

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2133/2024 LCI

JTAPI/471/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 8 mai 2025

dans la cause

Madame A_____, représentée par Me Sidonie MORVAN, avocate, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

B_____ **SA**, représentée par Me Mark MULLER, avocat, avec élection de domicile

Madame C_____ **et Monsieur D**_____, représentés par Me Laurent BAERISWYL, avocat, avec élection de domicile

Monsieur E_____, **Monsieur F_____**, **Monsieur G_____**, **Monsieur H_____**,
Monsieur I_____ **Monsieur J_____**

EN FAIT

1. L'immeuble situé sur la parcelle n° 1_____ de la commune de K_____ (ci-après : la commune) sise en zone 5, est constitué en propriété par étage, dont Madame C_____ et Monsieur D_____, Monsieur E_____, Monsieur F_____, Monsieur G_____, Monsieur H_____, Monsieur I_____, Monsieur J_____ et Madame A_____ sont copropriétaires.
2. Le 26 novembre 2029, une requête en autorisation de construire a été déposée par B_____ SA pour la construction d'habitats groupés (48% THPE), un garage souterrain et l'abattage d'arbre. Cette requête a été enregistrée sous la référence DD 2_____.
3. Le _____ 2021, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée, laquelle n'a fait l'objet d'aucun recours.
4. Le 18 juillet 2023, B_____ SA a requis la délivrance d'une autorisation de construire complémentaire pour l'agrandissement du sous-sol et diverses modifications du projet initial (DD 2_____/2). Cette demande portait initialement sur la création d'une piscine sur la terrasse de l'appartement en attique, l'agrandissement de la seconde terrasse, la modification de la toiture (suppression d'une partie de la dalle de couverture, soit les parties situées au-dessus des deux terrasses) ainsi que d'autres modifications mineures.
5. Par courrier du 3 août 2023, Mme A_____, sous la plume de son conseil, a informé le département qu'elle avait par hasard découvert le dépôt de l'autorisation de construire complémentaire précitée. Elle relevait que la terrasse en attique constituait une partie commune à la PPE, nécessitant l'accord de l'ensemble des propriétaires à l'unanimité. Elle était fermement opposée à la création de la piscine et n'avait jamais signé le registre des signatures, lequel ne lui avait jamais été soumis. Elle précisait également, photographies à l'appui, que les travaux semblaient avoir déjà débuté.
6. Par courrier du 7 août 2023, Mme A_____ a informé le département qu'elle avait révoquer sa procuration en faveur de B_____ SA pour signer toute requête en autorisation de construire.
7. Par courrier du 6 septembre 2023, Mme A_____ a informé le département qu'outre les travaux de création d'une piscine sur une terrasse en attique, des travaux d'agrandissement de la terrasse ainsi que de modification de la toiture étaient prévus par l'autorisation de construire complémentaire DD 2_____/2, sans que cela ne ressorte du libellé de celle-ci. Or, la toiture et la terrasse en attique étaient des parties communes de l'immeuble. Elle rappelait son opposition à ces travaux et qu'elle n'avait signé ni le formulaire de requête, ni le registre des signatures et qu'elle avait révoqué les procurations initialement conférées à l'entreprise générale.

8. Dans le cadre de l'instruction de la DD 2_____/2, plusieurs instances de préavis ont été sollicitées, notamment :
- le 8 août 2023, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a rendu un préavis favorable sans observation ;
 - le 9 août 2023, l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a émis un préavis favorable sous conditions, précisant que l'analyse architecturale et la compatibilité du projet selon l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) relevait de la compétence de la Commission d'architecture (ci-après : CA) ;
 - le 23 août 2023, la CA a requis la modification du projet à cause de l'impact visuel très important et péjorant de la piscine et du local technique. Ces éléments nuisaient à la qualité architecturale de l'édifice ;
 - le 12 septembre 2023, la DAC a sollicité la production de la signature de l'ensemble des propriétaires de la parcelle ;
 - le 18 septembre 2023, la commune a émis un préavis favorable sans observations.
9. Par décision du _____ 2023, le département a ordonné à B_____ SA un arrêt immédiat du chantier, suite à une dénonciation l'informant que les travaux en cours d'instruction (DD 2_____/2) avaient déjà été partiellement exécutés. Un délai de dix jours lui a été imparti pour se déterminer. Un dossier d'infraction a été ouvert (INF 3_____).
10. Par décision du _____ 2023, le département a confirmé le contenu de sa décision du _____ 2023.
11. Par courrier du 30 novembre 2023, en réponse notamment au préavis de la CA précité, B_____ SA a modifié sa demande d'autorisation de construire complémentaire en retirant les travaux afférents à la piscine. La demande portait dès lors sur la mise en conformité du projet, la modification intérieure des logements et des aménagements extérieurs, l'agrandissement de la seconde terrasse ainsi que la suppression d'une partie de la dalle couvrant les terrasses de l'attique. Il était également précisé que les requérants de l'autorisation de construire n'étaient plus les époux C_____ mais D_____ SA.
12. De nouveaux préavis ont été sollicités :
- le 5 décembre 2023, la DAC a, à nouveau, requis la fourniture de la signature de l'ensemble des propriétaires de la parcelle et a sollicité des modifications du projet ;
 - le 15 décembre 2023, la CA a rendu un préavis favorable, sans observation ;
 - le 15 décembre 2023, la commune a préavisé favorablement le projet, sans observation.

13. Par courrier du 17 janvier 2024, Mme A_____ a constaté que le projet de piscine en attique avait été retiré, mais que les modifications relatives à la terrasse, soit son agrandissement, étaient maintenues. Elle persistait en substance à faire valoir son opposition à ceux-ci.
14. Le 24 janvier 2024, s'est tenue la première assemblée générale des copropriétaires (ci-après : AG), dont l'ordre du jour portait notamment sur les travaux liés à l'autorisation de construire DD 2_____/2. Tous les travaux soumis à votation étaient mentionnés sous les ch. 3 et 4.

Selon le procès-verbal de l'AG, tous les travaux cités sous les ch. 3 et 4 ont été approuvés selon la règle de la double majorité. Mme A_____ a cependant contesté l'application de cette règle au sujet de certains travaux, notamment concernant l'agrandissement de la terrasse en attique, la création d'un parapet sur cette terrasse, la réalisation d'une piscine sur la terrasse et la modification de la toiture, estimant que l'accord de l'ensemble des copropriétaires était nécessaire (unanimité). Concernant l'octroi de tous pouvoirs et procurations à chaque propriétaire avec faculté de substitution, pour engager les procédures en vue de l'obtention du/des permis de construire se rapportant aux travaux sous les ch. 3 et 4, en tant que ceux-ci ont été approuvés par l'assemblée des copropriétaires, il est précisé au ch. 5 que ce point visait à conférer à Monsieur M_____ ou à d'autres architectes les pouvoirs nécessaires aux dépôts de demandes d'autorisations de construire, auprès des autorités administratives, en lien avec les travaux approuvés lors de la présente assemblée. Ces pouvoirs ne valaient que pour les travaux approuvés lors de l'assemblée. Il s'agissait d'une votation soumise à la majorité simple et l'ensemble des copropriétaires, sauf Mme A_____, s'était prononcé favorablement.

15. Par courrier du 27 février 2024, Mme A_____ a informé le département qu'elle avait contesté le procès-verbal de l'AG du 24 janvier 2024 par devant le Tribunal de première instance (ci-après: TPI).
16. La procédure est actuellement pendante.
17. Le 6 mars 2024, Mme A_____ a signé une procuration en faveur de B_____ SA pour signer la demande d'autorisation de construire complémentaire uniquement en ce qu'elle portait « sur les modifications mineures dans les caves (suppressions, ajouts et déplacements de cloisons) ; les modifications mineure des murs de séparations des boxes ; les adaptations mineures des gaines techniques, selon besoin du chantier (sous réserves du caractère mineur et de l'absence de gêne) ; la modification des murs d'accès à la copropriété (pour qu'il n'y ait pas d'impact sur les millièmes) ; les adaptations mineures des gaines techniques selon besoin du chantier (sous réserve du caractère mineur et de l'absence de gêne/perte de valeur) ; l'adaptation du local technique en sous-sol pour les besoins techniques du chantier ; la modification des ouvrants en façades, le remplacement des vitrages fixes par des vitrages ouvrants ; l'isolation thermique du mur à l'angle entre le chemin d'accès et l'appartement (n° 2.01) du rez-de-chaussée ; ainsi que pour les modifications intérieurs portant sur son appartement telles que ressortant du plan d'exécution ».

18. Le 20 mars 2024, l'entrepreneur général a transmis des documents complémentaires au département, notamment un registre des signatures daté du 10 novembre 2023 ne comportant aucune signature s'agissant de Mme A_____ ainsi que le procès-verbal de l'AG.
19. Par courrier du 2 avril 2024, le département a indiqué à l'entreprise générale que la signature de l'un des copropriétaires validant les travaux projetés par l'autorisation de construire complémentaire n'était pas fournie, restant dans l'attente d'un nouvel envoi conforme.
20. En date du 8 avril 2024, le département a réceptionné plusieurs documents, notamment un registre des signatures daté du 10 novembre 2023 comportant la signature de tous les copropriétaires – la signature de l'entreprise générale était apposée au titre de celle de Mme A_____ –, la procuration de Mme A_____ du 6 mars 2024 ainsi que le procès-verbal de l'AG du 24 janvier 2024.
21. Le 10 avril 2024, la DAC a rendu un préavis favorable sans observations.
22. Le _____ 2024, le département a délivré l'autorisation de construire complémentaire DD 2_____/2, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après: FAO) du même jour.
23. Par acte du 20 juin 2024, sous la plume de son conseil, Mme A_____ a formé recours contre la décision précitée auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après: le tribunal) concluant à son annulation en tant qu'elle portait sur le renforcement de la structure de la terrasse de l'attique et sur son extension, dont M C_____ et Mme D_____ disposaient d'une servitude d'usage exclusif, ainsi que sur les travaux de démolition d'une partie de la toiture, sous suite de frais et dépens. À titre préalable, elle sollicitait son audition personnelle et celle de Monsieur N_____ de la DAC et de Monsieur O_____ de la CA.

Elle s'était toujours opposée au renforcement de la structure de la terrasse, à l'agrandissement de l'autre terrasse ainsi qu'à la modification de la toiture. Elle n'avait pas été informée du dépôt de l'autorisation de construire prévoyant la construction de la piscine, en juillet 2023, raison pour laquelle elle avait interpellé le département du dépôt de cette requête contre son gré et à son insu. Elle avait aussi déposé une requête en mesures superprovisionnelles et provisionnelles pour faire cesser, respectivement, interdire l'exécution des travaux. Nonobstant l'abandon du projet de piscine, elle avait maintenu sa position s'agissant des travaux litigieux, dans la mesure où ils portaient sur des parties communes, sans son accord. Elle s'était exprimée contre ces travaux aussi lors de l'AG des copropriétaires en janvier 2024. Elle avait contesté le procès-verbal de l'AG 2024 par-devant le TPI au motif que les décisions en question nécessitaient l'unanimité des copropriétaires et non pas la majorité. Cependant, afin de ne pas retarder l'exécution des autres travaux pour lesquels elle avait donné son accord, elle avait conféré une procuration à l'entreprise générale l'autorisant à signer la demande d'autorisation de construire complémentaire uniquement en ce qu'elle portait sur les travaux pour lesquels elle

avait voté favorablement lors de l'AG de janvier 2024. La procuration ne portait ainsi pas sur les travaux litigieux. L'annulation partielle de l'autorisation de construire s'agissant uniquement des travaux litigieux ne constituerait pas un formalisme excessif. Il s'agissait bien d'une question de droit public dans la mesure où elle n'avait jamais eu la volonté de déposer une telle requête et n'en avait donc pas fait la demande. Les conditions des art. 1 ss LCI n'étaient ainsi pas remplies, ce qui se traduisait par l'absence de sa signature au registre des signatures (art. 11 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 [RCI – L 5 05.01]). En cas de validation de l'autorisation de construire complémentaire, cela reviendrait à valider le processus utilisé par l'entrepreneur général consistant à passer en force et faire fi du désaccord d'un des copropriétaires de la parcelle.

La DAC avait changé son préavis de manière soudaine, sans aucune motivation. Elle avait sollicité à plusieurs reprises la signature de l'ensemble des copropriétaires afin de s'assurer de leur assentiment quant aux travaux litigieux, indiquant qu'en l'absence d'un tel accord, l'autorisation ne serait pas délivrée. Le 22 mars 2024, cette instance avait reçu sa procuration en faveur de l'entrepreneur général mais avait réitéré sa demande de complément s'agissant des signatures. La DAC laissait ainsi comprendre que la procuration était insuffisante pour prétendre qu'elle avait consenti à l'ensemble des travaux. À la suite de cela, la DAC avait changé d'avis et avait préavisé favorablement le projet sur la base du registre des signatures (lot du 8 avril 2024), faisant ainsi volte-face, sans aucune motivation. Un tel revirement était injustifié et erroné, tout en contrevenant au principe de la bonne foi.

Le projet initialement autorisé prévoyait une construction « en étoile » du bâtiment, laquelle permettait une bonne intégration de celui-ci dans le quartier composé de villas proche de zones de verdure. Avec les modifications de la toiture, cette forme « en étoile » n'était plus réalisé, de sorte que le bâtiment ne s'intégrait plus dans ses environs. La CA avait donc validé à tort les travaux litigieux qui tendaient à dénaturer la morphologie du projet initial en modifiant les caractéristiques essentielles de celui-ci. Les art. 59 al. 4 et 15 LCI étaient ainsi violés.

24. Le 23 août 2024, le département a transmis ses observations, accompagnées de son dossier. Il a conclu au rejet du recours ainsi qu'au rejet de la demande de mesures d'instruction supplémentaires, le tout sous suite de frais.

L'absence d'accord de la PPE, si elle pouvait faire obstacle matériellement aux travaux, était sans effet sur la conformité du projet aux normes de la LCI et sur la délivrance de l'autorisation. Il n'existait aucune obligation pour l'autorité en charge de la délivrance des autorisations de construire de trancher des questions préliminaires de droit civil. Selon la jurisprudence de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après: chambre administrative), une éventuelle violation des droits des copropriétaires n'était pas de la compétence du département ni du ressort des juridictions administratives, s'agissant d'une question de droit privé. Une procédure civile parallèle, comme celle initiée en l'espèce par la recourante, n'y changeait rien, car elle pouvait, cas échéant, sceller le sort du projet.

Concernant l'exigence de la signature de l'ensembles de propriétaires selon les préavis de la DAC, la recourante perdait de vue que les préavis étaient consultatifs. En outre, le premier préavis de la DAC du 8 août 2023 était favorable, alors que la requête était signée par le mandataire et que le registre des signatures comportait des signatures pour l'ensemble des propriétaires. Si la DAC avait par la suite requis la signature de l'ensemble des propriétaires, ce n'était qu'en raison de la communication de la recourante de sa révocation de sa procuration en faveur du mandataire. Cette dernière avait cependant signé une nouvelle procuration en faveur de l'architecte, le 6 mars 2024, raison pour laquelle la DAC s'était prononcée favorablement dans son dernier préavis du 10 avril 2024. Le fait que cette procuration était limitée à certains travaux n'y changeait rien car cela ne concernait que les rapports internes entre les parties, ce qui n'était pas du ressort des autorités administratives.

Son grief relatif à l'art. 59 al. 4 LCI était contredit par le préavis favorable de la CA et, au surplus, dépourvu de toute argumentation objective permettant de saisir en quoi les modifications projetées nuiraient à l'intégration de la construction dans son environnement.

25. Le 16 septembre 2024, les époux C_____ et D_____, sous la plume de leur conseil, ont transmis leurs observations, concluant au rejet du recours et des mesures d'instruction, sous suite de frais et dépens.

L'éventuelle absence d'accord d'une partie des copropriétaires ne pouvait pas faire obstacle à la délivrance de l'autorisation de construire dans la mesure où elle était sans effet sur la conformité du projet aux normes de la LCI et sur la délivrance de l'autorisation de construire. Il s'agissait d'une question de droit privé, sans influence sur la procédure administrative. Le tribunal ainsi que l'autorité intimée n'étaient pas compétents pour trancher une telle question de droit civil. Le fait que la recourante avait retiré la procuration accordée au mandataire n'était pas pertinent, puisqu'elle en avait signé une nouvelle et que les rapports entre copropriétaires ne concernaient pas ni l'autorité intimée, ni le tribunal de céans.

Sous l'angle de la prétendue violation des art. 59 al. 4 et 15 LCI, aucun élément du dossier ne permettait de constater une perte d'intégration du projet au niveau du quartier en raison des modifications autorisées. La recourante ne le démontrait par ailleurs pas, étant relevé qu'il ne lui appartenait pas de juger de l'intégration du projet dans son environnement, cette question revenant à la CA, laquelle avait estimé que le projet modifié s'intégrerait dans son environnement.

26. Le 16 septembre 2024, B_____ SA, sous la plume de son conseil, a transmis ses observations, concluant à l'irrecevabilité du recours, respectivement à son rejet, sous suite de frais et dépens. Elle s'opposait au surplus aux mesures d'instruction sollicitées.

La recourante n'indiquait pas quel avantage pratique elle retirerait de l'admission du recours. Les travaux requis par l'autorisation de construire litigieuse n'entravaient

pas son droit d'usage et de jouissance de sa part de copropriété. En particulier, il ressortait des plans que la seconde terrasse, qui avait été prolongée, ne se situait pas au-dessus de son appartement, mais au-dessus de celui d'un voisin. Elle n'était ainsi pas directement impactée par l'éventuelle réduction de luminosité qui pourrait découler de son prolongement. Il en était de même de la dalle de couverture supprimée, dont les effets ne concernaient pas la recourante. Les travaux litigieux ne lui causeraient ainsi aucun préjudice.

Il n'appartenait pas à l'autorité intimée d'interpréter le détail des procurations reçues. De plus, le projet litigieux ne prévoyait que des modifications mineures du projet d'origine et seule une petite partie d'entre elles étaient contestées. L'art. 11 al. 4 RCI ne pouvait ainsi être interprété comme exigeant la signature de l'ensemble des copropriétaires de la parcelle. Au surplus, il ressortait du RAU que les travaux litigieux ne requéraient pas l'unanimité des copropriétaires, de sorte que les signatures des autres copropriétaires étaient suffisantes, étant rappelé que les copropriétaires détenant la majorité des parts avaient le pouvoir d'imposer le dépôt d'une demande en autorisation de construire, conformément à la jurisprudence de la chambre administrative.

La CA avait préavisé favorablement le projet après avoir requis des modifications, notamment la suppression de la piscine en toiture. Son préavis n'avait pas à être motivé, dès lors qu'elle avait examiné le projet à trois reprises. La recourante n'expliquait pas à satisfaction de droit en quoi les modifications apportées au projet initial poseraient un problème sur le plan de l'esthétique du bâtiment. Elle tentait de substituer sa propre appréciation subjective à celle de l'instance compétente et aucun élément du dossier ne permettait de conclure que les transformations prévues nuiraient manifestement au caractère ou à l'harmonie du quartier. Au contraire, les plans produits exposaient que la forme « en étoile » n'était pas dénaturée.

27. Par décision du 16 octobre 2024 (DITAI/511/2024), le tribunal a prononcé la suspension de la procédure suite au décès d'une des parties.
28. Le 5 novembre 2024, le tribunal a prononcé la reprise de la procédure.
29. Le 20 décembre 2024, la recourante a répliqué, persistant dans ses conclusions et son argumentation.

Elle était copropriétaire de la parcelle visée par l'autorisation de construire complémentaire litigieuse. Elle était donc touchée directement par celle-ci, étant précisé que les travaux querellés avaient trait aux parties communes de l'immeuble.

Elle avait dès le début marqué son opposition avec la demande d'autorisation de construire complémentaire litigieuse. En l'absence de l'accord du propriétaire, l'autorisation devait être invalidée. À l'occasion du premier préavis de la DAC, le mandataire n'avait pas le pouvoir de la représenter. Elle n'avait pas signé le formulaire de signatures pour l'ensemble des copropriétaires, car la requête avait été déposée à son insu. Sa procuration ultérieure du 6 mars 2024 était expressément limitée à certains travaux. Il était ainsi évident que pour le reste, l'entreprise

générale n'avait aucun pouvoir de représentation. Le département avait fondé sa décision notamment sur cette procuration, de sorte qu'il ne s'agissait pas uniquement de « rapports internes ». L'entreprise générale avait reconnu qu'elle n'avait pas signé ni accepté les travaux litigieux. De jurisprudence constante, une requête devait avoir l'assentiment préalable et sans équivoque du propriétaire de la parcelle concernée.

30. Le 3 février 2025, B_____ SA a dupliqué, persistant en substance dans ses conclusions et son argumentation.
31. Le 28 janvier 2025, le département a dupliqué, maintenant ses conclusions et son argumentation.

La nouvelle procuration signée par la recourante comportait certes des précisions quant aux interventions concernées, mais cela demeurait sans influence sur le sort de l'instruction de la décision querellée. Il n'appartenait pas au département, vu l'absence de portée de l'accord de la PPE, de vérifier la concordance entre les travaux cités dans la procuration du 6 mars 2024 et ceux objets de la requête complémentaire et une éventuelle violation de cette procuration relevait du droit privé.

32. Le 14 février 2025, les époux C_____ et D_____ ont dupliqué, persistant en substance dans leurs conclusions et leur argumentation.
33. Le 3 mars 2025, la recourante a transmis des observations spontanées.

Si le département prétendait que la nouvelle procuration n'avait pas d'influence sur le litige, il ne fallait pas oublier que suite à l'envoi du 22 mars 2024 de l'entreprise général, contenant notamment la dernière procuration, la DAC avait réitéré sa demande d'informations complémentaires compte tenu de l'absence de sa signature. Le registre des signatures avait ensuite été complété par l'entreprise générale, laquelle avait signé en son nom, raison pour laquelle la DAC avait rendu en définitive un préavis favorable. La DAC avait ainsi considéré que l'entreprise générale pouvait la représenter sur la base de la procuration en question.

34. Le détail des écritures et des pièces produites sera repris dans la partie « En droit » en tant que de besoin.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. La société intimée prétend que le recours serait irrecevable, faute d'intérêt digne de protection de la recourante.
4. À teneur de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/1254/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3a et les arrêts cités).
5. Le droit genevois ne conçoit pas la qualité pour recourir de façon plus large que l'art. 89 al. 1 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110). La notion d'intérêt digne de protection s'interprète ainsi à la lumière de la jurisprudence fédérale rendue en application de l'art. 89 al. 1 LTF (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1; arrêts 2C_709/2020 du 18 juin 2021 consid. 4.1; 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).
6. La partie recourante doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Elle doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'elle est touchée dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire (cf. ATF 150 II 123 ; ATF 144 I 43 consid. 2.1; ATF 143 II 506 consid. 5.1; 141 II 50 consid. 2.1). Sa situation doit pouvoir être influencée de manière significative par l'issue de la procédure (cf. à ce sujet not. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 138 II 162 consid. 2.1.1 ; 137 II 40 consid. 2.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_112/2019 du 3 décembre 2019 consid. 3.1 ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). Ainsi, une partie qui n'est pas concrètement lésée par la décision ne possède pas la qualité pour recourir. Il faut, en d'autres termes, que la décision de la juridiction supérieure lui procure l'avantage de droit matériel qu'elle recherche. Dans la négative, un tel recours est irrecevable (cf. ATF 144 IV 81 consid. 2.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1B_438/2016 du 14 mars 2017 consid. 2.1 ; 1B_102/2015 du 29 avril 2015 consid. 1.1).
7. La personne qui souhaite former recours doit ainsi être directement et concrètement touchée par l'acte qu'elle attaque (ATF 144 I 43 consid. 2.1; 139 II 499 consid. 2.2; 138 II 162 consid. 2.1.2). Tel n'est notamment pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte ou médiate (ATF 138 V 292 consid. 4 ; 133 V 188 consid. 4.3.1 ; 130 V 202 consid. 3). Il incombe à la partie recourante d'alléguer les faits propres à fonder sa qualité pour agir lorsqu'ils ne ressortent pas à l'évidence de la décision attaquée ou du dossier de la cause (ATF 145 I 121 consid. 1 ; 139 II 499 consid. 2.2; ATF 133 II 249 consid. 1.1).

8. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 148 I 160 consid. 1.4 ; 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1). D'après la jurisprudence, l'existence d'un intérêt idéal ne saurait toutefois à lui seul fonder la qualité pour recourir d'une partie; il est à cet égard insuffisant de s'intéresser spécialement à une question ou à un projet pour des motifs idéaux ou par conviction personnelle (cf. 138 II 162 consid. 2.1.2 ; ATF 123 II 376 consid. 4a) - le mode d'expression de cet intérêt, est à cet égard sans influence.
9. Le recours ne sert donc pas à faire contrôler abstraitement la légalité objective de l'activité étatique, mais plutôt à procurer un avantage pratique à la partie recourante. Le simple objectif d'empêcher l'adverse partie d'accéder à un avantage censément illicite ne suffit en outre pas à conférer la qualité pour recourir, si cet objectif ne se rattache pas à un avantage digne de protection pour la partie recourante (ATF 141 II 307 consid. 6.2 ; 141 II 14 consid. 4.4). Cela signifie notamment que le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ou dans l'intérêt de tiers est irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 138 II 162 consid. 2.1.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2 ; 1C_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 8).
10. Il incombe au recourant d'alléguer, sous peine d'irrecevabilité, les faits qu'il considère comme propres à fonder sa qualité pour recourir, lorsqu'ils ne ressortent pas de façon évidente de la décision attaquée ou du dossier (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1).
11. Lorsque plusieurs personnes ont la propriété d'un bien-fonds, elles en sont copropriétaires (art. 646 al. 1 du code civil suisse du 10 décembre 1907 - CC - RS 210). À ce titre, chaque copropriétaire a des droits quant au bien-fonds, notamment celui de faire des actes d'administration courants (art. 647a CC), des actes d'administration plus importants (art. 647b CC) et des actes de disposition (art. 648 CC). Le concours de tous les copropriétaires est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard (art. 648 al. 2 CC).
12. La qualité pour agir a notamment été reconnue à une communauté de copropriétaires d'étages pour contester un changement d'affectation dans les locaux mêmes de la copropriété, la procédure touchant tant les parties communes que les parties exclusives de l'immeuble (ATA/369/2005 du 24 mai 2005 consid. 2d). En revanche, une communauté de copropriétaires s'est vu refuser la qualité pour recourir contre l'autorisation d'exploiter un établissement public dans un lot de la copropriété, dès lors qu'aucune des parties communes n'était touchée par l'autorisation en question (ATA/1300/2015 du 8 décembre 2015 consid. 2). La qualité pour recourir d'une communauté de propriétaires par étages a également été déniée s'agissant d'un recours contre une autorisation d'exploiter un café-restaurant

dans l'arcade située au rez-de-chaussée de leur immeuble, dès lors que cette autorisation ne touchait pas aux parties commune de celui-ci et ne concernait au surplus pas d'une terrasse et que le café-restaurant en question disposait d'une entrée distincte. La qualité pour recourir du copropriétaire du lot situé directement au-dessus du café-restaurant a en revanche été admise (ATA/1783/2019 du 10 décembre 2019).

13. En l'espèce, en tant que propriétaire d'un lot PPE au sein du même bâtiment, la recourante a *a priori* la qualité pour recourir au sens de l'art. 60 al. 1 let. a LPA.

À l'appui de son recours, elle fait notamment valoir une violation de l'art. 11 al. 4 RCI, en raison de l'absence de son accord à certains des travaux visés par l'autorisation de construire litigieuse, ainsi qu'une violation des art. 59 al. 4 et 15 LCI, au motif que lesdits travaux nuiraient à l'intégration du projet dans le quartier et modifieraient de façon notable l'aspect architectural du bâtiment. Elle se prévaut ainsi de griefs basés sur des dispositions de droit public des constructions ayant notamment trait à l'accord du propriétaire pour des interventions touchant à une partie commune, soit à la toiture du bâtiment dont elle est en partie propriétaire, et l'intégration de celui-ci dans son environnement en raison des travaux litigieux, de sorte que l'admission de ces griefs est susceptible d'avoir une incidence concrète sur sa situation de fait. Sa qualité pour recourir sera dès lors admise.

14. À titre préalable, la recourante sollicite son audition personnelle et celle de M. N_____ de la DAC et de M. O_____ de la CA.
15. Garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recourant sur le fond (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références).

Il comprend notamment le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités).

Toutefois, le juge peut renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsqu'il parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_576/2021 du 1er avril 2021

consid. 3.1 ; 2C_946/2020 du 18 février 2021 consid. 3.1 ; 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1).

Par ailleurs, le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (cf. not. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ; 2C_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.2.2), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_725/2019 du 12 septembre 2019 consid. 4.1). Ces principes s'appliquent également à la tenue d'une inspection locale en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, étant précisé qu'une telle disposition n'existe pas en droit genevois (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 2b). Enfin, dans la règle, l'audition d'un membre d'une instance spécialisée ne se justifie pas lorsque cette instance a émis un préavis versé à la procédure (ATA/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid. 2.1 ATA/439/2022 du 26 avril 2022 consid. 2c ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 2, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1 et 3.2).

16. Dans la règle, l'audition d'un membre d'une instance spécialisée ne se justifie pas lorsque cette instance a émis un préavis versé à la procédure (ATA/569/2024 du 7 mai 2024 consid. 6.1 ; ATA/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid. 2.1 ; ATA/439/2022 du 26 avril 2022 consid. 2c ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 2, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1 et 3.2).
17. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires, tel qu'ils ressortent des écritures des parties, des pièces produites et du dossier de l'autorité intimée, pour statuer en connaissance de cause sur le litige. En outre, la recourante a pu faire valoir ses arguments, dans le cadre de son recours et d'une réplique, et produire tout moyen de preuve utile en annexe à ses écritures, sans qu'elle n'explique ce qui, dans la procédure écrite, l'aurait empêché d'exprimer ses arguments de manière pertinente et complète. Par conséquent, sa demande d'audition, en soi non obligatoire, sera rejetée.

S'agissant de l'audition de M. O_____ de la CA et de M. N_____ de la DAC, celles-ci ne se justifient pas, dans la mesure où ces instances spécialisées se sont penchées à plusieurs reprises sur les travaux visés par l'autorisation de construire complémentaire litigieuse et ont émis plusieurs préavis qui figurent au dossier. En outre, l'autorité intimée, dont dépend ces instances (pour la CA : art. 5 let. e du règlement sur les commissions officielles du 10 mars 2010 [RCOf - A 2 20.01] ; pour la DAC : art. 6 al. 1 let. d ch. 1 du règlement sur l'organisation de l'administration cantonale du 1^{er} juin 2018 [ROAC - B 4 05.10]), a répondu de manière circonstanciée aux griefs de la recourantes relatifs aux points sur lesquels la CA et la DAC se sont prononcées.

En conclusion, ces actes d'instruction ne seront pas ordonnés.

18. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b).

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3). Elle doit en outre utiliser sa marge de manœuvre conformément à ses devoirs en tenant compte du but de la loi, afin de servir au mieux l'intérêt public (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 513 p. 179).

Commet un excès positif de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui exerce son appréciation alors que la loi l'exclut, ou qui, au lieu de choisir entre les deux solutions possibles, en adopte une troisième. Il y a également excès du pouvoir d'appréciation dans le cas où l'excès de pouvoir est négatif, soit lorsque l'autorité considère être liée, alors que la loi l'autorise à statuer selon son appréciation, ou qu'elle renonce d'emblée, en tout ou partie, à exercer son pouvoir d'appréciation (ATF 137 V 71 consid. 5.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A_472/2016 du 14 février 2017 consid. 5.1.2), par exemple en appliquant des solutions trop schématiques ne tenant pas compte des particularités des cas d'espèce, que l'octroi du pouvoir d'appréciation avait justement pour but de prendre en considération. On peut alors estimer qu'en refusant d'appliquer les critères de décision prévus explicitement ou implicitement par la loi, l'autorité viole directement celle-ci (Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 514 p. 179).

En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. Il n'en résulte toutefois pas que l'autorité est libre d'agir comme bon lui semble, puisqu'elle ne peut pas faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement, la proportionnalité et l'interdiction de l'arbitraire (ATA/366/2013 du 11 juin 2013 consid. 3a et la référence citée).

19. La recourante est d'avis qu'en délivrant l'autorisation de construire litigieuse alors qu'elle avait expressément refusé de donner son accord à la réalisation des travaux litigieux et que sa procuration du 6 mars 2024 ne les couvrait pas, le département aurait commis une violation de l'art. 11 al. 4 RCI.
20. Conformément à l'art. 2 LCI, les demandes d'autorisation sont adressées au département (al. 1). 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 (al. 2).

21. En application de l'art. 2 al. 2 LCI, le Conseil d'État a prévu, à l'art. 11 al. 4 RCI, que toutes les demandes d'autorisations de construire devaient être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié.
22. 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 (art. 13 al. 1 RCI).
23. Lorsque le permis de construire est requis par un copropriétaire d'étage pour des travaux portant sur des parties exclusives, celui-ci peut engager la procédure seul. Il doit toutefois obtenir l'accord de la communauté des copropriétaires d'étages lorsque les travaux ont aussi un effet sur l'immeuble de base, soit qu'ils ont un impact sur les parties communes, soit qu'ils modifient les quotes-parts, soit qu'ils entraînent un changement d'utilisation de la chose au sens de l'art. 647b CC. Ce principe essentiel découle de l'exigence que le propriétaire du fonds appose sa signature sur la requête et les plans (arrêt du Tribunal fédéral 1C_237/2018 du 29 janvier 2019 ; ATA/321/2018 du 10 avril 2018 consid. 3). Il ne s'agit pas d'une simple prescription de forme, car elle permet de s'assurer que les travaux prévus ne sont pas d'emblée exclus et que le propriétaire qui n'entend pas réaliser lui-même l'ouvrage y donne, à tout le moins, son assentiment de principe. Partant, l'exigence légale de l'accord du propriétaire du fonds, manifesté par sa signature sur la demande de permis et visant à obtenir l'assurance que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent, est une condition de validité de ladite demande, car en l'absence de signature du propriétaire, l'autorité ne peut que refuser le permis de construire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2 ; ATA/461/2020 du 7 mai 2020 consid. 5c et les références citées ; JTAPI/394/2020 du 5 mai 2020 consid. 14).
24. En revanche, il n'appartient pas à l'autorité administrative de se prononcer sur les questions de droit privé relatives aux règles de la propriété par étages, notamment une violation éventuelle des droits des copropriétaires (ATA/1335/2019 du 3 septembre 2029 consid. 4d ; ATA/653/2004 du 24 août 2024).

Ainsi, la question de la validité de l'accord des propriétaires d'étages ne relève pas de la procédure administrative qui vise uniquement à déterminer si la construction litigieuse est conforme aux prescriptions matérielles du droit public de la construction (arrêt du Tribunal fédéral 1C_300/2016 du 16 mai 2017 consid. 4.3 ; Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 21-22 n. 49 s.). Le tribunal de céans a par ailleurs déjà jugé que la question de savoir si l'autorisation de construire concernée portait effectivement sur des parties communes constituait un motif de droit privé, échappant à sa compétence (JTAPI/312/2021 du 25 mars 2021 consid. 28).
25. La législation cantonale en matière de police des constructions a pour but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et

d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. Elle réserve expressément le droit des tiers. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient donc pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation de construire et un opposant, celle-ci n'ayant pas pour objet de veiller au respect des droits réels, notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 8a ; ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4a ; ATA/1334/ 2019 du 3 septembre 2019 consid. 3b).

Il n'existe aucune obligation pour l'autorité chargée de délivrer les permis de construire de trancher des questions préliminaires de droit civil. Les autorités de la construction ne sont donc pas habilitées à suspendre le traitement des demandes de permis de construire simplement parce qu'elles ont des doutes sur le droit de construire du requérant. Elles peuvent toutefois refuser d'examiner des demandes de permis de construire lorsque le droit civil de construire du requérant fait manifestement défaut ou que le projet de construction viole manifestement les droits de propriété de tiers (cf. arrêts 1C_455/2022 du 5 juin 2023 consid. 5.3 ; 1C_393/2021 du 20 mai 2022 consid. 2.5 ; 1C_13/2020 du 13 octobre 2020 consid. 3.1 ; 1C_116/2013 du 11 octobre 2013 consid. 5.2 ; chaque fois avec renvois).

26. Si le projet de construction viole manifestement les droits de propriété de tiers, il convient, conformément à un principe reconnu par la jurisprudence et la doctrine, de tenir compte du fait que l'interprétation d'un contrat de droit civil par une autorité administrative n'est indiquée que si le contenu du contrat peut être facilement établi et qu'il en résulte un résultat indubitable (cf. arrêts 1C_393/2021 du 20 mai 2022 consid. 2.5 ; 1C_246/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.4 ; tous avec références). Si un projet de construction concerne des parties communes au sens de l'art. 712b al. 2 et al. 3 du Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220) d'un immeuble divisé en propriété par étages, une décision d'approbation de la communauté des propriétaires est nécessaire à cet effet, sous réserve des actes administratifs ordinaires au sens de l'art. 647a al. 1 CC et des mesures urgentes au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC (cf. ATF 147 III 553 consid. 5.2 avec renvois). En l'absence d'un tel consentement pour des modifications de parties communes, la requérante n'a manifestement pas le droit de construire en droit civil, selon la jurisprudence (arrêts 1C_432/2021 du 27 juillet 2022 consid. 3.1.2 1C_116/2013 du 11 octobre 2013 consid. 5.2 et consid. 5.3 ; P.715/1984 du 20 mai 1985 consid. 3d ; cf. également l'arrêt 1C_642/2015 du 8 novembre 2016 consid. 3.5).

Lorsque des copropriétaires invoquent qu'une requête en autorisation de construire n'a pas été précédée d'une décision valable de la communauté, respectivement que la signature du propriétaire figurant sur la requête ne reflète pas la volonté de la communauté, ils sont renvoyés à agir devant les juridictions civiles ; la validité de l'autorisation de construire n'en est pas affectée. Il faut toutefois réserver les cas d'abus, notamment si la personne qui signe la requête en tant que propriétaire ne

l'est en réalité plus ; dans ce cas, la requête est invalide (Valérie DÉFAGO GAUDIN, La propriété par étages en droit public in: La propriété par étages aujourd'hui, une alerte cinquantenaire, Bénédicte FÖEX (Ed.), Genève 2016. p. 136 s.).

En revanche, selon le Tribunal fédéral, lorsqu'un copropriétaire invoque le défaut d'accord de la communauté pour une construction affectant les parties communes et relève que les plans ne sont purement et simplement pas signés par une personne habilitée à la représenter, l'autorité de police des constructions ne peut pas, sans autres, entrer en matière et se borner à renvoyer les plaideurs à saisir les juridictions civiles ; elle doit au contraire refuser de donner suite à la demande d'autorisation de construire. Par conséquent, l'autorité de police des constructions ne peut pas purement et simplement ignorer les règles matérielles de droit privé relatives à la prise de décision par la communauté des copropriétaires d'étages (arrêt du Tribunal fédéral 1C_116/2013 du 11 octobre 2013 consid. 5.3 ; DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 138).

27. La Haute Cour a également retenu qu'une autorité tomberait dans le formalisme excessif, incompatible avec l'art. 29 al. 1 Cst., si elle refusait de prendre en considération une autre pièce du dossier qui révélerait sans ambiguïté, le cas échéant, l'accord de la seconde copropriétaire d'une parcelle, laquelle n'avait pas signé la demande d'autorisation (arrêt du Tribunal fédéral 1P.620/2022 du 27 mai 2003 consid. 5 ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 3b).
28. L'absence d'accord de la PPE, si elle peut certes faire obstacle matériellement aux travaux, est sans effet sur la conformité du projet aux normes de la LCI ou de 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 sur la délivrance de l'autorisation (ATA/865/2022 du 30 août 2022 consid. 7f).
29. Dans le cas d'une demande d'autorisation de construire qui n'avait pas été signée par l'ensemble des copropriétaires, et qui avait pour effet d'empiéter sur une place de stationnement pour visiteurs située sur la parcelle objet de l'autorisation, la chambre administrative a jugé que le projet ne prévoyait qu'une modification mineure et que compte tenu du fait que la législation genevoise en matière de police des constructions n'avait pas pour objet de veiller au respect des droits réels, l'art. 11 al. 4 RCI ne pouvait être interprété comme exigeant, dans le cas d'espèce, la signature de l'ensemble des copropriétaires de la parcelle, ni d'ailleurs celle des propriétaires des parcelles voisines (ATA/1515/2017 du 21 novembre 2017 consid. 5).
30. Dans un arrêt du 31 octobre 2023 (ATA/1174/2023), la chambre administrative a notamment relevé que la question de la communication entre copropriétaires et des litiges survenant entre eux au sujet de travaux accomplis sans autorisation ou de la prise en charge de travaux à accomplir ressortissait au droit privé, et n'avait pas à

être pris en compte par le département s'agissant d'obtenir le respect de normes de droit public de la construction.

31. Plus récemment, la chambre administrative a jugé que le refus d'approbation des travaux autorisés par le département par l'AG, postérieurement à l'octroi de l'autorisation de construire concernées, était sans effet sur la conformité des travaux au droit public. Elle a également relevé que les copropriétaires avaient saisi le juge civil et que l'issue de cette procédure pourrait, cas échéant, sceller le sort du projet litigieux (ATA/881/2024 du 23 juillet 2024 consid. 3).
32. Le règlement de la PPE a notamment la teneur suivante :

« (...)

CHAPITRE II

OBJET ET LIMITES

Article 3 – Lots et quotes-parts

(...)

Chaque lot constitue une part de propriété par étages comportant :

Un droit exclusif de disposition, de jouissance, d'aménagement intérieur et d'administration sur une ou plusieurs parties privées, soit sur un appartement ou un local tels que délimités dans le cahier de répartition des locaux et/ou selon le présent règlement, ce dernier prévalant en cas de divergence ;

Un droit collectif de jouissance et d'administration des parties communes (à l'exclusion de celles grevées de servitudes en faveur de propriétaire d'étages ou de tiers, ou dont l'usage est limité par le présent règlement) ou telles qu'elles sont délimitées dans le cahier de répartition des locaux.

(...)

Article 4 – Parties privées

Le droit exclusif s'exerce en général sur tout élément de construction ou toute installation situé à l'intérieur des locaux compris dans chaque lot ainsi que dans ses annexes éventuelles (cave, garage), susceptible d'être modifié ou supprimé sans compromettre l'existence, la solidité, la structure ou l'aspect intérieur ou extérieur du bâtiment, sans endommager les parties communes, ni restreindre l'exercice des droits identiques des autres propriétaires d'étages.

(...)

Article 5 – Parties communes

En règle générale, sont des parties communes tous les éléments de l'immeuble ainsi que les installations et les accessoires qui les équipent qui ne sont pas grevés d'un droit exclusif

(...)

b) en règle général, le gros œuvre du bâtiment (soit notamment balcons et terrasses, dalles et toiture, etc.) ainsi que son étanchéité et son isolation.

(...)

d) la partie extérieure des balcons, ainsi que la dalle, le parapet, le garde-corps ou la balustrade.

(...) ».

Les art. 36 à 38 portent sur le vote lors de l'AG et notamment des situations nécessitant une majorité simple, double ou l'unanimité des voix.

33. En l'espèce, sous l'angle du droit public des constructions, l'art. 11 al. 4 RCI impose à l'autorité administrative de s'assurer de l'accord des copropriétaires de la ou des parcelles concernées, raison pour laquelle la DAC, dans ses préavis, a exigé à plusieurs reprises que le registre des signatures en comporte une pour chacun des copropriétaires. Or, en l'occurrence, si la recourante avait effectivement annoncé au département le retrait de sa procuration en faveur de l'entrepreneur général en date du 7 août 2023, elle lui a ensuite donné une nouvelle procuration, certes limitée, en date du 6 mars 2024, pour signer la requête d'autorisation de construire complémentaire litigieuse conformément à la demande de la DAC.

Cela étant, il convient de prendre en considération qu'en date du 8 avril 2024, un nouveau lot de pièces a été transmis au département, comprenant notamment la procuration du 6 mars 2024, un registre des signatures comportant une signature pour chaque copropriétaires et le procès-verbal de l'AG du 24 janvier 2024 donnant procuration à l'entreprise générale pour déposer toutes demandes d'autorisations de construire au nom et pour le compte des copropriétaires, conformément aux règles de la PPE. C'est sur cette base que la DAC a rendu son dernier préavis favorable en date du 10 avril 2024, ayant constaté que le registre des signatures en comptait désormais une pour chacun des copropriétaires. Si la recourante fait certes valoir que sa procuration ne portait que sur certains travaux, ne comprenant pas les travaux litigieux, et qu'elle a contesté le procès-verbal de l'AG, la question de la validité de cette procuration et de sa portée, ou, plus largement, de la validité de la signature apposée sur le registre des signatures sous l'angle du droit de représentation, n'est pas déterminante sous l'angle du droit public des constructions, dès lors que l'ensemble des éléments en mains de l'autorité intimée tendait à démontrer l'accord des copropriétaires de la parcelle concernée par les travaux. La question de l'interprétation de l'étendue de la procuration du 6 mars 2024 ou plus largement de celle instituée suite à l'AG, soit des actes de droit privé, est une problématique de droit privé et ne ressort ainsi pas de la compétence des autorités et juridictions administratives conformément à la jurisprudence précitée. Il n'appartenait ainsi pas au département de trancher cette question au stade de la délivrance de l'autorisation de construire litigieuse, étant en outre rappelé que conformément à la jurisprudence précitée, l'absence d'accord de l'un des copropriétaires de la PPE, à l'instar de la recourante, voire même de la majorité des copropriétaires, est sans effet sur la

conformité du projet en question aux normes de la LCI et sur la validité de l'autorisation de construire litigieuse (ATA/881/2024 précité consid. 3 ; ATA/1515/2017 précité consid. 5).

Par ailleurs, la lecture du RAU ne permet pas de conclure, de manière indubitable, de l'existence, respectivement de l'absence, du droit civil de construire. En effet, la question de savoir si les travaux litigieux ont trait uniquement à une partie privée ou à une partie commune ne ressort pas d'une simple lecture du RAU, dès lors que les travaux litigieux portent sur un toit et une terrasse, laquelle peut être utilisée comme une terrasse par un propriétaire au bénéfice d'une servitude d'usage exclusif comme en l'espèce, alors qu'il s'agit d'une partie fondamentale de l'immeuble, constituant par principe une partie commune. Pour le dire autrement, la portée de la servitude d'usage exclusif sur la nature de partie privée ou commune des éléments du bâtiment touchés par les travaux litigieux n'est pas évidente à la lecture du RAU. Ainsi, les questions de savoir si le RAU a été respecté s'agissant de l'interprétation des notions de « parties privées » ou de « parties communes » et ainsi que de savoir si les travaux litigieux exigeaient l'obtention d'une majorité simple, double ou l'unanimité des copropriétaires ou encore celle de savoir si l'étendue de la procuration a été respecté ne peuvent être tranchées par des juridictions administratives, dès lors qu'il s'agit de strictes questions d'interprétation du RAU, soit de droit privé, comme l'a déjà admis le tribunal de céans dans sa jurisprudence (JTAPI/312/2021 précité consid. 28).

Il n'en va pas différemment de la procuration du 6 mars 2024. En effet, bien que son texte indique clairement que sa portée est limitée à certains travaux, il ne faut pas perdre de vue qu'elle intervient après l'AG, laquelle avait expressément voté favorablement à l'octroi d'une procuration en faveur de l'entreprise générale, sans que rien ne permette de constater clairement une violation manifeste du RAU et des règles d'approbation qu'il contient.

En conséquence, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral précitée, le département n'était pas habilité à suspendre le traitement de la demande au seul fait qu'il existerait des doutes sur le droit de construire (cf. arrêts 1C_455/2022 du 5 juin 2023 consid. 5.3 ; 1C_393/2021 du 20 mai 2022 consid. 2.5 ; 1C_13/2020 du 13 octobre 2020 consid. 3.1 ; 1C_116/2013 du 11 octobre 2013 consid. 5.2). C'est donc sans commettre un quelconque excès ou abus de son pouvoir d'appréciation que le département a estimé que l'art. 11 al. 4 RCI était respecté.

À toutes fins utiles, le tribunal de céans rappellera que si la présente procédure ne vise qu'à examiner la conformité d'un projet par rapport aux normes du droit public des constructions, les droits des tiers sont expressément réservés par l'autorisation de construire querellée (ch. 1). En outre, la protection de la recourante est assurée en l'espèce par les règles du droit civil sur la copropriété et les actions qui leur correspondent, cette dernière ayant déjà porté l'affaire par devant les juridictions civiles compétentes, procédure qui pourra, cas échéant, sceller le sort de l'affaire.

Le grief sera écarté.

-
34. La recourante se plaint d'une violation des art. 59 al. 4 et 15 LCI au motif que les travaux litigieux auraient pour effet de nuire à l'aspect essentiel « en étoile » du bâtiment, de sorte qu'il ne s'intégrerait plus dans son environnement direct.
35. L'art. 59 al. 4 LCI, entré en vigueur le 28 novembre 2020, prévoit que dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal (ci-après : PDCom) approuvé par le Conseil d'État et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :
- a) peut autoriser, après la consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44 % de la surface du terrain, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent ;
 - b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5'000 m², avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 55 % de la surface du terrain, 60 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.
36. L'art. 15 LCI prévoit que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/1102/2022 précité consid. 6c et l'arrêt cité).

37. L'art. 15 LCI reconnaît ainsi au département un large pouvoir d'appréciation. Ce dernier n'est limité que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/383/2023 du 18 avril 2023 consid. 5.3.1).
38. L'art. 15 LCI ne limite pas la possibilité de refuser un projet de construction ou de lui imposer des modifications aux seules situations dans lesquelles ce projet interagit avec un objet protégé au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), qu'il s'agisse par exemple d'un bâtiment ou d'un site. Comme l'indique la lettre de cette disposition, il suffit que, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, le projet entraîne un impact nuisible sur le caractère ou l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public.
39. Lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/1101/2022 précité consid. 5d et l'arrêt cité). Il n'en demeure pas moins que la délivrance des autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1168/2023 du 31 octobre 2023 consid. 4.8 et les arrêts cités).

Dans sa jurisprudence relative aux préavis de la CA, la chambre administrative a retenu qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). Néanmoins, il arrive qu'une motivation plus explicite soit requise lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).

40. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4b).

Selon une jurisprudence bien établie, les juridictions administratives observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de

subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/498/2020 précité consid. 4d).

41. Il n'appartient pas aux instances judiciaires d'examiner le projet de construction à l'aune de toutes les exigences des préavis antérieurs et défavorables, étant rappelé que le litige ne concerne que la conformité au droit de l'autorisation de construire délivrée, et non son opportunité (ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 8 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.2).
42. En l'espèce, la recourante ne critique pas le rapport de surface mais limite son grief à l'aspect esthétique du bâtiment et son intégration dans son environnement en lien avec les travaux litigieux, de sorte que l'examen du tribunal de céans se limitera à ce volet.

Dans son dernier préavis du 15 décembre 2023, la CA s'est prononcée favorablement au projet, sans observation, après avoir rendu deux précédent préavis, dont le premier exigeait des modifications du projet en raison de la présence de la piscine et du local technique, lesquels nuisaient à la qualité architecturale de l'édifice (préavis du 23 août 2023).

Si la recourante critique certes l'intégration du projet dans son environnement direct, elle n'apporte pas d'éléments concrets permettant de penser que la CA aurait émis son dernier préavis favorable du 15 décembre 2023 sur la base de motifs erronés ou contraires aux objectifs visés par la LCI, ce d'autant que cette instance a manifestement procédé à un examen minutieux du dossier en ayant sollicité par deux fois des modifications. Il appert ainsi que la recourante tente avant tout de substituer sa propre appréciation subjective du projet à celle de l'instance spécialisée, sans parvenir à démontrer qu'en faisant sien l'avis de la CA pour délivrer l'autorisation de construire litigieuse, le département aurait commis un quelconque excès ou abus de son pouvoir d'appréciation. Or, pour rappel, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter le pouvoir d'appréciation conféré au département, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit (art. 61 al. 2 LPA). Dans ces conditions, l'appréciation de la CA, reprise par le département dans la décision litigieuse, n'apparaît pas manifestement arbitraire.

Partant, ce grief sera écarté.

43. Entièrement mal fondé, le recours est rejeté.
44. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'200.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.
45. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge de la recourante, sera allouée à B _____ SA et aux époux C _____ et D _____, répartie

à hauteur de CHF 1'000.- chacun (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA). Aucune indemnité ne sera allouée aux autres copropriétaires.

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 20 juin 2024 par Madame A_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2024 ;
2. le rejette;
3. met à la charge de la recourante, un émolument de CHF 1'200.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;
4. condamne la recourante à verser à B_____ SA et aux époux C_____ et D_____ une indemnité de procédure de CHF 2000.-, répartie à hauteur de CHF 1'000.- chacun ;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Kristina DE LUCIA, présidente, Julien PACOT et Oleg CALAME, juges
assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Kristina DE LUCIA

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier