

GE_GERICHTE A/1325/2024 vom 29. August 2024

GE Cour de justice, 2024-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1325_2024

FR: GE_GERICHTE A/1325/2024 du 29 août 2024

IT: GE_GERICHTE A/1325/2024 del 29 agosto 2024

Regeste

CONDITION DE RECEVABILITÉ;PERMIS DE CONSTRUIRE;PRISE DE POSITION DE L'AUTORITÉ;FORMALISME EXCESSIF | LPA.65; LCI.14; LCI.122; rALCI.13.al4

Volltext

Genf Tribunal administratif de première instance en matière fiscale 29.08.2024

A/1325/2024 Genève Tribunal administratif de première instance en matière fiscale

29.08.2024 A/1325/2024 Ginevra Tribunal amministrativo di prima istanza in materia fiscale 29.08.2024 A/1325/2024

CONDITION DE RECEVABILITÉ;PERMIS DE CONSTRUIRE;PRISE DE POSITION DE L'AUTORITÉ;FORMALISME EXCESSIF | LPA.65; LCI.14; LCI.122; rALCI.13.al4

A/1325/2024 JTAPI/859/2024 du 29.08.2024 (LCI) , REJETE Descripteurs :

CONDITION DE RECEVABILITÉ;PERMIS DE CONSTRUIRE;PRISE DE POSITION DE L'AUTORITÉ;FORMALISME EXCESSIF Normes : LPA.65; LCI.14; LCI.122;

rALCI.13.al4 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/1325/2024 LCI JTAPI/859/2024 JUGEMENT DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PREMIÈRE INSTANCE du 29 août 2024 dans la

cause Madame A_____ et Monsieur B_____ , représentés par Me Pierre RUTTIMANN,

avocat, avec élection de domicile contre DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

C_____ SA et D_____ SA, représentées par Me Timo SULC, avocat, avec élection de domicile EN FAIT 1. Madame A_____ et Monsieur B_____ sont propriétaires de

la parcelle n° 1_____ de la commune de E_____ à l'adresse 2_____ avenue du F_____.

2. C_____ SA est propriétaire des parcelles n os 3_____ et 4_____ de la même commune. La première est située en zone 4B protégée, la seconde pour partie en zone 4B protégée et pour partie en zone 4B. 3. Par requête du 10 mai 2023, adressée au

département du territoire (ci-après : DT ou le département), D_____ SA a sollicité une autorisation de construire un immeuble de logements et trois habitations à deux logements,

un parking souterrain avec monte-voitures, des aménagements extérieurs, l'abattage et/ou l'élagage d'arbres hors forêt et le déversement d'eaux dans les eaux superficielles. Cette

requête a été enregistrée sous la référence DD 5_____. 4. À l'appui de sa demande,

la requérante a produit un rapport d'étude géotechnique daté du 2 décembre 2022 établi par le bureau G_____ . 5. Lors de l'instruction de la requête, à l'exception d'une

demande de modification de projet émise le 20 novembre 2023 par la commission des

monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS), laquelle a été suivie d'un préavis

favorable du service des monuments et des sites (ci-après : SMS) le 12 février 2024, toutes

les instances consultées se sont prononcées favorablement au projet, avec ou sans réserve.

Le service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) a, en particulier, rendu un

préavis favorable sous conditions le 26 juin 2023, relevant notamment que les mesures

constructives devaient être adaptées aux conditions géologiques et hydrologiques locales.

6. Par décision globale d'autorisation de construire du _____ 2024, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée, laquelle a été publiée le même jour dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO). 7. Par acte mis à la poste le 16 avril 2024 et

reçu par le Tribunal administratif de première instance le lendemain, Mme A_____ et M. B_____ ont formulé des observations concernant l'autorisation de construire précitée. Leur villa, située sur la parcelle n° 1_____, se trouvait à proximité directe du nouveau projet de construction. Par le passé, des travaux provisoires avaient causé de graves problèmes de stabilité sur leur terrain entraînant des dégâts importants sur leur bien. Des travaux importants devaient être effectués sur leur parcelle pour contenir un glissement de terrain vers les parcelles n° 3_____ et 4_____. Ils formulaient ainsi les observations suivantes : un contrôle par un huissier de justice devrait être réalisé sur leur bien au début et en fin de chantier ; un contrôle permanent d'un géomètre devait être effectué afin de leur garantir que les travaux entrepris ne leur causeraient pas d'autres dégâts ; ils demandaient de pouvoir accéder aux protocoles de mise en œuvre des futurs travaux spéciaux et des phases successives ; enfin sur la coupe DD H_____, le terrain NT ne correspondait pas à la réalité. Leur but n'était pas de bloquer cette affaire mais de défendre leurs intérêts et la longévité de leur bien. Les époux ont joint au courrier précité la copie de la décision litigieuse. 8.

Le 17 avril 2024, le tribunal a accusé réception de la correspondance du 16 avril 2024 et a accordé aux recourants un délai au 26 avril 2024 pour lui confirmer si elle constituait un recours contre l'autorisation de construire DD 5_____. 9.

Le 19 avril 2024, les recourants ont confirmé que leur courrier du 16 avril 2024 constituait un recours contre l'autorisation de construire litigieuse. 10. Le 22 avril 2024, les époux ont déposé une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée auprès de l'office des autorisations de construire (OAC), portant sur des sondages préparatoires pour la consolidation des fondations. 11. Par courrier du 23 avril 2024, le tribunal a imparti un délai aux recourants pour compléter leur acte de recours dès lors que ce dernier ne respectait

apparemment pas les exigences de forme requises. 12. En date du 3 mai 2024, les recourants, sous la plume de leur conseil, ont complété leur recours. Ils ont conclu à la forme, à la recevabilité du recours du 16 avril 2024 ainsi que de l'acte complémentaire du 3 mai 2024 ; au fond, à l'annulation de la décision attaquée, le tout sous suite de frais et dépens. La construction litigieuse mettrait en danger la structure de leur propre maison d'habitation, sise sur la parcelle voisine touchée directement par la décision, ils avaient un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Suite à la découverte de nouvelles fissures sur leur maison en automne 2023, ils avaient mandaté un architecte pour déterminer et mettre en œuvre toutes les interventions nécessaires aux réparations.

L'architecte avait fait appel au bureau géotechnique I_____ SA, lequel avait rendu son expertise 16 avril 2024. Des travaux de réparation d'urgence sur leur maison avaient fait l'objet d'une APA déposée le _____ 2024, en cours d'instruction. La lettre d'accompagnement pour cette requête précisait que les fissurations des murs porteurs s'étaient aggravées à cause de fluctuations du terrain dû aux travaux de terrassement mal consolidés sur la parcelle voisine n° 4_____. Ces derniers, entrepris il y avait plusieurs années avaient été interrompus et laissés sans surveillance. Le recours avait pour but de traiter le risque avéré de désordres nouveaux ou d'aggravation des désordres existants que la construction autorisée, qui impliquait des travaux considérablement plus importants que ceux qui avaient eu lieu par le passé, étaient susceptibles de causer à la stabilité du terrain et à la structure de leur maison. L'expertise qu'ils produisaient démontrait que, compte tenu

notamment de la configuration des lieux et de la nature du terrain, les travaux qui avaient déjà eu lieu sur la parcelle n° 4 _____, en particulier les travaux de terrassement, avaient des conséquences directes sur la stabilité du terrain et portaient atteinte à la structure de leur maison. L'impact des travaux sur la stabilité du terrain et sur la structure de leur immeuble était donc connu et prouvé. Cet impact devait faire partie des éléments à prendre en compte à l'heure d'autoriser et de fixer les conditions d'une construction sur la parcelle en question. Or, l'autorisation accordée n'indiquait aucune mesure ni condition en ce sens imposée au propriétaire. Ce risque structurel pouvait constituer un inconvénient grave pour eux au sens de l'art. 14 al. 1 let. a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et avait pour conséquence que la construction autorisée ne remplissait pas les conditions de sécurité et de salubrité suffisante au sens de l'art. 14 al. 1 let. c LCI. L'autorisation devait obligatoirement poser des conditions permettant de pallier à ce risque. Pour les mêmes motifs, la décision était contraire à la garantie constitutionnelle de la propriété, de sorte qu'elle devait être annulée. 13. L'APA 6 _____/1 a été délivrée par l'OAC le _____ 2024 en faveur des recourants. 14. En date du 5 juillet 2024, le département a transmis son dossier au tribunal accompagné de ses observations. Il s'en rapportait à justice quant à la recevabilité du recours, concluait à son rejet et à la confirmation de la décision du _____ 2024 ainsi qu'à la condamnation des recourants aux dépens de l'instance. Il n'était chargé d'examiner que le respect des dispositions du droit de la construction, relatives notamment à la profondeur et à l'emprise du sous-sol. Dans le système instauré par la LCI, la vérification relative à la stabilité et à la solidité des constructions n'étaient pas opérées par le département mais relevait de la responsabilité des mandataires et des propriétaires. Par conséquent, un éventuel problème de stabilité du terrain et des constructions avoisinantes relevait du droit privé et ne saurait, remettre en cause la licéité de l'autorisation de construire délivrée. Les éventuels problèmes de stabilité découlant du chantier n'étaient ni des nuisances au sens de l'art. 14 LCI ni de la compétence du tribunal. Quoiqu'il en fut, le projet avait fait l'objet, in casu, d'un examen consciencieux de la part de l'instance spécialisée en la matière, soit le GESDEC, laquelle avait examiné le dossier dont le rapport d'étude géotechnique produit par la requérante dans le cadre de l'instruction de la requête, sans émettre de remarque à ce sujet. Cette instance avait en outre assorti son préavis favorable à certaines conditions qui étaient reprises dans l'autorisation de construire, afin d'empêcher notamment tout impact de l'ouvrage sur les eaux souterraines et, par conséquent, également sur la stabilité du terrain. Rien ne permettait en l'occurrence de remettre en cause l'appréciation de cette instance. Les recourants n'alléguaient d'ailleurs pas le contraire. L'expertise géotechnique produite par les recourants n'avait la valeur que d'un simple allégué de partie. De plus, ce document ne permettait aucunement de conclure que la construction autorisée présenterait des risques pour leur villa. En effet, il était exposé en préambule que l'objet du rapport était d'abord de rappeler et de préciser le contexte géologique, hydrologique et historique intéressant la villa à l'étude, puis d'analyser les causes probables des désordres actuellement observés afin de donner des recommandations sur les travaux de confortation à prévoir. Les désordres examinés étaient donc préexistants à l'autorisation de construire litigieuse et les constructions autorisées par cette dernière ne pouvaient donc être à l'origine du préjudice allégué par les recourants. Il ressortait en outre du rapport que ces désordres trouveraient leur origine dans les travaux de terrassement entrepris en 2005, sur la parcelle n° 4 _____. Le document produit par les recourants était en revanche muet sur d'éventuels risques que présenteraient les constructions autorisées. En suivant le préavis favorable du GESDEC, ainsi que ceux, favorables également de

l'ensemble des autres instances, il ne pouvait dès lors être retenu de violation du pouvoir d'appréciation du département dans le cas d'espèce et donc aucune violation de l'art. 14 LCI. Pour les mêmes motifs, aucune violation de la garantie de la propriété ne pouvait lui être reprochée. 15. En date du 5 juillet 2024, C _____ SA et D _____ SA se sont déterminées sur le recours. Préalablement, elles ont conclu au retrait de l'effet suspensif du recours et à l'irrecevabilité de l'acte complémentaire du 3 mai 2024 ; principalement, à l'irrecevabilité du recours interjeté le 15 avril 2024 et à la confirmation de l'autorisation de construire DD 5 _____/1 ainsi qu'à la condamnation des recourants aux frais judiciaires et dépens ; subsidiairement au rejet du recours, sous suite de frais et dépens. Les recourants avaient contesté l'autorisation litigieuse par courrier du 15 avril 2024, lequel n'indiquait toutefois pas de manière formelle quelles étaient leurs conclusions. Ils avaient également précisé que « leur but n'était pas de bloquer cette affaire mais de simplement défendre leurs intérêts et la longévité de leur bien ». Suite à l'interpellation du tribunal, les recourants avaient confirmé le 19 avril 2024 que leur courrier du 15 avril précédent valait bien recours contre l'autorisation en question. Dans le délai accordé par le tribunal, soit au-delà du délai légal de recours contre l'autorisation de construire, les recourants avaient déposé le 3 mai 2024 un acte complémentaire. La prolongation accordée par le tribunal pour compléter leur recours ne pouvait pas leur permettre de formuler de nouvelles conclusions ni de compléter ces dernières puisque le délai de recours échéant 22 avril 2024 avait déjà été dépassé. Pour ces raisons, les conclusions formulées dans l'acte complémentaire du 3 mai 2024 devaient être déclarées irrecevables. Or, les conclusions formulées dans l'acte du 3 mai 2024 ne visaient pas à compléter ni préciser l'objet du courrier des recourants du 15 avril 2024 mais étaient au contraire en contradiction manifeste avec ce dernier et elles avaient été formulées postérieurement à l'échéance du délai de recours. L'acte complémentaire du 3 mai 2024 ne se limitait pas à corriger les manquements de forme qui affectaient le courrier du 15 avril. Comme déjà démontré, la volonté des recourants à la lecture de leur recours du 15 avril 2024 n'était pas de faire annuler l'autorisation de construire ni de bloquer l'affaire, mais simplement de protéger leurs intérêts et la longévité de leur bien en raison des prétendus problèmes de stabilité que leur parcelle connaissait apparemment. L'objet de ce courrier tendait donc plutôt à ce que les autorités s'assurent que la construction du projet ne porte pas préjudice à leur bien-fonds, notamment au niveau de sa stabilité, mais aucunement à retarder, et encore moins annuler le projet. Pourtant, la finalité de l'acte complémentaire du 3 mai 2024 était toute autre dès lors que ce dernier visait à faire annuler l'autorisation de construire en question. De cette manière, force était de constater que le mémoire du 3 mai n'était pas un complément au recours du 15 avril 2024 visant à corriger des éléments de forme, mais qu'il s'agissait plutôt d'une tentative de correction afin de formuler tardivement des griefs suffisants pour faire l'objet d'une instruction par le tribunal alors qu'il ne l'avait pas été à temps. S'agissant du recours du 15 avril 2024, il devait lui aussi être déclaré irrecevable. Cet acte consistait en effet en un bref courrier, lequel ne comprenait pas de conclusions formelles, dont l'exposé des motifs était absent ou alors relevant du juge civil, sans aucune indication des moyens de preuve et auquel aucune pièce n'était jointe. Le retrait de l'effet suspensif au recours devait être prononcé. Les recourants ne disposaient et ne se prévalaient d'aucun intérêt à ce que la construction du projet soit retardée jusqu'à ce qu'une décision judiciaire définitive et exécutoire confirme l'autorisation litigieuse. Comme cela avait été relevé par le bureau de géotechniciens J _____ et K _____ ainsi que I _____ SA, l'intérêt des recourants était au contraire de voir la réalisation du projet débiter le plus rapidement possible dès lors que la réalisation du chantier permettrait de stabiliser la

situation et de mettre un terme aux causes prépondérantes des prétendus désordres que connaissaient les recourants. Ceux-ci avaient eux-mêmes indiqué qu'ils n'étaient pas opposés à la réalisation du projet mais qu'ils étaient plutôt préoccupés par des problèmes de stabilité qui pourraient être causés à leur terrain lors de la construction du projet. Leur intérêt rejoignait celui des intimés, soit de voir la réalisation du projet commencer dans les plus brefs délais, notamment pour que les mesures permettant d'assurer la stabilité des terrains puissent être mises en œuvre. Pour le surplus, les chances du succès du recours étaient quasiment nulles. L'acte complémentaire du 3 mai 2024 devant en effet être déclaré irrecevable et les courriers des recourants des 15 et 19 avril 2024 ne visaient pas à faire annuler l'autorisation de construire. La protection d'un bien-fonds contre une atteinte causée par la construction d'un immeuble voisin était de la compétence du juge civil et non celle du juge administratif, de sorte que les griefs de violation des art. 14 al. 1 LCI et 29 Cst. devaient être rejetés. Le projet de construction était conforme aux normes applicables à la zone et avait reçu de la part de l'ensemble des services et commission cantonale spécialisés, des préavis favorables. Les recourants n'avaient pas démontré qu'il serait nécessaire de s'écarter d'un de ces préavis ni pour quelle raison. La réalisation du projet de construction n'était pas propre à causer un inconfort grave aux recourants. Elles-mêmes avaient considéré le problème de stabilité du terrain des recourants dans le cadre de leur demande en autorisation de construire et avaient déjà prévu de prendre les mesures nécessaires à cet effet. 16. Le 17 juillet 2024, le département a indiqué au tribunal qu'il s'en rapportait à justice quant à la requête de retrait de l'effet suspensif. 17. Le 19 juillet 2024, les recourants ont conclu au rejet de la requête de retrait de l'effet suspensif. Aucun intérêt public n'était en jeu qui pourrait justifier ce retrait et les intimées n'invoquaient pas le moindre motif, suffisant, important ou impérieux démontrant que l'effet suspensif légal porterait une lésion grave à leurs intérêts. Ils avaient quant à eux un intérêt évident au maintien de l'état de fait existant jusqu'à droit connu sur le recours. 18. Le 25 juillet 2024, les intimées ont répliqué sur la question de l'effet suspensif. Compte tenu de l'absence de chances de succès du recours le retrait de l'effet suspensif devait être ordonné. Contrairement à ce que les recourants alléguaient, le maintien de l'état de fait existant ne pourrait que péjorer la situation des recourants dans l'éventualité où la parcelle faisant l'objet du projet de construction devait être la cause des prétendus désordres mentionnés. Par ailleurs, elles avaient démontré que toutes les mesures nécessaires à assurer la stabilité du terrain et à protéger les recourants d'un quelconque préjudice à ce sujet ferait l'objet tout au long du chantier d'une attention particulière et adaptée à la situation. L'intérêt des recourants du point de vue de la stabilité de leur parcelle était donc, contrairement à ce qu'ils affirmaient, que l'état de fait existant ne soit pas maintenu et que le chantier puisse débiter le plus rapidement possible. Par ailleurs, les propositions formulées par les recourants n'étaient que d'ordre financier et pas juridique. 19. Le 5 août 2024, les recourants ont persisté dans leur détermination du 19 juillet 2024. 20. En date du 19 août 2024, les recourants ont répliqué. Il était démontré par une expertise géotechnique que les désordres structurels sur leur propriété étaient la conséquence immédiate et directe des travaux sur la parcelle des intimées. Partant, les futurs travaux de construction devaient impérativement tenir compte de ce facteur, ce que la décision attaquée ne faisait pas. EN DROIT 1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2

05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI). 2. Les intimées contestent la recevabilité du recours déposé le 16 avril 2024 ainsi que de l'acte complémentaire du 3 mai 2024. 3. L'art. 65 al. 1 LPA prévoit que l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. Par ailleurs, l'art. 65 al. 2 LPA indique que l'acte de recours doit également contenir l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve. Les pièces dont dispose le recourant doivent être jointes. À défaut, la juridiction saisie impartit un bref délai au recourant pour satisfaire à ces exigences, sous peine d'irrecevabilité. Enfin, à teneur de l'al. 4 de cette disposition légale, sur demande motivée du recourant dont le recours répond aux exigences des al. 1 à 3, la juridiction saisie peut autoriser ce dernier à compléter son recours et lui impartir à cet effet un délai supplémentaire convenable. 4. Compte tenu du caractère peu formaliste de cette disposition, la jurisprudence fait preuve d'une certaine souplesse s'agissant de la manière par laquelle sont formulées les conclusions des recourants, notamment s'ils agissent en personne. Le fait qu'elles ne ressortent pas expressément de l'acte de recours n'est, en soi, pas un motif d'irrecevabilité, pour autant que l'autorité judiciaire et la partie adverse puissent comprendre avec certitude les fins du recourant. Ainsi, une requête en annulation d'une décision doit être déclarée recevable dans la mesure où le recourant a, de manière suffisante, manifesté son désaccord avec la décision, ainsi que sa volonté qu'elle ne déploie pas d'effets juridiques (ATA/64/2021 du 19 janvier 2021 consid. 2 ; ATA/1790/2019 du 10 décembre 2019 ; ATA/1199/2019 du 30 juillet 2019). 5. Pour y satisfaire, le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi et pourquoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 133 II 249 consid. 1.4.2). En particulier, la motivation doit se rapporter à l'objet du litige tel qu'il est circonscrit par la décision attaquée (ATF 133 IV 119 consid. 6.4) et le recourant doit se référer à des motifs qui entrent dans le pouvoir d'examen de l'autorité de recours (ATA/32/2010 du 19 janvier 2010). Une brève motivation est suffisante, à condition toutefois que les motifs avancés se rapportent à l'objet de la contestation (arrêt du Tribunal fédéral 2A.143/2005 du 21 avril 2005). Encore faut-il que cette motivation soit topique, à savoir qu'il appartient au recourant de prendre position par rapport à la décision attaquée et d'expliquer en quoi et pourquoi il s'en prend à celle-ci (ATA/596/2011 du 20 septembre 2011 consid. 5 ; ATA/32/2010 du 19 janvier 2010 et les références citées). Il serait contraire au texte même de la loi de renoncer à ces exigences minimales (ATA/239/2013 du 16 avril 2013 ; ATA/173/2004 du 2 mars 2004). 6. Le formalisme excessif, prohibé par l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), 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). 7. En l'espèce, l'acte du 16 avril 2024, déposé par les recourants, dans le délai de recours, en raison de la suspension des délais prévue par l'art. 63 al. 1 let. a LPA fait expressément référence à la décision attaquée. S'il est vrai que les recourants ne formulent pas explicitement de griefs, ils relèvent toutefois une problématique en lien avec le projet de construction et la crainte de dommage sur leur bien-fonds pour des raisons de stabilité. Interpellés par le tribunal, les recourants ont confirmé dans le délai imparti leur volonté de recourir contre la décision du 6 mars 2024, ce qui impliquait à l'évidence qu'ils concluaient à l'annulation de la décision querellée. Compte tenu du fait qu'ils agissaient en personne et pour éviter de faire preuve de formalisme

excessif, le tribunal leur a encore accordé un délai pour compléter leur recours ce qu'ils ont fait, cette fois sous la plume de leur conseil, dans le délai imparti. Dans ces circonstances, sauf à verser dans le formalisme excessif, l'acte de recours et son complément seront déclarés recevables. 8. Pour le surplus, les recourants sont des voisins immédiats de la parcelle visée par l'autorisation litigieuse et ils font valoir des griefs liés au droit de la construction (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). La qualité pour recourir des recourants doit ainsi leur être reconnue au sens de l'art. 60 let. b LPA. 9. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9). 10. Les recourants soutiennent que l'autorisation querellée contreviendrait à l'art. 14 al. 1 let. a et let. c LCI et serait contraire à la garantie de la propriété au sens de l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101). Ils font avant tout état de désordres, telles que des fissures sur leur villa, qui seraient apparus en raison de travaux de terrassement réalisés antérieurement sur la parcelle n° 4 _____, de sorte que des travaux de confortation seraient nécessaires. Compte tenu des travaux à venir, ils reprochent à la décision querellée de ne pas poser les conditions et les mesures de confortement ad hoc garantissant la protection et la sécurité de leur propriété. 11. L'art. 1 al. 1 LCI prévoit que sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé élever en tout ou partie une construction ou une installation (let. a). Par ailleurs, dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 6 LCI). 12. Selon l'art. 14 LCI, le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c), offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e). 13. Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir, qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 16c). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/285/2021 du 2

mars 2021 consid. 8b ; ATA/758/2016 du 6 septembre 2016). La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Le pouvoir d'examen du tribunal s'exerce dans les limites précitées, sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (cf. not. ATA/811/2021 du 10 août 2021 consid. 6 ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/165/2018 du 20 février 2018 consid. 4b). Enfin, l'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients causés par un chantier de construction ne constituaient pas des inconvénients graves au sens de cette disposition, même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins (arrêt 1P.530/2002 du 3 février 2002 confirmant l' ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; cf. aussi ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a et les arrêts cités ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d ; ATA/505/2014 du 1er juillet 2014 consid. 6a ; ATA/478/2011). 14. La LCI vise en premier lieu à protéger l'intérêt public à ce que soient élevées sur le territoire des constructions qui présentent certaines qualités, notamment en terme de conception, de solidité, d'aspect et de sécurité (ATA/246/2016 du 15 mars 2016 et les arrêts cités). Dans ce but, le législateur a prévu que les plans soient élaborés, visés et exécutés sous leur responsabilité par des professionnels dont les qualifications répondent à certains critères (art. 2 alinéa 3 LCI). Il en va de même de la direction des travaux (art. 6 LCI). 15. Pour les constructions profondes, à plusieurs étages en sous-sol ou pénétrant de plus de 4 m en dessous du niveau naturel du terrain, il est exigé un rapport géotechnique dont le contenu doit préciser le niveau et la direction d'écoulement des nappes d'eau de faible importance, les méthodes d'exécution des enceintes d'encagement avec détail des fiches en profondeur et des ouvrages annexes tels qu'ancrages et pieux (plan et profil détaillés), et le type et la position des ouvrages de régularisation des écoulements souterrains (art. 44 LCI et 9 al. 7 let. a à c RCI). 16. Les propriétaires sont responsables, dans l'application de la LCI et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations (art. 122 LCI). 17. Sur la base de la LCI, le département peut uniquement demander la production de calculs statiques en complément des documents nécessaires à l'examen d'une demande d'autorisation de construire (art. 13 al. 4 RALCI). À cet égard, le Tribunal fédéral a précisé que l'on ne pouvait pas tirer de cette disposition une quelconque obligation d'agir, opposable aux autorités cantonales (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.224/2001 du 25 juin 2001 confirmant l' ATA/104/2001 du 13 février 2001). 18. Ainsi, dans le système instauré par la LCI, la vérification relative à la stabilité et à la solidité des constructions n'est pas opérée par le service sécurité-salubrité du département. Elle relève de la responsabilité des mandataires et des propriétaires. Ni la loi ni le règlement ne contiennent d'ailleurs de disposition à ce sujet (ATA/246/2016 du 15 mars 2016; ATA/478/2011 du 26 juillet 2011). 19. 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 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/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 ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 7.1 et les références citées). Elle réserve expressément le droit des tiers (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/638/2015 du 16 juin 2015 ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014 ; ATA/719/2013 du 29 octobre 2013). 20.

Lorsque l'appréciation requise d'une autorité porte sur des questions techniques, celle-ci peut se fonder sur l'appréciation de spécialistes disposant des connaissances techniques nécessaires et éviter d'examiner matériellement elle-même ces preuves. Elle peut donc sans violer son obligation de motiver sa décision se limiter à examiner la validité formelle de l'avis spécialisé, soit vérifier que ses auteurs disposent bien des connaissances techniques requises et qu'aucun motif pertinent n'indique qu'il conviendrait de s'écarter de l'avis en question. De la même manière, lorsque l'appréciation juridique de la situation repose sur des éléments techniques que l'instance inférieure est plus à même de connaître, l'autorité supérieure peut s'imposer une certaine retenue (arrêt du Tribunal fédéral 1C_273/2021 du 28 avril 2022 consid. 2.2.2). 21. Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/384/2021 du 30 mars 2021 consid. 8b et les références citées). 22. En l'espèce, le tribunal doit d'emblée constater que les préavis émis dans le cadre de l'instruction du dossier se sont tous avérés favorables ou favorables sous conditions. En particulier, le GESDEC, soit le service spécialisé du canton qui a notamment pour mission de protéger, gérer et exploiter durablement les sols, le sous-sol et les eaux souterraines, a procédé à un examen consciencieux du projet, se référant au rapport d'étude géotechnique produit par la requérante, sans émettre de remarque à ce sujet. Cette instance a en outre assorti son préavis favorable à diverses conditions reprises dans l'autorisation de construire, afin d'empêcher tout impact de l'ouvrage sur les eaux souterraines, et, par conséquent, également sur la stabilité du terrain. Les recourants ne remettent d'ailleurs pas en cause ce préavis. Concernant, l'expertise privée que les recourants ont produite, laquelle est soumise au principe de la libre appréciation des preuves et n'a que la valeur d'un simple allégué de partie (ATF 142 II 355 consid. 6 ; ATF 141 IV 369 consid. 6), elle ne permet aucunement de conclure que le projet autorisé présenterait des risques pour la villa des recourants. En effet, ce rapport se contente d'analyser les causes probables des désordres actuellement observés dans le but de donner des recommandations sur les travaux de confortation à prévoir et il ne se détermine aucunement sur des éventuels risques que présenterait le projet autorisé. Dans ces conditions, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision, s'agissant d'un domaine faisant appel à des connaissances techniques, ne saurait en corriger le résultat, en l'occurrence défendable, en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA). Eu égard au lien direct que ces questions entretiennent avec des aspects techniques, il convient ainsi de s'en remettre à l'avis de l'instance spécialisée, qui a préavisé favorablement le projet. Le grief n'est ainsi pas fondé. Par ailleurs, les questions d'éventuels défauts de construction relèvent du droit privé et demeurent ainsi de la compétence des juridictions civiles et non des juridictions administratives. L'obligation de confier la direction des travaux à un mandataire inscrit au

tableau des mandataires professionnellement qualifiés constitue la seule exigence imposée par l'État à cet égard. Pour le surplus, la salubrité des constructions relève de la responsabilité des propriétaires et la question d'une réalisation défectueuse ou d'une éventuelle erreur de conception dans le projet relève des règles de l'art en matière de construction et doit être exclusivement examinée sur le plan contractuel. Comme rappelé plus haut, la vérification relative à la stabilité et à la solidité des constructions n'est pas opérée par le département mais relève de la responsabilité des mandataires et des propriétaires. Ces questions échappent ainsi également à la compétence de la juridiction administrative, qui n'a pas pour vocation de régler les litiges afférents aux droits de propriété ou aux relations de voisinage qui peuvent survenir entre les parties (ATA/752/2014 précité consid. 7c ; ATA/448/2010 du 26 juin 2010 consid. 5). Il ressort de ce qui précède que la question d'éventuels dommages sur la propriété des recourants, qui découleraient de la réalisation des constructions autorisées, concernent l'exécution même des travaux exclues du champ d'application de l'art. 14 LCI, elles doivent donc être écartées. Enfin, il sera relevé que l'autorisation querellée réserve expressément les droits des tiers (art. 3 al. 6 LCI). Ainsi, la confirmation du bien-fondé d'un permis de construire par les juridictions administratives ne signifie pas l'absence de possibilités d'agir sur le plan civil (arrêt du Tribunal fédéral 1C_507/2021 du 13 juin 2022 consid. 5.3). 23. Compte tenu de ce qui précède, le recours, mal fondé, sera rejeté et la décision querellée confirmée. Dans cette mesure, la requête des intimées visant la levée de l'effet suspensif au recours est sans objet. 24. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'000.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. 25. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée aux intimées (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 16 avril 2024 par Madame A_____ et Monsieur B_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2024 ;
2. le rejette ; 3. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'000.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ; 4. condamne les recourants, pris conjointement et solidairement, à verser à C_____ SA et D_____ SA, une indemnité de procédure de CHF 1'500.- ; 5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST, présidente, Julien PACOT et Carmelo STENDARDO, juges assesseurs. Au nom du Tribunal : La présidente Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.
Genève, le La greffière