cadastral conforme aux al. 2 et 4 de l'art. 7 de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle, du 18 novembre 1992, obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'un ingénieur-géomètre officiel. La signature du plan cadastral par un ingénieur-géomètre officiel est obligatoire, sauf lorsque l'objet de la demande porte uniquement sur la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation d'une construction (art. 10A al. 4 RCI).

À moins qu'elles ne portent sur des points mineurs, les demande et autorisation complémentaires sont publiées (art. 10A al. 5 LCI).

L'autorisation complémentaire suit, quant à sa validité, le sort de l'autorisation principale (art. 10A al. 6 RCI).

La conformité d'une autorisation complémentaire de construire au sens de l'art. 10A RCI s'examine en principe *in abstracto*, soit par rapport aux plans qu'un requérant dépose en vue de régulariser des travaux divergents d'une autorisation principale en cours d'examen ou en vigueur. S'il s'avère que les travaux exécutés ne correspondent pas auxdits plans, il revient alors au département, soit aujourd'hui le DT, de régulariser la situation, en ordonnant le dépôt d'une nouvelle requête en autorisation complémentaire de construire, respectivement la mise en conformité des travaux exécutés en violation de la législation (art. 129 et 130 LCI ; ATA/1186/2017 du 22 août 2017 consid. 5a et les références citées).

d. Selon la jurisprudence, même l'absence d'un plan au 1/100ème d'installation de chantier définitif au stade de l'autorisation de construire ne saurait conduire, pour ce seul motif, à l'annulation de cette dernière. En effet, le contrôle des chantiers est assuré par un règlement spécifique et notamment par le biais d'une formule ad hoc fournie par l'administration. Aucun chantier ne peut être ouvert avant d'avoir été annoncé au service d'inspection des chantiers sur ladite formule

(art. 33 RCI ; art. 4 al. 1 RChant ; ATA/479/2021 du 4 mai 2021 consid. 3b et les références citées).

e. En l'espèce, les éléments versés au dossier, en particulier la DD 111'973, indiquent que la construction projetée, soit celle d'un immeuble de logements avec surface artisanale et parking souterrain, ne porte que sur la parcelle n° 383. Ainsi, la nécessité d'une servitude de passage initialement évoquée par la ville dans le cadre de la DP 18'658 et dans son préavis favorable du 29 novembre 2018, n'a pas été reprise ultérieurement, en particulier dans les préavis favorables subséquents des 20 juin et 16 août 2019.

La DD 111'973 vise plusieurs documents, comme en faisant partie intégrante, dont le préavis du GESDEC du 13 novembre 2018. Ce dernier relevait particulièrement que des constructions profondes à plusieurs étages en sous-sol ou pénétrant de plus de 4 m en-dessous du niveau naturel du terrain étaient nécessaires en vue de la réalisation du projet de construction et plusieurs documents devaient être fournis en vue de l'ouverture du chantier. Il s'ensuit que le chantier, dont la construction elle-même, ne sera pas autorisé si les documents en question ne sont pas fournis.

En outre, il n'est pas contesté que la DD 111'973 réserve expressément les droits des tiers, dont font partie les recourantes. En d'autres termes, en cas d'empiètement sur leurs parcelles, celles-ci conservent la possibilité de faire valoir leur droit, notamment sur le plan civil, tel que l'a confirmé le département dans ses écritures du 28 janvier 2021, renvoyant aux précédentes des 5 décembre 2019 et 28 juillet 2020. Ainsi, le rapport indique que trois variantes sont envisageables, en précisant que des sondages complémentaires, voire un forage, seront effectués afin de connaître les caractéristiques du sol nécessaires au contrôle d'exécution de la variante choisie. Il en résulte qu'à ce stade et contrairement aux allégations des recourantes, aucune variante n'a encore été décidée. Il ne saurait donc être retenu qu'une variante sera préférée à une autre, et en inférer les éventuels effets anticipés sans disposer des informations permettant d'en apprécier la portée. Ainsi, le projet de construction envisagé ne vaut actuellement que dans la mesure où il a été autorisé par la DD 111'973 et sous réserve que la requérante satisfasse aux conditions fixées par celle-ci, en particulier dans le préavis du GESDEC précité. Le fait que les plans de coupes et gabarits (coupe AA, coupe BB et coupe CC) n'aient pas été visés ne varietur, à l'inverse des autres plans de construction, confirme que l'ouverture du chantier ne saura être autorisée tant que les conditions nécessaires ne seront pas remplies.

En ces circonstances, une demande d'autorisation de construire complémentaire pourra s'avérer nécessaire afin de s'assurer la conformité du projet de construction en question à la DD 111'973. Une telle demande peut effectivement être déposée en vue de la modification d'une autorisation principale en vigueur, pour laquelle l'attestation de conformité n'a pas encore été adressée au

département ou pour laquelle le permis d'occuper n'a pas encore été délivré. Tel est le cas en l'occurrence, contrairement aux allégations des recourantes. De plus, si la modification nécessitée devait s'avérer d'une plus grande ampleur, elle pourrait être traitée comme une demande nouvelle et distincte.

Dans ce contexte, c'est à juste titre que le département et le TAPI ont retenu que la demande des recourantes était prématurée, dans la mesure où le dossier ne permet actuellement pas d'asseoir leur position et où la DD 111'973 comporte les réserves nécessaires à cet égard, tant par la référence au préavis du GESDEC précité que par la réserve de leurs droits.

En conséquence, il n'y a pas de violation des art. 7 et 9 RCI.

5) En second lieu, les recourantes reprochent au département et au TAPI d'avoir violé les art. 2 LCI et 11 RCI. Selon elles, dans l'hypothèse où les reprises en sous-sol avaient figuré sur les coupes AA et CC visées ne varietur, leur accord aurait dû être sollicité et figurer au dossier.

a. Les plans et autres documents joints à toute demande d'autorisation publiée dans la FAO doivent être établis et signés par une personne inscrite au tableau des mandataires professionnellement qualifiés dans la catégorie correspondant à la nature de l'ouvrage, au sens de la loi sur l'exercice des professions d'architecte et d'ingénieur, du 17 décembre 1982. Demeurent réservés les projets de construction ou d'installation d'importance secondaire qui font l'objet de dispositions spéciales édictées par voie réglementaire (art. 2 al. 3 LCI).

Toutes les demandes d'autorisation doivent être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié, conformément à l'art. 2 al. 3 LCI (art. 11 al. 4 RCI).

b. In casu, il n'est pas établi qu'actuellement, le projet de construction envisagé impliquera nécessairement des reprises en sous-sol justifiant des installations permanentes sur les parcelles des recourantes. Compte tenu des considérations qui précèdent, le TAPI a considéré à bon droit qu'aucun élément n'imposait que l'autorisation de construire querellée, qui ne porte en l'état que sur la parcelle n° 383, soit signée par des tiers.

Ce grief doit donc également être rejeté.

6) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

7) Vu l'issue du recours, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourantes, prises conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à Implenia ayant participé à la procédure de recours (art. 87 al. 2 LPA). Cette indemnité sera à la charge des

recourantes, prises conjointement et solidairement. Il ne sera pas alloué d'indemnité à M. GUERZI, n'ayant pas pris de conclusions dans la procédure devant la chambre de céans, ni encouru de frais pour sa défense. Il en va de même pour MM. BURRI et CARDONA, ainsi que C2I et Comptoir Immobilier SA.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

préalablement :

met hors de cause Mesdames Carole, Christine, Laetitia, Rajiha et Yvonne WAEGELL, ainsi que Monsieur Sébastien WAEGELL ;

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 7 décembre 2020 par IFP Properties SA, ND Valorisation Sàrl et Union Foncière de Patrimoine SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 4 novembre 2020 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de IFP Properties SA, ND Valorisation Sàrl et Union Foncière de Patrimoine SA, prises conjointement et solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à Implenia Suisse SA, à la charge de IFP Properties SA, ND Valorisation Sàrl et Union Foncière de Patrimoine SA, prises conjointement et solidairement ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure à Messieurs Jacques GUERZI, Rémy BURRI et Antonio PINTO CARDONA, C2I Comptoir d'Investissements Immobiliers SA et Comptoir Immobilier SA ;

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 jointes à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Julien Pacot, avocat des recourantes, à Me François Bellanger, avocat de Messieurs Rémy BURRI et Antonio PINTO CARDONA, C2I Comptoir d'Investissements Immobliers SA et Comptoir Immobilier SA, à Me Jean-Philippe Ferrero, avocat de Mesdames Carole, Christine, Laetitia Marie, Rajiha et Yvonne WAEGELL et Monsieur Sébastien WAEGELL, à Me Yves Jeanrenaud, avocat d'Implenia Suisse SA, à Monsieur Jacques GUERZI, au département du territoire, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Lauber, M. Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :	la présidente siégeant :
F. Scheffre	F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le	la greffière :