

GE_GERICHTE ATA/1198/2025 vom 28. Oktober 2025

GE Cour de justice, 2025-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1198_2025

FR: GE_GERICHTE ATA/1198/2025 du 28 octobre 2025

IT: GE_GERICHTE ATA/1198/2025 del 28 ottobre 2025

Regeste

Résumé: La notion de commencement des travaux au sens de l'art. 4 al. 5 LCI peut viser, outre les travaux de construction proprement dit, d'autres interventions concrètes visant à mettre en œuvre l'autorisation. Refus d'admettre la péremption d'une autorisation de construire en l'espèce, compte tenu de l'ouverture du chantier de démolition avant l'échéance du délai. La péremption a pour but de protéger les intérêts de la collectivité et non ceux des voisins au report ou à l'annulation d'un projet de construction. Il serait excessivement formaliste de considérer nulle une autorisation de construire au seul motif qu'il n'est en l'état pas établi lequel de deux mandataires professionnellement qualifiés travaillant au sein du même bureau d'architecte a signé la requête d'autorisation.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Le litige porte sur la validité de l'autorisation complémentaire DD 2_____/2 délivrée le 14 juillet 2022, qui modifiait le concept d'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie couvert par l'autorisation DD 2_____/1 du 7 décembre 2018.

E. 3

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).

E. 4

La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégageant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique ; ATF 136 III 283 consid. 2.3.1 ; 135 II 416 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme ; il ne se fonde sur la

compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 140 V 485 consid. 4.1 ; 140 V 227 consid. 3.2 et les arrêts cités).

E. 5

Dans un premier grief, les recourants invoquent la péremption de l'autorisation principale dont dépend l'autorisation complémentaire litigieuse.

E. 5.1

En vertu de l'art. 1 al. 1 LCI, une autorisation est requise pour : élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif,

- 15/26 - A/2932/2022 industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a) ; modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b) ; démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (let. c) ; modifier la configuration du terrain (let. d).

E. 5.2

L'autorisation de construire obtenue devient caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans les deux ans qui suivent sa publication ; en cas de recours, le délai est suspendu pendant la durée comprise entre cette publication et la fin de la procédure, y compris une éventuelle instance devant une juridiction fédérale (art. 4 al. 5 LCI). Le commencement des travaux au sens de l'art. 4 LCI implique l'ouverture effective du chantier et la poursuite de la construction de l'ouvrage (art. 33A al. 1 RCI). En cas de recours contre une autorisation de construire, la durée de validité des autres autorisations en relation avec l'autorisation principale et nécessaires à la réalisation du projet, telles les autorisations de démolir ou de transformer, est prolongée jusqu'à l'échéance de validité reportée de l'autorisation de construire ; c'est aussi le cas, par analogie, pour les autorisations énergétiques et les autorisations d'abattage d'arbres délivrées en relation avec une autorisation de construire (art. 4 al. 6 LCI). Sur demande, le département peut prolonger d'une année la validité de l'autorisation de construire (al. 7), et ce deux fois sous réserve de circonstances exceptionnelles (al. 8).

E. 5.3

La caducité est la conséquence de l'absence de travaux dans un certain délai. Il s'agit d'un délai de péremption, ou d'incombance, pendant lequel l'intéressé doit accomplir un acte pour éviter un désavantage juridique, en l'occurrence la perte du droit de construire selon le permis. La péremption dépend uniquement de l'attitude de l'administré, à savoir de son choix de mettre ou non à exécution son projet dans un délai fixé (arrêt du Tribunal fédéral 1A.150/2001 du 31 janvier 2002 consid. 1.1.3 et les références citées). Selon la doctrine, pour des motifs de stabilisation juridique, les législations prévoient souvent un délai dans lequel le permis de construire doit être utilisé ; il s'agit d'éviter qu'un propriétaire ne puisse indéfiniment opposer l'autorisation qu'il a reçue à un changement de réglementation. Le juge doit examiner d'office si ce droit est périmé (ATA/308/2021 du 9 mars 2021 consid. 4b ; Pierre MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3e éd., 2011, p. 102-104). Dans un jugement du 20 décembre 2024, confirmé par la chambre administrative (ATA/977/2025 du 9 septembre 2025 consid. 5.3), le TAPI a souligné que le constat de caducité d'une autorisation de construire au sens de l'art. 4 al. 5 LCI vise à protéger les intérêts de la collectivité, non ceux des particuliers, en empêchant la réalisation tardive

d'une construction dont l'autorisation serait entretemps devenue contraire au droit public. Lorsque l'autorisation a été concrétisée, même tardivement, sans que sa caducité n'en ait été constatée jusque-là, l'autorité intimée n'est plus fondée à faire un tel constat, car il n'existe alors plus de motif valable

- 16/26 - A/2932/2022 pour le faire. Il serait même contraire au principe de la bonne foi et de la proportionnalité de constater la caducité postérieurement à l'édification de la construction, l'autorité intimée ne pouvant priver d'effets juridiques une décision qu'elle a elle-même laissée les déployer (JTAPI/1291/2024 du 20 décembre 2024 consid. 30).

E. 5.4

La jurisprudence cantonale admet, par une interprétation large de la notion de travaux au sens de l'art. 4 al. 5 LCI, que le chantier peut être ouvert avant même que la construction proprement dite ne soit engagée (arrêt du Tribunal fédéral 1A.150/2001 du 19 juin 2001 consid. 2.2 ; ATA/112/2024 du 30 janvier 2024 consid. 5.2). Il a ainsi été jugé que la pose de « chabourys » (clôture en bois), un léger décapage de terrain et la pose de quelques palplanches étaient suffisants pour admettre que des travaux avaient été entrepris et constater l'ouverture effective du chantier et la poursuite de la construction de l'ouvrage (ATA K. du 4 mars 1992, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 19 juin 1992). Dans un autre cas (ATA/412/2001 du 19 juin 2001), l'ouverture effective du chantier avant la date déterminante du 7 septembre 1999 a été admise en se fondant essentiellement sur le fait qu'à la suite d'une annonce à ce sujet, un inspecteur de chantier du département avait constaté que des travaux de démolition étaient en cours le 27 août 1999. Cette ouverture du chantier avait été suivie de travaux, durant l'été et l'automne 1999, avec la pose d'une clôture et d'un portail, le déplacement d'environ 2'300 m³ de terreau et de compost, le déplacement et la remise en culture de deux serres et le démontage de trois serres. Les recourants avaient fait valoir que le constat de l'inspecteur était lapidaire et n'attestait pas de véritables travaux de construction, soit la pose ou la préparation des fondations des bâtiments, ni de mouvements de terre significatifs, et que d'après les déclarations de certains voisins aucune activité particulière n'avait été remarquée en août et septembre 1999, aucun panneau de chantier n'avait été posé et une incertitude subsistait sur le financement de la construction. Le Tribunal fédéral a confirmé dans cette affaire qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les opérations d'ouverture du chantier effectuées avant le 7 septembre 1999 empêchaient la caducité de l'autorisation de construire, en rappelant que la jurisprudence cantonale admettait, par une interprétation large de la notion de travaux de l'art. 4 al. 5 LCI, une interruption du délai d'incombance avant même l'engagement de la construction proprement dite (arrêt du Tribunal fédéral 1A.150/2001 précité consid. 2.2). Dans un arrêt du 17 février 2021 (1C_202/2020) rendu dans une affaire valaisanne, le Tribunal fédéral a rappelé la teneur de la disposition cantonale, selon laquelle l'autorisation de construire devenait caduque si l'exécution du projet n'avait pas commencé dans les trois ans dès son entrée en force, et estimé que l'exécution était considérée comme commencée lorsque des travaux importants avaient été réalisés, en particulier l'ensemble du terrassement ou une fouille importante nécessaire au projet, et dans tous les cas, lorsque les semelles ou le radier de fondation étaient exécutés.

- 17/26 - A/2932/2022 La chambre administrative a précisé à ce sujet qu'à Genève, le Conseil d'État, sur délégation du législateur genevois, était libre de fixer la durée et les modalités de validité d'une autorisation de construire, avait défini la notion de « commencement des travaux » comme impliquant « l'ouverture effective du chantier », sans

autre exigence, et que ni l'art. 4 al. 5 LCI, ni l'art. 33A al. 1 RCI, ne faisaient une quelconque référence à l'ampleur des travaux. Il n'y avait dès lors pas lieu d'examiner le coût des travaux effectués ni à apprécier leur importance par rapport au projet global (ATA/112/2024 du 30 janvier 2024 consid. 5.1). Dans ce dernier arrêt, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_156/2024 du 21 février 2025, la chambre de céans a notamment admis comme interventions concrètes, dans le cadre de l'exécution du projet, menées par l'entreprise en charge des travaux suite à l'annonce d'ouverture du chantier – et non comme simples mesures préparatoires à l'ouverture du chantier – des travaux de mise hors service et de démontage de la centrale feu, de la centrale antieffraction et du système de contrôle d'accès ; des repérages, des prises de mesures avec un ingénieur civil et des diagnostics de l'existant ; des séances de travail avec des sous-traitants soumissionnaires pour la dépollution et le curage, la dépollution des réseaux, la démolition et le gros œuvre ou l'échafaudage ; et des sondages complémentaires pour la pollution en façade, des sanitaires, des locaux techniques et des escaliers. Ces tâches n'exigeaient pas la mise en place d'une benne à gravats ou l'affectation d'un véhicule de chantier sur le site et pouvaient être réalisées sans que cela ne soit visible depuis l'extérieur du bâtiment, le projet en question comprenant d'ailleurs d'importants travaux à l'intérieur du bâtiment, avec notamment la démolition et la reconstruction des parois internes à plusieurs étages (ATA/112/2024 du 30 janvier 2024 consid. 5.2).

E. 5.5

Le Tribunal fédéral a précisé que l'art. 4 al. 5 LCI ne fait pas dépendre la caducité d'une autorisation de construire d'un examen, à l'occasion de l'ouverture du chantier, de la validité de cette autorisation. Seul est décisif l'acte matériel que le constructeur devait accomplir dans le délai d'incombance (arrêt 1A.150/2001 précité). Il n'y avait dès lors pas lieu d'examiner si le début des travaux n'aurait pas dû être autorisé ou pris en considération dans le cadre de l'art. 4 al. 5 LCI du fait de prétendus vices de l'autorisation de construire (soit le défaut de coordination avec l'autorisation d'exploiter prescrite par la loi cantonale sur la gestion des déchets et la non-conformité de l'installation à l'affectation de la zone agricole) ou du fait que l'autorisation de construire ne pouvait pas être mise en œuvre tant qu'une des conditions (soit la soumission, avant l'ouverture du chantier, d'un complément d'étude pour approbation par le service d'écotoxicologie) n'était pas satisfaite. De tels griefs visaient uniquement l'autorisation de construire elle-même, qui n'était pas l'objet de la contestation (consid. 3.1 et 3.2).

E. 5.6

Le délai pour construire ne commence à courir qu'au moment où la décision administrative d'octroi du permis est définitive, soit à la fin du délai de recours respectivement lorsque le droit est dit sur le dernier recours déposé.

- 18/26 - A/2932/2022 Exceptionnellement, le délai peut commencer à courir pendant la procédure de recours si celui-ci ne crée pas pour le titulaire du permis une impossibilité juridique de construire, au motif que la juridiction n'a pas octroyé d'effet suspensif au recours (Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, p. 459 n. 879 et les références).

E. 5.7

Aucun chantier ne peut être ouvert avant d'avoir été annoncé au département sur une formule ad hoc. Le formulaire doit être adressé au département dans les délais indiqués dans

l'autorisation de construire. En l'absence d'une telle indication, ainsi que pour les travaux ne nécessitant pas d'autorisation de construire, ce délai est de 30 jours avant le début des travaux (art. 33 al. 1 LCI).

E. 5.8

Une fois le chantier ouvert, les travaux doivent être exécutés sans interruption notable et menés à bien dans un délai raisonnable. En cas de suspension du chantier excédant une année, le département peut ordonner l'achèvement de l'ouvrage ou exiger la démolition des parties inachevées et la remise en état des lieux (art. 33A al. 2 RCI). Vu la formule potestative utilisée, une liberté d'appréciation est reconnue à l'autorité dans le choix de la mesure à prendre et la chambre administrative doit se limiter à examiner si l'autorité a fait un usage correct de son pouvoir d'appréciation (ATA/998/2023 du 12 septembre 2023 consid. 4.6).

E. 5.9

Ancré à l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale (arrêt du Tribunal fédéral 2C_596/2022 du

E. 5.10

En l'espèce, le TAPI a admis l'ouverture du chantier de construction dans le délai fixé à l'art. 4 al. 5 LCI compte tenu des travaux de démolition engagés.

E. 5.10.1

Il est établi que l'ouverture des chantiers de démolition et de construction a été annoncée en même temps, avec effet au 1er décembre 2021, et que des travaux ont été exécutés sur place le 6 décembre 2021. Selon les explications fournies à l'époque, il s'agissait de « travaux de démolition » exécutés compte tenu de la période de l'année et du risque de squat, qui ont été interrompus en raison de l'ordre d'arrêt des travaux du département par suite d'une dénonciation d'un des voisins et devaient être repris après l'échéance du délai de 30 jours. Le 14 mars 2022, le département a pris note que le projet était en phase de démolition en force, demandé

- 19/26 - A/2932/2022 confirmation du délai de la fin de la démolition et rappelé l'obligation de poursuivre les travaux sans interruption notable. Des démarches d'assainissement ont été prises à l'automne 2022, incluant la mise en œuvre d'une société spécialisée dès septembre 2022 en tout cas et une visite de diagnostic d'amiante le 3 novembre 2022. Une barrière a été installée et les encadrements de fenêtres et les portes ont été déposés antérieurement au constat d'huissier du 18 novembre 2022. Les recourants eux-mêmes ont qualifié les travaux effectués le 18 novembre 2022 de « travaux de démolition de l'intérieur de la maison ». Au vu de l'ensemble de ces éléments, les recourants ne sauraient être suivis quand ils affirment que jusqu'à cette date, seules des mesures anti-squat visant à rendre la maison inhabitable avaient été prises, sans aucune intervention relevant du chantier de démolition.

E. 5.10.2

Les recourants contestent que les travaux de démolition puissent être pris en compte pour admettre l'ouverture du chantier de l'autorisation de construire, les phases de démolition et

de construction étant indépendantes. La LCI soumet à autorisation tant la construction que la démolition. Ces autorisations peuvent être sollicitées et octroyées seules ou parallèlement, dans le cas d'un projet de construction qui comporte la démolition préalable d'installations existantes, et elles font en principe l'objet de deux décisions distinctes. Contrairement à ce que suggèrent les recourants, l'octroi de deux autorisations différentes ne signifie pas qu'elles sont par principe indépendantes tout au long du processus. Leur traitement peut ainsi être lié, au stade de l'octroi, dans le cas de l'art. 15 al. 3 LCI évoqué par les recourants, qui permet de subordonner la délivrance d'une autorisation de démolir à la présentation préalable d'un projet de nouvelle construction. Les différentes autorisations délivrées dans le cadre du même projet ne sont pas indépendantes au stade de l'exécution non plus, comme le montre l'art. 4 al. 6 LCI, qui les traite de manière globale en prolongeant la durée de validité des autorisations délivrées en relation avec une autorisation de construire qui fait l'objet d'un recours. Il résulte de l'arrêt ATA/412/2001 précité, confirmé par le Tribunal fédéral, que l'existence de deux autorisations distinctes dans le cadre d'un projet impliquant la démolition de l'existant suivie d'une construction nouvelle, n'empêche pas de considérer le projet dans son ensemble sous l'angle de l'ouverture du chantier. Dans cette affaire, les travaux de démolition constatés par l'inspecteur, le terrassement, le déplacement de terreau, l'installation d'une clôture et le déplacement de deux serres et le démontage de trois autres avaient conduit à la conclusion que les travaux avaient commencé au sens des art. 4 al. 5 LCI et 33A al. 1 RCI. Contrairement à ce qu'affirment les recourants, le cas d'espèce n'est pas fondamentalement différent de celui traité dans l'ATA/412/2001, lequel ne se fondait pas uniquement sur le recyclage d'éléments préalablement déplacés pour des travaux de terrassement, mêlant nécessairement les notions de démolition et de construction, mais sur l'ensemble des travaux effectués, dont les « travaux de démolition » constaté par l'inspecteur, la pose d'une clôture et le démontage de certaines installations

- 20/26 - A/2932/2022 préexistantes. C'est le lieu de rappeler l'interprétation large admise par la jurisprudence de la notion de commencement des travaux, qui ne vise pas que le début des travaux de construction proprement dit, mais aussi les autres interventions concrètes visant à mettre en œuvre l'autorisation, comme le décapage du terrain, des travaux d'assainissement à l'intérieur de l'immeuble, le démontage de certaines installations, des prises de mesures et sondage voire certaines séances de travail avec des sous-traitants. Dans ses courriels du 14 mars 2022, le chef du service de l'inspection de la construction et des chantiers a distingué la phase de démolition et la phase de construction, essentiellement pour confirmer que la démolition pouvait aller de l'avant sans l'intervention du département parce que la condition relative au contrôle des canalisations concernait uniquement la phase de construction. Quant aux dates de fin de la phase de démolition et de début de la phase de construction, il s'agissait d'assurer le « suivi correct du chantier » qui ne devait pas être interrompu plus d'une année, une précision correspondant à l'art. 33 al. 2 RCI, qui suppose que le chantier a été ouvert. L'indication, dans le courriel à D_____, que le chantier de construction pourrait ne jamais débuter semble plutôt se référer aux travaux effectifs de construction, étant relevé que la modification du projet du fait d'une requête complémentaire, possibilité également évoquée, peut parfaitement intervenir après l'ouverture du chantier de construction et le début des travaux. Force est d'ailleurs de constater que les travaux qualifiés de démolition et ceux relevant de la construction n'interviennent pas nécessairement lors de deux phases successives strictement séparées, comme le démontre le point de la situation fait les

E. 5.11

Il est par ailleurs établi que, conformément aux al. 1 et 2 de l'art. 33A RCI, les interventions visant à mettre en œuvre l'autorisation de construire DD 2_____/1 se sont poursuivies après le 6 décembre 2021, notamment par les travaux d'assainissement et de désamiantage en 2022, un abattage, la démolition complète de la maison et le décapage du terrain achevé fin mars 2023. Dans le cas de l'art. 33A al. 1 RCI, qui explicite l'art. 4 al. 5 LCI, la sanction est la caducité de plein droit, alors qu'une éventuelle interruption ultérieure des travaux

- 21/26 - A/2932/2022 de construction au sens de l'al. 2 laisse à l'autorité compétente une latitude de jugement à propos des mesures qu'elle décide ou non de prendre. En l'occurrence, le département considère que les autorisations de construire qu'il a délivrées ne sont pas caduques et a renoncé à ordonner les mesures prévues par l'art. 33 al. 2 RCI, soit la continuation des travaux ou leur arrêt et la remise en état. Cette attitude ne paraît pas critiquable, notamment eu égard au principe de la bonne foi et à l'interdiction de comportements contradictoires, dans la mesure où le département a laissé les propriétaires aller au bout de la phase de démolition et a autorisé le nouveau concept d'évacuation des eaux qui devait permettre la mise en œuvre du projet autorisé précédemment. L'on peine à décerner l'intérêt qu'aurait la collectivité à ce stade à la non-réalisation du projet ou au recommencement de toute la procédure d'autorisation, ce d'autant plus que ni le département ni les recourants n'ont allégué que le projet modifié tel qu'autorisé serait entretemps devenu contraire au cadre légal actuellement en vigueur, qui est précisément la situation que le régime de la caducité cherche à prévenir. Pour ces motifs, le grief est écarté.

6. Dans un second grief, les recourants se prévalent de la nullité de l'autorisation complémentaire DD 2_____/2 en lien avec la signature du MPQ. 6.1 Les demandes d'autorisation sont adressées au département (art. 2 al. 1 LCI). Le règlement d'application détermine les pièces qui doivent être déposées par le demandeur et les indications que celui-ci doit fournir concernant les objets destinés à occuper le sous-sol de façon permanente (art. 2 al. 2 LCI). Les plans et autres documents joints à toute demande d'autorisation publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève doivent être établis et signés par une personne inscrite au tableau des MPQ dans la catégorie correspondant à la nature de l'ouvrage, au sens de la loi sur l'exercice des professions d'architecte et d'ingénieur du 17 décembre 1982 [LPAI - L 5 40] ; art. 2 al. 3 LCI). Toutes les demandes d'autorisation doivent être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié (art. 2 al. 3 LCI et 11 al. 4 RCI). 6.2 La loi sur l'exercice des professions d'architecte et d'ingénieur du 17 décembre 1982 (LPAI - L 5 40) a pour objet de réglementer l'exercice indépendant de la profession d'architecte ou d'ingénieur civil, ou de professions apparentées, sur le territoire du canton de Genève. L'exercice de cette profession est restreint, pour les travaux dont l'exécution est soumise à autorisation en vertu de la LCI, aux MPQ reconnus par l'État (art. 1). À teneur de l'art. 6 LPAI, le mandataire est tenu de faire définir clairement son mandat (al. 1) et il s'acquitte avec soin et diligence des tâches que lui confie son mandant, dont il sert au mieux les intérêts légitimes tout en s'attachant à développer, dans l'intérêt général, des réalisations de bonne qualité au titre de la sécurité, de la salubrité, de l'esthétique et de l'environnement (al. 2). Il en résulte que le respect du droit public est l'un des devoirs incombant à l'architecte (Blaise KNAPP, La profession d'architecte en droit public, in Le droit de

- 22/26 - A/2932/2022 l'architecte, 3e éd., 1986, p. 487 ss n. 510). Selon les travaux préparatoires de la LPAI, la ratio legis de celle-ci était d'atteindre, par des restrictions appropriées au libre exercice de cette activité économique, un ou plusieurs buts d'intérêt public prépondérant à l'intérêt privé – opposé – des particuliers. Il peut s'agir d'assurer aux mandants, à l'instar des capacités professionnelles exigées des mandataires dans le domaine médical ou juridique, des prestations d'une certaine qualité nécessitée par la nature ou l'importance des intérêts du mandant. Il peut s'agir aussi de l'intérêt social de la communauté dans son ensemble, aux titres de la sécurité, de la santé, de l'esthétique et de la protection de l'environnement, à ce que les constructions ne comportent pas de risques pour le public, ni ne déparent l'aspect général des lieux. Il peut s'agir notamment de l'intérêt des autorités compétentes à ce que leurs interlocuteurs, lors de la présentation et de l'instruction de dossiers de demandes d'autorisations de construire, respectivement lors de l'exécution des travaux, soient des personnes qualifiées, contribuant ainsi, d'une manière générale, à une meilleure application de la loi (MGC 1982/IV p. 5204). Il s'ensuit que les manquements professionnels de l'architecte concernés par la LPAI peuvent aussi être trouvés dans les relations qu'entretient ce dernier avec les autorités administratives, respectivement dans l'exécution scrupuleuse des injonctions qu'elles formulent et, d'une manière générale, dans le respect des règles juridiques du droit de la construction justifiant l'existence même du tableau des architectes habilités (arrêt du Tribunal fédéral 2C_268/2010 du 18 juin 2010 consid. 6 ; ATA/118/2013 du 26 février 2013). 6.3 Le formalisme excessif, prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 135 I 6 consid. 2.1 ; 134 II 244 consid. 2.4.2 ; 130 V 177 consid. 5.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_734/2012 du 25 mars 2013 consid. 3.1). 6.4 En l'espèce, il est établi que la requête d'autorisation complémentaire a été déposée par le bureau N_____, mais il existe une incertitude à propos de l'identité du MPQ chargé du projet. Selon R_____, associé et MPQ, il avait signé ladite requête en reprenant le dossier de S_____, également associé chez N_____ et MPQ, tandis que ce dernier a déclaré à la police qu'il n'avait jamais signé de demande d'autorisation de construire pour le projet en question et que sa signature avait été apposée à son insu. Selon les indications de N_____ au département, le dossier était dans un premier temps traité par R_____ puis avait été repris par S_____. Selon les déclarations de deux architectes de N_____, c'était une pratique courante d'apposer la signature en format électronique de l'un d'entre eux en son absence afin de ne pas bloquer l'avancement de dossiers en cours, conformément à un accord collégial entre tous les associés, dont S_____. L'état ou l'issue de la procédure pénale ne ressortent pas du dossier.

- 23/26 - A/2932/2022 Il n'est ainsi à ce jour pas établi que la signature de S_____ a été contrefaite ou utilisée dans le cadre du projet litigieux sans son accord, d'ordre général, ad hoc ou sous la forme d'une ratification. Vu la pratique décrite par les deux architectes entendus, l'absence d'un tel accord ne découle en tout cas pas de la seule incapacité de travail de l'intéressé. En outre, comme l'a relevé la chambre administrative dans son arrêt ATA/966/2024 du 20 août 2024, les modalités de signature relèvent de l'organisation interne du bureau d'architectes et les suspicions de faux n'ont pas d'incidence sur la présente procédure de recours. Les instances administratives sont chargées de contrôler le respect du droit public des constructions, dont les art. 2 al. 3 LCI et 11 al. 4 RCI précités, et n'ont pas à examiner l'hypothèse d'une représentation non autorisée ou de l'utilisation

indue de la signature que S_____ a mis à disposition de ses collègues, ni les éventuelles conséquences civiles ou pénales, pour lesquelles elles sont incompétentes. L'arrêt cité par les recourants (ATA/500/2011 du 27 juillet 2011) concernait l'absence de signature non pas du MPQ mais du propriétaire et, surtout, l'absence d'accord de celui-ci avec le projet objet de la demande d'autorisation, signée sans aucune procuration par le précédent propriétaire. La chambre administrative avait souligné que la signature du propriétaire sur la demande d'autorisation n'était pas une simple exigence formelle, mais une condition visant à s'assurer de l'accord de celui-ci, ce qui justifiait la révocation de l'autorisation. En l'occurrence, l'accord des propriétaires avec le nouveau projet d'évacuation des eaux est établi et ils ont signé la requête d'autorisation complémentaire. Quant à la signature du MPQ, les recourants se prévalent de dispositions qui ne visent pas à protéger leurs intérêts privés, mais qui ont pour but d'assurer que les projets de construction soient suivis par des personnes qualifiées, de manière à promouvoir, dans l'intérêt public, la bonne application de la loi. Cet objectif paraît dans tous les cas assuré, vu que les deux personnes susceptibles d'avoir présenté la requête d'autorisation et d'avoir été chargées de son suivi au sein de N_____ avaient la qualité de MPQ. Dans ces circonstances, admettre la nullité de la requête et de l'autorisation serait excessivement formaliste et ne se justifierait par aucun intérêt digne de protection. Il en va de même des annonces d'ouverture du chantier, également qualifiées de viciées par les recourants, qui ne peuvent se prévaloir d'aucun intérêt digne de protection à l'application stricte des dispositions formelles invoquées à ce sujet. Le grief est écarté. 7. Sous l'angle de la bonne foi des administrés, la chambre de céans relève que les recourants se prévalent de l'écoulement du temps et plaident la péremption alors qu'ils ont entrepris de nombreuses démarches visant à repousser l'exécution du projet litigieux, dont une demande civile, des recours contre les deux autorisations de construire et plusieurs demandes de suspension fondée sur une plainte pénale. Ils ne contestent plus le caractère régulier des préavis de l'OCEau ou l'impartialité - 24/26 - A/2932/2022 de cet office, ni la conformité des autorisations sous l'angle du droit public des constructions, notamment la réglementation sur la gestion des eaux, qui a été confirmée par des décisions judiciaires en force. Les seuls griefs encore invoqués dans le cadre du présent recours sont d'ordre formel et se basent sur des règles qui ont pour but de protéger les intérêts de la collectivité et il n'est pas démontré que ceux-ci auraient été lésés. La péremption ne vise pas à répondre à l'intérêt particulier que les voisins pourraient avoir au report voire à l'annulation du projet litigieux, étant rappelé que les administrés sont également liés par le principe selon lequel l'utilisation d'une institution juridique à des fins étrangères au but même de la disposition légale qui la consacre (ATF 138 III 401 consid. 2.2 ; 137 III 625 consid. 4.3 ; 135 III 162 consid. 3.3.1 ; 132 I 249 consid. 5 ; 129 III 493 consid. 5.1) ne répond pas à un intérêt digne de protection (ATA/500/2011 du 27 juillet 2011 consid. 6b et les références citées). Quant aux propriétaires, aucun élément au dossier ne conduit à penser qu'ils auraient choisi de renoncer à l'exécution du projet dans le délai fixé. Quand celui-ci a pris du retard, ils ont certes omis de solliciter la prolongation de l'autorisation DD 2_____/1, contrairement à celle de l'autorisation de démolition, jusqu'à sa durée maximale à fin 2024. Ils ont cependant continué à œuvrer pour faire aboutir le projet, en effectuant la démolition totale de la maison, en préparant le terrain, en modifiant le concept d'évacuation des eaux quand des problèmes avec le concept initial sont apparus, en s'adaptant aux besoins d'assainissement qui se sont manifestés et en défendant, jusqu'à ce jour, leur projet devant le juge civil et devant les juridictions administratives. Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. 8. Au vu de l'issue du litige, un émolument de

CHF 2'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge solidaire des recourants, sera allouée aux intimés, qui y ont conclu et ont eu recours aux services d'un mandataire (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

E. 8

novembre 2022 consid. 8.1).

E. 13

et 15 février 2023, selon lequel le terrain avait été entièrement décapé mais la démolition, en commençant par la toiture, n'avait pas encore commencé. Compte tenu de la jurisprudence précitée, les allégations selon lesquelles le chantier de construction ne pouvait être ouvert valablement faute de réalisation des conditions posées par l'OCEau et repris dans l'autorisation de construire ne concernent pas l'ouverture du chantier et n'ont pas à être examinées dans le cadre de l'art. 4 al. 5 LCI. L'absence d'un « plan réaliste » de traitement des eaux, comme allégué par les recourants, n'est en tout état pas établie. Il résulte de ce qui précède que le TAPI était fondé à considérer la phase de démolition et la phase de construction comme un ensemble qui nécessitait un examen global et à prendre en compte, au stade de l'ouverture du chantier, les travaux de démolition nécessaires à la réalisation du projet de construction.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.