

+REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4176/2023 LCI

JTAPI/240/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 6 mars 2025

dans la cause

A_____ SA, représentée par Me Paul HANNA, avocat, avec élection de domicile

contre

B_____, représentée par Me Vadim HARYCH, avocat, avec élection de domicile

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. B_____ (ci-après : B_____) est propriétaire de la parcelle n° 1_____ de la Ville de _____ (GE), section C_____.

Située dans la zone industrielle et artisanale de D_____ (ci-après : D_____), cette parcelle accueille notamment un immeuble à destination de bureaux.

2. Le 10 mars 2011, la précédente propriétaire de la parcelle, E_____ (ci-après : E_____), a conclu un contrat de bail à loyer, portant sur des locaux commerciaux, sis au 1^{er} étage de cet immeuble, des places de parc et un dépôt, avec F_____ SA. Cette société, qui a en particulier pour but l'exploitation d'un bureau fiduciaire, n'a jamais été domiciliée, à teneur du registre du commerce genevois (ci-après : RC), dans l'immeuble.

Ce contrat stipulait notamment que l'objet locatif devait servir « pour l'utilisation suivante : Bureau » (art. 2 al. 1), qu'il devait être exclusivement utilisé pour l'usage défini contractuellement et que les élargissements, déductions et/ou modifications significatifs de l'usage n'étaient autorisés qu'avec l'accord de la bailleuse (art. 2 al. 3), que le rapport de location, de durée limitée, prenait automatiquement fin le 31 août 2016 (art. 4), que le locataire était autorisé à réaliser à ses propres frais ses aménagements selon le descriptif de construction et les plans qu'il avait présentés lors de la signature du contrat (art. 11.3.1 al. 1), que lorsque l'autorisation pour ces aménagements était accordée, à condition de respecter les obligations légales ou ordonnées par les autorités exigeant des mesures complémentaires architecturales ou autres, tous les frais y relatifs étaient exclusivement à la charge du locataire (art. 11.3.3 al. 1). La sous-location n'était permise qu'avec l'accord écrit de la bailleuse (art. 17 al. 1).

3. Par avenant du 16 septembre 2011, B_____ - à qui le contrat de bail avait été transféré du fait qu'elle était devenue propriétaire de la parcelle le 1^{er} juin 2011 - et F_____ SA ont notamment convenu que des travaux de parquet et de peinture, pour un montant maximum de CHF 30'000.-, étaient pris en charge par B_____, laquelle acceptait, en se référant au point 11 du contrat de bail à loyer, les transformations proposées par l'architecte le 30 juin 2011, étant réitéré que les travaux faisaient partie de l'aménagement du locataire. Le début du bail était reporté au 1^{er} octobre 2011.
4. Le 21 avril 2016, B_____ a conclu un contrat de bail à loyer, concernant les locaux commerciaux, places de parc et dépôt précités, avec le cabinet G_____, le Dr. H_____ et son épouse de l'époque. Par avenant du 27 septembre 2022, ce contrat a été transféré, à partir du 1^{er} octobre 2022, à I_____ (ci-après : I_____) en raison du changement de sa raison sociale au RC.

Ledit contrat stipulait notamment que le locataire avait le devoir et l'obligation d'utiliser et d'exploiter l'objet locatif pendant toute la durée du contrat comme des bureaux (art. 3.1), que les relations de location commençaient le 1^{er} septembre 2016

(art. 4.1), que « les locaux objets du bail [étaient] loués au locataire à l'état brut et conformément au descriptif de l'aménagement. Cet état [était] pris en compte dans le cadre de la fixation du loyer de base. Le descriptif de l'aménagement qui [faisait] partie intégrante du présent contrat de location défini[ssait] sous forme obligatoire la délimitation des coûts entre le bailleur et le locataire en ce qui concern[ait] les aménagements, l'entretien et la rénovation de l'objet loué. Les prestations incombant au bailleur [étaient] détaillées de façon exhaustive dans le descriptif de l'aménagement » (art. 6.1.1 al. 1). En outre, l'utilisation et l'affectation de l'objet loué découlaient exclusivement des conditions de ce contrat et ils ne devaient pas être modifiés sans le consentement préalable écrit du bailleur (art. 6.1.3).

5. Le 25 août 2022, I_____ a déposé une demande de construire auprès du département du territoire (ci-après : le département), exposant que les locaux en cause avaient été aménagés en 2011 afin d'accueillir un cabinet pour psychiatres et psychologues. Aucune demande de construire n'avait été déposée pour ces travaux, vu leur petite ampleur. Elle souhaitait désormais être reconnue comme une institution de santé et obtenir un permis d'exploiter, ce qui « expliqu[ait] la raison de la demande de permis de construire en APA ».

La direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a reformulé d'office la description du projet dans le formulaire de requête, « travaux réalisés en 2011 pour un cabinet de psychiatres et de psychologues », en « régularisation, aménagement d'un cabinet de psychiatres et psychologues au 1^{er} étage ». Les cases « changement d'affectation », sous la rubrique « nature des travaux », et « Hôpital/Clinique/Lieu de santé », sous la rubrique « affectation », ont été cochées dans le formulaire par la requérante.

6. Lors de l'instruction de cette demande, enregistrée sous la référence APA 2_____, les préavis usuels ont été requis et émis :
- le 29 août 2022, la DAC a requis la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet. À défaut de signature de la requête par la propriétaire, la requérante devait fournir une procuration ou un mandat de gérance de l'immeuble. Par ailleurs, le projet devait être modifié pour respecter les art. 49 et 109 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ;
 - le 30 août 2022, l'office cantonal de l'eau a préavisé favorablement, sous condition ;
 - le même jour, l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a préavisé favorablement, sans observations. Elle a indiqué s'en remettre à la Fondation pour les Terrains Industriels de Genève (ci-après : FTI) pour ce qui concernait la conformité de cette affectation avec la zone industrielle et artisanale ;
 - le 31 août 2022, la police du feu a émis un préavis favorable, sous condition que les mesures de protection incendie en matière de construction, d'équipement et d'utilisation, telles que des compartiments et clapets coupe-feu, l'éclairage de

secours, les extincteurs, la détection incendie, les alarmes internes, les consignes, etc. soient adaptées à la nouvelle configuration des locaux ;

- le 1^{er} septembre 2022, le service du médecin cantonal a préavisé favorablement, sous conditions ;
- le 9 septembre 2022, la FTI a requis la fourniture de pièces complémentaires. À défaut de signature de la requête par la propriétaire, la requérante devait fournir une procuration ou un mandat de gérance de l'immeuble. Une dérogation pour activité non conforme à la zone était nécessaire et une demande de dérogation, permettant de justifier la présence d'un cabinet de psychiatres et psychologues en zone industrielle, devait donc lui être adressée ;
- le 21 décembre 2022, l'OU a rendu un préavis défavorable, qui annulait et remplaçait celui du 30 août 2022. Le maître d'ouvrage n'avait jamais déposé de demande en autorisation de construire depuis son implantation en 2011 dans la D_____, alors que le cabinet de soins médicaux et psychologiques ne pouvait pas être considéré un service à la zone. La nature d'un cabinet médical était incompatible à la zone depuis l'adoption du règlement sur les activités admissibles en zone industrielle ou de développement industriel, respectivement en zone de développement d'activités mixtes du 21 août 2013, qui définissait précisément les affectations en ZIA. La jurisprudence empêchait en outre toute possibilité de dérogations sur la D_____.

7. Plusieurs prolongations de délai ont été accordées à la requérante afin qu'elle donne suite aux demandes de compléments formulées par les instances précitées et qu'elle se détermine sur le préavis défavorable de l'OU.

Le 21 juillet 2023, la requérante a informé le département, qu'après réflexion et au vu des compléments requis, qu'elle ne parvenait pas à rassembler, elle préférait abandonner le projet et renonçait aux travaux envisagés. Elle sollicitait qu'un terme soit mis à l'étude de ce dossier.

8. Entretemps, le département a ouvert le dossier d'infraction I-1_____.
9. Le 20 février 2023, il a ainsi informé B_____ et I_____ qu'un ou plusieurs éléments, potentiellement soumis à l'art. 1 LCI, auraient été réalisés sur la parcelle sans autorisation, notamment le changement d'affectation et l'exécution de travaux d'aménagement d'un cabinet de psychiatres et de psychologues dans l'immeuble. Un délai leur était imparti pour transmettre leurs éventuelles explications et/ou observations.
10. Le 21 février 2023, par le biais de sa régie, B_____ a répondu ne pas avoir réalisé de travaux ou fait de demande de changement d'affectation des surfaces en cause. I_____ occupait ces locaux et était titulaire du bail depuis le 1^{er} octobre 2013. À sa connaissance, il avait uniquement changé de raison sociale au RC.
11. Le 28 février 2023, I_____ s'est déterminée sous la plume du Dr. H_____. Son cabinet occupait les locaux depuis le 1^{er} septembre 2011. Le titulaire du bail était,

à cette date, F _____ SA, qui administrait ses affaires, et celui actuel était I _____. E _____ était toujours propriétaire des lieux.

Le contrat de bail indiquait que les locaux étaient destinés à être utilisés comme bureaux ; il n'était fait aucune mention d'une zone industrielle. À son entrée dans les locaux, il avait annoncé à la régie que son activité serait exclusivement médicale et psychologique, comme le démontraient leurs différents échanges. Un architecte avait été mandaté, dès la signature du bail, avec l'accord de la régie pour mettre en œuvre d'importants travaux permettant d'adapter le plateau loué brut à une activité de soins médicaux et psychologiques. L'architecte ne l'avait jamais informé d'une inadéquation entre une telle activité et les possibilités offertes par les locaux ou la zone dans laquelle ceux-ci se situaient. Des demandes de permis pour ce type de travaux étaient habituellement faites, mais il découvrait maintenant que l'architecte ne l'aurait pas fait. Il n'aurait ni engagé les travaux ni les coûts afférents s'il y avait eu le moindre doute sur la possibilité d'établir de façon durable l'activité du cabinet.

En 2022, afin de mieux répondre aux besoins de la population adolescente en termes de santé psychique, des démarches avaient été entamées pour obtenir la reconnaissance de son cabinet comme institution de santé, ce qui impliquait de remplir divers critères, notamment concernant les locaux. C'était suite à cette démarche qu'il avait appris l'existence d'une inadéquation de l'usage des locaux au motif que le cabinet se situait en zone industrielle. Il en avait été très surpris. D'une part, ni le bail ni l'architecte ni les régies n'avaient jamais fait mention du caractère industriel de la zone et de l'inadéquation en découlant. D'autre part, l'immeuble était occupé par plusieurs sociétés, dont une école, des bureaux et des institutions diverses.

Le cabinet comptait 17 collaborateurs et accueillait 400 patients, majoritairement des enfants et des adolescents scolarisés ou résidants du quartier. La situation sanitaire psychique des adolescents du quartier, à l'image de celle des adolescents en Suisse, avait conduit à une insuffisance de places chez les professionnels du soin psychique établis à Genève. Des dizaines de patients étaient en liste d'attente dans son cabinet.

Il espérait avoir fait montre de sa bonne foi dans cette situation qu'il regrettait et qui l'inquiétait. Il souhaitait trouver une solution permettant la continuité de l'activité du cabinet à son adresse actuelle, puisque celle-ci répondait aux besoins de la population du quartier et que les coûts d'un déménagement et aménagement de nouveaux locaux adaptés aux besoins de la psychothérapie et de l'accueil de crise et d'urgence pourraient se révéler prohibitifs.

12. Par décision du _____ 2023, qui n'a pas été communiquée à I _____, semble-t-il en raison d'une erreur technique, le département a refusé de délivrer l'autorisation de construire APA 2 _____ sollicitée.

La DAC et la FTI avaient exigé du propriétaire ou de son représentant qu'il signe la demande d'autorisation, ce qui n'avait pas été fait malgré les différents courriers

adressés à I_____ et prolongations accordées. Le 21 juillet 2023, celle-ci avait d'ailleurs précisé qu'elle n'arriverait pas à fournir ces documents. Sur cette base déjà, l'APA 2_____ sollicitée ne pouvait pas être délivrée.

De plus, le projet portait sur une tentative de régularisation de l'aménagement d'un cabinet de psychiatres et psychologues dans la D_____, lequel n'était pas conforme aux art. 19 al. 4 de la loi d'application sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) et 3 à 8 du règlement sur les zones industrielles et d'activités mixtes du 24 mai 2023 (RZIAM - L 1 45.05) qui décrivaient les activités admises en zone industrielle, à savoir notamment les activités à vocation artisanale (art. 3), industrielle (art. 4) ou technologique (art. 5 à 8). Le 21 décembre 2022, l'OU avait ainsi rendu un préavis défavorable au projet en relevant que celui-ci était incompatible à l'affectation de la zone.

13. Par décision du _____ 2023, dans le cadre du dossier d'infraction I-1_____, le département a interdit à I_____, en se référant à la décision du _____ 2023, d'exploiter les locaux concernés avec effet immédiat et ce jusqu'au rétablissement d'une situation conforme au droit.

Il lui a par ailleurs infligé une amende administrative de CHF 1'000.-, montant tenant compte de la gravité tant objective que subjective de l'infraction commise. Il avait notamment pris en compte, comme autre circonstance, le fait accompli devant lequel il avait été mis.

14. Le même jour, faisant suite à la décision du _____ 2023, le département a ordonné à B_____ de rétablir une situation conforme au droit, d'ici au 31 janvier 2024, en procédant à la remise en état des locaux concernés par la DD 3_____/1. Dans le même délai, un reportage photographique ou tout autre élément attestant de manière univoque de cette remise en état devait lui parvenir.

Le recours interjeté contre cette décision par B_____ auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) a mené à l'ouverture de la procédure A/2_____.

15. Par acte du 6 décembre 2023, I_____ a interjeté recours contre les décisions des _____ et _____ 2023 auprès du tribunal. Elle a conclu, principalement, à ce qu'il soit constaté, d'une part, que la procédure APA 2_____ était devenue sans objet suite à son abandon du projet le 21 juillet 2023 et, d'autre part, que les décisions litigieuses étaient nulles. Subsidièrement, elle a conclu à ce que ces décisions soient annulées et à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle entendait déposer une nouvelle requête en autorisation de construire conjointement avec B_____ et qu'un délai lui soit imparti à cet effet. Plus subsidièrement, elle a demandé que le dossier soit renvoyé au département pour nouvelle décision au sens des considérants. Préalablement, elle a requis que le département produise les dossiers complets des autorisations de construire DD 3_____/3 et DD 3_____/5 ; le tout sous suite de frais et dépens.

Le 10 mars 2011, le Dr. H _____ avait conclu avec E _____ un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux pour y exploiter un centre de soins médicaux et psychologiques. Les locaux étant loués à l'état brut, il avait entrepris en 2011, avec l'aval de la bailleuse, d'aménager la surface louée afin de créer des bureaux fermés pour que des thérapies individuelles puissent y être menées avec des patients. Ainsi, aucun aménagement particulier n'avait été réalisé vu les soins offerts, hormis des salles de consultation fermées, une salle d'attente ainsi que des commodités accessibles à la patientèle, comme dans n'importe quelle surface commerciale à affectation de bureaux. Le bail avait par la suite été transféré à B _____, qui avait expressément consenti aux aménagements préalablement autorisés par E _____, qui était ainsi informée, dès l'origine, du fait que l'activité exercée dans les bureaux était vouée à l'accueil de patientèle à des fins de soins psychothérapeutiques, administrés par des psychiatres ou psychothérapeutes sous délégation, laquelle nécessitait l'aménagement de la surface brute louée en bureaux individuels.

La décision du _____ 2023 était nulle puisque dénuée de tout objet en raison de l'abandon de la procédure y relative en date du 21 juillet 2023. Elle avait retiré formellement sa requête, renonçant aux aménagements nécessaires à l'obtention d'une autorisation cantonale d'exploiter une institution de santé, étant rappelé qu'elle n'avait jamais été informée par la bailleuse, ni par l'architecte mandaté à l'époque, que l'immeuble était construit sur une parcelle colloquée dans la D _____. Non accompagnée d'un mandataire professionnel qualifié lors du dépôt de l'APA 2 _____, elle n'avait pas perçu la portée de la transformation de l'objet de sa requête en une tentative de régularisation de l'aménagement d'un cabinet de psychiatres et psychologues dans l'immeuble. En réalité, le département aurait dû prendre formellement acte de l'abandon de sa requête, clôturer le dossier et rendre une décision d'abandon de la procédure pour y mettre valablement fin. Ensuite, il aurait dû ordonner, par le biais de la direction de l'inspectorat des constructions (ci-après : DIC), le dépôt formel d'une requête en autorisation de construire pour statuer sur les prétendus aménagements illicites et changement d'affectation dont elle était, sans motif, soupçonnée à son entrée dans les locaux en 2011.

La nullité de cette décision résultait également de la violation grave de son droit d'être entendue dans la mesure où son retrait avait été ignoré par le département. La prise en considération de sa volonté aurait mené, non pas à une décision de refus, mais à une décision constatant l'abandon du projet initialement soumis à l'examen, ainsi qu'au classement du dossier. En procédant correctement et conformément à sa pratique, le département aurait alors dû requérir le dépôt d'une requête formelle en autorisation de construire visant l'examen « à rebours » de la conformité, tant de l'affectation des locaux, que des aménagements internes prétendument illicites de 2011. Elle aurait alors produit les plans de l'ensemble des aménagements réalisés en 2011 (et non simplement les aménagements visés pour obtenir une autorisation d'exploiter une institution de santé) et tous les éventuels documents à même de démontrer que l'affectation de l'immeuble était dès l'origine destinée à l'accueil de

bureaux du secteur secondaire et tertiaire. Le département aurait alors aussi pu examiner l'éventualité d'une dérogation pour non-conformité à la zone et aurait ensuite été légitimé, fort d'un tel examen et en toute connaissance des éléments pertinents du dossier, à rendre une décision définitive de refus ou d'octroi de l'autorisation sollicitée.

La décision du _____ 2023 étant principalement motivée par la décision du _____ 2023, elle était également nulle. En effet, la sécurité de l'ordre juridique impliquait une nullité en cascade dans ce genre de configuration.

Par ailleurs, la grave violation de son droit d'être entendue avait pour effet que le département avait pris sa décision sur la base d'impressions purement subjectives, non étayée par une instruction solide et complète des faits de la cause, et avait aussi empêché le prononcé d'une mesure moins incisive. L'instruction insuffisante du dossier justifiait l'annulation des décisions querellées, étant souligné que la zone en question accueillait de nombreux bâtiments à vocation administrative et affectés à une utilisation de bureaux et que l'époque de construction de l'immeuble (entre 1970 et 1980) était antérieure à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), fixant le régime actuel de zone.

Les décisions en cause étaient fondées sur l'hypothèse de l'illicéité de l'affectation des locaux et de leurs aménagements internes, ce qui n'avait pas été valablement analysé par le département. En outre, elle aurait dû être mise au bénéfice de la garantie de la situation acquise car l'affectation commerciale d'origine des locaux était respectée, les aménagements mis en œuvre en 2011 ne s'éloignant pas de ceux qu'aurait réalisés un locataire administratif et ne remettant en cause ni le volume, ni la structure, ni l'apparence du bâtiment depuis l'extérieur. Une juste pesée des intérêts en présence aurait conduit le département au constat que le maintien d'une affectation de bureaux et de menus aménagements internes facilement démontables n'étaient pas de nature à mettre en péril un intérêt public important exigeant l'interdiction immédiate de l'exploitation des locaux en cabinet de consultation psychiatrique.

L'interdiction d'exploiter les locaux, qui manquait d'intelligibilité, était au surplus disproportionnée. Le but visé *in fine* par le département était peu clair. Il précisait que « le projet soumis à l'examen (...) était déjà réalisé (...) les éléments maintenus sans droit ne [pouvaient] être maintenus en l'état ». Dans la mesure où le projet de l'APA 2 _____ ne visait pas la régularisation des aménagements effectués en 2011, mais essentiellement l'installation de commodités accessibles aux personnes à mobilité réduite, on ne comprenait pas sur quoi portait le « rétablissement d'une situation conforme au droit » : devait-elle remettre les locaux dans l'état initial, avant son entrée en possession, transformer son activité et viser une activité strictement industrielle ou artisanale ou au contraire laisser des locaux vacants dont l'affectation administrative de bureaux perdurerait, sans être exploitée? Elle peinait à comprendre comment l'interdiction d'exploiter pouvait être apte à atteindre le but que semblait viser le département sans plus ample explication à ce stade. En tout

état, d'autres mesures moins incisives étaient aptes à régulariser les aménagements de 2011, telle notamment une décision d'ordre de dépôt en bonne et due forme pour vérifier la conformité tant de l'affectation que des aménagements. Son activité n'était de plus pas de nature à mettre en péril la zone de l'immeuble ni à la dénaturer. Il s'agissait d'une petite zone industrielle et artisanale, de type « timbre-poste » enclavée en pleine ville, entre deux zones ordinaires et une portion de zone de développement, lesquelles admettaient des activités commerciales usuelles de type consultation thérapeutique. Elle avait pour particularité de ne pas être excentrée comme les autres dans le canton, mais incluse dans le centre urbain à vocation mixte commerciale et d'habitation. Il n'y avait donc pas d'intérêt public, également à la lumière des éléments mis en avant le 28 février 2023, à la cessation immédiate de son activité.

L'interdiction d'exploiter les locaux violait enfin l'art. 129 LCI. L'affectation de l'immeuble avait été autorisée à l'origine, en vertu du droit en vigueur au moment de sa construction. Si la cause avait été correctement instruite, le département aurait constaté la licéité de l'affectation et n'aurait pas ordonné l'interdiction précitée. Les aménagements de 2011 étaient autorisables dans la mesure où ils respectaient l'affectation d'origine. De plus, la construction de l'immeuble (entre 1970 et 1980) datait de plus de trente ans. Ainsi, à supposer par impossible que l'affectation ait été illicite dès l'origine, elle bénéficierait de la prescription trentenaire. Enfin, une correcte balance des intérêts en présence basculait en faveur de ses intérêts privés et de sa patientèle plutôt qu'en faveur de l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit, inexistant en l'espèce.

16. Dans ses observations du 12 février 2024, B_____ a conclu à l'annulation de la décision du _____ 2023, sous suite de frais et dépens. À titre préalable, elle a requis la production par le département des dossiers d'autorisation de construire DD 3_____/3 et DD 3_____/5.

Son immeuble avait fait l'objet de l'autorisation de construire DD 3_____ délivrée dans les années 1980 ; son affectation, autorisée comme telle, était administrative, à destination de bureaux, ainsi que cela ressortait en particulier des plans visés ne varietur. La production des dossiers d'autorisation de construire DD 3_____/3 et DD 3_____/5 établirait également ce fait. Elle avait perpétué cette affectation et la destination de bureaux, ainsi qu'il ressortait des art. 2 et 3 du contrat de bail à loyer. I_____ avait certes réalisé les travaux visant l'aménagement de son cabinet sans son aval, mais son activité relevait de prestations de psychiatrie et de psychothérapie, soit en substance du conseil, à l'exclusion de toute prestation médicale impliquant par exemple du matériel médical, de sorte que l'immeuble n'avait fait l'objet d'aucun changement d'affectation. Il était incompréhensible que le département ait considéré qu'un tel changement soit intervenu, dès lors qu'il était toujours question de bureaux. L'affectation d'origine était ainsi préservée. Cette affectation était au demeurant protégée tant par le principe de la garantie des droits acquis que par celui de la prescription trentenaire. L'ordre de rétablissement d'une

situation conforme au droit était un non-sens, dans la mesure où, même à imaginer la remise en état conformément aux plans de l'autorisation de construire DD 3 _____, l'affectation et la destination des locaux serait identique, puisqu'il s'agirait toujours de bureaux. L'interdiction d'exploiter n'était ainsi pas fondée.

Elle n'entendait pas se prononcer sur les travaux illicites réalisés par la recourante et l'amende qui lui avait été infligée dès lors que ces travaux avaient été réalisés sans son consentement préalable.

17. Dans ses observations du 4 mars 2024, le département a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité du recours contre la décision du _____ 2023, s'en rapportant à justice quant à la recevabilité du recours contre la décision du _____ 2023, et, au fond, au rejet des recours.

L'intérêt pratique de la recourante à contester la décision du _____ 2023 faisait défaut, celle-ci ayant conclu qu'il soit constaté qu'elle avait abandonné son projet et n'ayant pas requis l'octroi de l'autorisation APA 2 _____. Cette requête ayant de toute manière été refusée, elle n'avait pas d'intérêt pratique à l'annulation ou à la modification de la décision de refus du _____ 2023. La conclusion visant à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle entendait déposer une nouvelle requête en autorisation de construire conjointement avec B _____ et qu'un délai lui soit imparti à cet effet dépassait l'objet du litige et devait en conséquence aussi être déclarée irrecevable.

À teneur de l'art. 4 al. 1 LCI, en procédure accélérée, passé le délai de réponse et à défaut de justes motifs, il renvoyait la requête au requérant, le cas échéant la refusait. Aussi, contrairement aux allégations de la recourante, il ne devait pas prononcer le classement au lieu de rendre une décision de refus. L'abandon du projet par la recourante n'avait par ailleurs, en définitive, aucune portée concrète puisque les travaux objets de la requête APA 2 _____ avaient d'ores et déjà été réalisés. La requête conservait donc son objet. Le courrier d'abandon du projet par la recourante signifiait en réalité que cette dernière renonçait à tenter de régulariser les travaux entrepris sans autorisation de construire.

Le droit d'être entendue de la recourante n'avait pas été violé. Elle ne pouvait pas se prévaloir du JTAPI/3 _____ du _____ 2021 qu'elle avait cité pour invoquer une pratique constante et systématique consistant à formaliser le classement sans suite d'un dossier en cas d'abandon de projet par le requérant ; une telle pratique n'existait pas. Elle ne pouvait pas non plus être suivie lorsqu'elle prétendait qu'il aurait dû prendre acte du retrait puis transférer le dossier à la DIC, charge à cette dernière d'ordonner le dépôt d'une requête pour tenter de régulariser les travaux entrepris. Outre le fait qu'il n'avait aucune obligation de prendre acte du retrait en lieu et place de prononcer une décision de refus, la procédure d'infraction I-1 _____ avait été ouverte alors que l'instruction de l'APA 4 _____ était encore en cours, ce dont la recourante avait été informée en date du 20 février 2023. Conformément aux principes de célérité et d'économie de procédure, dès lors que l'APA 2 _____ visait à tenter de régulariser les travaux entrepris de manière illicite,

l'examen de la conformité desdits travaux avait été faite dans ce cadre-là. Malgré plusieurs délais, la requérante, qui supportait l'obligation de motiver sa requête, n'avait jamais complété celle-ci de manière satisfaisante. Par ailleurs, l'examen d'une dérogation pour non-conformité à la zone avait été réalisé par l'OU, tel que cela ressortait de son préavis du 21 décembre 2022. La distinction que tentait de faire la recourante entre les locaux « en l'état » et « le futur projet existant » ne faisait aucun sens, puisque les aménagements réalisés sans autorisation en 2011 ressortaient des plans de la requête APA 2_____. Enfin, en tout état, une éventuelle violation du droit d'être entendue de la recourante serait réparée dans le cadre de la présente cause.

La décision du _____2023 n'était pas nulle, l'interdiction d'exploiter étant motivée par le fait que les travaux avaient été réalisés en l'absence d'autorisation de construire. Ainsi, l'éventuelle nullité de la décision du _____ 2023 ne saurait conduire à la nullité de la décision du _____2023.

On ne pouvait suivre la recourante lorsqu'elle prétendait qu'il aurait violé son droit d'être entendue en basant sa décision du _____ 2023 uniquement sur sa décision du _____ 2023, qui ne tiendrait pas compte d'éléments fondamentaux du dossier, notamment l'affectation d'origine du bâtiment. D'une part, elle ne s'était pas déterminée sur le préavis de l'OU du 21 décembre 2022 - qui avait examiné la conformité des travaux réalisés et la possibilité de les régulariser - malgré sept prolongations de délai à cette fin. Dans ces circonstances, I_____ avait eu amplement le temps de compléter son dossier et de présenter les éléments qu'elle jugeait utiles pour tenter de régulariser les travaux entrepris. Ayant précisé que sa requête visait les travaux réalisés en 2011, la recourante ne pouvait pas, à présent, prétendre de bonne foi ne pas comprendre comment il était arrivé à la conclusion que les travaux avaient été entrepris sans autorisation. Il était incontestable que des locaux destinés à un cabinet de psychiatres et psychologues ne relevaient pas d'une activité admissible et conforme à la zone industrielle et artisanale. La recourante ne démontrait d'ailleurs pas le contraire. S'agissant de la procédure d'infraction, la recourante avait exercé son droit d'être entendue en se déterminant par courriel du 28 février 2023. Enfin, la mesure moins incisive proposée par la recourante, soit d'ordonner le dépôt d'une requête, n'aurait pas permis d'atteindre le but visé par les art. 129 ss LCI puisqu'une tentative de régularisation avait déjà eu lieu, mais avait abouti à un échec.

La recourante ne pouvait pas se prévaloir du principe de la garantie de la situation acquise puisque les travaux qu'elle avait réalisés avaient induit un changement de destination desdits locaux dans la mesure où l'activité qui y était déployée ne relevait plus de l'administratif, mais du médical. Les travaux entrepris dépassaient donc le simple maintien de l'immeuble.

L'interdiction d'exploiter prononcée n'était pas disproportionnée. Elle était apte à atteindre le but visé consistant à préserver la sécurité et la santé des usagers des locaux. Elle devait également permettre à la propriétaire de rétablir une situation

conforme au droit dans le délai imparti pour ce faire. Il n'y avait pas d'alternative permettant d'atteindre le but visé. Outre la non-conformité des travaux entrepris à la zone d'affectation, il ressortait du préavis de la police du feu du 31 août 2022 que des mesures de protection incendie en matière des construction, d'équipement et d'utilisation, devraient être adaptées à la nouvelle configuration des locaux. Le préavis du service du médecin cantonal imposait de nombreuses conditions, notamment le respect des normes relatives à l'activité médicale exercée, dont la recourante aurait encore dû démontrer le respect si le projet avait été autorisé. Enfin, le préavis du 29 août 2022 de la DAC relevait notamment une violation de l'art. 49 LCI relatif aux vides d'étages. Les intérêts publics tels que la santé, la sécurité et la salubrité étaient prépondérants et primaient l'intérêt privé de la recourante, qui avait abandonné le projet de régularisation et ne démontrait au surplus pas la réalité de l'atteinte qu'elle alléguait à ses intérêts privés.

La destination actuelle des locaux n'était pas conforme à celle autorisée en 1975. La recourante ne pouvait ainsi se prévaloir ni de la garantie de la situation acquise, ni d'une éventuelle prescription, les travaux ayant été entrepris en 2011. Les travaux ayant été réalisés sans autorisation, le département n'avait pas violé l'art. 129 LCI en fondant l'ordre querellé sur cette disposition.

18. Par écritures du 2 avril 2024, B _____ a fait valoir que le reportage photographique des locaux, annexé à ses écritures, démontrait qu'il était uniquement question de bureaux, à l'exclusion de toute activité médicale nécessitant l'usage de matériel et de dispositifs techniques médicaux. La destination de bureaux était donc inchangée. Par conséquent, il n'existait aucun changement d'affectation. Un simple changement d'utilisation échappait à l'obligation d'obtenir une autorisation de construire. En tout état, la garantie des droits acquis trouvait application.

L'instruction de la demande de régularisation souffrait de plusieurs vices. D'une part, le département avait requalifié la demande en un prétendu « changement d'affectation », alors que tel n'avait jamais été le cas. D'autre part, la décision de refus n'avait jamais été notifiée à la requérante, comme admis par le département. Ni I _____ ni elle-même n'avaient ainsi été en mesure de contester ce refus en temps utile. Le département aurait dû à tout le moins lui laisser la possibilité de déposer elle-même une demande de régularisation pour défendre ses propres intérêts.

Dans ces circonstances, elle sollicitait l'audition d'un représentant de l'OU afin d'asseoir la destination actuelle des locaux. Dans une telle hypothèse, le tribunal pourrait suspendre la procédure et celle connexe A/4 _____ afin de lui permettre de déposer une nouvelle APA sur la régularisation des travaux d'aménagement réalisés dans les bureaux.

19. Dans ses observations du 24 avril 2024, I _____ a persisté intégralement dans les conclusions de son recours. Elle sollicitait en outre la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la demande de régularisation des aménagements intérieurs entrepris dans les locaux en cause à l'occasion de son emménagement en 2011. Une

telle suspension, qui lui permettrait de déposer une nouvelle requête en APA, garantirait l'économie de procédure, en évitant que la présente procédure et la procédure A/4_____, intimement liées, deviennent toutes deux sans objet. En outre, elle appuyait la mesure d'instruction sollicitée par B_____ ; l'audition d'un représentant de l'OU permettrait d'éclairer le revirement complet de position de cette instance, entre un premier préavis favorable, suivi d'un deuxième préavis négatif quelque mois plus tard.

Le département reconnaissait que les locaux se situaient dans un immeuble destiné, depuis décembre 1975, à l'activité administrative, admettant ainsi implicitement qu'une activité conforme à cette destination d'origine serait licite et ne nécessiterait pas de décision visant à valider le prétendu changement d'affectation eu égard à la nouvelle réglementation régissant les zones industrielles et artisanales. Néanmoins, il considérait que les travaux de 2011 avaient induit un changement de destination des locaux, l'activité déployée ne relevant prétendument pas de l'administratif, mais du médical. À cet égard, on peinait à comprendre comment le simple aménagement (mise en place de revêtements de sol et de parois séparatives internes) des bureaux loués à l'état brut puisse engendrer un changement de destination d'une surface administrative ; elle le contestait fermement. La législation ne définissait pas de manière précise ce qu'il fallait entendre par changement de destination ou d'affectation ; il s'agissait d'une notion juridique indéterminée. La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), certes non applicable en l'espèce, apportait des éclaircissements sur cette notion, tout comme la jurisprudence ayant établi une définition. Son activité déployée au sein des locaux, à savoir une activité diurne, généralement en semaine uniquement, à des horaires relativement réguliers, par des personnes y exerçant une activité professionnelle, administrative, impropre à générer du bruit et cantonnée à l'intérieur des locaux, correspondait à cette définition. En effet, l'exploitation des bureaux en cabinet de consultations psychiatriques et psychologiques, sans administration de médicaments et dénué de tout outillage médical, répondait pleinement à cette définition.

A fortiori, l'exploitation d'un cabinet médical de chirurgie pédiatrique avait été admis par le département dans un immeuble affecté aux commerces et aux bureaux. Il admettait déjà l'exercice de la profession de psychiatrie ou psychologue dans des immeubles dont l'affectation autorisée était administrative (bureaux), comme le démontrait les six exemples qu'elle citait. Le fait que les thérapeutes mentionnés n'exerçaient pas en zone industrielle et artisanale ne changeait rien à l'analogie exposée dès lors qu'elle était au bénéfice, vu l'affectation d'origine de l'immeuble, de la situation acquise. Enfin, les travaux effectués, minimes, ne dépassaient pas le cadre d'un aménagement classique de surface administrative ; ils n'étaient que des travaux de transformation superficielle d'une surface commerciale louée à l'état brut qui ne dénaturait ni l'affectation du sol, ni le but de l'immeuble. Le reportage photographique d'B_____ attestait de l'absence totale de transformation des

surfaces en autre chose que des bureaux. Force était ainsi de constater que ces travaux ne conduisaient pas à un usage économique entièrement nouveau et ne s'écartaient en rien de l'usage d'origine autorisé.

20. Le 24 avril 2024, le département a persisté dans les développements et conclusions de ses observations du 4 mars 2024.

L'absence de matériel médical ou dispositif médical ne permettait nullement de conclure que la destination des locaux demeurait administrative. Un changement d'affectation se définissait en effet par la modification du but de l'installation. Or, il ressortait des explications fournies par I_____ à l'appui de sa requête que celle-ci visait à lui permettre d'être reconnue comme institution de santé. Aussi, les locaux concernés n'avaient plus pour but d'accueillir des bureaux, mais bien une institution de santé. Il résultait de plus du formulaire de requête que les cases « changement d'affectation », sous la rubrique « nature des travaux », et « Hôpital/Clinique/Lieu de santé », sous la rubrique « affectation », avaient été cochées, de sorte que la recourante avait elle-même admis le changement d'affectation et de destination. L'APA 2_____ visait ainsi, comme cela ressortait de sa description, à régulariser la nouvelle affectation médicale des locaux, qualification qui ne dépendait pas uniquement de la présence de matériel ou de dispositif technique médical. Le changement d'affectation, ainsi avéré, était soumis à autorisation de construire et aucune protection conférée par la garantie des droits acquis ne pouvait en l'espèce être reconnue.

L'instruction de l'APA 2_____ n'était pas viciée. Étant partie à la présente procédure, c'était à tort qu'B_____ prétendait n'avoir jamais pu contester la décision de refus du _____ 2023. Il n'avait en outre aucune obligation de laisser la possibilité au propriétaire des locaux de régulariser la situation, le locataire ayant lui-même fait la démarche.

L'audition d'un représentant de l'OU n'apparaissait pas utile à l'établissement des faits nécessaires à la résolution des faits de la cause. Il s'opposait à la suspension de la cause.

21. Par décision du 3 juillet 2024 (DITAI/383/2024), le tribunal a rejeté les demandes de suspension de l'instruction du recours formées par B_____ le 2 avril 2024 et par I_____ le 24 avril 2024.

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 de la loi genevoise sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. La recevabilité du recours suppose toutefois encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.
4. À teneur de l'art. 60 al. 1 let. b LPA, toute personne qui est touchée directement par une loi constitutionnelle, une loi, un règlement du Conseil d'État ou une décision a un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié.

Cette notion de l'intérêt digne de protection correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), que les cantons sont tenus de respecter en application de la règle d'unité de la procédure figurant à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 150 II 123 consid. 4.1 ; 144 I 43 consid. 2.1).

5. Un intérêt digne de protection à ce que la décision querellée soit annulée ou modifiée, respectivement à faire examiner les griefs soulevés, suppose notamment que ledit intérêt soit actuel et pratique. L'existence d'un intérêt actuel s'apprécie non seulement au moment du dépôt du recours, mais aussi lors du prononcé de la décision sur recours (ATF 142 I 135 consid. 1.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_502/2024 du 15 octobre 2024 consid. 5.1). Si l'intérêt actuel n'existe pas lors du dépôt du recours, celui-ci est déclaré irrecevable. S'il s'éteint pendant la procédure, le recours, devenu sans objet, doit être simplement rayé du rôle (arrêt du Tribunal fédéral 2C_13/2024 du 18 juin 2024 consid. 1.2 ; ATA/1504/2024 du 30 décembre 2024 consid. 2.2). Le juge ne se prononce donc que sur des recours dont l'admission élimine véritablement un préjudice concret, soit sur des questions concrètes et non pas théoriques. Ainsi, l'existence d'un intérêt de pur fait ou la simple perspective d'un intérêt juridique futur ne suffit pas. Une partie qui n'est pas concrètement lésée par la décision ne possède donc pas la qualité pour recourir et son recours est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 7B_598/2024 du 5 novembre 2024 consid. 10.2 et les références citées).

L'intérêt actuel fait défaut en particulier lorsque la décision attaquée a été exécutée ou est devenue sans objet (ATF 125 II 86 consid. 5b ; arrêts du Tribunal fédéral 7B_598/2024 du 5 novembre 2024 consid. 10.2 ; 1B_220/2023 du 22 mai 2023 consid. 10.2).

6. En l'espèce, la recourante dispose à ce jour d'un intérêt actuel à contester la décision du _____ 2023, de sorte que son recours est recevable en tant qu'il conteste cette décision. En revanche, elle ne dispose pas d'un intérêt actuel à contester la décision du _____ 2023 dans la mesure où elle a abandonné le 21 juillet 2023 sa demande d'autorisation de construire APA 2_____, concluant même dans son recours, à qu'il soit constaté que ce projet était sans objet. Partant, le recours est irrecevable en tant qu'il conteste la décision du _____ 2023.

7. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables.
8. En effet, sous peine d'être irrecevable, une conclusion ne peut être exorbitante à l'objet du litige (ATA/9/2023 du 10 janvier 2023 consid. 4). Cet objet est défini principalement par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; ATA/1205/2024 du 15 octobre 2024 consid. 2.1). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer (arrêt du Tribunal fédéral 8C_736/2023 du 2 octobre 2024 consid. 2.1).

Par ailleurs, l'application du droit d'office par les juridictions administratives ne saurait avoir un quelconque effet sur la question d'un refus d'examiner un grief. En effet, si la juridiction administrative arrive à la conclusion que l'administré ne dispose pas d'un avantage pratique par rapport au grief soulevé, les règles de procédure imposent à celle-ci de ne pas entrer en matière et de déclarer irrecevable le grief invoqué (ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11d ; ATA/881/2022 du 30 août 2022 consid. 3d).

9. En l'espèce, la conclusion de la recourante visant qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle entendait déposer une nouvelle requête en autorisation de construire, conjointement avec B _____, et qu'un délai lui soit imparti à cet effet, dépasse l'objet du litige portant sur une mesure administrative interdisant d'exploiter les locaux concernés avec effet immédiat et sur une amende administrative. Cette conclusion doit dès lors être déclarée irrecevable.
10. 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_99/2024 du 6 mai 2024 consid. 3.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

11. 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/1077/2024 du 10 septembre 2024 consid. 2.2).

12. À titre préalable, la recourante demande l'audition d'un collaborateur de l'OU ainsi que la production des dossiers complets des autorisations de construire DD 3_____/3 et DD 3_____/5.
13. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend, classiquement, le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2 ; 145 I 167 consid. 4.1).

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 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1).

En revanche, le droit d'être entendu ne confère pas celui de l'être oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_123/2024 du 9 décembre 2024 consid. 3.1 ; cf. aussi art. 41 in fine LPA). Dans la règle, l'audition d'un membre d'une instance spécialisée ou de la commune ne se justifie pas lorsque celle-ci a émis un préavis versé à la procédure (ATA/64/2025 du 14 janvier 2025 consid. 3.2 ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 2, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1 et 3.2).

14. En l'espèce, le tribunal considère que l'audition d'un collaborateur de l'OU ne se justifie pas dans la mesure où les préavis émis par cette instance sont suffisamment explicites pour qu'il ne soit pas utile d'entendre encore oralement un membre de cette dernière. Le « revirement complet de position » de l'OU s'explique par ailleurs fort aisément ; dans son préavis favorable, il s'en <était remis à la FTI pour la détermination de la conformité de l'affectation des locaux avec la zone industrielle et artisanale, puis, suite au préavis du 9 septembre 2022 de cette instance exigeant une dérogation pour activité non conforme à la zone, il a préavisé défavorablement, suivant en cela la position de la FTI ainsi qu'il l'avait annoncé le 30 août 2022.

La production des dossiers complets des autorisations de construire DD 3_____/3 et DD 3_____/5 ne s'avère, quant à elle, pas nécessaire, puisqu'il n'est pas litigieux que l'immeuble était, à l'origine, destiné à accueillir des activités administratives.

Partant, il n'y a pas lieu de procéder aux mesures d'instruction requises, celles-ci n'étant au demeurant pas obligatoires. Au surplus, le dossier comporte tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant ainsi au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige. Les conclusions préalables seront donc rejetées.

15. La recourante conclut à ce qu'il soit constaté que les décisions des _____ et _____ 2023 sont nulles, subsidiairement à leur annulation.
16. La nullité absolue d'une décision peut être invoquée en tout temps, devant toute autorité et doit être constatée d'office (ATF 146 I 172 consid. 7.6 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_308/2024 du 3 décembre 2024 consid. 4).

Selon la jurisprudence constante, la nullité absolue ne frappe que les décisions affectées des vices les plus graves, manifestes ou du moins facilement décelables et pour autant que sa constatation ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Sauf dans les cas expressément prévus par la loi, il ne faut admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (ATF 149 IV 9 consid. 6.1).

L'illégalité d'une décision (reposant sur des vices de fond) ne constitue en revanche pas, par principe, un motif de nullité ; elle doit au contraire être invoquée dans le cadre des voies ordinaires de recours (ATF 149 IV 9 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 7B_119/2023 du 15 octobre 2024 consid. 3.1).

17. En l'espèce, le tribunal n'entrera pas en matière sur les griefs relatifs à la décision du _____ 2023, le recours étant en effet irrecevable en tant qu'il concerne cette dernière. Cela vaut également pour la nullité alléguée par la recourante, cette problématique relevant du fond du litige et ne pouvant donc être invoquée qu'en cas de recevabilité du recours. À titre superfétatoire, le tribunal estime que la manière dont le département a mis fin à la procédure APA 2_____, ouverte suite au dépôt de la demande d'autorisation de construire le _____ 2022, n'a pas pour effet de rendre nulle la décision du _____ 2023. En effet, rien ne l'obligeait à considérer, suite à l'abandon du projet par la recourante le 21 juillet 2023, que cette procédure était devenue sans objet et à la classer et, ce, pour les motifs exposés par ce dernier dans ses observations du 4 mars 2024, que le tribunal fait siens.

S'agissant de la décision du _____ 2023, il sera rappelé que, conformément à la jurisprudence susmentionnée, la potentielle illégalité d'une décision reposant sur des vices de fond, comme cela serait le cas à suivre les arguments développés par la recourante, ne saurait, en tout état, même si ces vices devaient être avérés, conduire à la constatation de la nullité de l'acte en cause. En effet, il s'agit

d'arguments qui doivent être invoqués par le biais des voies de droit ordinaire. Au surplus, la décision du _____ 2023 n'étant pas nulle, celle du _____ 2023 ne doit pas être annulée en cascade, comme le requiert la recourante.

Partant, le tribunal ne saurait constater la nullité des décisions des _____ et _____ 2023.

18. Il convient donc de déterminer si les griefs soulevés conduiraient à l'annulation de la décision du _____ 2023.
19. La recourante se plaint en premier lieu d'une violation de son droit d'être entendue dans la mesure où le département n'aurait pas pris en considération son abandon du 21 juillet 2023, soit une manifestation claire de sa volonté constituant un élément essentiel du dossier, avec pour effet une instruction du dossier défailante et la prise d'une décision sur la base d'impressions purement subjectives.
20. Le droit d'être entendu sert non seulement à établir correctement les faits, mais constitue également un droit indissociable de la personnalité garantissant à un particulier de participer à la prise d'une décision qui touche sa position juridique. Ainsi que susmentionné, il comprend, en particulier, le droit pour la personne concernée de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. En tant que droit de participation, le droit d'être entendu englobe donc tous les droits qui doivent être attribués à une partie pour qu'elle puisse faire valoir efficacement son point de vue dans une procédure (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_789/2023 du 8 janvier 2025 consid. 4.2.1 ; ATA/54/2025 du 14 janvier 2025 consid. 6.1). L'étendue du droit de s'exprimer ne peut pas être déterminée de manière générale, mais doit être définie au regard des intérêts concrètement en jeu. L'idée maîtresse est qu'il faut permettre à une partie de pouvoir mettre en évidence son point de vue de manière efficace (ATA/1477/2024 du 17 décembre 2024 consid. 3.1).

Une décision entreprise pour violation du droit d'être entendu n'est en principe pas nulle, mais annulable (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1).

21. La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure. Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception ; elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure. En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse. Toute

violation des règles impératives de procédure n'entraîne ainsi pas nécessairement l'annulation de la décision contestée (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; ATA/1477/2024 du 17 décembre 2024 consid. 3.1).

Le recours au tribunal ayant un effet dévolutif complet, celui-ci dispose d'un libre pouvoir d'examen en fait et en droit qui implique la possibilité de guérir une violation du droit d'être entendu, même s'il n'a pas la compétence d'apprécier l'opportunité de la décision attaquée (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_257/2019 du 12 mai 2020 consid. 2.5 ; ATA/321/2024 du 5 mars 2024 consid. 4.7).

22. En l'espèce, la décision du _____ 2023 se fonde essentiellement sur celle du _____ 2023, qui n'est pas nulle pour les motifs exposés supra. Dans les circonstances particulières du présent cas, le département n'avait pas l'obligation de tenir compte de l'abandon du 21 juillet 2023 et pouvait, voire même devait, clore l'instruction de la demande APA 2 _____ par le biais d'une décision positive ou, comme en l'espèce, négative. Il ne peut donc pas lui être reproché de ne pas avoir pris en compte la volonté exprimée par la recourante de mettre un terme à sa demande d'autorisation de construire APA 2 _____, étant précisé que, sur le fond du problème, la manière dont le département a mis fin à l'instruction de cette demande importe peu puisque, dans tous les cas, le département, par le biais de l'OU, considérait l'affectation des locaux non conforme à la ZAI D _____.

S'agissant plus spécifiquement de la décision du _____ 2023, la recourante ne peut pas valablement se plaindre d'une instruction défailante. Le département lui a accordé plusieurs prolongations de délai pour se déterminer sur le préavis défavorable de l'OU et donner suite aux demandes de compléments d'autres instances de préavis, ce que la recourante n'a pas fait. Le fait qu'elle y ait renoncé de son propre chef ne peut ensuite être reproché au département.

Enfin, et en tout état, même à supposer qu'une violation de son droit d'être entendue sur ce point soit réalisée, elle a pu être réparée devant le tribunal et le renvoi de la cause au département pour ce simple motif ne constituerait ainsi qu'une vaine formalité.

Ce grief sera dès lors écarté.

23. En second lieu, la recourante se plaint que les deux mesures résultant de la décision du _____ 2023 se fondent sur une prémisse erronée, à savoir l'illicéité de l'affectation des locaux. B _____ appuie sa position.
24. En vertu de l'art. 14 LAT, les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol. Ils définissent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger.

À Genève, l'art. 12 LaLAT précise que pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci est réparti en zones (al. 1), lesquelles sont de trois types (al. 2), à savoir les zones ordinaires (let. a ; cf. art. 18 à 27), les zones

de développement (let. b ; cf. art. 30 à 30B) et les zones protégées (let. c ; cf. art. 28).

L'art. 19 LaLAT détaille les zones à bâtir. Son alinéa 4 prévoit que les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires. Ainsi, selon la systématique suivie par le législateur genevois, les zones industrielles font partie des zones à bâtir, qui sont elles-mêmes englobées dans les zones ordinaires au sens des art. 12 et 18 LaLAT (ATA/518/2010 du 3 août 2010 consid. 4b). À teneur de l'art. 30 LaLAT, les zones de développement sont régies, selon leur affectation, par la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) et par la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes du 13 décembre 1984 (LZIAM - L 1 45).

On distingue ainsi les zones industrielles et artisanales « ordinaires » (art. 19 al. 4 LaLAT) et les zones de développement industriel et artisanal (art. 30 LaLAT et LZIAM).

25. En l'espèce, la parcelle concernée par la présente procédure est située dans la D_____, une zone industrielle et artisanale « ordinaire ». Elle est par conséquent soumise au RZIAM (art. 1 al. 1 let. a RZIAM), entré en vigueur le 31 mai 2023 et qui a remplacé l'ancien RAZIDI (art. 31 RZIAM), mais n'est en revanche pas soumise à la LZIAM, qui traite des zones de développement industriel ou d'activités mixtes.

26. Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (art. 22 al. 1 LAT ; art. 1 al. 1 LCI).

L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT) et si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (art. 22 al. 3 LAT). Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 5 LCI).

27. Le terme « transformation » de l'art. 22 al. 1 LAT vise également le changement d'affectation, soit la modification du but de l'utilisation, même lorsqu'il ne nécessite pas de travaux de construction (ATA/662/2020 du 7 juillet 2020 consid. 6a et les références).

La conformité à l'affectation de la zone implique que la fonction de la construction ou installation concorde avec celle de la zone. Il ne suffit pas qu'elle ne soit pas contraire à la destination de la zone. L'utilisation de la construction ou de l'installation est pertinente pour juger de la conformité à l'affectation de la zone, en particulier si elle est connue au moment de l'octroi de l'autorisation (ATA/662/2020 du 7 juillet 2020 consid. 6b et les références citées).

28. En son titre II, « Zones industrielles », chapitre I, « Activités admises dans les zones industrielles », le RZIAM liste les types d'activités conformes dans les zones industrielles. Il s'agit de l'artisanat (art. 3 RZIAM), de l'industrie (art. 4 RZIAM), des activités numériques (art. 5 RZIAM), de l'entreposage et logistique (art. 6

RZIAM), des centres de formation (art. 7 RZIAM) et des logements de service (art. 8 RZIAM).

Selon la jurisprudence et la doctrine, les zones industrielles et artisanales regroupent traditionnellement des activités du secteur primaire et secondaire (ATA/1231/2017 du 29 août 2017 consid. 5 et les références citées). La notion de construction industrielle n'étant pas définie par la loi, il convient de se référer au sens large et commun de ce terme (RDAF 1983 p. 190). Or, une notion large et commune de l'industrie ne se limite pas au travail et à la transformation de la matière mais s'étend à l'ensemble des opérations qui concourent à la production et à la circulation des richesses (ATA/518/2010 du 3 août 2010 consid. 5 ; RDAF 1999 I p. 369).

29. Aux termes de l'art. 9 RZIAM, les entreprises des secteurs primaire et tertiaire ne sont pas admises dans les zones industrielles. Demeurent réservées les autorisations dérogatoires en vertu du chapitre II du présent titre.

D'après l'art. 13 RZIAM, à titre dérogatoire, des autorisations peuvent être délivrées à une entreprise déterminée pour des activités non prévues au chapitre I du présent titre (al. 1). Les autorisations délivrées à titre dérogatoire peuvent être assorties de conditions et charges destinées à garantir leur mise en œuvre (al. 2). Nul n'a droit à l'octroi d'une autorisation dérogatoire (al. 3).

Sont considérées comme services à la zone les activités du secteur tertiaire répondant aux besoins des utilisatrices et utilisateurs d'une zone industrielle (art. 14 al. 1 RZIAM). Il s'agit notamment des cafés-restaurants et tea-rooms, des épiceries, des agences de distribution de tabacs et journaux, des guichets bancaires, des offices postaux, des salles de sport ou encore des structures d'accueil de la petite enfance (art. 14 al. 2 RZIAM).

Selon l'art. 15 al. 1 RZIAM, lequel reprend en substance la teneur de l'art. 15 aRAZIDI, les activités de services à la zone peuvent être autorisées à titre dérogatoire si : elles contribuent significativement au bien-être des utilisatrices et utilisateurs directs de la zone (employées et employés, clientes et clients, fournisseuses et fournisseurs), compte tenu de l'offre de services similaires préexistante dans et aux abords de la zone (let. a); leur localisation est opportune pour couvrir les besoins au sein de la zone (let. b); et leur implantation dans la zone industrielle contribue significativement à la réduction des mouvements de trafic pendulaire (let. c).

L'art. 15 al. 2 RZIAM précise qu'en tout état, l'implantation de services à la zone ne doit pas : conduire à une offre excessive en regard des besoins de la zone (let. a) ; attirer de manière significative des clientes et clients non utilisateurs directs de la zone (let. b) ; porter préjudice à la mise en valeur de la zone, eu égard notamment à leur incidence spatiale et temporelle sur la disponibilité des surfaces de plancher potentiellement dédiées aux activités artisanales ou industrielles (let. c).

Enfin, des activités culturelles ou festives (art. 16 et 17 RZIAM) et d'autres activités peuvent être admises, sous certaines conditions, dans les zones industrielles à titre dérogatoire (art. 18 RZIAM).

30. 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 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 (ATA/1376/2024 du 26 novembre 2024 consid. 4.11 et les références citées).

La délivrance des autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/882/2024 du 23 juillet 2024 consid. 4.6 et les références citées).

31. Selon une jurisprudence constante, les juridictions administratives observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1252/2023 du 21 novembre 2023 consid. 7.2 ; ATA/135/2022 du 1^{er} mars 2022 consid. 9h).
32. En l'occurrence, le tribunal constate que l'activité de la recourante ne concorde avec aucune des activités décrites aux art. 3 à 8 RZIAM et ne correspond donc à aucun des types d'activités conformes à une zone industrielle et artisanale. À l'évidence, il s'agit d'une activité médicale, preuve en est le préavis sollicité auprès du service du médecin cantonal, qui relève ainsi du secteur tertiaire et qui ne doit, en vertu de l'art. 9 RZIAM, pas trouver sa place dans la D _____. La recourante est d'ailleurs consciente de ce fait, comme le démontre le fait qu'elle a coché les cases « changement d'affectation », sous la rubrique « nature des travaux », et « Hôpital/Clinique/Lieu de santé », sous la rubrique « affectation ».

Le fait que les locaux en cause n'aient subi aucune modification, par exemple suite à l'installation d'outillages médicaux, n'implique pas une absence de changement d'affectation. En effet, conformément à la jurisprudence, est pertinente l'utilisation de la construction pour juger de la conformité à l'affectation de la zone. Ainsi, même si les locaux n'ont subi que des modifications mineures qui permettraient toujours de les utiliser en tant que bureaux, le fait d'y déployer une activité non conforme à la zone est contraire au droit.

Certes, une telle modification serait éventuellement admissible en obtenant une dérogation de la part du département, mais aucune dérogation n'a été délivrée à la recourante qui a volontairement renoncé à entreprendre des démarches en ce sens.

Partant, force est de retenir que les mesures résultant de la décision du _____ 2023 ne se fondent pas sur une prémisse erronée, puisque l'affectation par la recourante des locaux et leur utilisation sont effectivement illicites.

Le tribunal tient à relever qu'une dérogation ne serait, a priori, pas justifiée dans le cas d'espèce. En effet, les usagers de la recourante, essentiellement des personnes mineures, ne peuvent être considérées, de par leur âge, comme des utilisateurs directs de la D _____. La présence de la recourante attire de manière significative des clientes et clients non utilisateurs directs de la zone, ce que l'art. 15 al. 2 let. b RZIAM interdit. Il ne faut en outre pas confondre, comme semble le faire la recourante, la D _____ et le quartier de D _____, voire ceux alentours, pour déterminer les utilisateurs directs dans le cadre de la présente analyse. L'activité de la recourante n'est, de plus, à l'évidence, ni culturelle ni festive et ne relève donc pas non plus des autres activités au sens de l'art. 18 RZIAM.

Au vu de ce qui précède, rien ne permet de retenir, qu'en refusant de délivrer l'autorisation de construire sollicitée, le département aurait mésusé de son pouvoir d'appréciation. Le tribunal ne saurait, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit (art. 61 al. 2 LPA), substituer son appréciation à celle de l'autorité intimée, ce d'autant plus que celle-ci a suivi un préavis de l'OU, autorité technique composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. Il faut encore rappeler que, lorsque le législateur a voulu conférer à l'autorité de décision un pouvoir d'appréciation dans l'application d'une norme, le juge qui, outrepassant son pouvoir d'examen, corrige l'interprétation ou l'application pourtant défendable de cette norme à laquelle ladite autorité a procédé, viole le principe de l'interdiction de l'arbitraire (cf. ATF 140 I 201 consid. 6.1 et les références citées ; ATA/544/ 2024 du 30 avril 2024 consid. 4).

Ce grief est par conséquent écarté.

33. En troisième lieu, la recourante soutient qu'elle doit être mise au bénéfice de la garantie de la situation acquise dans la mesure où l'affectation commerciale d'origine des locaux serait respectée. B _____ appuie sa position
34. En vertu de l'art. 33 RZIAM, les constructions et exploitations existantes, au bénéfice d'une autorisation valablement délivrée et en force, peuvent être maintenues au titre des droits acquis même si elles ne sont plus conformes au présent règlement.
35. En l'espèce, l'affectation originale des locaux n'est pas, contrairement aux dires de la recourante, de nature commerciale, mais administrative dans la mesure où l'immeuble n'est pas destiné à accueillir des négoce, commerces ou magasins, mais des bureaux. Or, un cabinet pour psychiatres et psychologues ayant pour but d'accueillir de jeunes patients, majoritairement des enfants et des adolescents, ne déploie pas une activité administrative, mais bien médicale, peu important à cet égard qu'une telle activité puisse avoir lieu dans des locaux pouvant également

accueillir une pure activité administrative. À nouveau, une transformation ne se détermine pas uniquement d'un point de vue physique, mais résulte aussi de la modification du but de l'utilisation et, ce, même en l'absence de travaux de construction.

Ce grief est donc écarté.

36. En dernier lieu, la recourante prétend que l'interdiction d'exploiter résultant de la décision du _____ 2023 serait disproportionnée, ne permettant pas d'atteindre le but visé qui serait, d'ailleurs, à son avis, peu clair, et qu'elle contreviendrait aux règles jurisprudentielles en lien avec l'art 129 LCI.

37. Selon l'art. 129 LCI, le département peut, dans les limites des dispositions de l'art. 130 LCI, ordonner à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses, notamment l'interdiction d'utiliser ou d'exploiter (let. d).

L'art. 130 LCI dispose que ces mesures peuvent être ordonnées par le département lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la présente loi, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires. Les propriétaires doivent se conformer aux mesures ordonnées par le département en application des art. 129 et 130 LCI (art. 131 LCI).

38. De jurisprudence constante, pour être valable, un ordre de mise en conformité doit respecter cinq conditions. Premièrement, il doit être dirigé contre le perturbateur. Les installations en cause ne doivent ensuite pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation. Un délai de plus de trente ans ne doit par ailleurs pas s'être écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux ; les constructions illégales hors de la zone à bâtir ne bénéficient cependant pas de ce délai de péremption (ATF 147 II 309 consid. 5.7). L'autorité ne doit en outre pas avoir créé chez l'administré concerné, par des promesses, des informations, des assurances ou un comportement, des conditions telles qu'elle serait liée par la bonne foi ; en particulier, les installations litigieuses ne doivent pas avoir été tolérées par l'autorité d'une façon qui serait constitutive d'une autorisation tacite ou d'une renonciation à faire respecter les dispositions transgressées. Finalement, l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé de l'intéressé au maintien des installations litigieuses (ATA/225/2023 du 7 mars 2023 consid. 3b).

39. Le perturbateur est celui qui a occasionné un dommage ou un danger par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité (perturbateur par comportement), mais aussi celui qui exerce sur l'objet qui a provoqué une telle situation un pouvoir de fait ou de droit (perturbateur par situation ; ATF 139 II 185 consid. 14.3.2). Le perturbateur par situation correspond avant tout au propriétaire, mais il peut également s'agir du locataire, le critère déterminant étant le pouvoir de disposition, qui permet à celui qui le détient de maintenir la chose dans un état

conforme à la réglementation en vigueur (ATA/119/2025 du 28 janvier 2025 consid. 2.3 et les références citées).

40. S'agissant de la dernière des cinq conditions auxquelles est soumis un ordre de mise en conformité, soit l'application du principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 Cst., celui-ci exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et qu'ils ne puissent pas être atteints par une mesure moins incisive. En outre, ce principe interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 145 I 297 consid. 2.4.3.1 et les références citées).

L'art. 129 LCI reconnaît une certaine marge d'appréciation à l'autorité dans le choix de la mesure adéquate pour rétablir une situation conforme au droit, dont elle doit faire usage dans le respect des principes de proportionnalité, de l'égalité de traitement et de la bonne foi, et en tenant compte des divers intérêts publics et privés en présence (ATA/1399/2019 du 17 septembre 2019 consid. 3c ; ATA/336/2011 du 24 mai 2011 consid. 3b).

Traditionnellement, le principe de la proportionnalité se compose des règles d'aptitude - qui exigent que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé -, de nécessité - qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés - et de proportionnalité au sens étroit - qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public - (ATF 147 IV 145 consid. 2.4.1 ; 146 I 70 consid. 6.4 ; ATA/85/2025 du 21 janvier 2025 consid. 6.1).

41. En l'espèce, l'interdiction d'exploiter a été adressée à la recourante, locataire des locaux. Le département était ainsi fondé à s'adresser à cette dernière en vue de solliciter l'interdiction d'exploiter des locaux litigieux. En outre, les travaux de 2011 n'ont jamais été autorisés et il n'apparaît pas que le département aurait suscité d'une quelconque façon des attentes qu'il se justifierait de protéger sous l'angle de la bonne foi. À cet égard, il importe peu que la bailleuse ou l'architecte n'ait pas informé la recourante que son activité ne serait pas conforme à la D_____. Il importe également peu que d'autres thérapeutes exercent dans des bureaux, puisqu'ils ne sont pas en zone industrielle et artisanale aux dires mêmes de la recourante et que celle-ci ne pourrait en tout état pas se prévaloir d'une égalité dans l'illégalité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_85/2024 du 24 octobre 2024 consid. 2.1 ; ATA/772/2024 du 25 juin 2024 consid. 4.3).

La recourante ne peut se prévaloir de la prescription trentenaire puisque les travaux ayant conduit à utiliser les locaux pour une autre affectation que celle d'origine et celle de la D_____ ont eu lieu en 2011.

En outre, force est pour le tribunal de constater que la mesure prononcée répond aux trois critères composant le principe de la proportionnalité. Premièrement, elle est apte à atteindre le but visé, à savoir le respect de la législation en vigueur, donc

l'utilisation des locaux conformément au but initial ou selon les normes du RZIAM, ainsi qu'à préserver la sécurité et la santé des usagers des locaux. À cet égard, il faut souligner que les mesures de protection incendie ne semblent à ce jour pas être mises en œuvre correctement puisque la police du feu, dans son préavis du 31 août 2022, a requis que de telles mesures en matière de construction, d'équipement et d'utilisation soient adaptées à la nouvelle configuration des locaux. De plus, à teneur du préavis du 29 août 2022 de la DAC, les vides d'étage existants et projetés ne respectent pas l'art. 49 LCI, disposition relevant de la salubrité des locaux. En outre, l'interruption de l'exploitation du cabinet permettrait à B_____ de rétablir une situation conforme au droit, conformément à l'ordre prononcé le _____ 2023 à son encontre.

Cette mesure est de plus nécessaire puisqu'aucune alternative ne permettrait d'atteindre le but visé. À ce sujet, il faut souligner que la proposition émise par la recourante, à savoir le prononcé d'un ordre de déposer une requête en autorisation de construire pour régulariser les travaux effectués en 2011, aurait été contraire au principe de célérité et d'économie de procédure dans la mesure où elle a retiré sa demande du 25 août 2022, d'ailleurs en cours d'instruction lors de l'ouverture de la procédure d'infraction I 5_____.

Le principe de proportionnalité au sens étroit est également respecté. Les locaux litigieux ne sont en effet pas conformes aux dispositions légales topiques et posent problème d'un point de vue sécuritaire. Il en découle une atteinte à des enjeux relevant d'intérêts publics prépondérants, ce qui justifie l'atteinte portée aux intérêts privés de la recourante, étant par ailleurs rappelé que cette dernière a fait part de sa volonté d'abandonner le projet de régularisation et donc de laisser perdurer une situation illégale et potentiellement dangereuse.

Partant, ces griefs seront écartés.

42. Entièrement mal fondé, le recours est rejeté.
43. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'200.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais en CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours.

Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). En particulier, aucune conclusion d'B_____ n'ayant été admise, il ne se justifie nullement de lui octroyer une quelconque indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare irrecevable le recours interjeté le 6 décembre 2023 par A_____ en tant qu'il conteste la décision du département du territoire du _____ 2023 ;
2. le déclare recevable en tant qu'il conteste la décision du département du territoire du _____ 2023 ;
3. le rejette ;
4. met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'200.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours ;
5. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
6. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Laetitia MEIER DROZ, présidente, Damien BLANC et Carmelo STENDARDO, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Laetitia MEIER DROZ

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties

Genève, le

La greffière