

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/693/2024 LCI

JTAPI/156/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 10 février 2025

dans la cause

Monsieur A_____

Mesdames B_____ et C_____, représentées par Me Romain JORDAN, avocat, avec
élection de domicile

contre

D_____ SA, E_____ SA, F_____ SA et G_____ SA, représentées par Me Philippe
COTTIER, avocat, avec élection de domicile

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. La parcelle n° 1 _____ de la commune de _____ [GE] (ci-après : la commune), située J _____, appartient à E _____ SA, F _____ SA et G _____ SA (ci-après : E _____ SA SA et consorts).
2. Sise en zone 5, cette parcelle accueille actuellement, à teneur du cadastre, une habitation à un seul logement (bâtiment n° 2 _____), un autre bâtiment de moins de 20 m² et un garage privé.
3. À teneur de la fiche de recensement architectural RAC – CBL – 5142 du 7 juin 2023, le bâtiment n° 2 _____ est « sans intérêt ».

Cette évaluation patrimoniale a été validée par la commission scientifique de suivi, selon les informations disponibles dans le système d'informations du territoire genevois (ci-après : SITG) consulté ce jour.

Selon le rapport de visite du 21 septembre 2022 accompagné de plusieurs plans et photographies, le service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire de l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS), après avoir résumé la genèse du bâtiment n° 3 _____ [recte : 2 _____], sa description ainsi que les transformations effectuées, est parvenu à la conclusion que celui-ci ne présentait pas de qualités particulières, de sorte qu'il pouvait être considéré comme « sans intérêt » selon les critères du recensement architectural cantonal genevois (ci-après : RAC).

4. Monsieur A _____ est propriétaire de la parcelle n° 4 _____, adjacente à la parcelle n° 1 _____, située K _____.

Le 15 juillet 2021, il a signé une promesse de vente de sa parcelle en faveur de E _____ SA SA et consorts.

5. Madame B _____ est propriétaire de la parcelle n° 5 _____, également adjacente à la parcelle n° 1 _____, sise L _____.
6. Madame C _____ est l'une des propriétaires de la parcelle n° 6 _____, distante de la parcelle n° 1 _____ - à son extrémité la plus proche de cette dernière -, d'environ 3 m, située M _____.

7. Par requête du _____ 2022 enregistrée par le département du territoire (ci-après : DT ou le département) sous le n° M 7 _____/1, D _____ SA (ci-après : D _____ SA SA) a sollicité, par le biais de son mandataire professionnellement qualifié (ci-après : MPQ), pour le compte de E _____ SA SA et consorts, la délivrance d'une autorisation de démolir quatre villas, des dépendances et une piscine sises sur les parcelles n° 11 _____, 14 _____, 15 _____, 4 _____ et 1 _____.
8. Le _____ 2022 également, les cinq parcelles précitées ont fait l'objet, à teneur de la plateforme de l'État de Genève SAD-Consult, d'une demande d'autorisation, enregistrée sous le n° DD 9 _____/1, portant sur la construction de quatre habitats groupés avec garage souterrain, abris pour vélos, conteneurs de déchets enterrés, pompes à chaleur, sondes géothermiques et abattages d'arbres.

Cette requête a été refusée par le DT le _____ 2023.

9. Suite au dépôt de la requête de démolition M 7_____/1 dans sa teneur telle que formulée ci-dessus, les préavis suivants ont notamment été recueillis dans le cadre de son instruction :

- le 15 juin 2022, l'office cantonal de l'eau et la direction de l'information du territoire (ci-après : DIT) ont rendu des préavis favorables sous conditions ;
- l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) s'est prononcé favorablement sans observations le 16 juin 2022 ;
- le 29 juin 2022, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a émis un préavis favorable sous conditions. En cas de démolition avant l'obtention de la demande définitive d'autorisation de construire, toutes les précautions utiles devaient être mises en place afin de séparer valablement l'espace vital des arbres avoisinant la zone de chantier. Le préavis liant concernant le dossier d'abattage n° 8 _____ pour l'ensemble des arbres hors forêt serait émis en relation avec la DD 9 _____/1. Il n'y aurait pas d'abattage dans le cadre de la présente démolition ;
- le 29 juin 2022, la commune a requis la production de pièces complémentaires. Avant de se prononcer sur la démolition des quatre maisons, elle souhaitait obtenir un avis spécialisé sur leur valeur patrimoniale, étant précisé que la maison sise K _____ faisait partie d'un ensemble de la même époque avec les parcelles voisines (N _____ et O _____ et M _____). Le RAC avait débuté au printemps sur la commune et son achèvement était prévu en fin d'année. Les maisons en question faisaient partie des secteurs en cours d'évaluation par l'OPS, selon lequel celles-ci étaient en partie estimées de valeur intéressante. Ces évaluations étaient provisoires et devaient être soumises à la commission scientifique après révision des résultats par l'OPS, ce qui était prévu courant 2023.

La commune a rendu un préavis défavorable le 10 août 2022. L'évaluation patrimoniale du service des monuments et des sites (ci-après : SMS) requise par ses soins était manquante. Un préavis défavorable à la démolition, principalement pour la maison sise sur la parcelle n° 4 _____, était donc émis. Ce bâtiment, qui faisait partie d'un ensemble avec les trois autres maisons voisines, appartenait au patrimoine communal représentatif d'une époque qui devait être préservé ;

- le service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) s'est prononcé favorablement sous conditions le 12 juillet 2022 ;
- après avoir sollicité la production de pièces complémentaires le 14 juin 2022, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) s'est prononcée favorablement sans observations le 4 août 2022 ;

- par préavis du 6 octobre 2022, le SMS a requis la modification du projet en vue du maintien de la maison sise sur la parcelle n° 4_____. Ce bâtiment – qui appartenait à un ensemble de quatre villas conçues et réalisées par les mêmes architectes entre 1959 et 1960 – avait fait l’objet, le 22 septembre 2022, d’une demande d’inscription à l’inventaire par l’association H_____. L’architecture des quatre villas précitées prenait sa source dans l’architecture américaine d’après-guerre, en particulier celle de la côte californienne où se déployait des *Case Study Houses*. Cette villa, dont l’intérieur était en très bon état de conservation et qui avait conservé l’essentiel de sa substance architecturale et sa matérialité d’origine, pouvait être considérée comme un objet « intéressant » selon les critères du RAC. L’ouverture d’une procédure de mise sous protection par voie d’inscription à l’inventaire de la parcelle n° 4_____ et de la villa qu’elle abritait était donc requise.

10. Dans le cadre de l’instruction de la requête M 7_____/1, plusieurs habitants du quartier, dont Mmes B_____ et C_____, ont formulé, sous la plume de leurs conseils respectifs, des observations auprès du DT, s’opposant au projet de démolition pour divers motifs.
11. Par courrier du _____ 2023, le MPQ a indiqué au DT que, suite aux préavis du SMS et de la commune sollicitant le maintien de la villa sise sur la parcelle n° 4_____, il était amené à devoir modifier le projet.

La « nouvelle tournure » du projet n’inclurait plus que la démolition d’une seule villa sur la parcelle n° 1_____, au lieu des quatre villas initialement concernées. La demande DD 9_____/1, liée à la demande M 7_____/1, avait été refusée. Elle serait ainsi écartée lors du dépôt ultérieur du nouveau projet puis déposée ultérieurement avec nouveau numéro de DD. Dans l’attente du dépôt de ce nouveau projet, il était demandé au DT d’instruire sa requête d’autorisation de démolir la villa sise sur la parcelle n° 1_____.

Était joint un extrait de plan cadastral mentionnant : en jaune, les bâtiments sis sur la parcelle n° 1_____ et les mentions en rouge « villa maintenue dans le cadre du nouveau projet à venir » sur les parcelles n°s 11_____ et 15_____ et « villa à conserver selon préavis de la commune et [SMS] » sur la parcelle n° 4_____.

12. Le _____ 2023, la DAC a pris note du fait que le projet enregistré sous le n° M 7_____/1 était désormais modifié et portait uniquement sur les constructions sises sur la parcelle n° 1_____. Il appartenait au MPQ de mettre à jour tous les documents exigés dans le cadre d’une démolition.
13. Le _____ 2023, le MPQ a déposé une nouvelle demande d’autorisation de construire, enregistrée sous la référence DD 10_____/1, portant sur la construction d’un habitat groupé (30 % THPE) – parking souterrain avec monte-voitures – couvert à vélos – réaménagement du terrain – clôtures – sondes géothermiques-abattage et/ou élagage d’arbres hors forêt sur les parcelles n°s 11_____, 14_____ et 1_____.

L'autorisation y relative a été délivrée par le DT le _____ 2024. Des recours contre cette décision ont été interjetés par M. A_____ (cause A/1_____/2024), Mmes C_____ et B_____ (cause A/2_____/2024) et plusieurs habitants du quartier (cause A/3_____/2024). Les procédures y relatives, jointes sous le n° de cause A/3_____/2024, sont actuellement pendantes devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal).

14. Le _____ 2024, le MPQ a déposé divers documents datés du _____ 2024 ainsi qu'un nouveau formulaire de demande d'autorisation de construire portant sur la démolition d'une habitation, d'un garage, d'une annexe et de couverts sur la parcelle n° 1_____. Ce formulaire se référait au n° M 7_____/1 et mentionnait, dans la rubrique « Demandes liées », la DD 10_____/1.
15. Suite au dépôt de ce formulaire, s'agissant du projet M 7_____/1 dans sa nouvelle teneur :
 - par préavis du 2 janvier 2024, le SMS a indiqué qu'il n'était pas concerné ;
 - la DAC et la commune se sont prononcées favorablement sans observations les 8, respectivement 17 janvier 2024.

16. Par décision du _____ 2024 publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du même jour, le DT, se référant notamment au courrier du MPQ du _____ 2023 et à la version du projet du _____ 2024, a délivré l'autorisation M 7_____/1 portant sur la démolition d'une habitation, d'un garage, d'une annexe et de couverts sur la parcelle n° 1_____.

Les conditions figurant dans les préavis de l'OCEau du 15 juin 2022, de l'OCAN du 29 juin 2022, du GESDEC du 12 juillet 2022 et du DIT du 15 juin 2022 devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation.

17. Par acte du 26 février 2024 enregistré sous le n° A/693/2024, M. A_____ (ci-après : le recourant) a interjeté recours à l'encontre de l'autorisation M 7_____/1, concluant à ce qu'il soit constaté que cette autorisation était passée outre une nouvelle parution dans la FAO « faisant ainsi fi de nouvelles observations du voisinage, minimisant ainsi les risques d'oppositions » et qu'en tant que « propriétaire faisant partie du 1^{er} projet rejeté en tant qu'acteur », il en devenait malgré lui spectateur en tant que voisin direct dudit projet, de sorte qu'une publication FAO pour observations aurait dû être redéposée. Il a également conclu à ce qu'il soit demandé à la requérante les prix de vente maximum des logements si ceux-ci étaient soumis au régime de la propriété par étages ou à une autre forme de propriété analogue (art. 10 al. 1 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20)), de demander au département de procéder à un rapport technique sur l'état actuelle de la villa à démolir (art. 41 LDTR), de constater la violation de la « responsabilité intentionnelle ou par négligence du contrat mentionné dans la genèse (art. 321e CO, applicable par renvoi de l'art. 398 al. 1 CO) », à ce que l'abattage de l'arbre *Picea Abies* sur la parcelle

n° 11_____ soit interdit, à ce qu'il soit ordonné au requérant de redéposer dans son intégralité un dossier de démolition « dans la légalité que lui conférait le droit, pourvu d'un nouveau numéro et qu'elle soit conditionnée à une décision d'autorisation de construire entrée en force » et au rejet de la décision attaquée dans sa globalité.

La demande M 7_____/1, concernant notamment sa parcelle, avait été déposée le _____ 2022. Elle avait été publiée dans la FAO puis une mise à l'enquête publique avait eu lieu, laquelle avait suscité des oppositions, qui avaient conduit à son refus. D_____ SA SA, nonobstant son statut de mandataire et l'obligation de diligence et de fidélité qui en découlait conformément aux art. 321e, 398 al. 1 et 2 et 400 al. 1 de la loi fédérale du 30 mars 1911, complétant le Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220), ne l'avait pas informée de l'existence des préavis négatifs de la commune et de l'OPS des 10 août et 6 octobre 2022. Or, le signataire pour le SMS avait émis un « préavis contradictoire entre personnes du même office », ce qu'il aurait pu relever si D_____ SA SA l'avait correctement informé. Suite à sa réclamation concernant le préavis de l'OPS-SMS du 6 octobre 2020, l'OPS l'avait informé, par courrier du 1^{er} février 2024, que cet office ne pouvait plus modifier son préavis. Le MPQ avait simplement modifié ladite autorisation en radiant les trois propriétaires inclus dans le projet initial, sans qu'il n'ait lui-même donné son accord. Une publication FAO du projet dans sa nouvelle teneur aurait dû être effectuée avec un nouveau numéro de requête, pour qu'il puisse formuler ses observations. Il ne s'agissait pas d'une demande complémentaire mais d'une profonde modification et il n'avait pas eu connaissance des changements effectués dans le projet par le MPQ. Partant, son droit d'être entendu avait été violé.

Pour le surplus, les bâtiments sis sur la parcelle n° 1_____ devaient être au maximum préservés et, partant, ne pas être démolis, conformément à l'art. 15 al. 1 LDTR. Un rapport technique sur l'état de la villa existante était en outre requis, sur la base de l'art. 41 LDTR. Enfin, le montant maximum du loyer après travaux aurait dû être fixé dans l'autorisation litigieuse, tout comme le prix de vente des logements si ceux-ci devaient être soumis au régime de la propriété par étages (art. 10 al. 1 LDTR). En effet, un agrandissement et une adaptation du bâti existant aux besoins actuels étaient davantage apte à préserver les ressources qu'une démolition/reconstruction.

La démolition provoquerait des immissions (bruit, poussières, vibrations, lumière fumée et suppression d'arbres ayant un impact important sur la faune et la flore). De plus, la présence d'un terrain vague à côté de sa parcelle créerait un sentiment d'insécurité ; même si le site était protégé, les modèles sécuritaires traditionnels étaient stériles, coûteux et contreproductifs. La vue plongeante sur une fosse laissée à l'abandon aggraverait les angoisses d'acrophobie et d'anxiété, en particulier si la situation devait perdurer pendant plusieurs années en cas de recours contre la construction future.

Le plan d'abattage d'arbres prévoyait la suppression d'un *Picea Abies*, dont le maintien s'imposait, vu son âge, sa circonférence et sa taille.

Un transfert des droits à bâtir de la parcelle n° 11_____ sur la parcelle n° 1_____ était « porté sur la construction/démolition litigieuse », alors même qu'une servitude de limitation des constructions grevait la parcelle n° 11_____ au profit de sa propre parcelle, de sorte que la parcelle n° 11_____ ne pouvait en aucun cas faire l'objet d'un transfert de droits à bâtir.

Les plans de canalisations d'évacuation des eaux usées (ci-après : EU) et pluviales jusqu'au points de raccordement au système public faisaient défaut. Or, lorsque des conduites d'EU traversaient des biens-fonds voisins ou étaient utilisées en commun, les rapports de droit y relatifs devaient être réglés par contrat, absent en l'espèce. Les canalisations des EU des parcelles n°s 1_____ et 11_____ n'avaient fait l'objet d'aucune demande de branchement préalable au chemin de P_____ ni d'un accord permettant leur passage sur son terrain.

Enfin, le plan directeur communal (ci-après : PDCom) avait été approuvé par le Conseil d'État, à l'exception de la stratégie de densification accrue de la zone 5, notamment le secteur de P_____, lequel n'était pas validé, comme démontré par l'arrêté du Conseil d'État du 8 novembre 2023 annexé. Cette planification ayant force obligatoire, son impact sur la requête DD 12_____/1 et, par conséquent, sur la décision de démolition litigieuse, devait être pris en compte.

Étaient notamment joints :

- un plan d'abattage et de protection des arbres daté du _____ 2022 relatifs aux parcelles n°s 1_____, 11_____, 4_____ et 15_____ ;
- le courrier adressé le 1^{er} février 2024 par l'OPS à M. A_____ qui, tout en se référant aux courriers de ce dernier reçus les 2 septembre et 23 novembre 2023 et le 15 janvier 2024, précisait qu'il ne pouvait plus modifier son préavis dès lors que le précité avait renoncé à la demande de démolition le _____ 2023.

18. Par acte du 28 février 2024 enregistré sous le n° A/745/2024, Mmes B_____ et C_____ (ci-après : les recourantes) ont interjeté recours, sous la plume de leur conseil, à l'encontre de l'autorisation M 7_____/1, concluant, préalablement, à ce que la comparution personnelle des parties ainsi qu'un transport sur place soient ordonnés et, au fond, à son annulation, sous suite de frais et dépens. La réalisation d'une expertise était proposée, en lien avec le caractère et l'harmonie du quartier ainsi qu'avec la question de l'imperméabilisation des sols en lien avec la nouvelle construction.

Propriétaires de parcelles voisines de la parcelle n° 1_____, elles possédaient la qualité pour recourir. La vue principale depuis la parcelle de Mme B_____ donnait directement sur la villa à démolir, tout comme celle depuis la terrasse et la piscine de Mme C_____. Le bâtiment concerné, caractéristique du quartier de P_____, présentait un intérêt patrimonial indéniable. Ainsi, la vue sur celui-ci leur procurait

un avantage, avec pour conséquence qu'elle disposait d'un intérêt pratique à recourir.

Sur le fond, une violation de l'art. 7 al. 1 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) était à déplorer. La villa à démolir, du même style architectural - inspiré des villas californiennes et participant du caractère particulier du quartier - que les villas à proximité inscrites à l'inventaires, présentait un intérêt patrimonial. Compte tenu de cet intérêt, cette villa aurait dû être inscrite à l'inventaire et l'autorisation de démolir n'aurait pas dû être octroyée. De plus, le Conseil d'État n'avait pas approuvé le quartier de P_____ en tant que périmètre de densification accrue.

La décision litigieuse contrevenait à l'art. 14 al. 1 let. a LCI. Au vu de ses caractéristiques patrimoniales, la conservation de la villa concernée contribuait à sauvegarder les particularités de la zone et la démolition de celle-ci leur causerait, compte tenu de la vue depuis leurs parcelles sur cette dernière, un inconvénient grave et incompatible avec le caractère de la zone.

L'autorisation délivrée violait également l'art. 15 al. 3 LCI. L'octroi de celle-ci devait être liée à la délivrance d'une autorisation de construire un « bâtiment de remplacement satisfaisant », conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (arrêt 1C_579/2015). Or, la demande d'autorisation à laquelle était liée l'autorisation de démolition portait sur un projet non autorisable puisque le Conseil d'État avait refusé d'approuver le secteur de P_____ comme périmètre de densification accrue. En outre, plusieurs instances de préavis étaient défavorables au projet de construction soumis. De plus, les parcelles concernées étaient situées dans une zone d'anciens marécages et le réseau d'évacuation des eaux n'était pas dimensionné pour le projet prévu en remplacement de la villa à détruire, de sorte que des inondations en résulteraient. Ainsi, la délivrance de l'autorisation de démolition litigieuse était prématurée, à défaut d'un projet de construction de remplacement satisfaisant.

Enfin, une violation du principe de coordination (art. 25a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 3A LCI) était à déplorer. L'autorisation de démolir litigieuse avait été délivrée alors que l'autorisation de construire DD 10_____/1 n'en était qu'au stade de la publication. Or, les deux demandes étaient liées, comme indiqué dans les formulaires de requêtes y relatifs. L'autorisation de démolir devait être obtenue dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire. Le respect du principe de coordination se justifiait d'autant plus que la villa existante présentait un intérêt patrimonial important et que le projet de remplacement, qui comportait huit logements, était incompatible avec l'harmonie et l'aménagement du quartier, en termes notamment de voies de circulation, d'école et de réseaux de canalisations.

19. Dans leurs observations du 29 avril 2024 dans la cause A/693/2024, E_____ SA SA et consorts ainsi que D_____ SA SA (ci-après : les intimées), sous la plume

de leur conseil, ont conclu, principalement, à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, à son rejet, sous suite de frais et dépens.

Le sentiment d'insécurité et les angoisses d'acrophobie et d'anxiété qui seraient, selon le recourant, prétendument aggravés par une supposée fosse résultant de la démolition de la villa, étaient non démontrés, faute de certificat médical y relatif. En outre, la nouvelle requête d'autorisation de construire était en cours d'instruction et la villa serait louée durant celle-ci, ce qui limiterait la durée pendant laquelle la parcelle serait vierge de construction. De plus, il ne ressortait pas du dossier d'autorisation de démolir qu'une fosse serait créée ni qu'un trou béant résulterait de la démolition. Quoi qu'il en soit, rien ne leur imposait de conserver un bâtiment sur leur parcelle. Les éventuels désagréments en matière de bruit et de poussière respecteraient les exigences légales applicables aux chantiers et seraient limités dans le temps, de sorte qu'ils ne fondaient pas un intérêt pratique à recourir. En l'absence d'un tel intérêt, la qualité pour recourir faisait défaut au recourant.

Aucune violation du droit d'être entendu n'était à déplorer. La modification de la requête afin de limiter la démolition à une seule villa ne nécessitait pas le dépôt d'une nouvelle demande. Le recourant pouvait en outre suivre l'instruction de la requête sur SAD-Consult ou consulter le dossier auprès du DT. Quoi qu'il en soit, ce dernier était informé que les intimées avaient restreint le périmètre de leur projet en excluant la démolition de sa villa. Il avait d'ailleurs transmis spontanément son point de vue à l'OPS à trois reprises entre le 2 septembre 2023 et le 15 janvier 2024, comme démontré par le courrier de cet office. Le DT n'avait pas l'obligation d'avertir personnellement tous les tiers potentiellement touchés par un projet durant l'instruction de ce dernier. En tout état, le recourant avait pu formuler ses griefs dans le cadre de la présente procédure, de sorte qu'une éventuelle violation du droit d'être entendu aurait été réparée.

Les griefs en lien avec des prétendues violations de la LDTR étaient irrelevants, cette loi n'étant pas applicable au bâtiment à démolir. Il en allait de même de l'abattage du *Picea Abies*, prévu ni dans la décision de démolition litigieuse ni dans le préavis de l'OCAN y relatif, et des griefs relatifs au report de droit à bâtir, au PDCOM et aux canalisations, qui ne concernaient pas la démolition litigieuse.

Était notamment joint un contrat de bail de durée déterminée prévoyant la location de la villa sise sur la parcelle n° 1 _____ jusqu'au 30 avril 2026, signé par les locataires – dont les noms étaient caviardés - et D _____ SA SA le 15 avril 2024.

20. Dans leurs observations du 29 avril 2024 dans la cause A/745/2024, les intimées, sous la plume de leur conseil, ont conclu, principalement, à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, à son rejet, sous suite de frais et dépens. Elles ont également sollicité le rejet des demandes d'instruction requises.

Faute d'intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation litigieuse, les recourantes ne possédaient pas la qualité pour recourir. La villa à démolir avait été recensée comme étant sans intérêt et le SMS n'avait pas davantage retenu de valeur

patrimoniale la concernant. En tout état, les recourantes n'avaient pas démontré bénéficier d'une vue sur la villa au vu, pour l'une, de la végétation dense et des plus de 75 m séparant son habitation de ladite villa et, pour l'autre, du fait que sa maison donnait uniquement sur l'arrière de la villa à démolir et sur un abri.

En tout état, sur le fond, aucune violation de la LPMNS n'était à déplorer, faute de protection patrimoniale particulière de la villa concernée.

Il en allait de même d'une prétendue violation de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, nullement démontrée in casu et de la prétendue violation de l'art. 15 al. 3 LCI, la jurisprudence invoquée par les recourantes à ce propos n'étant pas applicable au présent cas. Le refus du Conseil d'État d'approuver le secteur de P_____ comme périmètre de densification accrue était exorbitant à la présente procédure, qui concernait une démolition.

Enfin, aucune violation du principe de coordination n'était à déplorer. Rien n'obligeait le DT à traiter simultanément la demande de démolition querellée et celle relative à un nouveau projet de construction, la première ne dépendant nullement de la seconde.

21. Par observations du 29 avril 2024, le DT a conclu à l'irrecevabilité des recours, subsidiairement à leur rejet, sous suite de frais. Il a également sollicité la jonction des causes A/693/2024 et A/745/2024.

Tant le recourant que les recourantes ne retireraient aucun avantage pratique à l'annulation ou la modification de l'autorisation de démolir contestée. Le préjudice idéal dont se prévalait le recourant en lien avec un sentiment d'insécurité et les angoisses que provoquerait la vue sur une prétendue fosse laissée à l'abandon ne suffisait pas à lui octroyer la qualité pour recourir. Quant au prétendu intérêt patrimonial de la villa concernée invoqué par les recourantes pour fonder leur qualité pour recourir, il était inexistant. Partant, les recours étaient irrecevables.

Quoi qu'il en soit, sur le fond, les griefs du recourant relatifs à l'obligation de diligence et de responsabilité du mandataire, à la LDTR et à l'abattage d'arbres étaient exorbitants au litige.

La modification du projet litigieux sans dépôt d'une nouvelle demande ne prêtait pas le flanc à la critique. La réduction de l'impact de ce projet justifiait que l'instruction ait été continuée dans le cadre de la même autorisation, sans nouvelle publication dans la FAO.

Aucune violation de la LPMNS n'était à déplorer, vu l'absence de valeur patrimoniale du bâtiment en question. L'absence d'approbation du quartier de P_____ comme périmètre de densification accrue était exorbitant au litige, seule une démolition et non une construction étant concernée.

L'art. 14 LCI avait été respecté. Aucune nuisance, hormis celles – temporaires – dues au chantier, ne seraient causées en raison de la démolition de la villa. Le droit à la vue des recourantes n'était pas protégé par le droit des constructions.

Enfin, aucune violation du principe de coordination ni de l'art. 15 al. 3 LCI n'était à déplorer. La subordination d'une autorisation de démolir à celle d'une autorisation de construire avait pour but d'assurer notamment la préservation de l'habitat dans les quatre premières zones de construction. Or, la démolition contestée se situait en 5^{ème} zone villas. La loi prévoyait la possibilité - et non l'obligation - de subordonner la délivrance d'une autorisation de démolir à la présentation préalable d'un projet de construction, le DT jouissant d'un large pouvoir d'appréciation. En outre, selon la jurisprudence, le principe de coordination n'était pas violé en cas de délivrance, dans un premier temps, d'une autorisation de démolir uniquement, dès lors que même la délivrance simultanée d'autorisations de construire et de démolir ne pouvait écarter le risque qu'après la mise en œuvre de la première autorisation, la seconde demeure inexploitée par son bénéficiaire.

22. Par décision DITAI/293/2024 du 6 mai 2024, le tribunal a ordonné la jonction des causes A/693/2024 et A/745/2024 sous le n° de cause A/693/2024.
23. Par le biais des deux répliques du 12 juin 2024, le recourant a conclu, préalablement, à la tenue d'un transport sur place et, sur le fond, à l'annulation de l'autorisation de démolition attaquée, à la constatation de la violation du principe de coordination, de la caducité des formulaires suite au changement de propriétaires de la parcelle n° 11_____, de la « pesée d'intérêt préjudiciable de santé » et de la pesée d'intérêts « dans la violation de la garantie de la propriété et la liberté économique » dont il bénéficiait, à la garantie d'une sûreté minimum de deux ans de la durée de location de la villa en cause, à l'assurance du plan de non abattage d'arbres sur la parcelle n° 11_____ « sous M 7_____/1 » et à l'annulation de la décision attaquée « et en publiant simultanément l'autorisation préalable de construire et l'autorisation de démolir, en assortissant cette dernière d'une condition de sûreté de deux ans, consistant en l'octroi de l'autorisation de construire définitive ayant acquis force de chose jugée ».

En substance, les préavis émis en 2022 étaient caducs et portaient sur la demande initiale DD 9_____/1 et non sur la DD 10_____/1, dans le cadre de laquelle le projet avait été profondément remanié. La demande initiale de démolition litigieuse avait en réalité été refusée en raison du refus de dérogation au rapport de surfaces de la commune, comme démontré par l'extrait - joint - du procès-verbal de la séance de la commune du 27 septembre 2022 concernant la proposition relative à la demande de dérogation au rapport des surfaces pour le projet de construction de quatre habitats groupés sur les parcelles n^{os} 11_____, 14_____, 18_____, 15_____, 4_____ et 1_____ avec un indice d'utilisation du sol de 55 % - et non en raison du préavis du SMS. La première requête d'autorisation de démolir avait été publiée dans la FAO simultanément à la première demande d'autorisation de construire DD 13_____/1. Dès lors, il aurait dû en aller de même pour les nouvelles demandes de démolition et de construction, conformément au principe de coordination. En outre, dès lors que la seconde demande d'autorisation de

construire avait changé de numéro par rapport à la première, il aurait dû en aller de même avec la seconde demande de démolition.

Les parcelles n^{os} 11 _____ et 14 _____ (qui constituait la voie d'accès aux parcelles n^{os} 11 _____ et 1 _____) faisant partie du projet avaient été vendues le 17 avril 2024 à des tiers. Ainsi, il était d'autant plus nécessaire de coordonner les autorisations de démolir et de construire, les nouveaux propriétaires de la parcelle n° 14 _____ n'ayant pas donné leur accord à l'utilisation du passage pour le chantier de démolition.

Cette absence de coordination violait son droit d'être entendu, faute de publication dans la FAO, pour les motifs exposés précédemment. L'autorisation de démolir querellée ne constituait en outre pas une variante de la requête de démolition initiale puisqu'elle était liée à une nouvelle demande d'autorisation de construire.

Une violation de l'art. 11 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01) était à déplorer. Les nouveaux propriétaires de la parcelle n° 11 _____ n'avaient pas donné leur accord à la demande d'autorisation et il en allait de même des bénéficiaires de la servitude grevant la parcelle n° 14 _____.

Le lien de causalité avait été prouvé entre d'une part, le « spectre d'un terrain vague » lié à la démolition et, d'autre part, le sentiment d'insécurité, l'aggravation des angoisses d'acrophobie et d'anxiété et les problèmes de santé relatifs aux accidents à répétition consécutifs à un trouble de stress post-traumatique de Madame I _____, qui était sa compagne depuis 28 ans.

En cas de démolition laissée en jachère, la valeur de sa parcelle, qu'il demeurerait résolu à vendre, serait fortement péjorée, en violation du devoir de la Confédération et des cantons de créer un environnement favorable au secteur de l'économie privée. Le contrat de bail produit n'assurait nullement que la location serait menée à son terme, de sorte que des sûretés devaient être requises sur ce point.

De même, le plan d'abattage d'arbres devrait être soumis à « une sûreté de non abattage » afin de s'assurer que la suppression d'arbres « soit à faire valoir dans la [DD 16_____/1] ». Dès lors que le dossier était bancal, le plan d'abattage devait faire office de sûreté.

Étaient notamment joints trois arrêts de travail à 100 % (motif accident) au nom de Mme I _____ pour les périodes allant du 15 au 20 novembre 2022, du 20 mars au 2 avril 2023 et du 27 au 31 mai 2024 ainsi qu'une attestation médicale du 28 mai 2024 confirmant qu'elle était régulièrement suivie en raison d'un état anxio-dépressif larvé.

24. Par réplique du 13 juin 2024, les recourantes ont persisté dans leurs conclusions.

Elles tiraient un avantage pratique à l'annulation de l'autorisation querellée. La parcelle de Mme B _____ ne donnait pas uniquement sur l'abri présent sur la parcelle n° 1 _____. La distance entre la parcelle de Mme C _____ et la parcelle

n° 1 _____ était de moins de 3 m et le feuillage des arbres qui séparaient ces deux parcelles n'obstruait que très peu la vue. L'intérêt patrimonial de la villa à démolir devait être mis en perspective avec son périmètre de construction et le classement de cette villa comme étant « sans intérêt » était contesté. Il était indispensable de préserver le bâtiment concerné, ce d'autant que le bâtiment de remplacement projeté nuirait gravement à l'identité du quartier. Elles ont en outre confirmé leur position quant à l'augmentation des risques d'inondation des parcelles voisines qui découlerait de la démolition autorisée.

Une violation de la LPMNS était effectivement à déplorer, pour les motifs précédemment exposés, et elles persistaient à requérir une expertise permettant d'établir que cette villa présentait un intérêt patrimonial.

La démolition autorisée leur causerait un inconvénient grave, étant rappelé qu'une atteinte à la vue pouvait causer un tel inconvénient.

L'art. 15 al. 3 LCI avait effectivement été violé. La mention, par les intimées, dans leurs écritures, à plusieurs reprises, de la nouvelle autorisation de construire, démontrait que, conformément au principe de coordination, l'autorisation de démolir ne saurait être octroyée avant l'autorisation de construire. La DD 10_____/1 portait sur un projet non autorisable situé dans un secteur non approuvé comme périmètre de densification accrue. En outre, le DT n'avait pas expliqué en quoi l'intérêt spécifique tendant à la conservation du caractère et de l'intérêt du quartier, ne lui imposait pas de faire usage de l'art. 15 al. 3 LCI in casu. Partant, ce dernier avait abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant la démolition de la villa avant d'autoriser un projet de remplacement conforme aux exigences de l'art. 15 LCI.

Enfin, l'autorisation de démolir querellée violait le principe de coordination. Les intimées n'avaient pas démontré le contraire, leur argumentation y relative soulignant au contraire le lien essentiel entre les autorisations de démolir et de construire. La jurisprudence invoquée par le DT pour en déduire que, même le dépôt simultané des demandes d'autorisations de démolir et de construire n'écartait pas tout risque que l'autorisation de démolir ne fut pas utilisée, ne saurait être suivie, puisque l'existence d'un risque ne saurait rendre l'application du principe de coordination inutile.

25. Par duplique du 11 juillet 2024, le DT a persisté dans ses arguments et conclusions, tout en confirmant que les requêtes d'instruction devaient être rejetées.

26. Par duplique du même jour, les intimées ont persisté dans leurs conclusions.

Aucun des recourants ne possédaient la qualité pour recourir et le recourant ne pouvait se prévaloir des gênes ressenties par Mme I_____, celle-ci n'étant pas partie à la procédure. En outre, le bail de durée déterminée produit, qui légalement prendrait fin sans résiliation à son échéance, démontrait que la villa sise sur la parcelle n° 1 _____ ne serait pas démolie avec l'échéance dudit bail ni, vraisemblablement, tant que l'autorisation de construire n'aurait pas été délivrée.

En tout état, la conclusion du recourant quant à la nécessité d'obtenir des sûretés pour la durée du bail précité constituait une amplification des conclusions par rapport au recours, de sorte qu'elle était irrecevable.

Il en allait de même de la sûreté requise par le recourant quant au non abattage du *Picea Abies*, qui constituait également une amplification des conclusions et, partant, était irrecevable.

Les prétendues violations des art. 7 LPMNS, 14 et 15 al. 3 LCI ainsi que 25a LAT et 3A LCI tombaient à faux, les arguments y relatifs étant infondés.

Enfin, les griefs du recourant relatifs à l'absence de signature du formulaire de demande d'autorisation, à la vente de la parcelle n° 11 _____ et à l'absence de possibilité pour lui d'avoir pu faire des observations sur la demande de démolition, devaient être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

27. Par écriture spontanée du 31 juillet 2024, le recourant a persisté dans les conclusions formulées dans le cadre de ses répliques.

Mme I _____, qui vivait chez lui depuis septembre 1996, sollicitait son « intervention accessoire » à la procédure, en application de l'art. 74 du code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC - RS 272).

L'amplification de ses conclusions ne prêtait pas le flanc à la critique puisque les intimées avaient pu exercer leur droit d'être entendu à ce propos dans leur duplique. Bien fondées, elles devaient être admises.

Étaient notamment joints :

- une demande de participation à la procédure formulée par Mme I _____ le 30 juillet 2024, à teneur de laquelle, compte tenu de sa domiciliation chez le recourant, elle possédait un intérêt majeur commun avec ce dernier à l'annulation de la décision attaquée, en vue notamment de préserver sa santé ;
- un certificat médical du 15 novembre 2022 confirmant que la précitée était suivie régulièrement pour suites d'accident et poursuivait son activité professionnelle en télétravail du 21 au 27 novembre 2022 ainsi que des arrêts de travail pour accident (avec télétravail uniquement) du 21 novembre 2022 au 27 janvier 2023 et du 3 au 16 avril 2023.

28. Par courrier du 5 août 2024, le tribunal a accusé réception de la demande d'intervention formulée le 30 juillet 2024 par Mme I _____ et a imparti un délai aux parties pour se déterminer à ce propos.

29. Par pli du 14 août 2024, les intimées, tout en persistant dans leurs conclusions, ont indiqué que la requête en intervention était irrecevable, faute d'avoir été formulée dans le délai légal de 30 jours.

30. Par pli du 14 août 2024 accompagné d'une attestation de résidence du 18 juillet 2024 indiquant que Mme I _____ était domiciliée chez lui, le recourant a confirmé son accord quant à la participation de la précitée à la présente procédure.

31. Par écriture spontanée du 26 août 2024, les recourantes, faisant suite à la duplique des intimées du 11 juillet 2024, ont persisté dans leurs conclusions s'agissant de la recevabilité de leur recours, des mesures d'instruction sollicitées et de la violation des art. 7 LPMNS, 14 LCI, 15 al. 3 LCI, 25a LAT et 3A LCI.
32. Par correspondance du 29 août 2024, le DT a persisté dans ses conclusions, tout en indiquant que, dès lors que les recours étaient irrecevables, la demande d'intervention n'avait pas lieu d'être.
33. Par courrier du 30 août 2024, les recourantes ont précisé n'avoir aucune observation à formuler quant à la dernière écriture du recourant et de Mme I_____.
34. Par écriture spontanée du 9 septembre 2024, le recourant a précisé que la requête d'intervention de sa compagne était recevable et fondée, en application de l'art. 74 CPC qui, en tant que loi de procédure fédérale, prévalait sur la LCI, loi cantonale applicable sur le fond uniquement.

Il avait été démontré que la souffrance physique et psychologique de la précitée était liée au projet de démolition, étant rappelé que la vie, l'intégrité corporelle et la santé de personnes étaient protégées par l'art. 28a al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210).

35. Par écriture spontanée du 10 septembre 2024, les intimées ont persisté dans leurs conclusions.

L'écriture des recourantes du 26 août 2024 était tardive, dès lors qu'elle aurait dû être transmise au tribunal au plus tard le 29 juillet 2024, soit dans le délai de dix jours depuis la transmission de l'écriture à laquelle elles répondaient, conformément au droit inconditionnel à la réplique, auquel les fêtes judiciaires n'étaient pas applicables.

Elles ont confirmé leur position s'agissant de l'irrecevabilité du recours, des mesures d'instruction requises et des prétendues violations des art. 7 LPMNS, 14 LCI, 15 al. 3 LCI, 25a LAT et 3A LCI.

36. Le détail 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 LCI (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 de ce point de vue, au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA-GE - E 5 10).

3. Se pose toutefois la question, sous l'angle de la recevabilité des recours, de la qualité pour recourir au sens de l'art. 60 LPA, tant du recourant que des recourantes, contre l'autorisation de démolition contestée.
4. Le recourant et les recourantes ont sollicité, au titre de mesures d'instruction, la tenue d'un transport sur place. Ces dernières ont en outre requis la tenue d'une audience de comparution personnelle ainsi que la réalisation d'une expertise, au regard notamment du caractère et de l'harmonie du quartier et de l'imperméabilisation des sols.

Dès lors que certains de ces actes d'instruction, notamment la tenue d'un transport sur place et la réalisation d'une expertise, sont sollicités en vue de démontrer l'existence d'un intérêt actuel des précitées à l'admission de leurs recours, il sera statué sur ces requêtes d'instruction préalablement à l'examen de la recevabilité du recours sous l'angle de la qualité pour recourir.

5. Garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recourant sur le fond (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références).

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

Toutefois, le juge peut renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsqu'il parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_576/2021 du 1^{er} avril 2021 consid. 3.1 ; 2C_946/2020 du 18 février 2021 consid. 3.1 ; 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1).

6. Par ailleurs, le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (cf. not. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ; 2C_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.2.2 ; 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 ; 2C_1125/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.1). 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).

7. En l'espèce, concernant la demande de comparution personnelle des parties, le tribunal constate que les recourantes 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 de plusieurs écritures. Il n'a en outre pas été démontré que l'audition des parties permettrait à ces dernières de formuler des éléments qu'elles n'auraient pas été en mesure d'exposer par écrit. Dès lors, il ne sera pas donné suite à cette demande.

Quant au transport sur place requis, le tribunal constate que les documents versés au dossier, notamment l'extrait cadastral, les plans et les diverses photographies produites, la fiche RAC, le rapport de visite de l'OPS de septembre 2022 ainsi que la consultation du SITG, permettent de visualiser le bâtiment concerné par l'autorisation de démolir litigieuse, la parcelle destinée à accueillir cette démolition, le périmètre dans lequel celle-ci s'insère, notamment au regard des parcelles appartenant aux recourants et des caractéristiques architecturales de certaines villas avoisinantes, considérées comme étant intéressantes sur le plan patrimonial et/ou bénéficiant d'une mesure de protection particulière telle qu'une mise à l'inventaire. Partant, un transport sur place ne fournirait pas d'informations pertinentes supplémentaires au tribunal, tant sur le fond que concernant la qualité pour recourir des recourantes.

S'agissant de la demande d'expertise, elle n'apparaît pas nécessaire. En effet, 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, y compris s'agissant de la question de la qualité pour recourir des recourants, comme cela ressortira de l'examen ci-après.

Partant, il n'y a pas lieu de procéder aux mesures d'instruction requises, celles-ci n'étant au demeurant pas obligatoires.

8. À teneur de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/1254/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3a et les arrêts cités). La chambre administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/905/2022 du 6 septembre 2022 consid. 3b et l'arrêt cité ; Stéphane GRODECKI/Romain

JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 184 n. 698).

9. Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - RS 173.110) et qui était, jusqu'à son abrogation le 1^{er} janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi. Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_433/2021 du 5 juillet 2022 consid. 3.1 ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 pp. 4126 ss et 4146 ss).
10. Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c).
11. En ce qui concerne les voisins, seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis (ATF 133 II 409 consid. 1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2). Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_387/2021 du 20 février 2023 consid. 1.1 ; ATA/1237/2021 du 16 novembre 2021 consid. 2b ; Laurent PFEIFFER, La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, 2013, p. 92).
Cet intérêt doit donc être direct. Le recourant doit démontrer que sa situation factuelle ou juridique peut être avantageusement influencée par l'issue du recours. Tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte, médiate ou encore « par ricochet » (ATF 135 I 43 consid. 1.4 ; 133 V 239 consid. 6.2). Un intérêt seulement indirect à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée n'est donc pas suffisant (ATF 138 V 292 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_446/2020 du 27 avril 2021 consid. 3.3).
12. La qualité pour recourir peut être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_346/2011 du 1^{er} février 2012 publié *in* DEP 2012 p. 692 consid. 2.3 ; ATA/453/2021 du 27 avril 2021 consid. 2b).

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. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 137 II 30 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_624/2021 du 10 janvier 2023 consid. 1.1.1 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b ; Jean-Baptiste ZUFFEREY, *Droit public de la construction*, 2024, p. 625 ; Heinz AEMISEGGER, *in* : Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], *Commentaire pratique LAT : Autorisation de construire, protection juridique et procédure*, 2020, p. 545 n. 179 *ad* art. 34 LAT ; Laurent PFEIFFER, *La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement*, 2013, p. 93).

13. Les voisins directs peuvent ainsi exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur leur situation de fait ou de droit, c'est-à-dire celles qui pourraient conduire à ce que le projet de construction ne soit pas réalisé ou soit réalisé différemment de ce qui est prévu (ATF 139 II 499 consid. 2.2; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_88/2024 du 29 novembre 2024 consid. 2.3).
14. S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres – touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_624/2021 du 10 janvier 2023 consid. 1.1.1 ; ATA/1237/2021 du 16 novembre 2021 consid. 2d).

Les émissions ou les risques justifiant l'intervention d'un cercle élargi de personnes doivent présenter un certain degré d'évidence, sous peine d'admettre l'action populaire que la loi a précisément voulu exclure (arrêt du Tribunal fédéral 1C_624/2021 du 10 janvier 2023 consid. 1.1.1).

15. 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 (ATA/1078/2024 du 10 septembre 2024 consid. 2.6 ; Jean-Baptiste ZUFFEREY, *op. cit.*, p. 620 et p. 621).
16. Il incombe au recourant d'alléguer, sous peine d'irrecevabilité, les faits qu'il considère comme propres à fonder sa qualité pour recourir, lorsqu'ils ne ressortent pas de façon évidente de la décision attaquée ou du dossier (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1).

Lorsque les preuves font défaut ou s'il ne peut être raisonnablement exigé de l'autorité qu'elle les recueille pour les faits constitutifs d'un droit, le fardeau de la

preuve incombe à celui qui entend se prévaloir de ce droit (cf. ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_27/2018 du 10 septembre 2018 consid. 2.2 ; 1C_170/2011 du 18 août 2011 consid. 3.2 et les références citées ; ATA/99/2020 du 28 janvier 2020 consid. 5b). Il appartient ainsi à l'administré d'établir les faits qui sont de nature à lui procurer un avantage et à l'administration de démontrer l'existence de ceux qui imposent une obligation en sa faveur (ATA/978/2019 du 4 juin 2019 consid. 4a ; ATA/1155/2018 du 30 octobre 2018 consid. 3b et les références citées).

17. L'objet du litige est défini par trois éléments : principalement par l'objet du recours (ou objet de la contestation) et les conclusions du recourant, et accessoirement par les griefs ou motifs qu'il invoque. Il 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/504/2023 du 16 mai 2023 consid. 3.2 et les arrêts cités). Lorsque le recourant conclut uniquement à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée, il convient de se référer aux motifs de son recours afin de déterminer ce qui constitue l'objet du litige selon sa volonté déterminante (ATA/203/2015 du 24 février 2015 consid. 3a).

Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative de la Cour de justice, l'objet d'une procédure administrative ne peut pas s'étendre ou se modifier qualitativement au fil des instances. Il peut uniquement se réduire, dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés devant l'autorité de recours. Si un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, il ne peut pas prendre, dans son mémoire de recours, des conclusions qui sortent du cadre des questions qui ont été traitées dans la procédure antérieure. Quant à l'autorité de recours, elle n'examine pas les prétentions et les griefs qui n'ont pas fait l'objet du prononcé de l'instance inférieure, sous peine de détourner sa mission de contrôle, de violer la compétence fonctionnelle de cette autorité-ci, d'enfreindre le principe de l'épuisement des voies de droit préalables et, en définitive, de priver les parties d'un degré de juridiction (ATA/648/2016 du 26 juillet 2016 consid. 2b ; ATA/1311/2020 du 15 décembre 2020 consid. 4a).

18. En l'espèce, la parcelle appartenant au recourant est adjacente à celle abritant les constructions dont la démolition est autorisée par la décision litigieuse. Il en va de même de la parcelle de Mme B_____. Quant à la parcelle appartenant à Mme C_____, elle est située, à son extrémité la plus proche, à moins de 3 m de la parcelle concernée par la démolition querellée. Partant, tant le recourant que les recourantes peuvent être considérés comme des voisins directs de la démolition litigieuse.

Toutefois, conformément à la jurisprudence précitée, une telle proximité avec l'objet du litige ne saurait à elle seule fonder la qualité pour recourir des précités. Il convient d'examiner les griefs soulevés par ces derniers afin de déterminer si

l'admission de ceux-ci, voire de certains d'entre eux, leur procurerait, cas échéant, un avantage direct de fait ou de droit.

19. S'agissant tout d'abord du recourant, le tribunal constate que les conclusions de ce dernier, formulées dans le cadre de son recours, tendant à ce que les prix de vente maximum des logements soient demandés à la requérante en application de l'art. 10 al. 1 LDTR et à ce que le DT effectue un rapport technique de l'état actuel de la villa à démolir conformément à l'art. 41 LDTR, sont exorbitantes au présent litige. En effet, le type d'habitations sur lequel porte la démolition litigieuse, soit une villa individuelle sise en 5^{ème} zone, n'est pas assujetti à la LDTR, comme le prévoit expressément l'art. 2 al. 2 de cette loi. Partant, les griefs relatifs à l'application de la LDTR sont irrecevables, faute pour cette loi de s'appliquer à la démolition concernée. Quant aux éventuelles conditions applicables aux futurs logements qui remplaceraient, cas échéant, la construction à démolir, elles ne sauraient être examinées dans le cadre du présent recours, qui porte sur une démolition et non sur un projet de construction, conformément au principe de l'objet du litige tel qu'exposé supra, par lequel le tribunal est lié. Partant, ces griefs, qui sont irrecevables, ne sauraient fonder un intérêt pratique du recourant à recourir.

Il en va de même de l'interdiction d'abattage du *Picea Abies* sollicitée par le recourant, qui excède l'objet du présent litige. La décision de démolition litigieuse ne prévoit en effet aucun abattage d'arbres. Le préavis de l'OCAN du 29 juin 2022, qui fait partie intégrante de cette décision, mentionne d'ailleurs expressément l'absence d'abattage d'arbres dans le cadre de la démolition et précise qu'un préavis liant relatif au dossier d'abattage sera émis en relation avec l'autorisation de construire. Dès lors, irrecevable également, ce grief n'est pas susceptible de procurer un quelconque avantage au recourant.

Le même raisonnement s'impose quant à l'assurance d'un plan de non abattage d'arbres sur la parcelle n° 11_____ requise par le recourant, pour les motifs précédemment exposés et étant relevé que la parcelle précitée n'est pas concernée par l'autorisation de démolir litigieuse, qui porte uniquement sur la parcelle n° 1_____.

Le recourant se prévaut également du fait qu'aucun transfert des droits à bâtir de la parcelle n° 11_____ en faveur de la parcelle n° 1_____ ne serait possible, dès lors qu'une servitude de limitation des constructions grevait la première parcelle précitée. Il allègue également qu'aucun plan d'évacuation des EU et pluviales ni accord contractuel entre les propriétaires des biens-fonds concernés ni demande de branchement au chemin de P_____ ne figurent au dossier. Il prétend enfin que le fait que le PDCOM ait été approuvé en novembre 2023, à l'exception de la stratégie de densification accrue du secteur de P_____, impliquerait qu'il faudrait renoncer à l'autorisation de démolition litigieuse.

À ce propos, le recourant perd à nouveau de vue que la décision attaquée qui, comme vu supra, circonscrit l'objet du litige, porte sur une démolition et non sur un projet de construction. Par conséquent, l'on peine à distinguer en quoi une

autorisation de suppression d'un bâtiment devrait régler des questions de transfert de droits à bâtir et de branchement sur un réseau de canalisations ou encore prendre en compte une planification cantonale en matière de densification. Dès lors, exorbitants au litige, ces griefs, en sus d'être irrecevables, ne sauraient fonder la qualité pour recourir du recourant.

De même, le changement de propriétaires des parcelles n^{os} 11_____ et 14_____ depuis le dépôt initial de l'autorisation de démolir est sans pertinence. En effet, ces deux parcelles n'étant pas concernées par l'autorisation litigieuse, l'accord de leurs propriétaires ne saurait être requis dans le cadre de ladite autorisation.

Quant à la requête du recourant tendant à la constatation d'une violation de la responsabilité contractuelle de la requérante, fondée sur des dispositions du code des obligations, le tribunal rappelle que, selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a en effet pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations (art. 3 al. 6 LCI ; cf. not. ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4a ; ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b ; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 8e ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5 ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 5g ; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 et les arrêts cités ; ATA/588/2017 du 23 mai 2017 consid. 3d et e ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 7.1 et les références citées). Partant, le tribunal ne saurait se déterminer sur l'éventuelle existence d'une violation des dispositions de droit privé applicables au contrat de mandat, sauf à excéder son pouvoir d'appréciation. Cette conclusion, exorbitante au litige et irrecevable, ne saurait pas davantage fonder la qualité pour recourir du recourant.

Le même raisonnement s'impose s'agissant de la prétendue perte de valeur de sa parcelle en raison de la démolition litigieuse. En effet, outre le fait que cette allégation apparaît purement hypothétique, elle ne relève pas du droit de la construction mais du droit privé.

Le recourant se prévaut encore, dans son recours, de ce que la démolition provoquerait des immissions (bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée et suppression d'arbres ayant un impact important sur la faune et la flore). Or, in casu, certes, les travaux de démolition entraîneront selon toute vraisemblance des nuisances en matière de bruit et de poussière, mais celles-ci seront limitées dans le temps et ne sauraient à elles seules fonder un intérêt pratique à recourir, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (arrêt 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.3. et les références citées). En outre, s'agissant du prétendu impact important sur la faune et la flore, non démontré au demeurant, il sera rappelé que, comme vu supra, aucun abattage d'arbres n'a été autorisé dans la décision litigieuse.

Quant à l'allégation selon laquelle la démolition laisserait un trou béant et deviendrait un terrain vague laissé à l'abandon qui pourraient engendrer ou aggraver de l'insécurité et des angoisses, force est de constater qu'il s'agit là de pures conjectures qui ne peuvent être retenues pour justifier un quelconque avantage pratique à l'annulation de l'autorisation. En effet, aucun élément au dossier ne laisse à penser que la démolition autorisée s'accompagnerait de la réalisation d'une fosse sur la parcelle concernée. Pour le surplus, la suppression de la villa concernée n'aurait pas pour conséquence la présence d'un terrain vague laissé à l'abandon et sujet à l'insécurité mais simplement celle d'une parcelle privée vierge d'habitation, comme cela est le cas pour de nombreuses parcelles du canton. Si le fait d'habiter à proximité d'une parcelle non construite constitue une source d'inquiétude pour le recourant, il lui est loisible d'élire domicile dans un environnement correspondant mieux à ses attentes, étant en outre relevé qu'aucune disposition du droit de la construction n'impose à un propriétaire de maintenir un bâtiment sur sa parcelle en raison des inquiétudes et angoisses que pourrait provoquer chez un voisin la suppression dudit bâtiment.

Ce grief n'est pas davantage relevant en ce qu'il concerne la compagne du recourant. En effet, aucun lien entre la démolition autorisée et les problèmes de santé dont souffre cette dernière, qui résultent, à teneur des documents médicaux au dossier, d'un accident, n'a été démontré. Le tribunal relève en outre que cette atteinte existe déjà actuellement, alors que la démolition litigieuse n'a pas même débuté, ce qui tend à prouver l'absence de corrélation entre les problèmes de santé de la compagne du recourant et la démolition litigieuse. Pour le surplus, aucun élément ne démontre le risque d'une aggravation des symptômes ressentis par la précitée en cas de démolition de la maison voisine, de sorte qu'une telle allégation demeure purement hypothétique à ce stade. Dès lors, l'ensemble des griefs relatifs aux prétendues conséquences de la démolition autorisée sur la santé de la compagne du recourant ne sauraient fonder une quelconque qualité pour recourir du recourant.

En outre, le tribunal constate que le recourant a formulé, dans ses répliques, de nouvelles conclusions par rapport à celles prises dans son acte de recours, soit la constatation de la caducité des formulaires suite au changement de propriétaires de la parcelle n° 11_____, la garantie d'une sûreté minimum de deux ans de la durée de location de la villa en cause et de l'ajout, à la publication de l'autorisation de démolir, d'une condition de sûreté de deux ans consistant en l'octroi de l'autorisation de construire définitive ayant acquis force de chose jugée.

À ce titre, il sera rappelé que des conclusions nouvelles prises après le délai de recours, par exemple au stade de la réplique, sont irrecevables (ATA/24/2024 du 9 janvier 2024 consid. 12.3 ; ATA/991/2021 du 27 septembre 2021 ; ATA/122/2016 du 9 février 2016 consid. 2b et les références citées), à moins qu'elles ne réduisent l'objet du litige (ATA/34/2014 du 21 janvier 2014 consid. 3 et les références citées). Dès lors, les conclusions formulées par le recourant au stade de la réplique seront déclarées irrecevables. Elles ne sauraient dès lors fonder sa qualité pour recourir.

20. S'agissant des recourantes, elles se prévalent tout d'abord d'une violation des art. 7 al. 1 LPMNS et 14 al. 1 let. a LCI.

Elles invoquent également la vue depuis leurs parcelles respectives sur le bâtiment à démolir, en invoquant l'avantage que leur procurerait celle-ci, compte tenu de l'intérêt patrimonial du bâtiment à démolir.

Il sera tout d'abord relevé, s'agissant de la perte de vue, que, selon la jurisprudence, ce droit n'est en tant que tel pas protégé en droit public, si ce n'est de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions (distances aux limites et entre bâtiments, hauteurs maximum, notamment ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2).

La jurisprudence fédérale 1C_152/2012 invoquée par les recourantes pour en déduire un droit à la vue ne saurait conduire à un autre résultat. En effet, ladite jurisprudence, qui retient une atteinte spéciale et directe de voisins dont la vue sur le lac, la rive opposée et le Jura serait partiellement restreinte par la construction alors litigieuse, diffère du présent cas, qui concerne une vue sur une habitation voisine dont il n'a, pour le surplus, pas été démontré, comme cela sera exposé ci-dessous, qu'elle présentait un intérêt patrimonial particulier.

En effet, à teneur des éléments au dossier, soit notamment la fiche RAC concernant le bâtiment visé, le rapport de visite de l'OPS y relatif et le préavis du SMS favorable sans observations du 2 janvier 2024 rendu dans le cadre de l'instruction de la demande M 17____/1, ledit bâtiment ne présente aucun intérêt patrimonial. À ce propos, les recourantes se contentent d'opposer leur propre appréciation des qualités architecturales de la villa concernée à celle effectuée, à plusieurs reprises, par les instances spécialisées. Cette appréciation a en outre été formalisée dans le cadre d'une fiche de recensement, laquelle a été précédée d'une visite sur place et d'un rapport détaillé, puis validée par la commission scientifique de suivi. Quant aux critiques formulées par les recourantes à l'encontre du résultat retenu dans la fiche RAC CBL-5142, il sera rappelé que, conformément au principe de l'objet du litige tel qu'exposé supra, ces dernières ne sauraient valablement contester, par le biais de leur recours dirigé contre une décision d'autorisation de démolir, le contenu de ladite fiche de recensement.

Enfin et en tout état, il sera rappelé que, conformément à la jurisprudence, l'intérêt lié à la préservation du patrimoine dont les recourantes se prévalent revêt une portée générale ne répondant pas à l'exigence du caractère particulier de l'atteinte définie par l'art. 60 let. b LPA, de sorte qu'il est insuffisant pour leur reconnaître un intérêt digne de protection à s'opposer à la démolition de cette villa. Même si ces dernières sont voisines de la parcelle en cause, on ne discerne en effet pas qu'elles soient touchées de manière plus intense que tout autre administré témoignant d'un intérêt marqué pour la préservation du patrimoine (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_514/2017 du 4 octobre 2017 consid. 2 ; 1C_96/2017 du 21 septembre 2017 consid. 2.3 ; 1C_2/2015 du 9 janvier 2015 consid. 4 ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_38/2015 du 13 mai 2015 consid. 3.2 s.), étant rappelé que les règles

posées par la LPMNS visant à assurer la préservation du patrimoine historique et architectural (cf. art. 1 let. a et b LPMNS) relèvent d'un mandat étant confié aux autorités cantonales (cf. art. 15 LPMNS) et non aux particuliers (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_38/2015 du 13 mai 2015 consid. 3.3). Partant, la suppression de la vue, depuis les parcelles des recourantes, sur le bâtiment – dépourvu de toute protection patrimoniale – à démolir ne sauraient fonder un intérêt de ces dernières à recourir au sens de la jurisprudence applicable.

À toutes fins utiles, il sera relevé que l'arrêt récent 1C_474/2023 du 23 janvier 2025, dans lequel le Tribunal fédéral a retenu que les voisins recourants disposaient d'un intérêt particulier digne de protection à s'opposer à la démolition de la villa alors concernée en raison de sa valeur patrimoniale et devaient se voir reconnaître, pour ce motif, la qualité pour recourir, ne saurait modifier le raisonnement qui précède. En effet, la jurisprudence précitée diffère du présent cas en ce qu'elle porte sur un bâtiment évalué comme étant d'intérêt secondaire par la commission scientifique de suivi du RAC et que les recourants avaient produit un avis émis par un historien de l'art dirigeant l'un des bureaux chargés du RAC recommandant que la villa vouée à être démolie bénéficie de certaines mesures de protection ainsi qu'une demande de mise à l'inventaire de ladite villa déposée par H_____.

Eu égard aux considérations qui précèdent, notamment l'absence de protection patrimoniale de la villa à démolir, l'art. 7 LPMNS, qui prévoit qu'un inventaire de tous les immeubles dignes d'être protégés est dressé, ne saurait trouver application in casu. Pour le même motif, le grief y relatif n'est nullement susceptible de créer un avantage de fait ou de droit en faveur des recourantes, de sorte qu'il ne saurait fonder leur qualité pour recourir.

Il en va de même de l'argument des recourantes selon lequel la démolition litigieuse violerait l'art. 14 al. 1 let. a LCI. Ces dernières se prévalent en effet à ce titre du fait que la conservation de la villa concernée contribuerait, eu égard à ses caractéristiques patrimoniales, à sauvegarder les particularités de la zone et de ce que sa suppression leur causerait, compte tenu de la vue sur celle-ci depuis leurs parcelles, un inconvénient grave et incompatible avec le caractère de la zone. Or, comme vu plus haut, le bâtiment à démolir ne revêt aucun intérêt patrimonial. Partant, sa suppression ne saurait constituer un grave inconvénient pour les recourantes.

Par conséquent, il sera relevé qu'aucun des griefs et conclusions précités ne seraient susceptibles, s'ils devaient être admis sur le fond, de conduire à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée.

21. Il en va toutefois différemment s'agissant de deux conclusions.

Ainsi, le recourant conclut à ce qu'il soit ordonné à la requérante de redéposer un dossier intégral de démolition s'agissant de sa variante portant uniquement sur la parcelle n° 1_____ et à ce que celle-ci soit publiée dans la FAO pour qu'il puisse produire des observations, afin que son droit d'être entendu soit respecté. Il sollicite

également que l'octroi d'une autorisation de démolir soit conditionné à une décision d'autorisation de construire entrée en force. Le recourant n'invoque, à ce propos, aucune disposition légale ou réglementaire. Toutefois, il peut être déduit de cet argument que le recourant, qui n'est pas assisté d'un conseil, se prévaut implicitement d'une violation de l'art. 15 al. 3 LCI et du principe de coordination.

S'agissant tout d'abord de l'allégation de violation du droit d'être entendu du précité, le tribunal relève que la présente situation est spécifique, en ce sens que la modification, en cours d'instruction, de la demande de démolition pour réduire sa portée à une seule des cinq parcelles initialement concernées a pour conséquence que le recourant, devenu désormais voisin direct du projet de démolition litigieux, n'a effectivement pas eu l'occasion de déposer des observations suite à une publication dans la FAO, comme cela aurait notamment été le cas si la demande de démolition avait été déposée dès le départ dans sa teneur autorisée. Ainsi, sans se déterminer à ce stade sur la pertinence du grief de violation du droit d'être entendu sur le fond, le tribunal constate que le recourant peut se prévaloir d'un intérêt à invoquer un tel grief qui pourrait conduire, cas échéant, si le tribunal devait admettre l'existence du droit d'être entendu allégué, à l'admission de son recours et à l'annulation de la décision attaquée.

Il en va de même s'agissant des griefs du recourant et des recourantes relatifs à la prétendue existence d'une violation du principe de coordination et de l'art. 15 al. 3 LCI. En effet, dans le présent cas, la demande relative à l'autorisation de construire litigieuse a été déposée initialement, dans son ancienne teneur, en parallèle à une autorisation de construire un bâtiment de remplacement, laquelle a été refusée. Un formulaire de demande d'autorisation de démolir - portant le même numéro que la première requête de démolition nonobstant le fait que sa portée avait entretemps été restreinte - a été déposé ultérieurement par la requérante, indépendamment cette fois-ci de toute requête d'autorisation de construire, laquelle a été déposée par la suite, sous un nouveau n° d'enregistrement. Partant, eu égard aux conditions spécifiques du cas d'espèce et sans, ici à nouveau, se déterminer à ce stade sur la pertinence de ces arguments sur le fond, il convient de constater que l'admission de tels griefs serait susceptible, cas échéant, de conduire à l'admission des recours et à l'annulation de la décision de démolition litigieuse.

22. En conclusion, eu égard aux développements qui précèdent, la qualité pour recourir du recourant sera admise s'agissant des griefs relatifs à une violation de son droit d'être entendu. Elle sera également admise, tout comme celle des recourantes quant aux griefs de violation de l'art. 15 al. 3 LCI et du principe de coordination.
23. Les intimées allèguent, dans leur écriture du 10 septembre 2024, que l'écriture spontanées des recourantes du 26 août 2024 serait irrecevable, dès lors qu'elle avait été déposée après le délai dix jours prévu pour faire usage du droit inconditionnel à la réplique.

À ce propos, le tribunal relève que la cause n'avait, en date du 26 août 2024, pas été gardée à juger. Des échanges d'écritures entre les parties ont en outre encore eu

lieu ultérieurement à cette date. Ainsi les intimées ont notamment eu la possibilité de se déterminer à propos de cette écriture du 26 août 2024, ce qu'elles ne contestent pas. Enfin et en tout état, les recourantes ont, par le biais de cette écriture, persisté dans leurs conclusions, de sorte qu'il n'apparaît pas que cette écriture aurait amené de nouveaux éléments par rapport à ceux précédemment invoqués par les recourantes. Dès lors, le tribunal considère qu'il ne se justifie pas de déclarer irrecevable l'écriture produite par ces dernières le 26 août 2024.

24. 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), en soi non réalisée dans le cas d'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 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

25. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 4.1 ; 1D_2/2017 du 22 mars 2017 consid. 5.1 ; 1C_304/2016 du 5 décembre 2016 consid. 3.1 ; 1C_592/2015 du 27 juillet 2016 consid. 4.1 ; 1C_229/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3.1 et les arrêts cités), 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 pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA ; cf. not. ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées ; ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; cf. aussi ATF 140 III 86 consid. 2 ; 138 II 331 consid. 1.3 ; 137 II 313 consid. 1.4).
26. Comme exposé plus haut dans le cadre de l'examen de la recevabilité du recours, le recourant se prévaut d'une violation de son droit d'être entendu, eu égard au fait qu'il n'aurait pas été en mesure de formuler des observations, suite à la modification de l'autorisation M 7 _____/1 du _____ 2023, dont il n'avait pas été informé faute de nouvelle publication dans la FAO. Il convient donc de déterminer si une nouvelle publication était nécessaire s'agissant de l'autorisation de démolir litigieuse eu égard à sa modification par rapport au projet initialement concerné et, dans l'affirmative, si l'absence d'une telle publication a violé le droit d'être entendu du recourant.
27. Toutes les demandes d'autorisation sont rendues publiques par une insertion dans la FAO ; il est fait mention, le cas échéant, des dérogations nécessaires (art. 3 al. 1 LCI).

Pendant un délai de trente jours à compter de la publication, chacun peut consulter les demandes d'autorisation et les plans au département et lui transmettre ses observations par une déclaration écrite (art. 3 al. 2 LCI).

Selon la jurisprudence de l'ancien Tribunal administratif reprise par la chambre administrative de la Cour de justice, la publication des demandes d'autorisation (art. 3 al. 1 LCI) compte au nombre des dispositions impératives du droit public (ATA/1299/2019 consid. 3e ; ATA/280/2006 du 23 mai 2006 consid. 6 et les références citées).

28. À teneur de l'art. 10A al. 1 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.

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).

29. Selon la jurisprudence, un projet subit une modification essentielle lorsque, prises dans leur ensemble, tant l'implantation que la volumétrie des bâtiments ont été modifiées, notamment par une augmentation de l'emprise au sol de la construction réduisant les distances aux limites de propriété ou par un déplacement d'un bâtiment et une augmentation du nombre d'étages prévus. Il en est de même lorsque les modifications intervenues changent le régime juridique d'un projet, le faisant passer notamment des règles ordinaires en matière de gabarit de hauteur à celles régissant les surélévations d'immeubles (ATA/987/2024 du 20 août 2024 consid. 4.3 et la référence citée).
30. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (cf. ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1).
31. Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle dont la violation entraîne, lorsque sa réparation par l'autorité de recours n'est pas possible, l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 I 11 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_485/2022 du 24 mars 2023 consid. 4.2). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 141 V 495 consid. 2.2) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 127 III 193 consid. 3).
32. Le droit d'être entendu est concrétisé à l'art. 41 LPA, selon lequel les parties ont le droit d'être entendues par l'autorité compétente avant que ne soit prise une décision. 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. Il

comprend, en particulier, le droit pour la personne concernée de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves pertinentes quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos. 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 138 II 252 consid. 2.2 ; 138 I 484 consid. 2.1 ; 138 I 154 consid. 2.3.2 ; 137 I 195 consid. 2.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 8C_472/2014 du 3 septembre 2015 consid. 4.1 ; ATA/80/2016 du 26 janvier 2016 consid. 2). 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 (ATA/778/2018 du 24 juillet 2018 consid. 3a).

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 (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1; ATA/820/2018 du 14 août 2018 et les arrêts cités ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, p. 526 s. n. 1554 s. ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3ème éd., 2011, ch. 2.2.7.4 p. 322 et 2.3.3.1 p. 362). 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 (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_556/2017 précité consid. 2.1 ; ATA/714/2018 précité). 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 (ATA/820/2018 du 14 août 2018 et les arrêts cités).

33. En l'espèce, la variante du projet de démolition telle qu'autorisée ne comprend certes plus trois des quatre villas concernées par le projet initial. Toutefois, eu égard à la jurisprudence et aux dispositions légales et réglementaires citées supra, ce seul changement ne suffit pas à considérer que l'on aurait affaire à un projet nécessitant le dépôt d'une nouvelle requête et son enregistrement sous un nouveau numéro de dossier.

En effet, un projet sensiblement différent peut découler d'aspects architecturaux, de son implantation ou de son volume. Cependant, dans ce dernier cas, comme le tribunal a déjà eu l'occasion de le constater précédemment (JTAPI/51/2018 du 18 janvier 2018 consid. 13, confirmé par l'ATA/1299/2019 du 27 août 2019), il convient de distinguer entre une augmentation et une diminution de l'importance du projet. Ainsi, si une sensible augmentation de la hauteur ou de la profondeur d'une future construction peut justifier de reprendre l'instruction du dossier *ab initio*, dès lors que de multiples aspects (architecturaux, de sécurité, de mobilité,

etc.) peuvent être impactés, il en va différemment lors d'une réduction du projet. En effet, la réduction de l'envergure d'un projet s'accompagne en principe d'une réduction de ses impacts.

In casu, la renonciation à détruire trois des quatre villas initialement concernées a eu pour conséquence de réduire l'impact du projet de démolition à tous points de vue, notamment sur le plan patrimonial. En outre, la seule et unique parcelle désormais concernée par l'autorisation de démolir litigieuse faisait déjà l'objet de la première version du projet de démolition. Partant, les instances spécialisées ont connaissances de la situation de cette dernière, qu'elles ont eu l'occasion d'examiner dès le départ dans le cadre de l'instruction initiale du projet. Dès lors, le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation de démolir avec un nouveau numéro d'enregistrement ainsi qu'une publication dans la FAO suivie d'une instruction complète de cette dernière n'apparaissent pas nécessaires.

En outre, il n'apparaît pas que cette absence de publication dans la FAO du projet tel qu'autorisé a violé le droit d'être entendu du recourant. En effet, l'allégation de ce dernier selon laquelle il n'avait pas été informé, en amont, par le MPQ de la modification du projet par lequel il était initialement concerné relève, ici encore, d'une problématique de droit privé entre lui-même et le précité. En effet, si l'accord des propriétaires des parcelles concernées par une autorisation est nécessaire, conformément notamment à l'art. 11 al. 4 RCI, il en va différemment quant à l'accord des propriétaires dont les parcelles ne sont pas, ou plus, concernées par la demande d'autorisation. Ainsi, il ne saurait être exigé du département qu'il requiert, lorsqu'il est informé par un MPQ valablement constitué que l'objet de la requête est réduit, l'accord des propriétaires dont les parcelles ne sont désormais plus concernées, ni qu'il informe spontanément ceux-ci. En outre, dès lors que le recourant avait connaissance de l'existence de la procédure de démolition initiale et que l'instruction de celle-ci dans sa version modifiée s'est poursuivie sous le même numéro d'enregistrement, il avait tout loisir, même en l'absence de publication dans la FAO, de suivre l'avancement de cette requête par le biais de la plateforme SAD-Consult. Il lui était également loisible de solliciter la consultation du dossier auprès du DT. Ainsi, l'absence de publication dans la FAO n'était pas susceptible de l'empêcher de suivre l'avancement du dossier et, s'il le souhaitait, de déposer d'éventuelles observations spontanées auprès des instances compétentes. Il apparaît d'ailleurs, à teneur du courrier de l'OPS produit par ses soins, qu'il a précisément déposé de telles observations auprès de cet office, à tout le moins à trois reprises, soit les 2 septembre et 23 novembre 2023 et le 15 janvier 2024, c'est-à-dire après que le projet initial ait été modifié. Il ressort en outre du contenu dudit courrier que l'OPS lui a indiqué qu'il ne pouvait plus modifier son préavis, ce qui tend à démontrer que le recourant avait tenté de requérir une telle modification. Ainsi, il découle des éléments qui précèdent que, nonobstant l'absence de publication dans la FAO, sous un nouveau numéro d'enregistrement, de la demande de démolition modifiée, le recourant n'était pas sans ignorer l'existence de ladite modification et a eu la possibilité de se déterminer à ce propos.

En outre et en tout état, dès lors que le recourant a eu la possibilité de faire valoir son point de vue s'agissant du projet de démolition litigieux, dans le cadre de la présente procédure, une éventuelle violation de son droit d'être entendu aurait été réparée, étant en outre relevé que la décision querellée n'a pas été prononcée à son encontre, de sorte qu'il ne peut se prévaloir d'un droit impératif à être entendu avant qu'une décision ne soit prise à son encontre, conformément à la jurisprudence citée plus haut. Partant, aucune violation du droit d'être entendu du recourant n'est à déplorer. Infondé, ce grief sera écarté.

34. Le recourant et les recourantes se prévalent d'une violation du principe de coordination découlant, selon eux, de l'octroi de l'autorisation de démolir litigieuse alors que l'autorisation de construire DD 10 ____/1 n'avait pas encore été délivrée. Ils invoquent également une violation de l'art. 15 al. 3 LCI, arguant de ce que la délivrance de l'autorisation de démolir litigieuse aurait dû être conditionnée à celle d'une autorisation de construire un bâtiment de remplacement satisfaisant.
35. Ancré à l'art. 25a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT - RS 700), le principe de coordination formelle et matérielle est également expressément consacré par le droit cantonal.
36. L'art. 3A LCI prévoit que lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet de construction, la procédure directrice est celle relative aux autorisations de construire, à moins qu'une loi n'en dispose autrement ou sauf disposition contraire du Conseil d'État (al. 1).

En sa qualité d'autorité directrice, le département coordonne les diverses procédures relatives aux différentes autorisations et approbations requises. Sauf exception expressément prévue par la loi, celles-ci sont émises par les autorités compétentes sous la forme d'un préavis liant le département et font partie intégrante de la décision globale d'autorisation de construire. La publication de l'autorisation de construire vaut publication des préavis liants qui l'accompagnent. Seule la décision globale est sujette à recours (al. 2).

37. Le principe de la coordination s'applique également lorsque plusieurs décisions émanent d'une même autorité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_536/2019 et 1C_537/2019 du 16 septembre 2020 consid. 7 et la référence citée). La loi ne tend pas à une coordination maximale, mais doit assurer une coordination suffisante, ce que précisent les textes allemand et italien de l'art. 25a al. 1 LAT. Le contenu ou l'ampleur d'une coordination « suffisante » ressort des principes généraux (notamment de la nécessité d'effectuer une pesée globale des intérêts, dans la mesure où elle est exigée dans le droit de la construction et de l'aménagement) ou de prescriptions spéciales (arrêt du Tribunal fédéral 1C_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 2.1 et les références citées).

Ledit principe est par ailleurs prévu en droit cantonal à l'art. 12A LPA, lequel rappelle le principe général selon lequel les procédures doivent être coordonnées

lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet.

38. Le Tribunal fédéral a dégagé les principes imposant une coordination matérielle et formelle des décisions impliquant l'application de plusieurs dispositions légales différentes pour la réalisation du même projet. S'il existe entre celles-ci une imbrication telle qu'elles ne sauraient être appliquées indépendamment les unes des autres, il y a lieu d'en assurer la coordination matérielle (ATF 118 IV 381 ; 118 Ib 326 ; arrêt 1C_14/2011 du 26 avril 2011 consid. 2.1 ; cf. aussi ATA/199/2013 du 26 mars 2013). De l'exigence de coordination matérielle naît une obligation de coordination formelle. Ces principes développés dans le cadre de l'application du droit fédéral valent, par analogie, dans tous les cas où un projet relève de dispositions légales cantonales étroitement imbriquées. En matière d'autorisation de construire, l'autorité doit prendre en compte toutes les dispositions légales pertinentes et, par conséquent, peser les intérêts y relatifs (ATA/199/2013 précité ; ATA/704/2012 du 16 octobre 2012).
39. En vertu de l'art. 15 al. 3 LCI, le département peut subordonner la délivrance d'une autorisation de démolir à la présentation préalable par le requérant d'un projet de nouvelle construction dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans. La LDTR est réservée.
40. En l'espèce, le MPQ a initialement déposé, le _____ 2022, la demande d'autorisation de démolir litigieuse M 7_____/1 et, simultanément, l'autorisation de construire DD 9_____/1, toutes deux portant sur les parcelles n^{os} 11_____, 14_____, 15_____, 4_____ et 1_____. La requête d'autorisation de construire précitée a été refusée par le DT le _____ 2023. Le MPQ a informé le DT, le _____ 2023, que la portée la demande M 7_____/1 était désormais réduite à la parcelle n° 1_____. Le précité a en outre demandé au département d'instruire sans délai la demande de démolition mentionnée ci-dessus, tout en précisant qu'une nouvelle demande d'autorisation de construire serait déposée ultérieurement. Ainsi, une demande d'autorisation de construire, enregistrée sous le n° DD 10_____/1, portant sur les parcelles n^{os} 11_____, 14_____ et 1_____, a été déposée par le MPQ le 23 décembre 2023.

Il en découle que, conformément à la requête dont il avait été saisi, le DT a d'abord statué sur la demande de démolition précitée. Il a, dans ce cadre, tenu compte de l'ensemble des dispositions légales et réglementaires pertinentes et des préavis des instances compétentes consultées. Considérant, à l'issue de cette instruction, que l'ensemble des conditions légales requises étaient remplies, il a délivré le _____ 2024, conformément à l'art. 1 al. 6 LCI, l'autorisation de démolir M 7_____/1.

Partant, il n'apparaît pas que la délivrance de l'autorisation de démolir M 7_____/1 précédemment à l'autorisation de construire DD 10_____/1 constitue une violation du principe de coordination. En tout état, il sera relevé que ladite autorisation de construire a été délivrée le _____ 2024. Même si elle n'est pas encore en force en raison de recours pendants devant le tribunal, il n'en demeure

pas moins que le DT a désormais tranché la question d'une construction de remplacement.

Pour le surplus, le département était fondé à dissocier le traitement de l'autorisation de démolir de celui de l'autorisation de construire, la délivrance de la première n'étant juridiquement pas conditionnée par celle de la seconde. Aucun élément au dossier ne laisse à penser le contraire. Il sera notamment précisé, à ce titre, que la seule mention, par le MPQ, dans le formulaire adressé au DT en lien avec la demande M 7_____/1 du _____ 2024, de la DD 10_____/1 dans la rubrique « Demandes liées », et vice versa, ne saurait constituer une quelconque reconnaissance par le DT que ces deux procédures auraient dû faire l'objet d'une coordination.

Par conséquent, le département n'a pas violé le principe de coordination en considérant que l'autorisation attaquée pouvait être délivrée indépendamment de l'octroi d'une autorisation de construire, cette dernière ayant, en tout état, désormais été délivrée par le DT. Partant, ce grief sera écarté.

Au surplus, l'art. 15 al. 3 LCI prévoit certes que le département peut subordonner la délivrance d'une autorisation de démolir à la présentation préalable par le requérant d'un projet de nouvelle construction dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de dix ans. Il confère ainsi un certain pouvoir d'appréciation en la matière à l'autorité intimée, mais ne l'oblige en revanche pas à subordonner la délivrance d'une autorisation de démolir à la présentation préalable d'un projet de nouvelle construction (JTAPI/978/2020 du 10 novembre 2020 consid. 18).

La jurisprudence fédérale 1C_579/2015 dont se prévalent les recourantes ne saurait conduire à une autre conclusion. En effet, celle-ci se rapporte au cas – spécifique – d'un village protégé justifiant notamment l'application de l'art. 106 LCI, pour retenir que l'interdiction de démolir était alors étroitement liée à l'interdiction de construire et motivée notamment par le besoin de protection du village concerné. Or, il sera rappelé que la villa dont la démolition est querellée est sise en zone 5, soit dans un secteur ne bénéficiant pas du même statut que les villages protégés, et que le bâtiment en question ne bénéficie d'aucune protection patrimoniale particulière, pour les motifs qui ont été détaillés plus haut. Par conséquent, la jurisprudence fédérale précitée ne saurait s'appliquer au présent cas.

Enfin, les griefs allégués, sous l'angle d'une violation de l'art. 15 al. 3 LCI, par les recourantes en lien avec le futur projet de construction, soit notamment le fait que plusieurs instances spécialisées étaient défavorable au projet de construction, que le réseau d'évacuation des eaux du secteur n'était pas dimensionné pour ledit projet de construction et en lien avec la non approbation du Conseil d'État du secteur de P_____ comme périmètre de densification accrue, sont exorbitants au litige, faute de se rapporter à la décision de démolition.

En conclusion, mal fondés, les griefs de violation des art. 15 al. 3 LCI, 25a LAT et 3A LCI seront écartés.

41. Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que c'est à bon droit et sans abuser de son pouvoir d'appréciation que l'autorité intimée a délivré l'autorisation de démolir M 7 _____/1 contestée.
42. En conclusion, entièrement mal fondés, les recours sont rejetés et la décision d'autorisation précitée est confirmée.
43. S'agissant de la demande d'intervention formulée par Mme I _____, au regard de ce qui précède, il apparaît que cette dernière ne peut plus se prévaloir d'un intérêt actuel à intervenir. En effet, ladite intervention était requise afin de soutenir la position du recourant s'agissant précisément des griefs en lien avec la santé de la précitée. Or, dès lors que lesdits griefs ont désormais été déclarés irrecevables et qu'il a été retenu qu'ils ne sauraient fonder la qualité pour recourir du recourant contre l'autorisation de démolition, le tribunal déclarera sans objet la demande d'intervention de Mme I _____ - prévue par l'art. 147 al. 2 LCI, disposition applicable en matière de droit public genevois de la construction, contrairement à l'art. 74 CPC invoqué par le recourant.

Pour le surplus et quoi qu'il en soit, il sera relevé que la demande d'intervention précitée a en tout en état été déposée tardivement, eu égard au délai de 30 jours prévu par l'art. 147 al. 2 LCI.

44. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), M. A _____ et Mmes C _____ et B _____, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 2'500.- ; il est partiellement couvert par les avances de frais versées à la suite du dépôt des recours.
45. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 3'000.-, à la charge de M. A _____ et de Mmes C _____ et B _____, pris conjointement et solidairement, sera allouée à D _____ SA, E _____ SA, F _____ SA et G _____ SA, conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevables les recours interjetés le 26 février 2024 par Monsieur A_____ et le 28 février 2024 par Mesdames B_____ et C_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2024 ;
2. les rejette ;
3. déclare sans objet la demande d'intervention de Madame I_____ ;
4. met à la charge de Monsieur A_____ et de Mesdames B_____ et C_____, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 2'500.-, lequel est partiellement couvert par les avances de frais ;
5. condamne Monsieur A_____ et de Mesdames B_____ et C_____, pris conjointement et solidairement, à verser à D_____ SA, E_____ SA, F_____ SA et G_____ SA, conjointement et solidairement, une indemnité de procédure de CHF 3'000.- ;
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 : Sophie CORNIOLEY BERGER, présidente, Saskia RICHARDET VOLPI et Aurèle MULLER, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Sophie CORNIOLEY BERGER

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière