



POUVOIR JUDICIAIRE

A/761/2024-LCI

ATA/1335/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 2 décembre 2025

3^{ème} section

dans la cause

A _____, B _____ et C _____

recourants

représentés par Me Pascal PÉTROZ, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

D _____, E _____, F _____, G _____ et H _____

et

COMMUNE DE I _____

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
13 novembre 2024 (JTAPI/1121/2024)**

EN FAIT

- A.**
- a.** A_____ est propriétaire de la parcelle n° 6'745 de la commune de I_____, sise en zone 4B protégée.
 - b.** B_____, dont il est l'administrateur unique, est propriétaire des parcelles n°s 5'057 et 5'059 de la même commune, également situées en zone 4B protégée.
 - c.** D_____, E_____, F_____, G_____ et H_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 6'747 de la commune, sise en zone agricole.
 - d.** Toutes ces parcelles sont situées dans le périmètre du plan de site de J_____ n° 1_____, adopté par le Conseil d'État le 7 novembre 2018.
- B.**
- a.** Le 12 avril 2013, A_____ a déposé une demande d'autorisation de construire préalable (DP) portant sur la construction de huit logements et d'un garage souterrain, sur la parcelle n° 6'745, auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu le département du territoire (ci-après : DT). La requête a été enregistrée sous la référence DP 4_____.
 - b.** Le 30 mai 2014, le DT a délivré l'autorisation de construire préalable sollicitée. Sa validité a été prolongée à deux reprises, jusqu'au 6 juin 2018.
 - c.** Par courrier du 15 septembre 2021, le bureau d'architectes K_____ (ci-après : le bureau K_____) a informé le DT avoir été mandaté en 2020 par A_____ pour la réalisation d'un habitat villageois de 24 logements, avec parking souterrain. L'objectif était de déposer une demande d'autorisation de construire pour la fin du mois d'octobre 2021, le projet ayant pris du retard en raison du refus d'obtempérer des locataires.
- C.**
- a.** Le 29 juillet 2022, C_____, dont A_____ est l'administrateur unique et qui agissait comme mandataire des propriétaires des parcelles n°s 5'059, 6'745, 6'747 et 5'057, a déposé une demande d'autorisation de construire deux immeubles villageois à haute performance énergétique de 24 logements avec un garage souterrain, en sus de l'abattage d'arbres et de la mise en place d'une pompe à chaleur. La requête a été enregistrée sous la référence DD 2_____.
 - b.** Le même jour, C_____ a déposé une demande d'autorisation de démolir un ensemble de constructions (habitation, dépôts et serres) sur les parcelles susmentionnées. La demande a été enregistrée sous la référence M 3_____.
- Lors de l'instruction de cette requête de démolition, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a conditionné l'entrée en force de l'autorisation à celle de la DD 2_____ (condition n° 4).
- c.** Le projet de construction a fait l'objet de plusieurs préavis.
 - La direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a demandé la production du formulaire B01 en vue de l'inscription d'une servitude de distances et vues droites sur les parcelles n°s 5'059 et 5'057. Les calculs du

gabarit et les distances avec les limites de propriétés (entre la parcelle n° 6'745 et les parcelles n°s 5'050 et 5'057) n'étaient pas respectés.

- L'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) a sollicité la production d'un concept énergétique.
- L'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a demandé la modification du projet afin de prévoir un retrait du couvert à vélos de 2.5 m de la zone agricole.
- La commune a requis la production de documents supplémentaires, soit des plans aux couleurs conventionnelles, et a requis la modification du projet, notamment en ce qui concernait le calcul des surfaces à intégrer aux surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP), les places de stationnement, l'emplacement des couverts et les accès pompiers.
- L'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a demandé la modification du projet. Les aménagements de la route L_____ devaient être revus en concertation avec la commune, car une traversée piétonne existait et devait être maintenue aux abords du débouché du futur accès pompiers. Il fallait s'assurer que les cônes de visibilité soient bien respectés.

Par ailleurs, les continuités piétonnes pour les villas situées à l'est n'étaient pas assurées. Il convenait de trouver de nouvelles localisations pour le stationnement vélo qui était très excentré par rapport aux logements situés aux abords de la route L_____. Le couvert de 18 places devait être relocalisé au niveau de la place de travail des pompiers. Une partie du stationnement pouvait trouver place à l'arrière de la rampe du parking souterrain. Le projet nécessitait la suppression d'au moins deux places de stationnement sur le domaine public. L'absence de stationnement « visiteur » ainsi que la suppression de places risquaient de peser sur l'offre du secteur, ce qui nécessitait l'aval de la commune. Le projet devait également prévoir la mise à disposition d'espace permettant le stockage de vélos cargo. Le système de feu devait être mis en place pour gérer les flux de la rampe de parking unidirectionnel, la régulation devant se faire en faveur des mouvements entrant. Il était nécessaire de dégager les cônes de visibilité aux abords de la rampe de parking, soit supprimer les haies et abaisser les murets de la rampe en surface et prévoir un système permettant de sécuriser les mouvements au parking pour motos.

- L'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a requis la modification du projet. L'accès du parcours piétonnier projeté sur la parcelle n° 5'059, qui conduisait à la parcelle adjacente n° 6'747 située en zone agricole, devait être supprimé. La haie projetée à la limite avec la parcelle n° 6'747 devait être décalée de manière à garantir une distance minimale pour son entretien de 0.5 m entre les aménagements et la zone non constructible.
- La commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a sollicité la modification du projet afin d'assurer le respect des objectifs du plan de site et de son règlement. Le projet reprenait les lignes de celui déposé dans

le cadre de la DP 4_____ pour ce qui concernait l'implantation des deux immeubles avec le même sens des faitages et la position de la rampe d'accès au sous-sol. Si elle n'émettait pas d'objection sur ces éléments, le projet n'arrivait en revanche pas à satisfaire à la fois la densité proposée et l'intégration des deux immeubles dans la zone protégée. En effet, les volumes étaient trop complexes et les bâtiments nombreux, l'effet étant renforcé par la multiplication des pentes de toiture. L'utilisation des coursives impliquait une augmentation des volumes des bâtiments, et l'expression des pignons, répétés, hauts, épais, avec pente de toit faible, était éloignée de la ligne caractéristique observable dans la zone 4B protégée.

- Le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a requis la modification du projet, en référence au préavis de la CMNS.
- L'OCLPF a sollicité la production de documents complémentaires en vue de déterminer sur les plans des appartements liés à la compensation exigée par la loi et d'établir un état locatif futur détaillé des appartements liés à cette compensation.

d. Le 11 avril 2023, le DT a imparti à la requérante un délai de 30 jours pour lui faire parvenir les pièces sollicitées dans les préavis et éventuellement modifier le projet. À défaut, le dossier serait instruit avec les éléments en sa possession.

e. À la demande de la requérante (la première requête ayant été déposée le 9 mai 2023), le délai a été prolongé à plusieurs reprises « au vu des explications apportées », d'abord au 7 août 2023 puis au 6 novembre 2023 et finalement jusqu'au 20 novembre 2023.

Dans tous les avis de prolongations, le DT a informé les requérants que, passé le délai imparti et sans nouvelles de leur part, le dossier serait instruit avec les éléments en sa possession.

f. Par courriel du 13 novembre 2023, le mandataire en charge du projet, soit le bureau K_____, a sollicité une rencontre avec le SMS pour discuter du projet selon le préavis de celui-ci.

g. Le 22 novembre 2023, le DT a accepté de prolonger le délai pour transmettre les compléments demandés. La nouvelle échéance a été fixée au 15 décembre 2023.

Le DT a une nouvelle fois précisé que, passé le délai imparti et sans nouvelles de la part des requérants, le dossier serait instruit avec les éléments en sa possession.

h. Par courriel du 28 novembre 2023, le bureau K_____ a une nouvelle fois sollicité une rencontre avec le SMS pour discuter du projet.

i. Le lendemain, le directeur du SMS lui a répondu que le dossier était à l'étude et qu'il lui reviendrait au plus tard dans un délai d'une semaine.

j. Par courrier du 13 décembre 2023, le bureau K_____ s'est excusé auprès du DT pour le délai important consacré au dossier et a précisé qu'il n'était pas abandonné.

Les parcelles concernées faisaient l'objet d'une procédure d'infraction gérée directement par A_____ et son conseil. Il y avait eu de nombreux préavis à traiter, dont six demandes de modification du projet et trois demandes de compléments. Le plus difficile était celui du SMS, qu'il avait pris soin de contacter à plusieurs reprises. Il avait ensuite rencontré de grandes difficultés à avoir un répondant à la suite de la redistribution des secteurs, les dernières tentatives de contact étant restées sans réponse.

Une nouvelle prolongation de délai était sollicitée.

k. Le 18 décembre 2023, le DT a refusé d'accorder une nouvelle prolongation de délai.

l. Par courrier du 11 janvier 2024 adressé au DT, le bureau K_____ a accusé réception de ce refus, relevant que l'État devait tenir compte des retards pris par ses services, en l'occurrence le SMS, et accéder à sa demande. Il l'invitait à surseoir à prendre toute décision et à veiller à ce que le rendez-vous sollicité auprès du SMS puisse avoir lieu dans les meilleurs délais.

m. Par décision du 31 janvier 2024, le DT a refusé d'accorder l'autorisation de construire sollicitée.

À la suite des nombreux délais accordés pour transmettre les compléments demandés, il avait refusé d'accorder une sixième prolongation. Aucune suite n'avait été donnée aux diverses demandes et autres exigences des instances de préavis. Il ressortait de ces documents que des pièces complémentaires essentielles à l'instruction de la requête n'avaient pas été fournies, notamment le concept énergétique, le formulaire permettant d'inscrire une servitude de distances et vues droites, le formulaire présentant sur les plans les appartements liés à la compensation exigée par la loi et le formulaire établissant l'état locatif futur détaillé des appartements liés à cette compensation.

En outre, un certain nombre d'instances de préavis avait demandé la modification du projet, sans que la requérante eût pris position ou s'y fut conformée. Le dossier déposé était ainsi lacunaire.

n. Le même jour, le DT a également refusé de délivrer l'autorisation de démolir sollicitée.

En raison du refus de délivrer l'autorisation de construire DD 2_____, conformément à la condition n° 4 du préavis de l'OCLPF, l'autorisation de démolir ne pouvait être délivrée.

D. a. A_____, C_____ et B_____ ont recouru contre ces décisions auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI).

b. Le DT a conclu au rejet du recours.

c. Après que A_____, C_____ et B_____ ont répliqué et que le DT a dupliqué, le TAPI a rejeté le recours par jugement du 13 novembre 2024.

- E. a.** Par acte remis à la poste le 11 décembre 2024, A_____, B_____ et C_____ ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant à son annulation ainsi qu'au renvoi de la cause au DT.

Le bureau d'architecte avait rencontré des difficultés à traiter avec le SMS. Entre avril et juin 2023, il avait essayé en vain de contacter à trois reprises l'une des collaboratrices du service. Ce n'était que courant septembre 2023, dans le cadre d'un autre dossier, que le bureau d'architectes avait été informé qu'un remaniement avait été effectué au sein du SMS et qu'une autre collaboratrice avait repris la charge du dossier. Le bureau d'architectes avait dès lors sollicité de l'office des autorisations de construire (OAC) une autre prolongation de délai, ajoutant qu'il demeurait dans l'attente d'un rendez-vous avec le SMS. Il se trouvait également dans l'impossibilité de donner suite aux autres demandes de complément, dès lors que la pierre angulaire du projet (le préavis de la CMNS), n'était pas confirmée. Selon le préavis de celle-ci, le projet devrait faire l'objet de modifications à plusieurs égards, notamment l'implantation, le volume, les gabarits, le faîtage, la rampe d'accès. Il s'agissait d'éléments essentiels qui, s'ils n'étaient pas confirmés, gelaient le projet. C'est pourquoi, le 28 novembre 2023, le bureau d'architectes avait sollicité une nouvelle prolongation de délai. Le DT avait toutefois refusé de délivrer les autorisations demandées alors qu'ils restaient dans l'attente d'un rendez-vous avec le SMS, qui avait refusé de les recevoir, ce qui constituait une violation du principe de la bonne foi.

La décision attaquée était également constitutive de déni de justice et de formalisme excessif. Ils avaient dû faire face à des circonstances particulièrement difficiles tout au long de l'instruction, ce d'autant qu'il s'agissait d'un projet d'envergure. Il y avait eu six demandes de modification du projet et trois préavis avec demandes de compléments. Cette gestion prenait du temps en raison des contradictions entre certains préavis.

b. Le DT a conclu au rejet du recours.

c. Dans leur réplique, les recourants ont relevé que le SMS ne leur avait jamais reproché d'avoir tardé à les contacter et s'était engagé à revenir vers eux sous une semaine. Ils avaient besoin de temps pour compléter le dossier, lequel ne pouvait pas l'être en raison de la problématique liée au SMS.

d. Sur ce, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées.

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 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Le litige porte sur la conformité au droit du refus du DT de délivrer aux recourants l'autorisation de construire sollicitée, au motif que des pièces complémentaires indispensables à l'instruction de la requête n'avaient pas été produites et que les recourants ne s'étaient pas conformés aux demandes de modification du projet.
3. Les recourants se plaignent d'une violation du principe de la bonne foi et de formalisme excessif.

3.1 Selon l'art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (al. 2 let. a) et si le terrain est équipé (al. 2 let. b).

3.2 À Genève, l'art. 1 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) prévoit que 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) ou 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).

Dès que les conditions légales sont réunies, le DT est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 10 LCI).

3.3 Dans le système de la LCI, les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés (art. 3 al. 3 LCI ; art. 16 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01). Ainsi, les avis ou préavis ne lient pas les autorités et n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1200/2025 du 28 octobre 2025 consid. 3.1). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/1171/2025 du 28 octobre 2025 consid. 3f ; ATA/1043/2025 du 23 septembre 2025 consid. 5.5).

3.4 Selon l'art. 47 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), la CMNS donne son préavis sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort. Elle se prononce en principe une seule fois sur chaque demande d'autorisation, les éventuels préavis complémentaires étant donnés par l'office du patrimoine et des sites par délégation de la commission (al. 1). Elle peut déléguer ses pouvoirs à des sous-commissions permanentes ainsi qu'à l'office du patrimoine et des sites (al. 3).

La CMNS donne notamment son préavis sur tout projet de travaux concernant un immeuble situé dans le périmètre d'un plan de site, sous réserve de l'al. 5 de l'art. 5 du règlement d'application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 mars 2023 (RPMNS - L 4 05.01 ; art. 5 al. 2 let. g RPMNS), qui

porte sur les demandes d'autorisation de construire soumises à la procédure accélérée.

Lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours. Elle se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/898/2025 du 19 août 2025 consid. 6.10 ; ATA/679/2024 du 4 juin 2024 consid. 5.6 et l'arrêt cité).

3.5 L'art. 2 LCI prévoit que les demandes d'autorisation sont adressées au DT (al. 1). Le RCI 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 (al. 2).

Les pièces devant être jointes à la demande définitive d'autorisation de construire ainsi que les visas nécessaires sont énumérés à l'art. 9 al. 2 à 7 RCI. L'art. 9 al. 2 RCI établit la liste des différents plans et coupes nécessaires. Doivent ainsi notamment être produits 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) ; 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) ; pour les constructions et installations faisant l'objet d'un concept énergétique au sens de loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 (LEn - L 2 30), le concept énergétique (let. y).

Un concept énergétique de bâtiment est réalisé dans le cadre de la construction ou de la rénovation de tout bâtiment d'importance au sens de l'article 13B, à l'exception des constructions ou rénovations qui respectent un standard de très haute performance énergétique au sens de l'art. 12C du règlement d'application de la loi sur l'énergie du 31 août 1988 (REn - L 2 30.01 ; art. 13 al. 2 REn).

3.6 Les exigences formelles imposées par l'art. 9 al. 2 RCI ne sont pas seulement destinées à permettre au DT d'instruire les demandes et de contrôler leur conformité à la loi, ou encore de faciliter le travail du juge. Elles permettent également de garantir l'exercice du droit de chacun de consulter – et de comprendre – les projets de construction qui sont déposés, et celui des personnes disposant d'un intérêt digne de protection de recourir, le cas échéant, en connaissance de cause (art. 3 al. 2 et 145 LCI, 18 RCI et 60 LPA ; ATA/187/2025 du 18 février 2025 consid. 2.13 ; ATA/997/2023 du 12 septembre 2023 consid. 3.2).

La précision des plans a également pour fonction de déterminer avec exactitude les détails de l'ouvrage et d'en fixer les contours une fois pour toutes, rendant un contrôle possible au stade de l'exécution. Cette exigence protège, de ce point de

vue, tant le bénéficiaire de l'autorisation qui, une fois celle-ci entrée en force, peut se prévaloir d'un droit clairement défini, que les éventuels opposants ou l'autorité compétente, qui peuvent s'assurer que les travaux, une fois exécutés, sont conformes à l'autorisation délivrée (ATA/65/2025 du 14 janvier 2025 consid. 6.6 ; (ATA/997/2023 précité consid. 3.2).

3.7 Selon l'art. 13 RCI, les demandes ne sont valablement déposées et, partant, l'autorité saisie, que si les prescriptions concernant les documents et pièces à joindre ont été respectées et si l'émolument d'enregistrement a été acquitté. Les dossiers incomplets sont retournés pour complément. Ils ne sont pas enregistrés (al. 2). Lorsqu'une demande est recevable au sens de l'al. 1, le DT adresse au requérant un accusé de réception précisant le numéro d'enregistrement de la demande et rappelant le délai d'examen (al. 2). Les délais d'examen ne courent que du jour de l'enregistrement (al. 3). Le DT peut demander des renseignements ou des plans complémentaires, la modification de plans, la constitution de servitudes ou des calculs statiques (al. 4). Si un complément d'information est nécessaire, le département peut convoquer le requérant. Un procès-verbal d'entretien est dressé (al. 5).

3.8 Selon l'art. 4 LCI, le délai de réponse à toute demande d'autorisation est de 60 jours à compter de la date d'enregistrement de la demande (al. 1). Lorsque le DT demande de manière motivée des pièces ou renseignements complémentaires nécessaires, le délai est suspendu jusqu'à réception des documents. Le requérant en est avisé par écrit (al. 3).

3.9 En application de la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public (art. 19 et 20 LPA), l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés. Les parties sont pour leur part tenues de collaborer à la constatation des faits dans les procédures qu'elles introduisent elles-mêmes, dans celles où elles prennent des conclusions indépendantes ainsi que dans les autres cas prévus par la loi (art. 22 LPA). L'art. 24 LPA prévoit que l'autorité peut les inviter à la renseigner, notamment en produisant les pièces en leur possession ou à se prononcer sur les faits constatés ou allégués et leur fixer un délai à cet effet (al. 1). Elle apprécie librement l'attitude d'une partie qui refuse de produire une pièce ou d'indiquer où celle-ci se trouve. Elle peut ainsi, le cas échéant, déclarer irrecevables les conclusions des parties qui refusent de produire les pièces et autres renseignements indispensables pour que l'autorité puisse prendre sa décision (al. 2).

Le principe de la maxime inquisitoire n'est donc pas absolu, sa portée étant restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits. Ce devoir comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATF 128 II 139 consid. 2b ; arrêts du

Tribunal fédéral 2C_524/2017 du 26 janvier 2018 consid. 4.2 ; ATA/214/2025 du 4 mars 2025 consid. 5.1).

3.10 L'art. 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) oblige les organes de l'État et les particuliers à agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. L'art. 9 Cst. confère à toute personne le droit d'être traitée par les organes de l'État sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi. Le principe de la bonne foi exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. L'administration doit s'abstenir de tout comportement propre à tromper l'administré et ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 143 V 95 consid. 3.6.2 ; 137 II 182 consid. 3.6.2). Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration, étant précisé qu'un renseignement ou une décision erronés de l'administration peut, selon les circonstances, intervenir tacitement ou par actes concluants (ATF 146 I 105 consid. 5.1.1 ; 143 V 341 consid. 5.2.1).

Il y a formalisme excessif, constitutif d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 145 I 201 consid. 4.2.1 et les arrêts cités). En tant que l'interdiction du formalisme excessif sanctionne un comportement répréhensible de l'autorité dans ses relations avec le justiciable, elle poursuit le même but que le principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 et 9 Cst.). A cet égard, elle commande à l'autorité d'éviter de sanctionner par l'irrecevabilité les vices de procédure aisément reconnaissables qui auraient pu être redressés à temps, lorsque celle-ci pouvait s'en rendre compte assez tôt et les signaler utilement au plaideur (ATF 125 I 166 consid. 3a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_180/2025 consid. 2.2 ; 1C_318/2022 du 12 juillet 2022 consid. 2.1 ; 5A_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 6.1.1).

L'adage *nemo auditur suam (propriam) turpitudinem allegans* (nul ne peut se prévaloir de sa propre faute) concrétise le principe constitutionnel de la bonne foi et vaut également en matière de droit public (arrêt du Tribunal fédéral 2C_17/2008 du 16 mai 2008 consid. 6.2 ; ATA/1384/2024 du 26 novembre 2024 consid. 3.5 et les arrêts cités).

4. En l'espèce, le DT a refusé de délivrer aux recourants les autorisations de construire et de démolir sollicitées. Il a expliqué, dans sa décision, qu'à la suite des nombreux délais accordés pour transmettre les compléments demandés, il avait refusé d'accorder une sixième prolongation. Aucune suite n'avait été donnée aux diverses demandes et autres exigences des instances de préavis. Les pièces complémentaires essentielles à l'instruction de la requête n'avaient pas été fournies, notamment le concept énergétique, le formulaire permettant d'inscrire une servitude de distances

et vues droites, le formulaire présentant sur les plans les appartements liés à la compensation exigée par 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) et le formulaire établissant l'état locatif futur détaillé des appartements liés à cette compensation. En outre, un certain nombre d'instances de préavis avait demandé la modification du projet, sans que les recourants eussent pris position ou s'y fussent conformés. Le dossier déposé était ainsi lacunaire.

Il n'est pas contesté que le projet, tel que déposé au DT, ne respectait pas certaines dispositions légales ni ne contenait des pièces obligatoires. C'est pourquoi il a été demandé à juste titre aux recourants d'apporter des compléments à leur projet.

Ceux-ci ont bénéficié de plusieurs prolongations de délai, à leur demande. Échéant initialement au 10 mai 2023, le délai a fait l'objet de prolongations successives jusqu'au 20 novembre 2023. Dans ce laps de temps, les recourants n'ont transmis aucune pièce ni modifié leur projet. Ce n'est que le 13 novembre 2023 qu'ils ont sollicité une rencontre avec le SMS et ont obtenu, dans l'attente d'un entretien avec celui-ci, une nouvelle prolongation de délai au 15 décembre 2023. Le 13 décembre 2023, ils ont sollicité une nouvelle prolongation de délai qui leur a été refusée. Dans le délai imparti, ils n'ont pas transmis les documents sollicités ni modifié leur projet.

Certes, les recourants sont restés en contact avec le DT et ont sollicité plusieurs prolongations de délai, ce qui tend à démontrer que le projet n'était pas abandonné, ce d'autant que ces prolongations ont été octroyées « au vu des explications apportées ». En outre, la manière dont se sont déroulés les échanges avec le SMS, dès le 13 novembre 2023, apparaît peu adéquate. En effet, les recourants ont sollicité à deux reprises, en vue de discuter du projet, un entretien avec ce service, qui ne leur a jamais donné de réponse sur cette demande bien qu'il les ait informés, le 29 novembre 2023, que le dossier était à l'étude et qu'il reviendrait vers eux dans un délai d'une semaine. Les recourants ont par ailleurs informé le DT, le 13 décembre 2023, de cette situation, sans que celui-ci n'en tienne toutefois compte, la prolongation de délai sollicitée ayant été refusée.

Néanmoins, comme exposé ci-avant, les recourants n'allèguent pas avoir modifié leur projet ni fourni les pièces obligatoires demandées entre le moment où la demande de complément a été formulée, en avril 2023, et janvier 2024. Selon leurs explications, le projet ne pouvait pas être modifié tant qu'ils n'avaient pas eu un entretien avec le SMS, le préavis de la CMNS étant la pierre angulaire du projet, et les éléments dont ces instances avaient demandé la modification gelant le projet s'ils n'étaient pas confirmés. Or, d'une part, à suivre cette argumentation, on peine à comprendre pourquoi les recourants n'ont pas tenté de contacter le SMS immédiatement ou rapidement après avoir pris connaissance des demandes de compléments. Contrairement à ce qu'ils allèguent, aucune pièce du dossier ne permet d'établir qu'ils ont essayé d'atteindre le SMS entre avril et juin 2023. En outre, s'ils affirment avoir été informés, courant septembre 2023, qu'un

remaniement avait été effectué au sein du SMS et qu'une nouvelle collaboratrice avait désormais la charge de leur dossier, ils n'ont pris contact avec ledit service que le 13 novembre 2023, soit plus d'un mois et demi plus tard au moins. Ils ont donc tardé à agir même après avoir été informés de ce changement, et il ne ressort pas du dossier qu'ils ont déployé tous les efforts nécessaires et suffisants pour entrer en contact avec le SMS.

D'autre part, si les préavis de la CMNS et du SMS revêtaient certes une importance certaine dans le cadre de l'appréciation du projet, certaines des pièces demandées pouvaient être fournies et le projet pouvait être partiellement (à tout le moins) adapté même avant un entretien avec ces instances, afin de répondre aux demandes des autres instances de préavis. Contrairement à que soutiennent les recourants, la CMNS n'a demandé une modification du projet que sur le volume, le gabarit et le faîtage, et non pas sur l'implantation des bâtiments projetés ou la rampe d'accès. Dès lors, l'on ne discerne pas en quoi cela empêchait les recourants de produire un concept énergétique, le formulaire présentant sur les plans les appartements liés à la compensation exigée par la LDTR et le formulaire établissant l'état locatif futur détaillé des appartements liés à cette compensation notamment, étant précisé que ces documents auraient déjà dû être produits au moment du dépôt de la demande. En outre, à supposer que le projet dût faire l'objet de modifications substantielles en raison des discussions avec le SMS, les recourants s'exposaient potentiellement à devoir déposer une nouvelle demande d'autorisation de construire.

L'attente d'un entretien avec le SMS n'empêchait donc pas les recourants de déposer les pièces obligatoires demandées ni de modifier le projet sur certains aspects, ce d'autant que de nombreuses instances de préavis ont demandé la modification du projet sur plusieurs points spécifiques. Les recourants ne l'ont toutefois pas fait à l'échéance de l'ultime délai octroyé par le DT.

Si les recourants se prévalent de circonstances particulièrement difficiles ayant retardé le bon déroulement du développement du projet, ils n'indiquent toutefois pas quelles sont ces circonstances, d'une part. D'autre part, le fait de devoir gérer une procédure d'évacuation et modifier, conformément à plusieurs préavis, un projet déposé au DT ne constituent pas des empêchements de développer un projet. En effet, les architectes en charge du projet ne sont en principe pas impliqués dans la procédure d'évacuation, qui est du ressort du propriétaire, et celle-ci n'a aucune incidence sur la conformité d'un projet aux règles du droit public de la construction. En outre, des demandes visant la modification d'un projet sont très fréquentes – et donc prévisibles – et de surcroît prévues par le RCI (art. 13 al. 4). Le projet consiste en l'édification de deux immeubles villageois HPE de 24 logements et en l'aménagement d'un garage souterrain. Il ne s'agit donc certes pas d'un projet de moindre importance, mais on ne saurait non plus le qualifier de projet de grande envergure présentant une complexité extraordinaire.

Par conséquent, et malgré des circonstances particulières, il ne peut être reproché au DT d'avoir considéré que le dossier était lacunaire et que les recourants avaient

manqué à leur devoir de collaboration, malgré plusieurs prolongations de délai accordées.

Il était donc fondé à mettre un terme à l'instruction en l'état du dossier à l'échéance de l'ultime délai accordé et à refuser de délivrer l'autorisation de construire sollicitée, certaines conditions légales, y compris celles relatives à l'apport de documents obligatoires, n'étant pas réunies (art. 1 al. 10 LCI *a contrario*), ce qui n'est pas contesté.

Enfin, au vu de ce qui précède, mais dans la mesure également où un entretien avec le SMS n'était pas de nature à modifier l'appréciation de la situation par le DT, ni le principe de la bonne foi ni celui de l'interdiction du formalisme excessif n'ont été violés, étant précisé que les recourants ont été régulièrement avertis du fait que, passé le délai imparti et sans nouvelles de leur part, le dossier serait instruit avec les éléments en possession du DT.

Le grief sera donc écarté ; l'octroi de l'autorisation de démolir étant conditionné à celui de l'autorisation de construire, qui n'a à juste titre pas été délivrée, c'est à bon droit que le DT a également refusé de délivrer l'autorisation de démolir.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours.

5. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 11 décembre 2024 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 13 novembre 2024 ;

au fond :

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'500.- à la charge solidaire de A_____, B_____ et C_____ ;

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

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, av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Pascal PÉTROZ, avocat des recourants, au département du territoire-OAC, à D_____, E_____, F_____, G_____ et H_____, à la commune de I_____, au Tribunal administratif de première instance ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial (ARE) .

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

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

D. WERFFELI BASTIANELLI

le président siégeant :

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :