

Examen final des avocats

Session du 21 mai 2025

Phase de rédaction

1. Instructions

Le présent document comprend 27 pages. Vérifiez que votre exemplaire est complet.

Vous disposez de **5 heures** pour préparer votre présentation écrite et votre présentation orale (durée 10 minutes) mentionnées ci-dessous (cf. 2. Consigne de l'examen écrit et 3. Consigne de l'examen oral).

Durant cette phase, vous avez accès à un ordinateur avec Word et un navigateur internet. L'usage de l'ordinateur pour communiquer de quelque manière que ce soit avec l'extérieur, par exemple un webmail, facebook, twitter, tout site pouvant être utilisé par des tiers pour communiquer avec le candidat ou tout autre moyen analogue (y compris la récupération de documents, notes, etc., « déposés » à l'avance par le candidat sur internet) est strictement interdit et constitue un cas de fraude. Sont également interdits et constituent également un cas de fraude l'utilisation de l'ordinateur pour accéder à des sites sur abonnement autres que Swisslex, Weblaw, Legalis et silgeneve (tels que « CPC online », « SGDL », etc.) ainsi que l'utilisation d'un accès autre que celui fourni au candidat par la Commission pour utiliser Swisslex, Weblaw et Legalis. Des mesures de surveillance et de contrôle appropriées sont en place. Il sera notamment procédé, à intervalles réguliers, à des captures d'écran de l'ordinateur de chaque candidat.

2. Consigne de l'examen écrit

Vous trouverez ci-dessous l'e-mail que votre maître de stage, Me Guy Renard, vous a adressé ce matin au sujet de son client Ronald Trompé et auquel il convient de donner suite.

La consigne de l'examen écrit se trouve à la page suivante.

3. Consigne de l'examen oral

Dans votre boîte e-mail se trouve également un second e-mail à traiter, relatif à un nouveau dossier (clients : Claudette Consuelo et voisins).

La consigne de l'examen oral se trouve à la page 15.

Consigne de l'examen écrit

De : guy.renard@avocats.ch

Envoyé : mercredi 21 mai 2025 08:29

À : stagiaire@avocats.ch

Objet : Nouveau dossier urgent

Cher Stagiaire,

Je vous transmets ci-après le courriel et ses annexes reçus ce jour de Ronald TROMPÉ, mon cher ami et client de longue date de l'Étude.

En dépit d'un divorce prononcé maintenant depuis plusieurs années par le Tribunal de Grande-instance de Thonon-les-Bains, Ronald TROMPÉ semble toujours aux prises avec son ex-femme, Mélanie TROMPÉ, qui persiste à faire de sa vie un Enfer.

Et pour cause : après avoir initié une première procédure de séquestre il y a un mois pour les mêmes faits et arguments et obtenu du Tribunal de première instance le prononcé d'une ordonnance de séquestre, voilà qu'elle vient de requérir, et d'obtenir (!), une seconde ordonnance de séquestre quasi identique en tous points à la précédente : sous réserve en effet d'une créance légèrement majorée et le compte bancaire de GOLDEN TECH SA, société de Ronald TROMPÉ que la partie requérante vise désormais, la liste des biens à saisir et les prétentions sont les mêmes. En d'autres termes, le Tribunal de première instance a entièrement fait droit aux prétentions de l'ex-femme de notre client.

Je vous remercie donc de bien vouloir :

- a) préparer l'écriture qui s'impose auprès de l'autorité judiciaire compétente en vous limitant au strict nécessaire pour ce qui relève du fait et en énonçant tous les griefs à faire valoir contre cette ordonnance. À cet égard, je vous transmets un état de fait que j'ai préparé (également ci-annexé sous la référence Annexe 5). Merci de bien vouloir l'intégrer dans votre écriture, en y ajoutant tout complément que vous jugerez utile.
- b) rédiger le projet de courriel au client en répondant à ses interrogations et inquiétudes relatives à la préexistence d'un semblable séquestre, à la prise en compte par le Tribunal du jugement prononcé par le juge français ainsi qu'à l'atteinte à son minimum vital.

Veuillez à cet égard partir du principe que la procédure de prononcé de séquestre a été correctement suivie.

Comme énoncé ci-dessus, le client m'a directement remis les pièces qui sont donc toujours en ma possession (je me chargerai de préparer le bordereau de preuves). Après examen de ma part, ces titres apparaissent en ordre et il n'y a aucun argument à tirer de leur éventuelle mauvaise facture, ne vous encombrez donc pas de quelconques développements à ce sujet. De même et comme je vous le disais ci-dessus, aucun grief de nature procédurale ne peut être soulevé.

Une dernière chose : à l'époque du prononcé du jugement, la juge française avait fait application du droit suisse pour régler les effets relatifs à Junior.

Bien à vous et merci!

Guy Renard

Renard & Associés SA

Esplanade de Pont-Rouge 0 - 1211 Genève 12 | E: guy.renard@avocats.ch | T: +41 58 111 22 33 – F: +41 58 111 22 34
www.renardassociés.com

De : ronald@trompe.ch

Envoyé : mercredi 21 mai 2025 08:15

À : guy.renard@avocats.ch

Objet : URGENT : la harpie a encore frappé, comptes bloqués!

Cher Guy,

J'espère que tu te portes bien... en tous les cas mieux que moi!

Je pensais que depuis notre divorce, cette harpie se calmerait mais non, mon ex a décidément choisi de me pourrir encore la vie, malgré toutes ces années de séparation et nonobstant ma nouvelle vie de famille.

Figure-toi que je me suis vu notifier un nouveau (!!) procès-verbal de séquestre (no SQ 001/25 daté du 15 mai 2025) par courrier recommandé vendredi 16 mai 2025, courrier que je n'ai pu retirer que ce jour, de retour de mon week-end passé au chalet à Gstaad (il faut décidément que toi et Véronique veniez nous rendre visite). Afin que tu puisses entreprendre les démarches nécessaires sans plus tarder, je te fais suivre en l'état l'ordonnance de séquestre du 12 mai 2025 ([Annexe 1](#)) qui était annexée audit procès-verbal. Je te transmettrai le procès-verbal de séquestre dans son intégralité par e-mail séparé.

Je dois dire que mon ex m'avait perfidement fait suivre, il y a dix jours par courriel ([Annexe 2](#)), la requête de séquestre ([Annexe 3](#)) et son bordereau ([Annexe 4](#)), qu'elle disait avoir encore déposée contre moi. J'ai toutefois stupidement pensé que c'était une énième manœuvre de sa part pour me gâcher mon week-end. Tu te souviens évidemment qu'une première ordonnance de séquestre a déjà été prononcée, il y a un mois, sur la base de ses mêmes absurdes et fantaisistes prétentions.

Or cette fois-ci, en sus des autres biens déjà concernés par le premier séquestre, le compte bancaire de ma société, GOLDEN TECH SA, est également visé et bloqué! J'ai en effet reçu aujourd'hui même un procès-verbal de séquestre identique au siège de la société, et qui fait à nouveau droit à toutes les conclusions prises par Mélanie. Comment est-ce possible dans un état de droit ? Par ailleurs, comment le Tribunal de première instance peut-il prendre en considération un jugement prononcé dans un autre pays ?!? Je ne comprends pas que cela puisse être possible.

Surtout et plus grave, ce blocage me met sur la paille ainsi que la société !! Il ne me reste quasiment rien pour subsister à mes besoins quotidiens, regarde sur quoi porte la requête de séquestre, c'est une honte! Cette situation me contraint à solliciter en urgence un crédit de CHF 100'000.– auprès d'UBS Switzerland AG. Toutefois, en raison des procédures de séquestre en cours, la banque m'a d'ores et déjà indiqué qu'elle appliquerait une majoration de 5 % sur la marge de crédit pour tenir compte du contexte, ce qui entraînerait un surcoût annuel de CHF 5'000.– (ce qu'UBS est disposée à me confirmer par écrit).

Tout cela sans parler du fait que mon ex joue les victimes à outrance dans sa requête tout en se gardant bien de dire qu'en réalité, elle vit en concubinage avec le jeune collaborateur de l'Etude où elle sévit (Confrère que tu détestes toi-même) qui n'est à l'évidence pas étranger à cette entreprise destinée ni plus ni moins qu'à me couler.

Il faut crier haut et fort à ces incompetents magistrats qu'ils ont tout faux et je compte sur toi pour m'aider encore une fois et faire ce qu'il faut pour mettre fin à ce blocage, ce d'autant plus qu'il me contraint de contracter un crédit à des conditions particulièrement défavorables !

Amitiés, Ronald



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE
 Tribunal civil - Tribunal de première instance
 Juge du séquestre

Séquestre N° *SQ/001/25*

Parvenu le *12.05.2025*

Annexe 1

Ordonnance de séquestre à l'Office des poursuites de Genève

Débiteur

M. Ronald TROMPÉ
 Chemin de La Californie 0
 1222 Collonge-Bellerive

Le créancier répond, en vertu de l'art. 273 al. 1 LP, de tout dommage causé par ce séquestre s'il venait à être établi en justice qu'il n'y avait pas de cas de séquestre en l'espèce ou que la créance n'était pas valable.

A cet effet, le créancier

Est dispensé de fournir des sûretés

Créancier

Mme Mélanie TROMPÉ
 Rue du 31-Décembre 300
 1207 Genève

Titre et date de la créance / cause de l'obligation

Jugement n° RG 16/00154 rendu le 3 février 2016
 par le Tribunal de Grande-Instance de
 Thonon-les-Bains en force

Mandataire du créancier

Cas de séquestre

Article 271 al. 1 chiffre 6 LP

Créance

CHF 13'502.25, soit la contrevaletur de EUROS
 14'550.- au taux du 12.05.2025

avec intérêts à % du

5 15.07.2022
 (date moyenne)

Genève, le *12.05.2025*

Le juge du séquestre

Les objets à séquestrer sont décrits au verso de l'ordonnance.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE
Tribunal civil - Tribunal de première instance
Juge du séquestre

Objets à séquestrer

- Tous avoirs détenus par Ronald TROMPÉ auprès de la Banque Cantonale de Genève, sis Quai de l'Ile 17, 1204 Genève, en particulier le compte IBAN CH65 1234 5678 0000 9999 3;
- L'huile sur toile de l'artiste Clara PORGES exposée dans le salon privé ("lounge") de Ronald TROMPÉ;
- les nombreux objets d'art dont Ronald TROMPÉ est propriétaire;
- Tous avoirs détenus par GOLDEN TECH SA auprès de POSTFINANCE AG, sise Mingerstrasse 20, 3030 Berne, en particulier le compte IBAN CH12 1234 4321 4321 8.

Frais et dépens		Etat des frais		
Vu les art. 104 al. 1, 105 et 111 CPC et 89 RTFMC, condamne <i>Ronald TROMPÉ</i> aux frais judiciaires, arrêtés à et aux dépens, arrêtés à Le juge du séquestre : <i>[Signature]</i> <i>Indication des voies de recours :</i> <i>La décision sur les frais ne peut être attaquée séparément que par un recours par devant la Cour de justice, Place du Bourg-de-Four 1, case postale 3108, 1211 Genève 3, dans les 10 jours qui suivent sa notification (art. 110 et 319 ss CPC).</i> <i>La suspension des délais prévue par l'art. 145 CPC ne s'applique pas.</i>	Fr. 2000 Fr. 2000 HC	Date	Autorisation et expédition d'une ordonnance de séquestre, y compris l'envoi au fonctionnaire chargé de l'exécution (art. 48 OELP et 95 ss CPC)	Emoluments et débours
		Mois	Jour	Fr. 2000
			Expédition de séquestre	
			Copie pour le créancier	
			Copie pour le débiteur	

Observations

1. Effets du séquestre

Il est interdit au débiteur, sous menace des peines prévues par la loi (art. 169 CP), de disposer des biens séquestrés sans la permission du préposé (art. 275 et 96 LP). L'office des poursuites peut prendre les objets sous sa garde ou les placer sous celle d'un tiers. Il peut cependant les laisser à la libre disposition du débiteur, à charge pour celui-ci de fournir des sûretés par un dépôt, un cautionnement solidaire ou une autre sûreté équivalente (art. 277 LP).

2. Voies de droit

a) Opposition (art. 278 LP)

Celui dont les droits sont touchés par un séquestre peut former opposition auprès du juge du séquestre dans les dix jours dès celui où il en a eu connaissance. Le juge entend les parties et statue sans retard. La décision sur opposition peut faire l'objet d'un recours au sens du code de procédure civile (CPC). Les parties peuvent alléguer des faits nouveaux. L'opposition et le recours n'empêchent pas le séquestre de produire ses effets.

b) Plainte (art. 17 ss LP)

Les objets insaisissables (art. 92 LP) ne peuvent pas non plus être séquestrés. Les art. 91 à 109 LP relatifs à la saisie s'appliquent par analogie à l'exécution du séquestre. Tous les revenus du travail, les usufruits et leurs produits, les rentes viagères, de même que les contributions d'entretien, les pensions et prestations de toutes sortes qui sont destinées à couvrir une perte de gain ou une prévision découlant du droit d'entretien, en particulier les rentes et les indemnités en capital qui ne sont pas insaisissables en vertu de l'art. 92 LP, peuvent être séquestrés, déduction faite de ce que le préposé estime indispensable au débiteur et à sa famille.

3. Validation du séquestre (art. 279 LP)

Le créancier qui a fait opérer un séquestre sans poursuite ou action préalable doit requérir la poursuite ou intenter action dans les dix jours à compter de la réception du procès-verbal.

Si le débiteur forme opposition, le créancier doit requérir la mainlevée de celle-ci ou intenter action en reconnaissance de la dette dans les dix jours à compter de la date à laquelle le double du commandement de payer lui a été notifié. Si la requête de mainlevée est rejetée, le créancier doit intenter action dans les dix jours à compter de la notification de cette décision. Si le débiteur n'a pas formé opposition ou si celle-ci a été écartée, le créancier doit requérir la continuation de la poursuite dans les vingt jours à compter de la date à laquelle le double du commandement de payer lui a été notifié. Si l'opposition a été écartée, le délai commence à courir à l'entrée en force de la décision écartant l'opposition. La poursuite est continuée par voie de saisie ou de faillite, suivant la qualité du débiteur.

Si le créancier a intenté l'action en reconnaissance de dette sans poursuite préalable, il doit requérir la poursuite dans les dix jours à compter de la notification du jugement.

Les délais prévus par le présent article ne courent pas :

- pendant la procédure d'opposition ni pendant la procédure de recours contre la décision sur opposition ;
- pendant la procédure de constatation de la force exécutoire relevant de la Convention du 30 octobre 2007 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale ni pendant la procédure de recours contre la constatation de la force exécutoire.

4. Caducité du séquestre (art. 280 LP)

Les effets du séquestre cessent lorsque le créancier :

- laisse écouler les délais qui lui sont assignés à l'article 279 ;
- retrire ou laisse périmer son action ou sa poursuite ;
- voit son action définitivement rejetée.

5. Participation provisoire à des saisies (art. 281 LP)

Lorsque les objets séquestrés viennent à être saisis par un autre créancier avant que le séquestrant ne soit dans les délais pour opérer la saisie, ce dernier participe de plein droit à la saisie à titre provisoire.

Les frais du séquestre sont prélevés sur le produit de la réalisation. Le séquestre ne crée par d'autres droits de préférence.

Tribunal civil - Tribunal de première instance - Juge du séquestre
Rue de l'Athénée 6-8, Case postale 3736, 1211 Genève 3
T. +41 22 327 66 30
www.justice.ge.ch

De : melaniatrompe@gmail.com

Envoyé : 12 mai 2025 15:15

À : ronald@trompe.ch

Objet : La vengeance est un plat qui se mange froid

Ronald,

Pour ton information, je t'informe avoir déposé ce matin, en personne, une nouvelle requête de séquestre auprès du Greffe du Tribunal de première instance. Tu trouveras les documents en pièce jointe.

Le Tribunal a fait droit à toutes mes conclusions. Tu devrais donc recevoir prochainement des nouvelles des autorités de poursuites 😊.

J'espère sincèrement que cela t'amènera à reconsidérer ta décision injustifiée de priver Junior de ses contributions.

Sache que je ne lâcherai rien.

M.

Requête de séquestre

(art. 271 al. 1 chiffre 6 LP; 248ss CPC)

Pour

Madame Mélanie TROMPÉ, domiciliée rue du 31-Décembre 300, 1207 Genève

Partie requérante
comparant en personne

Contre

Monsieur Ronald TROMPÉ, domicilié chemin de la Californie 0, 1222 Collonge-Bellerive

Partie citée
comparant en personne

I. CONCLUSIONS

A la forme

1. Déclarer la présente requête recevable.

Au fond

2. Ordonner le séquestre, au préjudice de Ronald TROMPÉ et à concurrence de la somme de CHF 13'502.25 (contre-valeur de EUROS 14'550.- au taux de conversion du 12.05.2025) avec intérêts à 5% dès le 15 juillet 2022 (date moyenne), des biens suivants:
 - Tous avoirs détenus par Ronald TROMPÉ auprès de la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, en particulier le compte bancaire n° IBAN CH65 1234 5678 0000 9999 3;
 - L'huile sur toile de l'artiste Clara PORGES exposée dans le salon du domicile privé ("lounge") de Ronald TROMPÉ, à Collonge-Bellerive;
 - Les nombreux objets d'art dont Ronald TROMPÉ est propriétaire ;
 - Tous avoirs détenus par GOLDEN TECH SA, sise à Genève, auprès de POSTFINANCE AG, en particulier le compte IBAN CH12 1234 1234 4321 4321 8.
3. Dispenser Mélanie TROMPÉ de fournir des sûretés.
4. Condamner Ronald TROMPÉ en tous les frais judiciaires, y compris au paiement de dépens, chiffrés pour ces derniers à CHF 2'500.-.

II. EN FAIT

a) De la vie commune et du divorce des parties

1. Mélanie TROMPÉ et Ronald TROMPÉ s'étaient mariés le 14 février 2001 à Genève.

Titre 1

2. De leur union est issu Junior, le 24 mars 2007, à Genève.

Titres 1 et 2

3. Les premiers temps de la vie commune ont été heureux.

Peu après le mariage, Ronald TROMPÉ s'était en effet lancé dans une activité indépendante dans les secteurs financier et informatique, laquelle s'est révélée florissante au fil des ans et jusqu'à ce jour, via la société GOLDEN TECH SA. Ainsi que cela ressort du Titre 3, GOLDEN TECH SA est une société anonyme que Ronald TROMPÉ a fondée en 2002 et qui est domiciliée au 0 Rue du Rhône, 1204 Genève, et dont Ronald TROMPÉ est l'unique administrateur.

Les parties avaient ainsi pu acquérir une petite demeure "pieds-dans-l'eau" à Douvaine, en France voisine, où s'écoulaient des jours paisibles.

Par ailleurs, les revenus dégagés par GOLDEN TECH SA avaient permis de financer un train de vie plus qu'agréable à la famille, entre écolage privé, vacances de luxe et autres confections de collections d'art et de voitures des années 70.

4. Ce bonheur a toutefois pris fin avec la découverte, début 2013 par Mélanie TROMPÉ, de la liaison entretenue par son époux avec sa médecin-dentiste.

Les parties se sont ainsi séparées, Mélanie TROMPÉ étant par ailleurs contrainte de retourner vivre avec Junior à Genève et d'y retrouver un emploi en tant que comptable auprès d'une Etude d'avocats de la place.

Titre 1

5. Par jugement n° RG 16/00154 rendu le 3 février 2016 ensuite d'une longue et douloureuse procédure et aujourd'hui en force, la Juge aux affaires familiales du Tribunal de Grande-Instance prononçait le divorce des parties et statuait sur ses effets accessoires.

Titre 1

6. A cet égard et s'agissant plus particulièrement du sort de Junior, la Juge aux affaires familiales a notamment constaté que les parties exerçaient conjointement l'autorité parentale, attribué sa garde exclusive à Mélanie TROMPÉ et réservé à Ronald TROMPÉ un droit de visite à exercer du vendredi soir à la sortie de l'école au dimanche 18 heures une semaine sur deux, ainsi que durant la moitié des vacances scolaires selon le calendrier genevois en la matière.

Par ailleurs, le chiffre 3 du dispositif de la décision rendue par la Juge aux affaires familiales du Tribunal de Grande-Instance prévoit que « *Ronald TROMPÉ est condamné à verser en mains de Mélanie TROMPÉ, par mois et d'avance, la somme de EUROS 150.- pour l'entretien de Junior, ce jusqu'à sa majorité, voire au-delà si celui-ci ne pouvait subvenir à ses besoins, notamment en raison de la poursuite d'études* ».

Titre 1

b) Du non-respect de ses obligations alimentaires par Ronald TROMPÉ

7. Ronald TROMPÉ s'est acquitté - plus ou moins régulièrement - de ses obligations alimentaires envers Junior jusqu'au mois d'août 2019 compris.

Cela étant, depuis le mois de septembre suivant, Ronald TROMPÉ a cessé tout versement, au prétexte de la naissance de sa nouvelle fille qu'il a eue avec sa médecin-dentiste, au mois de juin 2019.

Titres 5 et 6

8. Quant à Junior, après s'être essayé à une formation gymnasiale sans grand intérêt ni succès, il s'est finalement tourné vers un apprentissage en informatique auprès du CEPTA, à Genève, non rémunéré. Il se trouve en première année de ce cursus. Il est ainsi dans l'incapacité de réaliser un revenu, quel qu'il soit.

Titres 7

9. Le montant de l'arriéré des contributions dues pour l'entretien de Junior se chiffre donc à ce jour à EUROS 10'350.- (soit EUROS 150.- x 69 mois entre septembre 2019 et mai 2025 inclus), somme qu'il convient de majorer d'intérêts moratoires de 5% à compter du 15 juillet 2022.

Cela étant, avant à tout le moins l'obtention de son CFC, en septembre 2027, Junior ne pourra pas escompter réaliser un revenu, ce qui porte la créance à EUROS 14'550.- (EURO 10'350.- + EUROS 150.- x 28 mois de juin 2025 à septembre 2027 inclus), soit à CHF 13'502.25 selon le taux de conversion du jour¹.

Par calcul

c) Des biens de Ronald TROMPÉ

10. Ronald TROMPÉ – qui réside désormais à Collonge-Bellerive – bénéficie toujours d'un luxueux train de vie grâce aux revenus qu'il se fait verser par GOLDEN TECH SA, dont il n'a de cesse de se vanter dans la presse spécialisée.

Titre 8

11. Il est d'ailleurs piquant de constater que Ronald TROMPÉ semble privilégier sa rémunération plutôt que d'honorer les créanciers de GOLDEN TECH SA. Notamment, il ressort du rappel de facture produit sous Titre 9 qu'un créancier de GOLDEN TECH SA, en l'occurrence GENEVENTS SA, n'a toujours pas été désintéressé alors même que celui-ci a exécuté sa prestation il y a maintenant plusieurs mois.

Titre 9

12. Ronald TROMPÉ dispose d'un compte bancaire auprès de la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE par le biais duquel il avait au demeurant effectué les premiers versements en faveur de Junior. Rapidement toutefois, les paiements ont été effectués directement depuis le compte POSTFINANCE AG de GOLDEN TECH SA.

Titres 10 et 11

13. Ronald TROMPÉ a récemment acquis une toile de l'artiste Clara PORGES, qu'il expose jalousement à la vue de tous dans son "lounge", à Collonge-Bellerive.

Titre 12

14. Du reste, Ronald TROMPÉ est propriétaire de nombreux objets d'art.

Titre 12

d) De la situation financière précaire de Mélanie TROMPÉ

15. Contrairement à Ronald TROMPÉ, Mélanie TROMPÉ vit chichement du salaire qu'elle réalise annuellement à concurrence de CHF 72'000.- pour une activité déployée à plein temps.

Titre 13

¹ Source: <https://fxtop.com>

16. En sus de son propre entretien, elle doit assumer celui de Junior, qui vit avec elle dans l'appartement de 3,5 pièces qu'elle loue dans le quartier des Eaux-Vives, pour la somme de CHF 3'700.- par mois charges comprises.

Titre 14

17. Le montant total des primes d'assurance-maladie dont elle s'acquitte pour Junior et elle-même s'élève à CHF 680.-.

Titre 15

e) De la situation de GoldenTEch SA

18. Il ressort de ce qui précède que Ronald TROMPÉ confond le patrimoine de GOLDEN TECH SA avec le sien. Preuve en est qu'il a utilisé le compte de cette société pour régler la contribution d'entretien due à JUNIOR (*supra* all. 12). De même, il appert que Ronald TROMPÉ favorise ses intérêts sur ceux de GOLDEN TECH SA et qu'il se sert de celle-ci abusivement au détriment de ses créanciers (*supra* all. 11). Enfin, il convient de rappeler que Ronald TROMPÉ contrôle GOLDEN TECH SA puisqu'il en est l'unique administrateur (*supra* all. 3).

19. Il ressort également du registre des actions et de la liste des ayants droit économiques que Ronald TROMPÉ est l'unique actionnaire et ayant droit économique de GOLDEN TECH SA.

Titres 16 et 17

20. Pour ces motifs, le compte que détient GOLDEN TECH SA auprès de POSTFINANCE AG doit également être séquestré.

Pour l'ensemble des faits exposés ci-dessus, Mélanie TROMPÉ a l'honneur de persister dans les conclusions prises en tête de la présente requête.

Mélanie TROMPÉ

Mélanie Trompé

CHARGE

Pour

Madame Mélanie TROMPÉ

Partie requérante
comparant en personne

Contre

Monsieur Ronald TROMPÉ

Partie citée
comparant en personne

* * *

- Titre 1** Jugement n° RG 16/00154 prononcé le 3 février 2016 par la Juge aux affaires familiales du Tribunal de Grande Instance de Thonons-les-Bains – attestation du caractère exécutoire – certificat conforme à l'Annexe V de la Convention de Lugano (art. 53 CL)
- Titre 2** Acte de naissance concernant Junior TROMPÉ, né le 24 mars 2007, à Genève
- Titre 3** Extrait du Registre du commerce de Genève relatif à GOLDEN TECH SA
- Titre 4** Diverses factures (voyages, écolage auprès de l'Institut Florimont [primaire, cycle, secondaire II) concernant l'écolage de Junior TROMPÉ
- Titre 5** Faire-part de naissance concernant Thalia TROMPÉ, née le 19 juin 2019
- Titre 6** Article paru dans l'édition n° 142 de COTE MAGAZINE
- Titre 7** Certificat d'apprentissage établi le 19.09.2024 par le CEPTA
- Titre 8** Divers articles de presse (Bilan, PME, COTE MAGAZINE, ...)
- Titre 9** Rappel de facture émis par GenEvents SA le 08.04.2025 à l'attention de GOLDEN TECH SA
- Titre 10** Avis de débit de BANQUE CANTONALE DE GENEVE
- Titre 11** Avis de débit de POSTFINANCE AG
- Titre 12** Diverses photographies prises par Junior TROMPÉ à l'été 2024
- Titre 13** Certificat de salaire 2024 et fiches de salaire (janvier-mai 2025) de Mélanie TROMPÉ
- Titre 14** Contrat de bail relatif à l'appartement de Mélanie TROMPÉ
- Titre 15** Attestations de primes LAMal-LCA concernant Junior TROMPÉ et Mélanie TROMPÉ
- Titre 16** Copie du registre des actions de GOLDEN TECH SA
- Titre 17** Copie de la liste des ayants droit économiques de de GOLDEN TECH SA

ETAT DE FAIT

1 M. Ronald TROMPÉ est un particulier ayant son domicile à Collonge-Bellerive.

2 M. Ronald TROMPÉ détient l'intégralité du capital-actions de GOLDEN TECH SA, société qu'il a fondée en 2002, et qui a notamment pour but la conception de logiciels informatiques dans le secteur financier. Il en est également l'administrateur unique.

Titre 1 : Extrait du registre du commerce relatif à GOLDEN TECH SA

3 GOLDEN TECH SA dispose d'une relation bancaire auprès de POSTFINANCE AG.

Titre 2 : Extrait du relevé de compte de GOLDEN TECH SA auprès de POSTINANCE SA

4 Ces comptes ont pour but de permettre à GOLDEN TECH SA d'encaisser le produit de ses activités, respectivement de s'acquitter de ses charges d'exploitation, notamment le versement des salaires et le paiement du loyer.

Titre 3 : Extrait du relevé de compte de GOLDEN TECH SA auprès de POSTINANCE SA

5 GOLDEN TECH SA dispose de trois employés (dont M. Ronald TROMPÉ).

Titre 4 : Extrait du site Internet de GOLDEN TECH SA

6 En date du 12 mai 2025, le Tribunal de première instance a rendu une ordonnance de séquestre.

Titre 5 : Ordonnance de séquestre du 12 mai 2025

7 Le séquestre se fonde sur une créance résultant d'un jugement étranger condamnant M. Ronald TROMPÉ à verser en mains de Mme Mélanie TROMPÉ (ci-après : la « Citée »), par mois et d'avance, la somme de EUR 150.- pour l'entretien de JUNIOR, le fils qu'il a eu avec la Citée le 24 mars 2007.

Titre 5 : Ordonnance de séquestre du 12 mai 2025

8 En outre, l'ordonnance de séquestre porte sur les biens suivants :

a) tous avoirs détenus par Ronald TROMPÉ auprès de la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, en particulier le compte bancaire n° IBAN CH65 1234 5678 0000 9999 3;

b) l'huile sur toile de l'artiste Clara PORGES exposée dans le salon du domicile privé ("lounge") de Ronald TROMPÉ, à Collonge-Bellerive;

- c) les nombreux objets d'art dont Ronald TROMPÉ est propriétaire ;
- d) tous avoirs détenus par GOLDEN TECH SA, sise à Genève, auprès de POSTFINANCE AG, en particulier le compte IBAN CH12 1234 1234 4321 4321 8.

Titre 5 : Ordonnance de séquestre du 12 mai 2025

9 [à compléter SVP]

Consigne de l'examen oral

De : guy.renard@avocats.ch

Envoyé : mercredi 21 mai 2025 06 :02

A : stagiaire@avocats.ch

Objet : A traiter aujourd'hui merci

Chère/cher Stagiaire,

Une urgence m'empêche de participer à une rencontre prévue ce jour avec plusieurs voisins du chemin de la Basse-Cour, en lien avec leur opposition à un projet de construction de deux villas contiguës sur ce même chemin. Je vous joins l'email documenté de Madame Claudette Consuelo, qui semble être la cheffe de file de cette fronde. Comme vous le verrez, c'est mal engagé et il était temps que les voisins consultent... Je vous laisse soin de vous préparer à cette séance afin de fournir à ces personnes les explications qui s'imposent.

Merci d'avance.

PS : j'avais déjà pris le temps de vérifier le dossier d'autorisation de construire en prévision de cette réunion (j'ai même été regarder le plan directeur communal de Veyrier et les standards de performances énergétiques, c'est vous dire...). Rien à chercher de ce côté-là.

Annexes :

- Email de Mme Claudette Consuelo du 5 mai 2025 (**Annexe 1**)
- Jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 avril 2025 (**Annexe 2**)
- Courrier de Me Noëlla Colliard du 9 novembre 2023 (**Annexe 3**)

De : claudette.consuelo@caramail.com

Envoyé : lundi 5 mai 2025 15:33

À : guy.renard@avocats.ch

Objet : Séance de voisinage du 21.05.25

Cher Maître,

Merci encore d'avoir accepté notre dossier. Je vous confirme la date du 21 mai évoquée par téléphone. En plus de moi-même (propriétaire de la parcelle n°1233), seront également présents Monsieur René MAURETTE (propriétaire de la parcelle n°1234), Madame et Monsieur Anne et Carl WOLCZAK (copropriétaires de la parcelle n°1235) et Mesdames Hélène et Pearl MANDROT (copropriétaires de la parcelle n°1236). Comme je m'en doutais, Madame Rosette ROUGET (propriétaire de la parcelle n°1238) n'a pas répondu à ma sollicitation et je doute qu'elle le fasse, vu les relations peu cordiales que nous entretenons.

Comme demandé, vous trouverez ci-joint :

- Le jugement du TAPI du 30 avril 2025 ;
- Le courrier de la notaire du 9 novembre 2023 (avec l'extrait de l'acte de 1970).

Pour le reste, la lecture du jugement du TAPI devrait vous donner toutes les informations utiles. Malgré ce premier échec, mes voisins et moi restons horrifiés à l'idée que la construction projetée puisse voir le jour et dénaturer notre beau quartier composé exclusivement de villas individuelles avec vaste jardin. Je ne peux pas me faire à l'idée que la justice de notre canton ne puisse pas empêcher une construction d'une telle laideur teintée de gigantisme.

En l'état, mes voisins et moi nous posons les questions suivantes :

- 1) Nous conseillez-vous de recourir le jugement du TAPI ?
- 2) Qu'en est-il de l'autre moyen que vous évoquiez par téléphone pour empêcher la construction ? Avons-nous de réelles chances de succès ? Pourriez-vous éclaircir les parties à cette nouvelle procédure (contre qui agir ? devons-nous agir ensemble ? et quid si Madame ROUGET ne veut pas se joindre à notre action ?).
- 3) Nous nous interrogeons aussi sur le timing. Doit-on agir rapidement ? Y a-t-il une autre démarche que vous conseilleriez dans l'immédiat pour dissuader la société de promotion (IMMOCOUR SA) d'aller de l'avant avec le projet ?
- 4) Enfin, dans une optique de négociation, nous nous demandons si nous pourrions envisager de consentir à la radiation respective de nos servitudes et d'en constituer de nouvelles, toujours réciproques, en ce sens qu'il serait possible de construire non plus une seule mais deux villas par parcelle (avec évidemment des restrictions de hauteur et densité, afin de ne pas permettre tout et n'importe quoi !!!). Nous recueillons volontiers votre avis sur ce point.

Avec mes meilleures salutations,
Claudette Consuelo

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2203/2024 LCI

JTAPI/370/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 30 avril 2025

dans la cause

**Madame Claudette CONSUELO, Monsieur René MAURETTE, Madame et
Monsieur Anne et Carl WOLCZAK, Mesdames Hélène et Pearl MANDROT**

contre

IMMOCOUR SA et Monsieur Matt GAMBI, représentés par Me Leila DUPONT,
avocate, avec élection de domicile

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. Monsieur Matt GAMBI est propriétaire de la parcelle n°1237, sise sur la commune de Veyrier à l'adresse chemin de la Basse-Cour 5. Elle se situe en cinquième zone de construction (zone villa).
2. A proximité de la parcelle n°1237, Madame Claudette CONSUELO est propriétaire de la parcelle n°1233 à l'adresse chemin de la Basse-Cour 1, Monsieur René MAURETTE de la parcelle n°1234 au chemin de la Basse-Cour 2, Madame et Monsieur Anne et Carl WOLCZAK de la parcelle n°1235 au chemin de la Basse-Cour 3, Mesdames Hélène et Pearl MANDROT de la parcelle n°1236 au chemin de la Basse-Cour 4 (ci-après : les voisins).
3. Le 3 mars 2023, IMMOCOUR SA a déposé auprès du département du territoire (ci-après : DT ou le département), pour le compte de Monsieur Matt GAMBI, une demande d'autorisation de construire portant sur la construction de deux villas contiguës. Cette demande a été enregistrée sous la référence DD 325'522.
4. La parcelle n°1237 est grevée d'une servitude de restriction à bâtir (RS 6681), en faveur des parcelles n°1233, 1234, 1235, 1236 et 1238 de la commune de Veyrier.

Cette servitude résulte d'un acte notarié du 6 octobre 1970, à teneur desquelles les parcelles n°1233 à 1238 ont été grevées de servitudes réciproques de restrictions à bâtir. L'acte constitutif précise la teneur de ces servitudes, en ce sens qu'« *il ne pourra être construit sur chacune des parcelles qu'une villa comprenant un rez-de-chaussée avec toiture habitable* ».
5. La première version du projet visait la construction de deux maisons contiguës (THPE 40,7%) de plain-pied, reliées entre elles par un garage.
6. Dans le cadre de son instruction, par préavis du 10 mai 2023, la commission d'architecture (ci-après : CA) a requis la modification du projet. Elle a considéré que l'implantation projetée ne tenait pas compte du contexte bâti voisin et péjorait l'espace végétal existant.
7. Sur la base du préavis de la CA, IMMOCOUR SA a présenté au département une nouvelle version du projet. Les deux villas projetées seraient directement mitoyennes (THPE 38,1%), tout en prévoyant un accès mutualisé. Du côté ouest, un espace végétal serait conservé, avec la plantation de nouveaux arbres.
8. Lors de son instruction, plusieurs instances de préavis ont été sollicitées, notamment :
 - Le 26 janvier 2024, la commune a rendu un préavis favorable, avec dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05), conformément à son plan directeur, secteur zone 5 ;
 - Le 29 janvier 2024, l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) a émis un préavis favorable, sous conditions ;

- Le 2 février 2024, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) s'est prononcé favorablement, sans observation ;
 - Le 7 février 2024, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a émis un préavis favorable, sous conditions ;
 - Le 15 février 2024, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) s'est déclarée favorable au projet ainsi qu'à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI ;
 - Le 20 mars 2024, la CA a émis un préavis favorable, avec dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI, le projet répondant aux remarques émises dans son précédent préavis ;
 - Le 2 avril 2024, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisant (ci-après : SABRA) a préavisé favorablement le projet, sans observation.
9. Par décision du 11 juin 2024, sur la base des préavis susmentionnés, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée. Elle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du même jour.
10. Par acte du 9 juillet 2024, les voisins ont formé recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) contre la décision précitée, concluant à l'annulation de la décision sous suite de frais et dépens.
- Le département avait excédé de son pouvoir d'appréciation en accordant la dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI. Elle entraînait un désavantage pour le voisinage pouvant se traduire par une perte de valeur de leur propriété. Le projet de construction était par ailleurs particulièrement imposant et dénaturait le caractère du quartier, composé exclusivement de villas individuelles.
- Par ailleurs, la construction ne respectait pas non plus la servitude de restriction à bâtir (servitude de villa), puisqu'il était prévu la construction de deux villas de plain-pied, au lieu d'une seule.
11. Le 7 octobre 2024, le département a transmis ses observations, accompagnées de son dossier. Il a conclu au rejet du recours.
- Les recourants critiquaient le choix du département d'avoir autorisé la seconde version du projet, conformément aux exigences de la CA. Il ne revenait pas aux recourants de remettre en cause l'esthétique de la construction. La question de la servitude relevait par ailleurs du droit privé.
12. Dans leurs observations du 7 octobre 2024, les intimés ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité. La validité de la décision entreprise devait être constatée et les recourants condamnés à tous les frais de la procédure.

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. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. La qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 let. b LPA).

Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1). Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure irrecevable, parce qu'assimilable à l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_98/2023 du 14 juin 2023 consid. 6.3 ; ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 5.3).

En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b). Le recourant doit rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (cf. ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

4. En l'espèce, les recourants sont propriétaires des parcelles directement voisines ou situées à proximité immédiate de celles sur lesquelles le projet litigieux est prévu. Ils se prévalent notamment d'une violation de l'art. 59 al. 4 LCI, soit une disposition de droit public des

constructions susceptible d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait. La qualité pour recourir doit dès lors leur être reconnue.

5. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables. En effet, sous peine d'être irrecevable, une conclusion ne peut être exorbitante à l'objet du litige (ATA/195/2022 du 22 février 2022 consid. 3). Cet objet est défini principalement par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer (ATA/1367/2023 du 19 décembre 2023 consid. 4.8). Par ailleurs, la législation cantonale en matière de police des constructions a pour 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. Elle réserve expressément le droit des tiers. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient donc pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation de construire et un opposant, celle-ci n'ayant pas pour objet de veiller au respect des droits réels et notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 8a ; ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4a ; ATA/1334/ 2019 du 3 septembre 2019 consid. 3b).
6. En l'espèce, le grief formulé en raison de l'existence d'une servitude de restriction à bâtir (servitude de villa) est exorbitant à l'objet de la décision entreprise et, partant, irrecevable, le tribunal n'ayant pas, conformément à la jurisprudence susmentionnée, pour objet de veiller au respect des droits réels, en particulier des servitudes.
7. Les recourants font valoir une violation de l'art. 59 al. 4 LCI.
8. L'art. 59 al. 4 let. a LCI, qui règle les rapports des surfaces en zone villas (5ème zone), prévoyait, dans sa teneur jusqu'au 28 novembre 2020 (ci-après : art. 59 al. 4 aLCI), que lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent. Cette même disposition légale prévoit, dans sa version actuelle, adoptée le 1^{er} octobre 2020 et entrée en vigueur le 28 novembre 2020, que dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal (ci-après: PDCom) approuvé par le Conseil d'Etat et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après la consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher

habitable n'excède pas 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de THPE, reconnue comme telle par le service compétent.

9. L'art. 59 al. 4 let. a LCI est issu d'une modification législative qui vise à promouvoir une utilisation plus intensive du sol en 5^{ème} zone à bâtir, de façon à répondre à la crise du logement sévissant à Genève (cf. ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c ; ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 2d ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 4b). Le législateur a eu conscience de cette évolution et a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu), lorsqu'il a augmenté les indices d'utilisation du sol dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone. Il a considéré cette évolution comme une réponse utile et nécessaire par rapport aux problèmes de l'exiguïté du territoire et de la pénurie de logements, manifestant sa volonté d'appliquer l'art. 59 al. 4 let. a LCI partout où les dérogations prescrites pourraient avoir lieu (ATA/95/2022 du 1er février 2022 consid. 8 ; ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/828/2015 du 11 août 2015 consid. 8b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_476/2015 du 3 août 2016).
10. La première condition imposée par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, soit le caractère justifié des circonstances, relève de l'opportunité, que le tribunal ne peut pas contrôler, alors que la seconde, relative à la compatibilité du projet, pose des critères relatifs à l'esthétique et à l'aménagement du territoire, conférant un large pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, qui doit s'exercer dans le cadre légal. Cette deuxième condition relevant ainsi de l'exercice d'un pouvoir d'appréciation, le tribunal est habilité, selon l'art. 61 al. 1 let. a LPA, à en sanctionner l'excès ou l'abus (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1P.50/2003 du 27 mars 2003 consid. 2.2; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3c ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4c).
11. La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier exigée par l'art. 59 al. 4 LCI est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3d ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4c ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5b).
12. Lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, l'autorité de recours observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen lorsque le département a suivi son préavis ; en effet, la CA, composée essentiellement de spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers qu'une instance composée de magistrats (cf. not. ATA/1186/2017 du 22 août 2017 consid. 6c ;

ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 10, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_635/2012 du 5 décembre 2013).

Selon une jurisprudence constante, s'ils sont favorables, les préavis de la CA n'ont, en principe, pas besoin d'être motivés (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3g ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2).

13. Par ailleurs, 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 pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des entités ayant formulé un préavis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation, pour autant que l'autorité inférieure ait suivi l'avis de celles-ci. Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté 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/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3e ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 5b).
14. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations, lesquelles ne peuvent toutefois être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité, se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 6b). Il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable, pour que la décision soit annulée ; il faut qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 143 IV 500 consid. 1.1 ; 142 II 369 consid. 4.3 ; 141 I 49 consid. 3.4 ; 138 I 305 consid. 4.3 ; 137 I 1 consid. 2.4).
15. Selon la jurisprudence, il n'appartient pas aux instances judiciaires d'examiner le projet de construction à l'aune de toutes les exigences des préavis antérieurs et défavorables, étant rappelé que le litige ne concerne que la conformité au droit de l'autorisation de construire délivrée, et non son opportunité (ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 8 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.2).
16. En l'espèce, toutes les instances de préavis sollicitées, en particulier la commune et la CA, se sont déclarées favorables à l'octroi de la dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 LCI. En effet, la commune a expressément indiqué que le projet était conforme à son PDCom. De plus, la CA, après avoir requis des modifications du projet, notamment au sujet de l'intégration des villas projetées avec leur environnement voisin et la préservation de l'espace végétal existant, a relevé que la dernière version du projet autorisé respectait ses précédentes remarques. Bien que peu motivé, ce préavis favorable ne souffre aucune ambiguïté. Ainsi, les deux instances dont l'avis est exigé par l'art. 59 al. 4 LCI étant favorables au projet, le département n'avait pas de raison de s'en écarter. Si les recourants estiment certes qu'une autre configuration aurait été préférable (à les suivre, en prévoyant la construction d'une seule villa au lieu de deux), il ne s'agit là que de leur propre appréciation personnelle, laquelle s'oppose à celles des instances spécialisées précitées et

sans que le tribunal de céans ne voit de quelconques motifs justifiant de s'en écarter. Par conséquent, il convient de retenir que c'est sans avoir excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation que l'autorité intimée a délivré l'autorisation de construire querellée. Le grief est écarté.

17. Mal fondé, le recours est rejeté.
18. 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 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.
19. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge des recourants sera allouée aux l'intimés (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 9 juillet 2024 par Madame Claudette CONSUELO, Monsieur René MAURETTE, Madame et Monsieur Anne et Carl WOLCZAK, Mesdames Hélène et Pearl MANDROT, contre la décision du département du territoire du 11 juin 2024 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
4. condamne les recourants à verser à IMMOCOUR SA et Monsieur Matt GAMBI une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à charge des recourants pris conjointement et solidairement ;
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 : Rebecca SCHOLL, présidente, Amy TERAN et Camila STANZIONE, juges
assesseures

Au nom du Tribunal :

La présidente

Rebecca SCHOLL

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le 30 avril 2025

La greffière

COLLIARD & LUSIGNAN

NOTAIRES À GENÈVE

**PAR COURRIER
PRIORITAIRE**

Madame Claudette CONSUELO
2, chemin de de la Basse-Cour
1255 Veyrier

Genève, le 9 novembre 2023
N. réf. OK/MIH/3294

Concerne : Votre demande, parcelle 1233 Veyrier

Chère Madame,

Je fais suite à notre entretien téléphonique du 7 novembre 2023 et vous remets en annexe un extrait de l'acte du 6 octobre 1970 portant constitution des servitudes réciproques de restrictions à bâtir concernant les parcelles 1233 à 1238 de la commune de Veyrier.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, chère Madame, mes salutations les meilleures.

Me Noëlla COLLIARD

Annexes : ment.

- CONSTITUTION DE SERVITUDES -

Servitudes de restriction de bâtir

Il est constitué :

1. - Au profit et à charge de chacune des parcelles 1233, 1234, 1235, 1236, 1237 et 1238 ci-dessus des servitudes réciproques de restriction de bâtir, en ce sens qu'il ne pourra être construit sur chacune des parcelles qu'une villa comprenant un rez-de-chaussée avec toiture habitable.

- REGISTRE FONCIER -

En conséquence de ce qui précède, M. le Conservateur du registre foncier de Genève est requis d'inscrire, au profit et sur chacune des parcelles 1233, 1234, 1235, 1236, 1237 et 1238, les servitudes réciproques de restriction de bâtir susdésignées.

DONT ACTE

Fait et passé à Genève en l'Etude du notaire soussigné