

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2932/2022 LCI

JTAPI/272/2025

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 13 mars 2025

dans la cause

Mesdames et Messieurs **A**\_\_\_\_\_ et **B**\_\_\_\_\_, **C**\_\_\_\_\_ et **D**\_\_\_\_\_, **E**\_\_\_\_\_ et **F**\_\_\_\_\_, **G**\_\_\_\_\_ et **H**\_\_\_\_\_, **I**\_\_\_\_\_ et **J**\_\_\_\_\_, **K**\_\_\_\_\_ et **L**\_\_\_\_\_, **M**\_\_\_\_\_ ainsi que **N**\_\_\_\_\_ et **O**\_\_\_\_\_, représentés par Me Anthony WALTER, avocat, avec élection de domicile

contre

Messieurs **P**\_\_\_\_\_ et **Q**\_\_\_\_\_, représentés par Me Cédric LENOIR, avocat, avec élection de domicile

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

---

## EN FAIT

1. Messieurs P\_\_\_\_\_ et Q\_\_\_\_\_ sont copropriétaires de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de R\_\_\_\_\_ (ci-après: la commune), située en zone villa et sur laquelle était érigée une maison avec annexe.
2. Le 13 décembre 2017, par le biais d'un architecte, S\_\_\_\_\_ SA a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) une demande de démolition de la maison et de l'annexe alors existantes, laquelle a été enregistrée sous la référence M 2\_\_\_\_\_.

Parallèlement, elle a sollicité une autorisation de construire en vue d'édifier, sur la parcelle précitée, cinq logements sous la forme d'habitat groupé répondant à une très haute performance énergétique (48%), des sondes géothermiques et un garage souterrain, avec abattage d'arbres.

3. Lors de l'instruction de la demande d'autorisation de construire susmentionnée, enregistrée sous la référence DD 3\_\_\_\_\_/1, les instances de préavis, à l'exception de la commune, se sont prononcées favorablement au projet, avec ou sans réserves.
4. Par décisions du \_\_\_\_\_ 2018, publiées dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du même jour, le département a délivré les deux autorisations - de construire et de démolir - susmentionnées.
5. L'autorisation de démolir, non contestée, est entrée en force.
6. L'autorisation de construire, confirmée par le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal ; JTAPI 4\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2019) puis par la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative ; ATA 5\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2020), est également entrée en force.
7. Le 24 mars 2022, une demande en autorisation de construire destinée à modifier le concept de gestion et d'évacuation des eaux pluviales et usées a été déposée par S\_\_\_\_\_ SA, par le biais d'un nouvel architecte, auprès du département.
8. Les préavis usuels ont été requis et émis lors de l'instruction de cette demande, qualifiée de demande complémentaire et enregistrée sous la référence DD 3\_\_\_\_\_/2.
9. Les instances de préavis se sont toutes prononcées favorablement, avec ou sans réserves. En particulier, dans son préavis du 3 juin 2022, l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) s'est déclaré favorable, sous réserve des conditions suivantes qui remplaçaient celles de son préavis du 13 août 2018 :

- exécuter les canalisations privées en système séparatif et les raccorder au système public assainissement des eaux du chemin de T\_\_\_\_\_, pour les eaux usées au collecteur EU diamètre 300 mm, pour les eaux pluviales au collecteur EP diamètre 400 mm pour le drainage et par infiltration selon l'étude du bureau U\_\_\_\_\_ SA du 21 avril 2022 (ci-après : l'étude U\_\_\_\_\_);
- exécuter des regards de visite et d'entretien en limite de propriété et réaliser les tronçons des canalisations compris entre ces regards et les collecteurs publics avec une section minimum de 200 mm ;
- effectuer les raccords sur les collecteurs du système public d'assainissement des eaux en calotte ou au tiers supérieur du tuyau en utilisant une pièce spéciale adaptée au matériau de ce dernier, conformément aux règles de l'art et aux frais du propriétaire. Contacter l'OCEau pour le contrôle des raccords avant le remblayage de la fouille ;
- limiter le débit de restitution des eaux pluviales en toiture (avec des régulateurs de débit) du bâtiment à 0,7 l/s pour un temps de retour de 10 ans (volume utile de rétention 4 m<sup>3</sup>) ;
- réaliser un ouvrage d'infiltration selon l'étude U\_\_\_\_\_.

L'OCEau a signalé qu'il ne vérifiait pas le respect des éléments de droit privé dans la mesure où l'autorisation de construire rappelait que les droits des tiers étaient réservés conformément à l'art. 3 al. 6 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Il a ajouté qu'un rapport de conformité et plusieurs pièces devaient être produit à la « fermeture » du chantier.

10. Par décision du \_\_\_\_\_ 2022 publiée dans la FAO du même jour, le département a délivré l'autorisation de construire DD 3 \_\_\_\_\_/2.

Les conditions figurant notamment dans le préavis du 3 juin 2022 de l'OCEau font partie intégrante de cette autorisation.

11. Par acte du 13 septembre 2022, par l'intermédiaire de leur conseil, Mesdames et Messieurs A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_ ainsi que N\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_ ont interjeté recours contre cette autorisation auprès du tribunal, concluant à son annulation. Préalablement, ils ont requis qu'il soit constaté que leur recours avait effet suspensif, l'apport à la procédure des dossiers des autorisations de construire DD 3 \_\_\_\_\_/1 et DD 3 \_\_\_\_\_/2 ainsi que le prononcé de la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale P 6\_\_\_\_\_ ; le tout sous suite de frais et dépens.

Ils étaient propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 7\_\_\_\_\_, 8\_\_\_\_\_, 9\_\_\_\_\_, 10\_\_\_\_\_, 11\_\_\_\_\_, 12\_\_\_\_\_ et 13\_\_\_\_\_ de la commune, lesquelles étaient soit directement voisines, soit situées à proximité de la parcelle destinée à accueillir le projet. En tant que voisins directs, ils avaient qualité pour recourir, étant touchés par l'autorisation délivrée et ayant un intérêt digne de protection à son annulation du fait que le nouveau concept d'évacuation des eaux par infiltration n'était, en l'état, pas viable et qu'il soumettrait leurs parcelles à des risques d'inondation. De plus, le concept d'évacuation avait été introduit de manière illégale par la voie de l'autorisation complémentaire alors qu'il aurait dû faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation de construire, ce qui les avait privés d'un certain nombre de droits. Ils seraient en outre préjudicés par le projet en terme de privation de vues et de surcroît de trafic.

Les tracés de canalisations figurant dans le plan de canalisations et le plan cadastral de l'autorisation principale étaient objectivement inexacts, ce que leur expertise du 15 février 2020 produite par-devant la chambre administrative avait démontré. En effet, le plan de canalisation indiquait que la pente du terrain au collecteur communal était déclinante et que les canalisations passaient dans l'assiette de servitude et reliaient en gravitaire le collecteur communal, ce qui n'était en réalité pas le cas. Le concept de gestion des eaux prévu par le préavis de l'OCEau du 14 août 2018, repris dans l'autorisation principale alors qu'il était fondamentalement vicié, était par conséquent irréalisable. Ils l'avaient soulevé par-devant la chambre administrative, mais l'alors propriétaire, feu Monsieur V\_\_\_\_\_, avait nié le caractère inexact de ces plans tout en l'admettant dans le cadre d'une procédure civile par-devant le Tribunal de première instance. La chambre administrative avait validé l'autorisation principale, s'en tenant à la présomption d'exactitude des plans. Le fait que le nouveau concept d'évacuation des eaux n'avait plus rien à voir avec celui contenu dans l'autorisation principale validait les conclusions de l'expertise concluant au caractère erroné du précédent plan de canalisation, sur la base duquel l'autorisation principale avait été délivrée.

Une plainte pénale pour faux, en lien avec les plans précités, avait été déposée. Par arrêt du \_\_\_\_\_ 2022, la Chambre pénale de recours avait annulé la décision de non-entrée en matière du Ministère public, qui avait ouvert une instruction en aout 2022 dans le but d'élucider si les voisins avaient été lésés par une éventuelle infraction de faux dans les titres (art. 251 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 - CP - RS 311.0) commise en lien avec la présentation de faux documents lors de la soumission de l'autorisation de construire et si les promoteurs avaient ainsi obtenu un avantage pécuniaire non négligeable pour n'avoir pas à envisager des installations supplémentaires nécessaires au respect de l'OCEau. Il convenait de suspendre, dans ces circonstances, la procédure jusqu'à droit jugé au pénal.

L'autorisation litigieuse violait l'art. 10A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01)

dès lors qu'une nouvelle autorisation, et non une autorisation complémentaire qui devait rester un complément et non un substitut de l'autorisation principale, aurait dû être requise. En effet, un nouveau concept de gestion et d'évacuation des eaux était un élément central et essentiel d'une autorisation de construire et nullement une légère adaptation du projet ou l'ajout d'un élément de construction de peu d'importance. De plus, la problématique visée par la demande complémentaire ne ressortait pas des plans d'exécution mais du concept en tant que tel dans la mesure où la gestion et l'évacuation des eaux étaient entièrement repensées et n'avaient plus rien avoir avec le concept autorisé. Ce dernier était enfin irréalisable non pas à cause de problèmes non identifiés au stade du dépôt de l'autorisation principale, mais en raison de plans incorrects. À cet égard, le département avait considéré, de mauvaise foi car conscient que le concept était irréalisable, que cette question serait à traiter sous l'angle de la conformité des travaux à l'autorisation de construire, suivi en cela, compte tenu de son pouvoir de cognition restreint sur ce point, par la chambre administrative. Le dépôt du nouveau concept validait le fait qu'on n'était pas en présence d'un contrôle de conformité de travaux réalisables selon les plans et conditions d'une autorisation en force. D'ailleurs, en l'absence de l'autorisation complémentaire, le département ne pouvait autoriser l'ouverture du chantier puisque le concept de gestion et évacuation des eaux, partie intégrante de l'autorisation, n'était pas viable. Selon la chambre administrative, il appartenait au département de vérifier, lors de la demande d'ouverture de chantier, si les conditions d'une telle ouverture étaient réalisées et, le cas échéant, d'exiger le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation de construire. Les intimés tentaient de s'y soustraire en utilisant la voie de l'autorisation complémentaire.

L'autorisation litigieuse violait aussi les art. 7 de la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux - RS 814.20) et 3 et 8 de l'ordonnance sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 (OEaux - RS 814.201). L'OCEau n'avait pas vérifié le caractère pollué ou non des eaux de pluie à évacuer des toits et des terrasses et il s'était basé, pour valider le concept d'infiltration, sur une étude lacunaire. En effet, seuls deux tests d'infiltration à deux endroits opposés de la parcelle avaient été réalisés, dont l'un avait échoué puisque les pertes d'eau à la base du double-anneau avaient faussé les valeurs de perméabilité. Pourtant, c'était à cet endroit qu'une noue d'infiltration de 28 m<sup>2</sup> devait être mise en place. Par ailleurs, une grande partie de la parcelle devant accueillir le projet était surélevée artificiellement d'une hauteur d'environ 60 cm par rapport à l'altitude du chemin d'accès, par du remblai non évacué lors de la construction du lotissement, lequel avait en revanche été retiré des parcelles adjacentes n<sup>os</sup> 14\_\_\_\_\_ et 15\_\_\_\_\_, avec pour effet un décalage de 0,60 m entre l'altitude de ces parcelles. En faisant abstraction de ce remblai artificiel, le risque d'inondations pour les parcelles adjacentes ne se matérialisait plus à une profondeur de 1,40 m, mais de seulement 0,80 m, ce qui était largement insuffisant. Les caractéristiques du terrain n'étaient par conséquent pas compatibles avec la mise en œuvre d'un projet d'évacuation des eaux par infiltration. En outre, le positionnement de la tranchée d'infiltration

et des noues d'infiltration n'était pas acceptable, ces dispositifs étant trop proches à la fois des sous-sols du bâtiment à construire et des parcelles voisines. Le projet, qui ne prévoyait ni mécanisme de surverse, ni analyse des écoulements superficiels en cas de saturation des ouvrages d'infiltration et des réseaux, était de nature à exposer les parcelles voisines situées en aval de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ (notamment celles n<sup>os</sup> 16\_\_\_\_\_, 14\_\_\_\_\_, 15\_\_\_\_\_ et 17\_\_\_\_\_) à de graves dommages, notamment en cas d'événements exceptionnels. Le projet ne prévoyait pas non plus de chambre de visite sur le collecteur d'amenée des eaux à infiltrer, à l'entrée de la tranchée d'infiltration, alors qu'une telle chambre était nécessaire pour permettre le curage du drain inversé de distribution de l'eau dans la tranchée en cas de colmatage par des fines. Enfin, et plus généralement, il ne prévoyait aucun dispositif propre à assurer le « fonctionnement » du système d'infiltration à long terme. La perméabilité du terrain allait nécessairement se péjorer au fil des années et des intempéries, faisant là encore courir un risque indu aux parcelles voisines. Enfin, l'instruction par l'OCEau de la demande complémentaire avait été irrégulière. Son préavis se basait essentiellement sur l'étude U\_\_\_\_\_. Outre les carences techniques de cette étude qui n'avait pas plus de valeur qu'un allégué de fait d'une partie, l'inspecteur de l'OCEau avait donné à son rédacteur, avec qui il correspondait familièrement, un accord de principe en dehors de toute base légale et avant la publication du projet dans la FAO et la possibilité pour les tiers de faire valoir leurs objections. Le préavis de l'OCEau était par conséquent entaché d'irrégularité et l'étude CSD devait être écartée. Le fait que l'inspecteur de l'OCEau avait posé d'abord des conditions irréalisables sur la base d'un plan de canalisation inexact, puis admis le caractère irréalisable des conditions qu'il avait posées, pour ensuite valider sur le principe un nouveau concept de gestion des eaux présenté par un ingénieur privé, était de nature à faire naître des doutes sérieux quant au caractère diligent et impartial de l'instruction par l'OCEau.

Un bordereau de pièces a été produit, lequel contient notamment un mémoire-réponse et demande reconventionnelle du 26 juin 2020, émis dans le cadre d'une procédure civile opposant une partie des recourants et feu M. V\_\_\_\_\_.

12. Le 26 septembre 2022, le département s'est opposé à la suspension de la présente procédure.
13. Le 6 octobre 2022, MM. P\_\_\_\_\_ et Q\_\_\_\_\_ se sont également opposés à cette suspension et ont relevé que S\_\_\_\_\_ SA, leur mandataire, n'entendait pas participer à la présente procédure.

Ils contestaient les allégations dénoncées pénalement et invitaient les recourants à respecter le principe de présomption d'innocence, réservant leurs droits quant à de potentielles affirmations diffamatoires.

Les recourants n'alléguaient pas que l'autorisation querellée contiendrait des faux documents ni qu'elle serait concernée par la procédure pénale. Partant, la légalité

de l'autorisation complémentaire n'était pas concernée par l'issue de la procédure pénale, de sorte que le tribunal n'était pas autorisé à suspendre la procédure, sous peine de violation du principe de célérité et du déni de justice. Si, par impossible, l'issue de la procédure pénale devait avoir une influence sur la validité de l'autorisation principale, ils en tireraient les conclusions utiles.

14. Dans ses observations du 14 novembre 2022, le département a conclu au rejet du recours, s'en rapportant à justice s'agissant de sa recevabilité.

Le but du recours semblait se limiter à garantir l'application correcte du droit, sa recevabilité ne pouvait être admise, les recourants n'expliquant pas en quoi le dépôt d'une demande d'autorisation complémentaire plutôt que d'une nouvelle requête les affecterait de manière directe et plus intense que l'ensemble des autres administrés, étant précisé que le fait de traiter un dossier en tant que demande complémentaire n'avait aucune incidence sur les conditions de délivrance de l'autorisation de construire. En tout état, la décision litigieuse s'inscrivait dans le projet de construction initial et visait uniquement à en modifier la gestion de l'évacuation des eaux. L'implantation, le volume et l'architecture de l'habitat groupé ne subissaient aucune variation et les modifications apportées au projet n'altéraient pas de manière substantielle les caractéristiques principales de celui-ci. Partant, ce grief, si tant était qu'il fut recevable, devait être écarté.

S'agissant des prescriptions en matière d'évacuation des eaux qui seraient violées, soit les art. 7 LEaux, 3 et 8 OEaux, on ne distinguait à nouveau pas en quoi ce grief serait de nature à atteindre les recourants de manière plus directe que l'ensemble des administrés. En tout état, l'OCEau, instance technique spécialisée, s'était prononcée de manière favorable au projet le 3 juin 2022. Les allégations des recourants selon lesquelles l'OCEau n'aurait pas vérifié le caractère pollué ou pas des eaux à évacuer étaient sans fondement. Au surplus, les eaux de toiture, de terrasse, d'accès privés n'étaient pas considérées comme polluées et pouvaient être infiltrées, d'autant plus que le projet prévoyait une toiture avec végétalisation et rétention. Quant aux caractéristiques techniques de l'infiltration et des tests effectués, ceux-ci relevaient de la responsabilité de l'architecte et du bureau mandaté pour l'étude. L'instance spécialisée avait en outre imposé le respect de conditions techniques (COD-6) et rien ne permettait de démontrer qu'elles ne le seraient pas. De surcroît, on ne voyait pas en quoi les problèmes d'humidité et d'inondations connus par d'autres constructions permettraient de considérer que l'évacuation des eaux par infiltration ne serait pas adéquate in casu.

15. Dans leurs observations du 15 novembre 2022, sous la plume de leur conseil, les intimés ont conclu, préalablement et notamment, à l'irrecevabilité du recours et au rejet des conclusions préalables formulées dans le recours. Principalement, ils ont requis que celui-ci soit rejeté, le tout sous suite de frais et dépens.

On discernait mal en quoi les recourants étaient touchés plus que quiconque par le fait que les eaux pluviales soient infiltrées de telle ou telle manière dans le sol sur la parcelle en cause. Leur recours n'avait que pour but une application correcte du droit, sans incidence sur leur situation de fait.

L'autorisation querellée visait exclusivement à modifier le concept d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales, à l'exception d'autres modifications. Ainsi, le gabarit du bâtiment, sa distribution intérieure ou encore ses accès n'avaient en rien été modifiés. Par ailleurs, le concept d'évacuation des eaux présenté dans l'autorisation initiale n'ayant pas été réalisé, il convenait d'examiner, in abstracto, si le nouveau concept soumis dans le cadre de l'autorisation complémentaire était conforme aux prescriptions légales ou non, sans s'occuper des raisons pour lesquelles celui-ci était présenté. Tant le tribunal que la chambre administrative avaient démenti que l'autorisation initiale était viciée. En tout état, l'autorisation complémentaire pouvait précisément avoir pour but de modifier un projet, que cela soit dans l'hypothèse d'une construction initialement illicite ou, comme en l'espèce, d'un nouveau concept d'évacuation des eaux élaboré avant la mise en œuvre de l'autorisation initiale. Les conditions de l'art. 10A al. 1 et 2 RCI étaient dès lors remplies puisque l'autorisation litigieuse avait pour objet la modification d'une autorisation principale en vigueur pour laquelle l'attestation de conformité n'a pas encore été adressée et le projet objet de l'autorisation initiale n'était pas sensiblement modifié, pas plus qu'un nouvel ouvrage n'était adjoint au projet initial, seul le mode d'évacuation des eaux étant modifié. Les droits des recourants n'étaient en rien lésés par le dépôt de l'autorisation complémentaire, ceux-ci ayant pu en prendre connaissance avant sa délivrance, pu formuler des observations à son égard et pu introduire à nouveau un recours administratif ; l'exercice de leur droit d'être entendu avait ainsi été pleinement garanti.

Les griefs en lien avec les art. 7 LEaux, 3 et 8 OEaux devaient être écartés. Aucun manque de diligence et d'impartialité ne pouvait être reproché à l'OCEau. Le reproche fait au préavis de cet office d'avoir correspondu directement avec l'ingénieur du bureau CSD Ingénieurs SA prêtait à sourire lorsqu'on savait que les recourants en avaient fait de même. En tout état, aucune décision n'avait été rendue par l'OCEau aux intimés en dehors de celle litigieuse prononcée par le département sur la base de l'ensemble des préavis rendus, qui ne le liaient pas. L'OCEau s'était contenté de donner un accord de principe sur l'évacuation des eaux par infiltration en vue du dépôt de l'autorisation complémentaire, puis, après le dépôt de celle-ci, il avait émis son préavis. Il n'y avait donc eu aucun passe-droit à cet égard. Quant au tutoiement, le Tribunal fédéral avait eu l'occasion de reconnaître, dans un contexte pénal, qu'un tutoiement ne dénotait pas l'intimité, l'amitié ou la fraternité mais, tout au plus une certaine familiarité aujourd'hui largement répandue dans les cercles tant professionnels qu'associatifs. Le tribunal et la chambre administrative n'avaient d'ailleurs constaté aucune irrégularité dans le préavis de l'OCEau du 13 août 2018. Au surplus, les recourants se bornaient à

substituer leur propre appréciation à celle de l'OCEau et des ingénieurs ayant établi l'étude, sans pour autant démontrer que le concept d'évacuation des eaux pluviales par infiltration ne serait pas viable, ni démentir les conclusions de l'étude quant aux capacités d'infiltration du sol, divisées par deux pour prendre une marge importante de sécurité. Par ailleurs, l'étude prenait en compte la réalité pédologique constatée sur place sans occulter les difficultés rencontrées quant à la nature du sol, ce qui témoignait de la sincérité de ses résultats. Rien ne laissait penser qu'il s'agirait ici d'une étude de complaisance.

L'art. 24 al. 2 de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05) commandait en priorité une évacuation des eaux pluviales par infiltration plutôt que par déversement dans les réseaux de canalisations publics, cela pour éviter de les saturer et d'en augmenter les débits. L'autorisation querellée visait ainsi à optimiser le concept d'évacuation des eaux pluviales en les infiltrant dans le sol plutôt qu'en les déversant dans les canalisations d'eaux claires et les recourants échouaient à démontrer qu'elle ne serait techniquement pas viable ni qu'elle ne respecterait pas les exigences légales. Enfin, le tribunal, à l'instar des recourants, devait s'en remettre au préavis technique de l'OCEau s'agissant des capacités d'infiltration du sol.

16. Le 28 novembre 2022, par l'intermédiaire de S \_\_\_\_\_ SA, les intimés ont prié le département de prolonger la date de démolition de la maison sise sur leur parcelle jusqu'à fin mars 2023, en raison du retard lié aux importants travaux de désamiantage à effectuer.
17. Par décision du 12 décembre 2022 (DITAI/559/2022), le tribunal a rejeté la demande de suspension de l'instruction du recours, considérant qu'il n'existait pas de motifs de suspension sur la base de l'art. 14 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), le litige pouvant être tranché sans délai.
18. Par écritures spontanées du même jour, les recourants ont conclu, sous suite de frais et dépens, que le tribunal constate la caducité des autorisations de construire principale DD 3 \_\_\_\_\_/1 et complémentaires DD 3 \_\_\_\_\_/2. À titre subsidiaire, ils ont repris les conclusions de leur acte de recours du 13 septembre 2022.

De la délivrance de l'autorisation de construire principale le \_\_\_\_\_ 2018 au \_\_\_\_\_ 2022, date à laquelle les travaux de démolition de la villa avaient débuté, la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ n'avait fait l'objet d'aucuns travaux, mises à part quelques mesures anti-squat, soit l'enlèvement des fenêtres, de certains sanitaires et la mise en place d'une barrière modulable. Aucune demande de prolongation de cette autorisation n'avait été déposée à ce jour et seuls des travaux de démolition avaient été entrepris. Le délai de deux ans étant écoulé depuis sa publication dans la FAO et l'arrêt de la chambre administrative rendu le \_\_\_\_\_ 2020 étant entré en force, l'autorisation principale était devenue caduque. La demande

complémentaire n'avait pas eu pour effet de prolonger la validité de l'autorisation principale. De même, la demande de démolition et sa réalisation ou non n'avaient aucun impact sur la notion d'ouverture de chantier. Enfin, même à admettre une ouverture de chantier, les travaux avaient été interrompus depuis plus d'un an, en contravention avec l'art. 33A RCI. L'autorisation complémentaire, qui suivait le sort de celle principale, devait donc également être considérée comme caduque.

19. Par décision du 22 décembre 2022, (DITAI/582/2022), le tribunal a prononcé la suspension de la procédure suite au décès de feu K\_\_\_\_\_, survenu le \_\_\_\_\_ 2022, dont il a été informé par courrier du 14 décembre 2022.
20. Le 3 janvier 2023, le département s'est déterminé sur les écritures spontanées des recourants du 12 décembre 2022.

Les conclusions en constatation de nullité au sens de l'art. 49 LPA paraissaient irrecevables, la compétence du tribunal n'étant pas donnée à défaut de décision administrative rendue sur ce point au sens de l'art. 145 LCI.

Pour le surplus, cette demande n'était pas fondée. L'ATA 18\_\_\_\_\_, compte tenu du délai de recours, était entré en force le 7 décembre 2020, et non le jour de son prononcé, le \_\_\_\_\_ 2020. Or, la présence d'un ouvrier et des travaux avaient été constatés sur la parcelle en cause les 6 décembre 2021 et \_\_\_\_\_ 2022. Le délai de deux ans, suspension comprise, fixé à l'art. 4 al. 5 LCI n'avait donc pas été dépassé.

Les recourants se prévalaient aussi du fait que les travaux de démolition engagés n'auraient aucun impact sur l'autorisation de construire. Or, de tels travaux ne pouvaient que précéder ceux de construction et étaient étroitement liés à ceux-ci, car nécessaires à la mise en œuvre du projet. Ce rapport résultait d'ailleurs de l'autorisation de construire initiale qui se référait expressément à l'autorisation de démolir. De plus, la jurisprudence semblait considérer que les travaux entrepris en lien avec une autorisation de démolir valaient également pour l'autorisation de construire.

Les recourants ne pouvaient rien déduire non plus du fait que les travaux auraient été interrompus depuis plus d'une année. En effet, une telle interruption, même si elle était avérée, n'entraînerait pas la caducité de l'autorisation. Sur cette base, retenir que les travaux de démolition ne constituaient pas le début de travaux de construction s'apparentait à du formalisme excessif.

21. Le 16 janvier 2023, en réponse à une demande de renseignements du tribunal du 23 décembre 2022, le conseil des recourants a indiqué que l'héritière unique de feu K\_\_\_\_\_ était sa fille Madame L\_\_\_\_\_, a produit une attestation notariale établissant l'hérédité de cette dernière et une procuration l'autorisant à représenter l'hoirie.

22. Le 15 février 2023, sous la plume de leur conseil, les intimés ont sollicité la reprise de la procédure, l'héritière de feu K\_\_\_\_\_ et son représentant étant désormais connus.

S'agissant de la requête en caducité des autorisations de construire principale et complémentaire, les recourants auraient dû solliciter du département qu'il rende une décision attaquable à ce sujet, décision qu'ils auraient ensuite pu porter par-devant le tribunal si elle ne leur avait pas donné satisfaction. Cette requête en caducité était donc irrecevable, voire téméraire au sens de l'art. 88 LPA, ce qui devait être sanctionné. En outre, cette requête et ses nouvelles conclusions étaient exorbitantes à la présente procédure et aucune jonction de procédure n'avait été sollicité et a fortiori ordonnée.

En tout état, l'autorisation de construire principale avait fait l'objet d'une annonce d'ouverture de chantier pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2021 au 12 décembre 2023, soit bien avant l'échéance du délai de deux ans, au 9 décembre 2022 puisque l'autorisation était entrée en force à l'échéance du délai de recours de l'ATA 18\_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 2020.

Par ailleurs, ils avaient demandé le 28 novembre 2022 une prolongation de la date de démolition de la villa à fin mars 2023, en raison d'un retard dus des travaux de désamiantage. La chute d'un arbre sur la maison en 2022 avait aussi provoqué du retard du fait de la nécessité de déposer une demande d'abattage en coordination avec l'OCAN ; suite à un rendez-vous sur place le 8 février 2021, l'OCAN avait requis des travaux d'élagage sur les autres arbres. Un devis avait en outre dû être demandé en septembre 2022 auprès d'un bureau d'ingénieur suite à l'entrée en vigueur de nouvelles exigences concernant la diagnostic et l'assainissement des matériaux contenant de l'hexabromocyclododécane. Depuis lors, le désamiantage avait été réalisé et l'entier du terrain décapé sur l'ensemble du pourtour de la maison. La démolition complète de celle-ci serait terminée d'ici au 31 mars 2023. Au surplus, les travaux de démolition précédaient par définition les travaux de construction, l'autorisation de construire était liée à l'autorisation de démolir, comme mentionné dans la décision, et la mise en œuvre de l'autorisation DD 3\_\_\_\_\_/1 nécessitait au préalable la mise en œuvre de celle M 2\_\_\_\_\_.

23. Le 20 février 2023, le tribunal a informé les parties de la reprise de l'instruction de la procédure et a imparti aux recourants un délai au 13 mars 2022 pour lui faire parvenir leur éventuelle réplique sur le fond.
24. Dans leur réplique du 13 mars 2023, les recourants ont conclu, principalement, à la constatation de la caducité des autorisations de construire des \_\_\_\_\_ 2018 et \_\_\_\_\_ 2022, subsidiairement, à l'annulation de l'autorisation du \_\_\_\_\_ 2022.

En vertu de l'art. 4 al. 5 LCI, qui fixait un délai de péremption, l'autorisation de construire principale avait cessé d'exister depuis le 3 novembre 2022, faute de

travaux intervenus dans les deux ans ayant suivi le prononcé de l'arrêt de la chambre administrative. Ils n'auraient donc pu demander une décision formatrice puisqu'on ne pouvait conclure à l'annulation d'une décision qui n'existait plus. Le tribunal était compétent pour constater la caducité des autorisations de construire principale et complémentaire ; il l'avait d'ailleurs déjà fait par le passé. De plus, les travaux couverts par une autorisation de construire devaient être dissociés de ceux couverts par une autorisation de démolition, et cela également lors de leur exécution. Il en était de même des travaux de désamiantage ou autre assainissement du bâti existant, inopérants du point de vue de l'autorisation de construire.

Le fait que les travaux de décapage aient été entrepris avant l'échéance de l'autorisation ne faisait pas obstacle à la caducité de l'autorisation car ils n'avaient pas été poursuivis. En d'autres termes, le simple annonce d'ouverture de chantier était sans pertinence, seul étant décisif, selon une jurisprudence constante, l'acte matériel que le constructeur devait accomplir dans le délai. Par ailleurs, les autorisations de démolir et de construire étaient indépendantes l'une de l'autre.

Au jour de l'échéance de l'autorisation de construire, le \_\_\_\_\_ 2022, il avait été constaté par huissier que seules des mesures anti-squat avaient été entreprises et qu'aucun travail de démolition n'avaient été commencé, le diagnostic avant travaux n'ayant été obtenu, en raison de la négligence des intimés à requérir l'ouverture du chantier, que le 16 novembre 2022. Force était dès lors de constater la caducité de l'autorisation de construire DD 3 \_\_\_\_\_/1.

Au demeurant, l'ouverture de chantier de construction aurait été illégale, l'autorisation de construire, contrairement à l'autorisation de démolir, ayant été assortie d'une condition suspensive, soit le règlement de l'évacuation des eaux. Or, ces problèmes n'avaient pas été réglés, les plans inexacts fournis par les promoteurs n'étant pas réalisables, ce qui avait nécessité une revue complète du système d'évacuation des eaux, que les intimés essayaient de faire passer indument par le biais d'une autorisation complémentaire. Enfin, la caducité de l'autorisation principale entraînait celle de l'autorisation complémentaire.

Concernant le recours contre l'autorisation complémentaire, ils avaient le droit et un intérêt particulier à ce que la demande d'autorisation de construire fasse l'objet d'une procédure complète qui leur garantisse leur droit de recours et l'examen du dossier à l'aune des règles actuelles et non celles de 2018. Concernant les art. 7 LEaux et les art. 3 à 8 OEaux, ils avaient un intérêt juridique à s'assurer que l'évacuation des eaux de la parcelle en cause soit légale et ne présente pas de danger d'inondation ou de pollution pour leurs parcelles. De plus, comme déjà dit, le concept d'évacuation des eaux, élaboré au bout de dix-huit mois, souffrait de contradictions et ne reposait pas sur des bases techniques suffisantes pour s'assurer du respect des normes applicables en la matière.

25. Le 5 avril 2023, les intimés ont dupliqué sous la plume de leur conseil.

Les conclusions en caducité des recourants étaient irrecevables faute de requête et de décision préalables du département constatant la caducité supposée des autorisations initiale et complémentaire concernées.

Le département n'ayant pas jugé utile de faire application de l'art. 33A RCI et de leur ordonner d'achever l'ouvrage ou d'ordonner la remise en état des lieux, il apparaissait contraire à la bonne foi de considérer que l'autorisation de construire serait devenue caduque sans autre avertissement préalable de la part du département.

Les recourants faisaient preuve de mauvaise foi en soutenant que le chantier n'avait pas avancé suffisamment rapidement alors qu'ils avaient tout fait pour le retarder et empêcher la mise en œuvre des travaux, notamment en les dénonçant au département au motif que le délai de trente jours après annonce d'ouverture de chantier n'aurait pas été respecté, en introduisant des procédures civiles dont les conclusions étaient notamment d'« interdire à M. U\_\_\_\_\_, de procéder aux travaux de construction sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ prévus par l'autorisation de construire DD 3\_\_\_\_\_/1 publiée le \_\_\_\_\_ 2018 », en déposant une plainte pénale alléguant que des faux plans auraient été produits à l'appui de l'autorisation de construire ou encore en interjetant recours contre l'autorisation complémentaire DD 3\_\_\_\_\_/2 puis en introduisant de nouvelles conclusions visant à faire constater la caducité de la DD 3\_\_\_\_\_/1.

La démolition de la maison étant terminée, il ne pouvait être raisonnablement soutenu que les intimés n'avaient pas la réelle intention de mettre en œuvre les autorisations qui leur avaient été délivrées. De plus, reconnaître *a posteriori* la caducité de la DD 3\_\_\_\_\_/1 consacrerait une violation de l'interdiction du formalisme excessif ainsi que du principe de proportionnalité. De même, constater sa caducité alors que l'autorisation de démolition qui lui était liée avait déjà été mise en œuvre consacrerait une violation du principe de proportionnalité, de même que l'interdiction des comportements contradictoires de l'administration qui n'avait jamais ordonné l'arrêt du chantier. Le résultat obtenu serait alors la conservation d'une friche au milieu d'un quartier résidentiel, sans que l'on comprenne quel intérêt public serait poursuivi par une telle mesure.

Enfin, l'autorisation de construire principale était liée à l'autorisation de démolir et la mise en œuvre de la DD 3\_\_\_\_\_/1 nécessitait au préalable la mise en œuvre de la M 2\_\_\_\_\_/1, raison pour laquelle le département n'exigeait pas que les travaux de construction à proprement parler débutent à l'ouverture de chantier de la démolition. Dissocier les dates d'ouverture de chantier pour la démolition et la construction alors que les autorisations étaient délivrées systématiquement le même jour ne ferait aucun sens pratique et consacrerait une violation de l'interdiction du formalisme excessif.

26. Le département a dupliqué le même jour. Les explications des recourants quant à la recevabilité de leur demande en constatation n'étaient pas de nature à modifier sa position ; ils ne démontraient pas qu'une décision susceptible de recours aurait été requise ou rendue. Leur tentative d'expliquer en quoi ils seraient atteints par le nouveau système d'évacuation des eaux, dénuées de toute pièce, n'emportaient pas conviction. Pour le reste, ils ne contestaient pas l'absence de fondement de leur grief.

Leur développement au fond n'était pas plus convaincant puisqu'il méconnaissait le fait qu'une décision n'était exécutoire qu'à l'instant où elle ne pouvait plus être attaquée par un recours ; admettre le contraire aboutirait au résultat absurde qu'en cas de recours possible à une instance supérieure, une autorisation de construire pourrait devenir caduque avant d'être exécutoire. Quoi qu'il en soit, la caducité n'était pas acquise puisque, comme ils l'admettaient eux-mêmes, des travaux avaient été entrepris le 6 décembre 2021. À cet égard, leur tentative de démontrer que ces travaux ne pouvaient représenter l'ouverture du chantier n'était pas convaincante ; les travaux parlementaires sur lesquels ils se fondaient ne traitaient pas de ce sujet et les extraits cités ne permettaient pas de corroborer leur position. De plus, les actes préparatoires permettant de constater l'ouverture d'un chantier n'étaient pas soumis, en tant que tels et à l'instar du plan relatif à l'installation de chantier, à la procédure d'autorisation de construire. Leur raisonnement quant à la nécessité de la poursuite des travaux prévue par l'art. 33A al. 1 RCI n'était pas utile à leur cause. En effet, cette disposition ne disposait pas dans quelle mesure ni dans quel délai ces travaux devaient se poursuivre. Ils ne démontraient d'ailleurs pas que tel ne serait pas le cas.

27. Le 31 août 2023, les recourants ont sollicité que la procédure pénale P 19\_\_\_\_\_ soit apportée à la présente procédure, cela permettant notamment de déterminer la date de l'ouverture du chantier.
28. Le 12 septembre 2023, les intimés se sont déterminés sur un courrier du tribunal du 8 septembre 2023 et se sont opposés à la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale P 19\_\_\_\_\_.
29. Le 23 septembre 2023, les recourants ont réitéré que le chantier n'ayant jamais été ouvert, l'autorisation de construire était caduque. En outre, la procédure pénale P 19\_\_\_\_\_ avait révélé que la demande d'autorisation complémentaire avait été « signée » par un fac-similé portant le nom d'un mandataire professionnellement qualifié (ci-après : MPQ), à l'insu de ce dernier. Partant, la demande précitée était viciée à sa base et devait être révoquée.
30. Par décision du 6 novembre 2023 (DITAI/488/2023), le tribunal a suspendu l'instruction du recours jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale P 19\_\_\_\_\_.

31. Par arrêt du \_\_\_\_\_ 2024 (ATA 20\_\_\_\_\_) la chambre administrative a admis le recours interjeté à l'encontre de cette décision, considérant qu'il ne se justifiait pas de suspendre la présente procédure comme dépendante de l'issue pénale, étant relevé que les nombreuses conditions posées dans le préavis de l'OCEau étaient suffisantes pour garantir que les questions en lien avec les canalisations soient réglées.
32. Le 7 octobre 2024, le tribunal a confirmé aux parties la reprise de la procédure et les a invitées à lui transmettre leurs éventuelles déterminations sur la suite de la procédure.
33. Le 10 octobre 2024, le département a considéré que la cause pouvait être gardée à juger, les parties s'étant suffisamment exprimées.
34. Le 15 octobre 2024, les recourants ont renvoyé le tribunal à leur écriture du 23 septembre 2023, qui contenaient leurs déterminations quant à la suite à donner à la procédure.
35. Le 22 novembre 2024, les intimés ont rappelé la chronologie de la procédure et fait valoir que les parties avaient pu très largement s'exprimer sur l'objet du litige et que la cause pouvait être gardée à juger. Ils ne sollicitaient donc aucune acte d'instruction supplémentaire.

On discernait mal quel serait l'intérêt de fait ou de droit qui justifierait la recevabilité du grief des recourants selon lequel les modifications sollicitées seraient trop importantes pour être soumises par la voie d'une autorisation complémentaire. Il en allait de même des griefs selon lesquels les capacités d'infiltration des eaux pluviales auraient été établies sur la base d'un rapport privé non convaincant et le fait que l'OCEau n'aurait délivré un préavis positif qu'en raison d'une probable connivence avec le mandataire des intimés. Les recourants ne faisaient que substituer leur propre appréciation à celle de l'OCEau.

Les conclusions en constatation de la nullité des autorisations DD 3\_\_\_\_\_/1 et 2 étaient irrecevables, faute pour le département d'avoir rendu une décision sur ce point. Au demeurant, les travaux avaient effectivement débuté et n'avaient pas pu être poursuivis en raison de la présente procédure, ce que le département avait reconnu dans un courriel du 17 novembre 2023.

Enfin, on discernait mal en quoi le fait que la signature du MPQ soit, par hypothèse, un fac-similé apposé pendant un arrêt de travail du signataire aurait une quelconque influence de droit ou de fait sur la situation des recourants. Dans l'ATA 20\_\_\_\_\_, la chambre administrative avait retenu que cette problématique était sans aucune incidence sur la présente procédure. En tout état, selon la législation, les exigences de la forme écrite et de la signature manuscrite posées

par le droit cantonal ne s'appliquaient pas lorsque les parties et l'autorité utilisaient la communication électronique.

36. Le 10 décembre 2024, les recourants ont adressé des déterminations au tribunal.

Le fait que dans son courriel du 17 novembre 2023, le département se fonde sur un exposé du dossier ressortant d'un courriel - non produit - du conseil des intimés du 20 octobre 2023 laissait subodorer une certaine partialité. Affirmer que la situation était indépendante de la volonté du maître de l'ouvrage ou de son MPQ témoignait d'une grave méconnaissance, voire d'une lecture totalement orientée, des faits de la cause : le dépôt d'un plan de canalisation exact et d'un concept réalisable de gestion des eaux, le fait de persister dans un concept de gestion des eaux irréalisable révélée par expertise privée en cours de procédure, le fait d'attendre deux ans après la révélation du caractère irréalisable du concept de gestion des eaux pour tenter de le modifier par une autorisation complémentaire et l'omission de demander la prolongation d'une autorisation de construire étaient du ressort du maître de l'ouvrage ou de son MPQ. En cas de caducité, l'application de l'art. 33A RCI ne relevait pas du pouvoir d'appréciation du département, qui devait constater d'office la nullité de l'autorisation de construire, à moins de se mettre dans l'illégalité. Refuser d'appliquer cette disposition au motif que l'autorisation complémentaire faisait l'objet d'un recours reviendrait à admettre que celle-ci prolongerait la validité de l'autorisation principale, ce qui était contraire au droit et aux termes mêmes de l'autorisation de construire complémentaire. Quant à l'ouverture de chantier de l'autorisation principale, elle ne pouvait se faire, en l'absence de plan réaliste de traitement des eaux, ce que la CACJ avait rappelé dans son arrêt.

37. Le 20 décembre 2024, les intimés ont transmis des observations spontanées en lien avec le courrier du 10 décembre 2024 des recourants.

L'application de l'art. 33A RCI n'avait pas pour conséquence la caducité de l'autorisation de construire, mais permettait uniquement au département de prendre des mesures visant à ordonner la poursuite des travaux ou la démolition de l'ouvrage inachevé. La caducité de l'autorisation concernée ne faisait pas partie des mesures prévues par l'art. 33A RCI.

Sous l'angle de la caducité, les travaux avaient commencé et la maison existante avait été démolie en intégralité. L'impossibilité de poursuivre les travaux était une conséquence directe du recours introduit par les recourants contre l'autorisation litigieuse portant sur le réseau des canalisations, qui devait précéder la construction du bâtiment lui-même. C'était en raison de l'opposition des recourants à l'utilisation du réseau de canalisation existant qu'ils avaient été contraints d'élaborer un schéma de raccordement alternatif et non en raison de supposées erreurs de plans de canalisation.

On discernait mal quel était l'intérêt public poursuivi par la reconnaissance de la caducité de l'autorisation de construire, avec pour seule conséquence de laisser un terrain en friche.

38. Le 16 janvier 2025, les recourants ont produit un courriel daté du 14 mars 2022 de Monsieur W\_\_\_\_\_, chef du service de l'inspection de la construction et des chantiers auprès du département à l'attention du mandataire des requérants. Ils venaient d'avoir connaissance de ce courrier, aux termes duquel M. W\_\_\_\_\_ distinguait clairement entre l'ouverture du chantier de démolition et de construction, en rappelant que l'ouverture était conditionnée à la résolution préalable des problématiques d'évacuation des eaux, ce qui entraînait en contradiction totale avec les précédentes écritures du département.
39. Le 21 janvier 2025, les intimés se sont déterminés sur ce courrier.

La production de cette pièce ne faisait que consacrer une violation de l'égalité des armes, du droit à un procès équitable et de l'interdiction de l'abus de droit. Cette pièce provenait sans doute du dossier pénal P 19\_\_\_\_\_ auquel ils n'avaient pas accès, faute de qualité de partie à cette procédure. Le comportement des recourants était contraire aux principes juridiques susmentionnés.

Il se justifiait aujourd'hui, compte tenu du temps écoulé depuis le début de la procédure, que le tribunal de céans se prononce rapidement.

40. 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 (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 LPA.
3. Pour qu'un recours soit recevable, encore faut-il que son auteur ait la qualité pour recourir.
4. La qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 let. b LPA).

Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision attaquée, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 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). Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure irrecevable, parce qu'assimilable à l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_98/2023 du 14 juin 2023 consid. 6.3 ; ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 5.3).

En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b). Le recourant doit rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C\_453/2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d). Il en va de même si un voisin se plaint d'un risque accru d'inondation (ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 consid. 2d).

5. En l'espèce, les recourants, dont certains sont propriétaires de parcelles directement voisines de celle destinée à accueillir le projet litigieux, se prévalent de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait, en particulier un risque d'inondation de leurs parcelles, de sorte qu'à tout le moins ceux-ci disposent de la qualité pour recourir.

Dans ces conditions, la question de savoir si les autres recourants l'ont également souffrira de rester ouverte.

6. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie toutefois pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant, respectivement un intervenant, sont recevables.

Certes, d'une manière générale, la jurisprudence du Tribunal fédéral rejette dorénavant la théorie dite du « tri des griefs », consistant à ne retenir, pour une partie recourante, que les griefs qui la concernent personnellement à l'exclusion des autres arguments juridiques (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3), il n'en reste pas moins que la Haute Cour continue à exiger de cette partie que son grief soit susceptible d'avoir une incidence pratique sur sa situation de fait ou de droit pour être recevable (ATF 141 II 50 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; voir aussi arrêt du Tribunal administratif fédéral A-5180/2020 du 7 février 2024 consid. 1.5). Dans l'examen de l'intérêt pratique au recours, le Tribunal fédéral examine chacun des griefs soulevés et ne prend en considération au stade de la recevabilité du recours que ceux dont l'admission procurerait au recourant un avantage, de fait ou de droit. Si aucun des griefs présentés ne satisfait à cette condition, le recours sera déclaré irrecevable dans son ensemble (Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, p. 620 et p. 621).

En effet, le recourant ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATA/85/2022 du 1<sup>er</sup> février 2022 consid. 5b).

En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d). Il en va de même si un voisin se plaint d'un risque accru d'inondation (ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 consid. 2d).

7. En l'espèce, le département, le 3 janvier 2023, et les intimés, les 15 février et 5 avril 2023, soutiennent que la conclusion des recourants sollicitant la constatation de la caducité de l'autorisation de construire du \_\_\_\_\_ 2018, et par ricochet celle de la décision attaquée, serait irrecevable, tandis que les recourants prétendent le contraire.

Si la conclusion relative à la caducité de l'autorisation de construire principale a certes été soulevée en dehors du délai de recours, il doit aussi être constaté qu'elle n'aurait pas pu l'être dans ce dernier, dans la mesure où la période de deux ans au-delà de laquelle l'autorisation est caduque, arrivait à son terme en novembre 2022. En outre, comme son nom l'indique, l'autorisation complémentaire vient compléter une autorisation initiale, délivrée au préalable, qui doit évidemment être encore valable. Il ne saurait en effet être question d'autoriser la modification d'un projet au bénéfice d'une autorisation initiale devenue caduque en raison de l'expiration de sa durée de validité (art. 4 al. 5 LCI) ou pour toute autre raison (p. ex. révocation). Dans une telle hypothèse, le constructeur n'aurait d'autre choix que de déposer une nouvelle demande d'autorisation ordinaire portant sur l'entier du projet. Ainsi, en l'occurrence, à supposer établie, la caducité de l'autorisation de construire initiale aurait commandé l'annulation voulue par les recourants de l'autorisation complémentaire litigieuse, faute pour cette dernière de se greffer sur une autorisation initiale encore valable. Dans ce contexte, l'examen de la validité de l'autorisation de construire antérieure peut être décisive et cet élément doit donc être tranché dans le cadre de la présente procédure.

Le même raisonnement trouve application s'agissant du grief concernant l'art. 10A RCI dont le département met en doute la recevabilité, faute pour les recourants, selon lui, d'expliquer dans quelle mesure le dépôt d'une demande d'autorisation complémentaire plutôt que d'une nouvelle requête les affecterait plus intensément que les autres administrés. Or, suite à une modification législative, la procédure applicable à l'instruction du projet diffère, selon que l'on dépose une nouvelle requête ou une demande d'autorisation complémentaire, en particulier quant à la nécessité d'obtenir un préavis communal favorable. Le fait qu'il faille procéder par l'une ou par l'autre voie peut ainsi modifier l'issue du projet. L'éventuelle violation de l'art. 10A RCI que font valoir les recourants étant susceptible de conduire, *de facto*, à l'annulation de l'autorisation litigieuse, cela correspond à l'avantage pratique qu'ils recherchent.

Pour le surplus, les autres griefs invoqués par les recourants ne soulèvent pas de question quant à leur recevabilité.

8. À titre préalable, les recourants sollicitent l'apport à la procédure des dossiers d'autorisation de construire DD 21\_\_\_\_\_/1 et DD 21\_\_\_\_\_/2, ainsi que de celui en lien avec la procédure pénale P 19\_\_\_\_\_.
9. Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour les parties 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 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche

pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3).

10. 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 ; 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 ; ATA/1637/2017 du 19 décembre 2017 consid. 3d), 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 ; 2C\_1004/2018 du 11 juin 2019 consid. 5.2.1). 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).
11. Des conclusions en mesures d'instruction peuvent être sollicitées même après l'échéance du délai de recours et jusqu'à la fin de l'instruction du recours (ATA/930/2023 du 29 août 2023, consid. 1.3 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 232 n. 872), et sont donc recevables.
12. En l'espèce, les parties ont eu l'occasion de s'exprimer par écrit, d'exposer leur point de vue et de produire toutes les pièces qu'elles estimaient utiles à l'appui de leurs allégués par le biais des écritures usuelles. Par ailleurs, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires à l'établissement des faits pertinents pour traiter les griefs soulevés par les recourants et statuer sur le litige.

Concernant la demande de production du dossier complet de la DD 3\_\_\_\_\_, les recourants ne contestent pas que l'autorisation complémentaire litigieuse ne traite que de l'aspect relatif à la gestion des eaux. En outre, le dossier contient déjà les plans de canalisation et préavis de l'OCEau à ce sujet établis dans le cadre de l'autorisation de construire initiale, ce qui suffit pour permettre au tribunal de céans de statuer en pleine connaissance de cause. La chambre administrative ayant pour le surplus jugé (ATA 20\_\_\_\_\_ précité) que les éventuelles conséquences pénales et civiles rattachées à la production de plans erronés, volontaire ou non, n'étaient pas de la compétence des juridictions administratives, lesquelles devaient concentrer leur examen sur la conformité du projet en cause au droit public des constructions, il n'apparaît nécessaire d'ordonner la production du dossier pénal P 19\_\_\_\_\_. De même, la question de la production d'éventuels faux documents dans le cadre de l'instruction de l'autorisation de construire initiale ne sera pas traitée plus avant, étant rappelé, à toutes fins utiles, que la validation de la conformité

d'un projet sous l'angle du droit public des constructions ne signifie pas encore que le projet est réalisable, les droits des tiers étant réservés.

Partant, il ne sera pas procédé aux mesures d'instruction requises, celles-ci n'étant au demeurant pas obligatoires.

13. 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). 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 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'égalité 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 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

14. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/84/2022 du 1<sup>er</sup> février 2022 consid. 3).
15. En matière administrative, les faits doivent en principe être établis d'office et, dans la mesure où l'on peut raisonnablement exiger de l'autorité qu'elle procède à cette recherche, les règles sur la répartition du fardeau de la preuve ne s'appliquent pas. Il n'en demeure pas moins que, lorsque les preuves font défaut, ou si l'on ne peut raisonnablement exiger de l'autorité qu'elle les recueille, la règle de l'art. 8 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210) est applicable par analogie. Pour les faits constitutifs d'un droit, le fardeau de la preuve incombe à celui qui entend se prévaloir de ce droit (ATF 112 Ib 65 consid. 3 ; ATA/1240/2018 du 20 novembre 2018 consid. 6).
16. Selon la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public, l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés. Elle oblige notamment les autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier. Elle ne dispense pas pour autant les parties de collaborer à l'établissement des faits (ATF 124 II 361 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_611/2020 du

10 mai 2021 consid. 2.3). Ce devoir comprend en particulier l'obligation 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 (arrêts du Tribunal fédéral 8C\_1034/2009 du 28 juillet 2010 consid. 4.2 ; 9C\_926/2009 du 27 avril 2010 consid. 3.3.2 ; ATA/957/2020 du 29 septembre 2020 consid. 3c et les références citées). Il incombe aux parties d'étayer leurs propres thèses, de renseigner l'autorité sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuves disponibles. La jurisprudence considère que le devoir de collaboration des parties à l'établissement des faits est spécialement élevé s'agissant de faits que la partie connaît mieux que quiconque. En l'absence de collaboration de la partie concernée par de tels faits et d'éléments probants au dossier, l'autorité qui met fin à l'instruction du dossier en considérant qu'un fait ne peut être considéré comme établi, ne tombe ni dans l'arbitraire ni ne viole les règles régissant le fardeau de la preuve (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_611/2020 précité consid. 2.3 ; 1C\_80/2018 du 23 mai 2019 consid. 4.1 ; ATA/1132/2022 consid. 4a).

17. En procédure administrative, la constatation des faits est gouvernée par le principe de la libre appréciation des preuves (art. 20 al. 1 phr. 2 LPA ; ATF 139 II 185 consid. 9.2 ; 130 II 482 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_668/2011 du 12 avril 2011 consid. 3.3 ; ATA/791/2013 du 18 juillet 2023 consid. 6.1 et les références citées). Le juge forme ainsi librement sa conviction en analysant la force probante des preuves administrées et ce n'est ni le genre, ni le nombre des preuves qui est déterminant, mais leur force de persuasion (ATA/791/2013 précité consid. 6.1 et les références citées).
18. Dans un premier grief, les recourants invoquent une violation de l'art. 10A al. 2 RCI, au motif que le département a traité la demande déposée par les intimés le 24 mars 2022 comme une demande en autorisation de construire complémentaire alors qu'il aurait dû la traiter comme une demande nouvelle et distincte.
19. À teneur de l'art. 10A RCI, est réputée complémentaire la demande qui a pour objet la modification d'une autorisation principale en vigueur, pour laquelle l'attestation de conformité n'a pas encore été adressée au département ou pour laquelle le permis d'occuper n'a pas encore été délivré (al. 1). La demande qui a pour objet un projet sensiblement différent du projet initial ou qui porte sur l'adjonction au projet initial d'un ouvrage séparé et d'une certaine importance est traitée comme une demande nouvelle et distincte (al. 2).

La limite entre un projet dont l'instruction peut se poursuivre en tant que variante et un projet nouveau devant faire l'objet d'une demande nouvelle est clairement posée par l'art. 10A RCI : c'est le « projet sensiblement différent » du projet initial qui constitue cette limite (ATA/1364/2023 du 19 décembre 2023 consid. 8.1). Selon la jurisprudence, un projet sensiblement différent peut découler d'aspects

architecturaux, de son implantation, ou encore de son volume. Cependant, dans ce dernier cas, il convient de distinguer entre une augmentation ou une diminution de l'importance du projet. Si, certes, par exemple, une augmentation très sensible de la hauteur ou de la profondeur du futur immeuble peut justifier de reprendre l'instruction du dossier à zéro, dès lors que de multiples aspects (architecturaux, spatiaux, de sécurité, de mobilité, etc.) peuvent être concernés, il n'en va pas de même lors d'une réduction sensible du projet. En effet, à mesure que se réduit l'envergure d'un projet, ses impacts se réduisent en principe également. Les organismes et autorités chargés de le préavisent peuvent à la rigueur constater qu'il continue malgré tout de comporter certains aspects négatifs qu'ils ont déjà critiqués, mais cela ne justifie pas de reprendre une instruction au début (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 3 ; JTAPI/1155/2021 du 17 novembre 2021 consid. 27).

Le département dispose d'un pouvoir d'appréciation pour déterminer si une nouvelle version d'un projet à l'examen constitue un projet sensiblement différent du projet initial (ATA/1186/2017 du 22 août 2017 consid. 4d).

Il n'est par ailleurs pas rare qu'un projet de construction, bien qu'autorisé car répondant aux règles de police des constructions, s'avère en définitive irréalisable, en raison de problématique de statique non identifiée lors de l'élaboration du projet. Il peut ainsi arriver que ce n'est que lors de l'élaboration des plans d'exécution, plus précis et impliquant le respect des aspects constructifs en matière de statique et de technique – du ressort et de la responsabilité des ingénieurs civils que le département n'a pas pour vocation de contrôler – ou encore lors du chantier que des problématiques de statique sont identifiées ; lorsque des modifications ou compléments doivent être apportés à un projet. Ceux-ci – selon leur étendue et importance – nécessitent alors l'obtention d'une autorisation complémentaire au sens de l'art. 10A RCI. Cette procédure permet de légères adaptations du projet sans formalisme excessif (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_507/2021 précité consid. 5.3 ; ATA/731/2022 du 12 juillet 2022 consid. 7c).

20. La jurisprudence a retenu qu'une requête ayant pour objet la modification d'un projet, résultant d'autorisations portant sur la construction, la rénovation et la transformation des combles d'un immeuble en logements, l'installation d'un ascenseur, la transformation de la toiture ainsi que le rafraîchissement de la façade et de la cage d'escalier, avec maintien des deux courettes et des deux conduits de cheminée et visant à poursuivre l'aménagement des combles en appartements (il s'agissait de modifier la typologie de ceux-ci, ce qui impliquait la suppression d'un conduit de cheminée et la réduction des courettes et de poser un nouveau garde-corps en toiture) restait dans le cadre du projet initial et ne constituait dès lors pas un projet sensiblement différent de celui-ci (ATA/1186/2017 du 22 août 2017).

21. En l'espèce, le projet déposé le 24 mars 2022 n'est manifestement pas sensiblement différent du projet autorisé le \_\_\_\_\_ 2018, dont la conformité au droit public des constructions a été admise sur recours d'abord par le tribunal (JTAPI 4 \_\_\_\_\_), puis par la chambre administrative (ATA 18 \_\_\_\_\_). La seule modification du projet initial porte en l'occurrence sur le concept de gestion et d'évacuation des eaux pluviales et usées. Pour le reste, selon un examen global, le projet est identique notamment s'agissant de son implantation et de son ampleur, étant précisé que ce concept de gestion et d'évacuation des eaux a recueilli les préavis favorables des instances consultées, en particulier celui de l'OCEau, favorable sous conditions. En conséquence, force est de constater que le projet déposé le 24 mars 2022 n'altère pas de manière substantielle les caractéristiques principales du projet initial approuvé par le département. Le tribunal retiendra dès lors que ce dernier n'a ni abusé ni excédé de son pouvoir d'appréciation en traitant la demande d'autorisation de construire litigieuse comme une demande complémentaire.

Le grief sera écarté.

22. Les recourants se prévalent d'une violation des art. 7 LEaux ainsi que 3 et 8 OEaux. En substance, ils prétendent que le dernier préavis de l'OCEau serait entaché d'irrégularités, notamment au sujet de la question du caractère pollué ou non des eaux de pluie à évacuer des toits et des terrasses et en raison du fait que cet office se serait basé, pour valider le concept d'infiltration, sur une étude lacunaire. Les caractéristiques du terrain seraient incompatibles avec le projet d'évacuation des eaux, notamment en raison du risque accru d'inondation pour les parcelles adjacentes.
23. Selon l'art. 6 LEaux, il est interdit d'introduire directement ou indirectement dans une eau des substances de nature à la polluer; l'infiltration de telles substances est également interdite.

Les eaux polluées doivent être traitées. Leur déversement dans une eau ou leur infiltration sont soumis à une autorisation cantonale (art. 7 al. 1 LEaux). Les eaux non polluées doivent être évacuées par infiltration conformément aux règlements cantonaux. Si les conditions locales ne permettent pas l'infiltration, ces eaux peuvent être déversées dans des eaux superficielles; dans la mesure du possible, des mesures de rétention seront prises afin de régulariser les écoulements en cas de fort débit. Les déversements qui ne sont pas indiqués dans une planification communale de l'évacuation des eaux approuvée par le canton sont soumis à une autorisation cantonale (art. 7 al. 2 LEaux). Les cantons veillent à l'établissement d'une planification communale et, si nécessaire, d'une planification régionale de l'évacuation des eaux (art. 7 al. 3 LEaux).

24. Les objectifs écologiques pour les eaux et les exigences concernant la qualité des eaux sont fixés par le droit fédéral, soit dans l'OEaux. Ils s'appliquent à toutes les

eaux du canton (art. 16 al. 1 LEaux-GE). Le canton vérifie si les objectifs sont atteints et les exigences pour les eaux respectées (art. 17 al. 1 LEaux-GE). Si les objectifs et les exigences ne sont pas atteints, l'autorité demande que des mesures d'assainissement soient prises et, le cas échéant, elle fixe des exigences de qualité ou de quantité renforcées (art. 17 al. 2 LEaux-GE).

25. Selon l'art. 3 al. 1 OEaux, l'autorité détermine si, en cas de déversement dans les eaux ou en cas d'infiltration, les eaux à évacuer sont considérées comme polluées ou non, en fonction du type, de la quantité, des propriétés et des périodes de déversement des substances susceptibles de polluer les eaux et présentes dans les eaux à évacuer (let. a) ; de l'état des eaux réceptrices (let. b). Son al. 2 indique qu'en cas d'infiltration, l'autorité examine également si les eaux à évacuer peuvent être polluées en raison des atteintes existantes au sol ou au sous-sol non saturé (let. a); les eaux à évacuer sont suffisamment épurées dans le sol (let. b); les valeurs indicatives fixées dans l'ordonnance du 1er juillet 1998 sur les atteintes portées aux sols (OSol – RS 814.12) peuvent être respectées à long terme, excepté en cas d'infiltration dans une installation prévue à cet effet ou dans les talus et les bandes de verdure situés aux abords des voies de circulation (let. c). L'al. 3 prévoit que les eaux de ruissellement provenant des surfaces bâties ou imperméabilisées sont en règle générale classées parmi les eaux non polluées si elles s'écoulent des toits (let. a) ; des routes, des chemins et des places sur lesquels ne sont pas transvasées, ni traitées ni stockées des quantités considérables de substances pouvant polluer les eaux, et si, en cas d'infiltration, ces eaux sont suffisamment épurées dans le sol ; en évaluant si les quantités de substances sont considérables, on tiendra compte du risque d'accident (let. b) ; des voies ferrées, s'il est garanti que l'on renonce à long terme à y utiliser des produits phytosanitaires ou si, en cas d'infiltration, une couche de sol biologiquement active permet une rétention et une dégradation suffisantes des produits phytosanitaires (let. c).
26. À Genève, l'art. 6 LEaux-GE prévoit qu'il est interdit de porter atteinte aux eaux publiques ou privées, notamment par des rejets polluants ou par des travaux, et de jeter, de déposer ou de déverser dans ou hors des eaux des substances de toute nature pouvant, soit directement, soit indirectement, les polluer ou les altérer d'une façon quelconque.
27. Le département fixe les conditions techniques liées à la gestion des eaux pluviales sur fonds privés et délivre les autorisations pour l'infiltration des eaux dans le sol et les mesures de gestion des eaux à la parcelle (art. 64 al. 3 LEaux-GE).
28. 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. Selon une jurisprudence bien établie, les autorités de recours

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. Elles 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/1351/2024 du 19 novembre 2024 consid. 2.2 et les références citées).

29. En l'espèce, l'OCEau, soit l'instance spécialisée en matière de gestion des eaux, a rendu un préavis favorable au projet, sous conditions, le 3 juin 2022. Cet office est composé de spécialistes qui ont les connaissances techniques nécessaires et aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'ils ne bénéficieraient pas de la formation ou des connaissances techniques adéquates pour apprécier le contexte spécifique de la parcelle concernée au sujet de la gestion des eaux. L'OCEau a ainsi avalisé le nouveau concept de gestion des eaux, sans élever aucune remarque en lien avec un potentiel caractère pollué des eaux à évacuer et l'infiltration prévue. À cela s'ajoute qu'en tant que service public, l'OCEau a une garantie importante d'objectivité (en ce sens voir arrêt du Tribunal fédéral 1C\_273/2021 du 28 avril 2022 consid. 2.2.2). Par ailleurs, conformément à ce que prévoit l'art. 3 al. 3 OEaux, les eaux de toitures, notamment, ne sont en principe pas considérées comme polluées, ce d'autant que dans la présente espèce, la toiture projetée est prévue avec végétalisation et rétention. Quant aux risques d'inondation, force est de constater qu'à ce stade il ne s'agit que d'hypothèses non démontrées, ce qui ne saurait remettre en cause le concept de gestion de l'évacuation des eaux par infiltration. Rien ne laisse ainsi penser que l'OCEau aurait commis un quelconque excès ou abus de son pouvoir d'appréciation en se prononçant favorablement sur le concept de gestion des eaux et il apparaît en réalité davantage que les recourants tentent de substituer leur propre appréciation de la situation à celles de l'instance spécialisée.

Le grief sera par conséquent écarté.

30. Enfin, selon les recourants, l'autorisation de construire initiale serait caduque, dès lors que les travaux relatifs à celle-ci n'auraient pas débuté avant son échéance de validité, le \_\_\_\_\_ 2022. En tout état, même à considérer que le chantier avait été ouvert avant cette date, il aurait été arrêté pendant plus d'une année, ce que le département aurait dû sanctionner.
31. Selon l'art. 4 al. 5 1ère phr. LCI, l'autorisation est caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans les deux ans qui suivent sa publication dans la FAO. En cas de recours, le délai est suspendu pendant la durée comprise entre cette publication et la fin de la procédure, y compris une éventuelle instance devant une juridiction fédérale.

En cas de recours contre une autorisation de construire, la durée de validité des autres autorisations délivrées par le département en relation avec l'autorisation principale et nécessaires à la réalisation du projet, telles les autorisations de démolir ou de transformer, est prolongée jusqu'à l'échéance de validité reportée de l'autorisation de construire. Le présent alinéa s'applique par analogie aux autorisations énergétiques et aux autorisations d'abattage d'arbres délivrées en relation avec une autorisation de construire (art. 4 al. 6 LCI). Lorsque la demande est présentée un mois au moins avant l'échéance du délai fixé à l'alinéa précédent, le département peut prolonger d'une année la validité de l'autorisation de construire; dans ce cas, la présentation des pièces prévues à l'article 2, alinéa 2, n'est pas exigible (art. 4 al. 7 LCI). Sous réserve de circonstances exceptionnelles, l'autorisation ne peut être prolongée que deux fois (art. 4 al. 8 LCI).

32. Aucun chantier ne peut être ouvert avant d'avoir été annoncé au département sur une formule ad hoc. Le formulaire doit être adressé au département dans les délais indiqués dans l'autorisation de construire. En l'absence d'une telle indication, ainsi que pour les travaux ne nécessitant pas d'autorisation de construire, ce délai est de 30 jours avant le début des travaux (art. 33 al. 1 LCI).
33. L'art. 33A RCI prévoit que le commencement des travaux, au sens de l'art. 4 LCI, implique l'ouverture effective du chantier et la poursuite de la construction de l'ouvrage et que les travaux doivent être exécutés sans interruption notable et menés à bien dans un délai raisonnable, étant précisé qu'en cas de suspension du chantier excédant une année, le département peut soit ordonner l'achèvement de l'ouvrage, soit exiger la démolition des parties inachevées et la remise en état des lieux.
34. Selon la jurisprudence, la caducité est la conséquence de l'absence de travaux dans le délai mentionné à l'art. 4 al. 5 LCI, ce délai étant un délai de péremption ou d'incombance, pendant lequel l'intéressé doit accomplir un acte pour éviter un désavantage juridique, en l'occurrence la perte du droit de construire selon le permis. La péremption dépend uniquement de l'attitude de l'administré, à savoir de son choix de mettre ou non à exécution son projet dans un délai fixé (arrêt du Tribunal fédéral 1A.150/2001 du 31 janvier 2002 consid. 1.1.3 et les références citées).
35. Selon la doctrine, pour des motifs de stabilisation juridique, les législations prévoient souvent un délai dans lequel le permis de construire doit être utilisé ; il s'agit d'éviter qu'un propriétaire ne puisse indéfiniment opposer l'autorisation qu'il a reçue à un changement de réglementation. De plus, le juge doit examiner d'office si ce droit est périmé (Pierre MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3e éd., 2011, p. 102-104 ; ATA/308/2021 du 9 mars 2021 consid. 4b).

Le constat de caducité d'une autorisation de construire, au sens de l'art. 4 al. 5 LCI, ne vise à protéger que les intérêts de la collectivité et non ceux des particuliers, en empêchant la réalisation tardive d'une construction dont l'autorisation serait entretemps devenue contraire au droit public. Il en découle que lorsque l'autorisation est concrétisée, même tardivement, sans que sa caducité n'en ait été constatée jusque-là, l'autorité intimée n'est plus fondée à faire un tel constat, car il n'existe alors plus de motif valable pour le faire. Il serait même contraire au principe de la bonne foi et de la proportionnalité de constater la caducité postérieurement à l'édification de la construction, l'autorité intimée ne pouvant priver d'effets juridiques une décision qu'elle a elle-même laissée les déployer (JTAPI/1291/2024 du 20 décembre 2024 consid. 30).

36. Le délai pour construire ne commence à courir qu'au moment où la décision administrative d'octroi du permis est définitive, soit à la fin du délai de recours respectivement lorsque le droit est dit sur le dernier recours déposé (Jean-Baptiste ZUFFEREY, op. cit., p. 459 n. 879).
37. Le Tribunal fédéral a en outre précisé que la jurisprudence cantonale admettait, par une interprétation large de la notion de travaux au sens de l'art. 4 al. 5 LCI, que le chantier était ouvert avant même que la construction proprement dite ne soit engagée (arrêt 1A.150/2001 précité, consid. 2.2 ; ATA/112/2024 du 30 janvier 2024 consid. 5.2).
38. Dans sa jurisprudence, la chambre administrative a retenu que les travaux reprochés au recourant avaient commencé, en se basant sur des procès-verbaux de chantier, au moment d'une séance consacrée à la mise en place du chantier, puis la démolition des sols, de la toiture, de la superstructure derrière la terrasse ainsi que la pose d'une étanchéité provisoire des fonds (ATA/92/2021 du 26 janvier 2021 consid. 5c). Dans un autre cas, l'ancien Tribunal administratif a estimé que le fait de poser une clôture et un portail, déplacer 2'300 m<sup>3</sup> de terreau et composte, déplacer et remettre en culture deux serres, démonter trois serres ainsi que tout en poursuivant à la construction de l'ouvrage, correspondait à un commencement des travaux au sens de l'art. 4 al. 5 LCI (ATA/412/2001 du 19 juin 2001, consid. 4a confirmé par arrêt 1A.150/2001 précité consid. 2.2). Dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a également confirmé l'interprétation du tribunal cantonal considérant que les travaux étaient entrepris si l'on constatait l'ouverture effective du chantier et la poursuite de la construction de l'ouvrage ; la pose de « chabouris » (clôture en bois), un léger décapage de terrain ainsi que la pose de quelques palplanches étaient suffisants.
39. Dans un arrêt du 17 février 2021 (1C\_202/2020), le Tribunal fédéral a examiné le bien-fondé d'un arrêt rendu par le Tribunal cantonal valaisan, qui avait jugé que les travaux exécutés avant l'échéance du permis de construire n'étaient pas suffisants au regard de la loi valaisanne. La Haute Cour a rappelé que cette dernière prévoyait que l'autorisation de construire devenait caduque si l'exécution

du projet n'avait pas commencé dans les trois ans dès son entrée en force. L'exécution était considérée comme commencée lorsque des travaux importants avaient été réalisés, en particulier l'ensemble du terrassement ou une fouille importante nécessaire au projet. Dans tous les cas, l'exécution du projet était réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation étaient exécutés. Elle a jugé, au vu des éléments retenus par la cour cantonale et de sa jurisprudence, qu'il n'était pas insoutenable de considérer que les travaux avaient atteint un stade suffisant pour admettre leur commencement avant l'échéance du permis de construire.

40. Dans l'ATA/112/2024 du 30 janvier 2024, la chambre administrative a toutefois retenu que la jurisprudence rendue par le Tribunal administratif (ATA/412/2001 précité), confirmée par arrêt du Tribunal fédéral (1A\_150/2001 précité) n'était pas dépassée suite au prononcé de l'arrêt du 17 février 2021 (1C\_202/2020 précité). En effet, contrairement au droit valaisan, lequel précise le moment à partir duquel l'exécution peut être considérée comme commencée en mentionnant expressément la réalisation de « travaux importants », en particulier un « terrassement », une « fouille », « les semelles ou le radier de fondation » (art. 51 al. 1 de la loi du canton du Valais du 15 décembre 2016 sur les constructions [LC ; RS/VS 705.1], le Conseil d'État, sur délégation du législateur genevois, libre de fixer la durée et les modalités de validité d'une autorisation de construire, avait défini la notion de « commencement des travaux » comme impliquant « l'ouverture effective du chantier », sans autre exigence. Ni l'art. 4 al. 5 LCI, ni l'art. 33A al. 1 RCI, ne faisait une quelconque référence à l'ampleur des travaux. Selon la chambre administrative, était seule décisive la question de savoir si le requérant, dans le délai de caducité de l'autorisation de construire concerné, avait entrepris des travaux, à savoir si le chantier avait effectivement été ouvert avant l'échéance de validité de l'autorisation de construire et si la construction de l'ouvrage s'était poursuivie (consid. 5.1).
41. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique ; ATF 136 III 283 consid. 2.3.1 ; 135 II 416 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme ; il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 140 V 485 consid. 4.1 ; 140 V 227 consid. 3.2 et les arrêts cités).

42. Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, 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 (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; ATF 137 I 69 consid. 2.5.1).
43. L'abus de droit consiste notamment à utiliser une institution juridique à des fins étrangères au but même de la disposition légale qui la consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste (ATF 138 III 401 consid. 2.2 ; 137 III 625 consid. 4.3 ; 135 III 162 consid. 3.3.1 ; 132 I 249 consid. 5 ; 129 III 493 consid. 5.1).

Ce principe lie également les administrés. Ceux-ci ne doivent pas abuser d'une faculté que leur confère la loi en l'utilisant à des fins pour lesquelles elle n'a pas été prévue. Ce faisant, ils ne violent certes pas la loi, mais ils s'en servent pour atteindre un but qui n'est pas digne de protection (ATA/500/2011 du 27 juillet 2011 et les références citées).

44. Le formalisme excessif, prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 135 I 6 consid. 2.1 ; 134 II 244 consid. 2.4.2 ; 130 V 177 consid. 5.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_734/2012 du 25 mars 2013 consid. 3.1).
45. En l'espèce, le texte de l'art. 4 al. 5 *in fine* LCI indique qu'en cas de recours, le délai de validité de l'autorisation de construire est suspendu jusqu'à la « fin de la procédure, y compris une éventuelle instance devant une juridiction fédérale ». Dans leurs écritures respectives, les parties intimées proposent chacune une interprétation de cette notion de « fin de la procédure » : le département est d'avis que cette notion correspond à la date d'entrée en force de chose jugée de l'arrêt de la chambre administrative en question (soit en l'occurrence le 3 décembre 2022), alors que pour les recourants, il s'agirait plutôt de la date effective de l'arrêt (soit en l'occurrence le \_\_\_\_\_ 2022). Cette question souffrira de rester indécise compte-tenu de ce qui suit.

En effet, il convient de prendre en compte le contexte particulier du cas d'espèce, où le projet de construction porté par la DD 3\_\_\_\_\_/1 est étroitement lié à la démolition autorisée du bâtiment préexistant (M 2\_\_\_\_\_). Les demandes d'autorisation de démolir et de construire ont été déposées à la même date auprès du département et ont fait l'objet d'une instruction simultanée, ayant abouti à leur délivrance en date du \_\_\_\_\_ 2018. À cela s'ajoute que l'autorisation de construire initiale DD 3\_\_\_\_\_/1 constitue une décision globale au sens de l'art. 3A al. 2 LCI et fait expressément référence à l'autorisation M 2\_\_\_\_\_ dans son intitulé.

Ensuite, des avis d'ouverture des chantiers ont été remis en même temps au département concernant ces deux autorisations le 1<sup>er</sup> décembre 2021, avec une fin de phase de travaux prévue pour le 31 mars 2023 s'agissant de la M 2\_\_\_\_\_, respectivement le 12 décembre 2023 pour la DD 3\_\_\_\_\_/1. Toute cela démontre le lien intrinsèque existant entre ces deux autorisations visant à aboutir en définitive à l'édification d'une nouvelle construction, quand bien même, formellement et administrativement parlant, celle-ci implique une phase de démolition puis de construction et le prononcé de deux décisions administratives distinctes. Il est ainsi indéniable que l'exécution des travaux de ce projet, pris dans son ensemble, nécessite un examen global en prenant en considération tant les travaux de démolition que ceux de construction proprement dit. Le courriel du 14 mars 2022 de M. V\_\_\_\_\_ produit par les recourants ne permet pas d'arriver à un autre constat, dès lors que ce dernier ne fait en réalité que mentionner les deux phases du chantier, tout en rappelant les termes de l'art. 33A al. 2 RCI, ce qui tend plutôt à confirmer qu'aux yeux du département, le chantier, dans son ensemble, était bien déjà ouvert. Il n'est donc pas arbitraire d'admettre l'ouverture du chantier de l'autorisation de construire, déjà au stade de la phase de démolition, comme l'a d'ailleurs fait la chambre administrative dans le cadre, comme en l'espèce, d'un projet de construction impliquant une démolition préalable (cf. ATA/412/2001 du 19 juin 2001 consid. 4b).

Dans la présente espèce, outre le fait que les recourants ont expressément admis la réalisation de divers travaux de démolition, il ressort des éléments du dossier que la présence d'ouvrier a été constatée par l'un des voisins recourants le 6 décembre 2021 en vue de débiter les travaux de démolition, notamment par la dépose des fenêtres, comme l'atteste le courrier dudit voisin adressé au département le 6 décembre 2021. Sur la base de cette dénonciation, le département a d'ailleurs prononcé un ordre d'arrêt des travaux de démolition (courriel du 8 décembre 2021; pièce 45 du chargé des intimés). Il ressort également du dossier que les travaux de désamiantage de la maison ont débuté à tout le moins en septembre 2022, date des premiers devis. En outre, d'après le constat d'huissier du \_\_\_\_\_ 2022, commandé par les recourants, des barrières modulaires de chantier et des mesures anti-squat (dépose des encadrements de fenêtres et portes) ont été constatées, photographiées à l'appui. Par ailleurs, comme l'admettent les recourants, des démolitions intérieures ont été entreprises. Tout cela démontre ainsi que des travaux de démolition ont été entamés bien avant l'échéance de validité de l'autorisation de construire initiale, avec pour résultat la démolition complète de la villa et le décapement du terrain fin mars 2023. En conséquence, le tribunal retiendra que les travaux visant la mise en œuvre de l'autorisation de construire litigieuse ont été initiés avant l'échéance de validité de celle-ci, étant rappelé que la jurisprudence fédérale fait une interprétation large de la notion de travaux selon l'art. 4 al. 5 LCI (arrêt du Tribunal fédéral 1A.150/2001 du 19 juin 2001 consid. 2.2), laissant une marge d'appréciation à l'autorité intimée pour qualifier ces derniers en fonction des circonstances. Or, en l'occurrence, le département a admis que le chantier était

valablement ouvert sans que rien au dossier ne permette de retenir qu'il aurait abusé ou excédé de son pouvoir d'appréciation.

S'agissant d'une éventuelle interruption de chantier en violation de l'art. 33A RCI, outre le fait qu'il ne s'agit pas de l'objet du présent litige, le tribunal se contentera de rappeler que contrairement à la péremption du droit de construire *ipso iure* découlant du constat de la caducité d'une autorisation de construire, il ne faut pas perdre de vue qu'il s'agit là d'une prérogative du département lui permettant de sanctionner le bénéficiaire d'une autorisation de construire en lui ordonnant soit l'achèvement des travaux soit la démolition des parties inachevées et la remise en état des lieux. Il n'existe ainsi aucune obligation pour l'autorité intimée d'ordonner la continuation du chantier ou son arrêt. De surcroît, il convient de relever le contexte judiciairement tendu entre les parties au litige. En effet, outre la contestation de l'autorisation de construire s'étant conclue par l'arrêt de la chambre administrative confirmant cette décision, les recourants ont notamment parallèlement requis du Tribunal de première instance (ci-après : TPI) qu'il prononce un ordre d'arrêt immédiat des travaux tels qu'autorisés par la DD 3\_\_\_\_\_/1 notamment en raison de problématiques liés aux servitudes et canalisations, procédure qui n'est manifestement pas achevée à ce jour d'après les informations en mains du tribunal.

Dans ces circonstances, ne serait-ce qu'en vertu du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, les recourants sont malvenus de se prévaloir de l'absence de mise en œuvre de l'autorisation de construire dans le délai alors qu'ils ont tout fait pour précisément empêcher dite mise en œuvre.

Au vu de ce qui précède, force est de constater que l'autorisation de construire litigieuse n'était pas caduque à son échéance de validité, les travaux de démolition ayant été entamés près d'une année auparavant.

Le grief est ainsi rejeté.

46. Enfin, les intimés sont d'avis que la demande de constat de caducité de l'autorisation de construire litigieuse sollicitée par les recourants serait téméraire et justifierait le prononcé d'une amende au sens de l'art. 88 LPA.
47. Selon l'art. 88 LPA, la juridiction administrative peut prononcer une amende à l'égard de celui dont le recours, l'action, la demande en interprétation ou en révision est jugée téméraire ou constitutive d'un emploi abusif des procédures prévues par la loi (al. 1). L'amende n'excède pas CHF 5'000.- (al. 2). Le droit des parties d'obtenir la réparation du dommage causé par l'emploi abusif des procédures aux fins d'obtenir l'effet suspensif est réservé (al. 3).
48. De jurisprudence constante, les conclusions des parties portant sur l'art. 88 al. 1 LPA sont irrecevables (ATA/439/2022 du 26 avril 2022 consid. 12a).

49. En l'espèce, comme l'admettent les intimés, cette conclusion est irrecevable, conformément à la jurisprudence précitée. Quoiqu'il en soit, même à entrer en matière sur celle-ci, en lien avec le grief de caducité de l'autorisation de construire, elle devrait être rejetée, l'argumentaire des recourants ne pouvant être considéré comme téméraire. En effet, par le biais de leurs écritures, ces derniers ont présenté une argumentation détaillée qui poursuivait le respect de normes juridiques de droit public, dont la violation aurait pu entraîner l'annulation de la décision querellée, sans que rien ne permette de constater que leurs arguments étaient manifestement dépourvus de tout fondement ou basés sur des motivations étrangères à la loi. En outre, cette question devait être examinée d'office par le tribunal. Dans cette mesure, le tribunal n'entend pas prononcer une amende pour téméraire plaideur en application de l'art. 88 LPA.
50. Entièrement mal fondé, le recours est rejeté.
51. 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), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 2'400.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt des recours.
52. Une indemnité de procédure de CHF 2'400.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée aux intimés (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE PREMIÈRE INSTANCE**

1. déclare recevable le recours interjeté le 13 septembre 2022 par Mesdames et Messieurs A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_ ainsi que N\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du \_\_\_\_\_ 2022 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 2'400.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;
4. condamne les recourants, pris conjointement et solidairement, à verser à Messieurs P\_\_\_\_\_ et Q\_\_\_\_\_ une indemnité de procédure de CHF 2'400.- ;
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 trente 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 : Marielle TONOSSI, présidente, Oleg CALAME et Aurèle MULLER, juges  
assesseurs

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Marielle TONOSSI**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier