

BGer 1C_358/2025 vom 26. November 2025

Bundesgericht, 2025-11-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_358_2025

FR: TF 1C_358/2025 du 26 novembre 2025

IT: TF 1C_358/2025 del 26 novembre 2025

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre une décision cantonale de dernière instance (art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public de la protection des monuments et des sites (art. 82 let. a LTF). Aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'est réalisée. Bien que la procédure de mise à l'inventaire ait été traitée en parallèle à une requête pendante d'autorisation de démolir la villa, il s'agit d'une procédure indépendante aboutissant à une décision finale sur la question de la mise à l'inventaire qui peut faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral (cf. art. 90 LTF ; arrêts 1C_98/2022 du 12 juin 2024 consid. 1.2; 1C_5/2025 du 24 juillet 2025 consid. 1.1). Pour le reste, en tant que propriétaire des éléments concernés par la mesure de conservation litigieuse, la recourante est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué et peut ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué (cf. art. 89 al. 1 LTF). Les autres conditions de recevabilité sont réunies, de sorte qu'il convient en principe d'entrer en matière.

E. 2

La mesure d'inscription à l'inventaire litigieuse, qui s'étend à la villa, la dépendance, aux deux portails et la grille d'entrée, ainsi qu'à la parcelle n° 3'883, porte une atteinte importante au droit de la propriété de la recourante (art. 26 Cst.) en tant qu'elle a pour effet d'en interdire la démolition et d'obliger la propriétaire à préserver et à entretenir les éléments dignes de protection (cf. art. 9 al. 1 de la loi cantonale sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 [LPMNS; RS/GE L 4 05]). Pour être admissible, une telle mesure de conservation doit reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et être proportionnée au but visé (cf. art. 36 al. 1 à 3 Cst.).

E. 2.1

La recourante remet premièrement en cause l'existence d'une base légale suffisante pour la mise à l'inventaire litigieuse, notamment s'agissant des abords de la villa et de la parcelle n° 3'883.

Pour peu qu'il soit recevable, s'agissant d'un grief portant exclusivement sur l'application du droit cantonal qui ne semble pas avoir été invoqué devant l'instance précédente (cf. arrêt 1C_481/2023 du 26 mars 2024 consid. 4), il doit être rejeté.

L'art. 4 LPMNS dispose que sont protégés les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières situés ou découverts dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif, ainsi que les terrains contenant ces objets et leurs abords (let. a), de même que les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (let. b). Au vu de cette formulation, il n'était pas arbitraire pour l'instance précédente de considérer que la protection légale s'étend

aussi aux éléments non cadastrés (portails et grille d'entrée) ainsi qu'à la parcelle en elle-même (cf. arrêt 1C_696/2024 du 12 juin 2025 consid. 3.3.2), ce qui permet au demeurant de mettre en valeur les bâtiments protégés et de maintenir une cohérence architecturale de l'ensemble (cf. arrêt 1C_5/2025 du 24 juillet 2025 consid. 4.5). L'art. 7 al. 1 LPMNS précise d'ailleurs que tous les immeubles dignes d'être protégés au sens de l'art. 4 font l'objet d'un inventaire, de sorte qu'il est parfaitement soutenable de considérer que cette mesure s'étend aussi aux terrains contenant les objets dignes d'intérêt et à leurs abords comme précisé par l'art. 4 let. a LPMNS. Le parallèle opéré par la recourante avec une mesure de classement (art. 10 ss LPMNS) n'est pas pertinent. L'inscription à l'inventaire se distingue en effet du classement, car la première est un instrument de surveillance, tandis que le second est une mesure de protection. Les contraintes d'une mise à l'inventaire sont ainsi moins lourdes que celles de tout propriétaire d'un bien-fonds situé en zone protégée ou soumis à une mesure de classement (cf. arrêt 1C_696/2024 précité consid. 3.3.1 avec les références à la jurisprudence cantonale). C'est du reste en raison du fait qu'il s'agit de l'occurrence d'une mise à l'inventaire et non d'un classement que la modification des abords immédiats n'est pas interdite (cf. art. 15 al. 4 LMNS). Rien ne suppose donc que la mesure de surveillance litigieuse ne pourrait pas porter sur l'ensemble de la parcelle. Ce premier grief est par conséquent rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

E. 2.2

Critiquant l'existence d'un intérêt public poursuivi par la mesure, la recourante conteste le caractère digne de protection de la villa et de la parcelle, estimant que cette mesure ne serait légitime qu'aux yeux de spécialistes et non du public et que son intérêt serait remis en cause par une expertise privée qu'elle avait produite mais qui n'avait pas été prise en compte. Sur ces points, elle reproche aussi à l'instance précédente de n'avoir pas motivé son arrêt.

E. 2.2.1

Les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont en principe d'intérêt public (ATF 135 I 176 consid. 6.1; 126 I 219 consid. 2c; arrêt 1C_485/2020 du 28 juin 2021 consid. 4.1). Celui-ci prévaut, en règle générale, sur l'intérêt privé lié à une utilisation financière optimale du bâtiment (ATF 120 Ia 270 consid. 6c; 109 Ia 257 consid. 5d). Il appartient de façon prioritaire aux autorités des cantons de définir les objets méritant protection (cf. ATF 126 I 219 consid. 2c; 118 Ia 394 consid. 2b; cf. aussi ATF 129 I 337 consid. 4.1). Tout objet ne méritant pas une protection, il faut procéder à un examen global, objectif et basé sur des critères scientifiques, qui prenne en compte le contexte culturel, historique, artistique et urbanistique du bâtiment concerné. Les constructions qui sont les témoins et l'expression d'une situation historique, sociale, économique et technique particulière, doivent être conservées. Le critère esthétique n'est pas le seul à être appliqué; peut également être digne de protection ce qui est typique d'une époque ou représentatif d'un style, même relativement récent, de façon à sauvegarder des bâtiments industriels ou commerciaux qui ne sont pas nécessairement des oeuvres d'art (cf. ATF 135 I 176 consid. 6.2 et les références doctrinales citées; 118 Ia 384 consid. 5a; arrêts 1C_5/2025 du 24 juillet 2025 consid. 4.2; 1C_221/2022 du 24 juillet 2023 consid. 3.1). La mesure ne doit en revanche pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes; elle doit au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (ATF 135 I 176 consid. 6.2; 120 Ia 270 consid. 4a; arrêts 1C_5/2025 précité consid. 4.2; 1P.79/2005 du 13 septembre 2005 consid 4.2, in ZBI 2007 p. 83).

Sous la réserve des exigences de motivation accrues applicables aux griefs de violation des droits fondamentaux (cf. art. 106 al. 2 LTF), le Tribunal fédéral examine en principe librement si une restriction de la propriété répond à un intérêt public et respecte le principe de la proportionnalité. Il s'impose toutefois une certaine retenue lorsqu'il s'agit de trancher de pures questions d'appréciation ou de tenir compte de circonstances locales (ATF 142 I 162 consid. 3.2.2; 147 I 393 consid. 5.3.2; 140 I 168 consid. 4.2.1; 135 I 176 consid. 6.1), dont les autorités cantonales ont une meilleure connaissance que lui, notamment en matière de protection des monuments ou des sites (ATF 132 II 408 consid. 4.3 et les arrêts cités; arrêts 1C_5/2025 précité consid. 4.4; 1C_485/2020 du 28 juin 2021 consid. 4.1). Le Tribunal fédéral doit alors examiner, dans le cadre des griefs soulevés (art. 106 al. 2 LTF), si la décision attaquée se prononce de façon complète sur les motifs d'intérêt public invoqués pour justifier l'atteinte au droit de propriété et si, dans la pesée des intérêts, les intérêts privés ont été pris en considération de manière adéquate (cf. ATF 118 Ia 394 consid. 2b; arrêts 1C_5/2025 précité consid. 4.4; 1C_503/2019 du 7 avril 2021 consid. 5.1).

E. 2.2.2

Dans le cas d'espèce, la cour cantonale a constaté que l'ensemble des services spécialisés consultés avaient attribué aux bâtiments et à l'ensemble qu'ils forment avec la parcelle et ses abords une valeur patrimoniale élevée.

Les services cantonaux consultés, dont la CMNS qui est composée de spécialistes en matière d'architecture et de conservation du patrimoine conférant à son préavis une certaine prééminence (cf. arrêts 1C_5/2025 précité consid. 4.5; 1C_696/2024 précité consid. 5.3.2; 1C_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 2.2), ont constaté que les caractéristiques architecturales de la villa et de la dépendance s'inscrivaient dans le patrimoine architectural genevois de la période d'avant-guerre dans le cadre de l'urbanisation péri-urbaine dans le tournant du XXe siècle. Rien ne suggère que l'intérêt pour ce style architectonique vernaculaire, qui évoque l'histoire du patrimoine suisse, ne serait pas partagé par la communauté scientifique ou qu'il ne serait pas tenu pour légitime de manière générale. Le caractère digne de protection de ce style architectural

Heimatstil a d'ailleurs déjà été reconnu dans le canton de Genève pour un bien similaire (cf. arrêt 1C_696/2024 précité consid. 5.3.2). Comme relevé par la Cour de justice, deux associations de protection du patrimoine, ainsi qu'une riveraine se sont aussi opposées au projet de démolition au vu des qualités patrimoniales de l'ensemble. Le fait que ces tiers proviennent du milieu de la protection du patrimoine ne démontre pas pour autant que leur vision ne serait pas plus généralement partagée par le public. Sur ce point, on ne discerne pas de violation du droit d'être entendu de la recourante qui a été en mesure d'attaquer utilement l'arrêt querellé. L'expert mandaté par la recourante a d'ailleurs lui-même mis en avant les qualités architecturales des bâtiments en question, précisant que son choix pour une démolition de la villa, malgré sa "profonde conviction en faveur de la conservation", avait été guidé par la "faiblesse de l'intérieur" (cf. p. 26 de l'expertise d'avril 2022). Dans la mesure où l'intérêt patrimonial est partagé par les différents services étatiques et spécialistes du domaine, il n'y avait aucune raison concrète de considérer que cet intérêt ne refléterait pas celui de la population en général et que celle-ci ne serait pas attachée aux caractéristiques patrimoniales typiques d'une époque et d'un style de l'histoire architecturale helvétique. Il ne revenait pas à l'instance précédente de mener une étude auprès du grand public, au vu de l'avis concordant des autorités spécialisées qui ne sauraient être considérées comme un "cercle restreint de spécialistes". En se bornant en définitive à prétendre qu'il n'y

aurait pas d'intérêt du public, la recourante substitue sa propre appréciation à celle de la juridiction cantonale sans démontrer pour quelle raison il conviendrait de préférer sa version des faits, ce qui n'est pas recevable devant le Tribunal fédéral (cf. art. 106 al. 2 LTF).

L'instance précédente n'a par conséquent pas versé dans l'arbitraire, en considérant que la mesure de conservation litigieuse ne visait pas uniquement à satisfaire un nombre restreint de spécialistes. Il n'était pas plus insoutenable pour la cour cantonale de ne pas se référer au préavis défavorable du 17 mai 2023 de la commune sur la mise à l'inventaire, dès lors que la question de la protection du patrimoine repose sur des connaissances techniques et ressortit ainsi de la compétence des services cantonaux spécialisés, en l'occurrence la CMNS (cf. art. 46 ss LPNMS; cf. arrêt 1C_271/2025 du 8 septembre 2025 consid. 3.3.4). Comme relevé par la Cour de justice, il appert de plus que la commune s'était contentée de suivre le raisonnement de l'expertise privée du recourant, avant que les autorités cantonales spécialisées ne se soient prononcées, et sans procéder à d'autres analyses quant à l'intérêt patrimonial des biens en question. Il ne saurait par conséquent être simplement considéré que l'avis de la commune refléterait celui de la population et qu'il aurait dû prévaloir sur celui des autorités spécialisées. Les critiques y relatives sont rejetées, dans la mesure de leur recevabilité.

E. 2.2.3

Contrairement à ce que soutient la recourante, l'expertise privée de C._____ qu'elle a produite n'a pas été ignorée par la Cour de justice, mais a fait l'objet d'une appréciation par cette dernière au considérant qui est d'ailleurs cité dans le recours. Les griefs de déni de justice et du droit à une décision motivée sont ainsi d'emblée écartés.

Après avoir examiné la teneur de ce rapport, l'instance précédente a estimé qu'il devait être compris comme un simple allégué de la recourante qui ne faisait qu'opposer la vision de cette dernière à l'appréciation des services spécialisés consultés. Les précédents juges ont constaté que le premier rapport, établi en avril 2022, relevait que la maison actuelle était "un formidable exercice de complications, comme l'expression même de la virtuosité" et que le jardin paysagé était empli de "subtilité", tandis que la dépendance "ne manquait pas d'intérêt par sa simplicité et étonnait par ses dimensions". La cour cantonale a ajouté que dans le second rapport de février 2023, l'expert contredisait ses précédentes conclusions, sur la base d'hypothèses et d'affirmations ne reposant sur aucun fondement scientifique, voire en fonction d'éléments non pertinents du point de vue architectural et patrimonial. Malgré son devoir de motivation accru en la matière (cf. art. 106 al. 2 LTF), la recourante n'explique pas dans quelle mesure la Cour de justice aurait mal interprété ces rapports d'expertise et qu'elle en aurait tiré des conclusions insoutenables. Si C._____ a certes émis différentes interrogations quant à l'utilité d'une conservation, il n'a en revanche pas contesté les qualités architecturales des bâtiments en question comme relevé par la cour cantonale. Par ses interrogations, l'expert se prononce en réalité sur la question de la proportionnalité et de l'opportunité de la mise à l'inventaire, en tant qu'il conclut à une démolition malgré sa profonde conviction en faveur d'une conservation. Ces remarques n'ont toutefois aucune valeur juridique, s'agissant de questions qui relèvent du pouvoir d'appréciation du juge (cf. arrêt 1C_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 6.5).

Il s'ensuit que la Cour de justice pouvait retenir que les rapports de cet expert privé ne remettaient pas en cause la valeur patrimoniale des biens en question et dès lors l'intérêt

public à leur conservation. L'arbitraire sur ces points n'est pas démontré, conduisant au rejet des griefs.

E. 2.3

En dernier lieu, la recourante conteste la proportionnalité de la mesure. Dans ce cadre, elle invoque aussi une violation de son droit d'être entendue et de la maxime inquisitoire.

E. 2.3.1

Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive. En outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 140 I 168 consid. 4.2.1). Sous ce dernier aspect, une mesure de protection des monuments est incompatible avec la Constitution si elle produit des effets insupportables pour le propriétaire ou ne lui assure pas un rendement acceptable. Savoir ce qu'il en est dépend notamment de l'appréciation des conséquences financières de la mesure critiquée. Il incombe à l'autorité d'établir les faits de telle manière qu'apparaissent clairement toutes les conséquences de la mesure, des points de vue de l'utilisation future du bâtiment et des possibilités de rendement pour son propriétaire (cf. ATF 126 I 219 consid. 2c

in fine et 2h; arrêts 1C_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 7.1; 1C_52/2016 du 7 septembre 2016 consid. 3.2; 1P.842/2005 du 30 novembre 2006 consid. 2.4).

E. 2.3.2

Dans le cas d'espèce, la recourante estime que le sacrifice financier exigé par la mesure de conservation serait disproportionné. Elle relève les contraintes très élevées en cas de transformation ainsi que l'impossibilité d'ajouter une construction sur la parcelle, de même que l'étendue de la mesure de protection.

E. 2.3.2.1

Les travaux de restauration de la villa et de la dépendance, sans démolition de l'extension, ont été estimés à 4'457'000 fr., respectivement à 4'804'777 fr. selon un second devis produit par la recourante. La valeur de revente de ces deux biens rénovés a pour sa part été estimée à 4'920'000 fr. par la recourante, montant ne comprenant pas la valeur de la parcelle de 4'893 m². La valeur de rendement mensuelle mentionne en outre 6'000 fr. pour la villa et 2'800 fr. pour la dépendance, ce qui laisse d'emblée apparaître que la mesure litigieuse n'empêchera pas la recourante d'en retirer un rendement.

S'agissant des prétendus défauts relatifs à l'intérieur de la villa qui compliqueraient son habitation, la recourante ne remet pas en cause qu'il existe, selon la Cour de justice, des solutions techniques adaptées visant à améliorer le confort et l'habitabilité des lieux, de sorte qu'il ne sera pas revenu plus en détail sur ce point. Le devis des travaux de rénovation de la villa envisage de plus justement des aménagements intérieurs ainsi qu'une remise en état afin de louer. Rien ne suppose qu'un réaménagement ou une transformation des parties intérieures des bâtiments, qui sont aussi soumises à la mesure de conservation, ne serait pas possible, le département relevant à cet égard qu'un tel projet devrait être préavisé mais serait tout à fait envisageable. Les travaux de rénovation de la toiture ont été qualifiés d'usuels par l'instance précédente, dès lors qu'ils doivent être entrepris sur la majorité des bâtiments dotés d'une valeur patrimoniale. La recourante ne remet pas en cause cette constatation ni ne soutient que les travaux de rénovation excéderaient le second devis produit.

E. 2.3.2.2

La recourante soutient qu'elle subirait, en raison de la mise à l'inventaire, des pertes financières très importantes, de l'ordre de plusieurs millions, dès lors que son projet initial visait à construire un habitat groupé comprenant plusieurs logements. Les loyers annuels (105'600 fr. pour la villa et la dépendance) ne représenteraient en outre qu'un rendement de 2.2% par rapport au prix des travaux de rénovation.

En dépit de ce qu'elle avance, elle ne fournit aucune indication concrète quant au prix qu'elle escomptait retirer de son projet et ainsi le sacrifice financier auquel elle serait exposée. Certes, la mise à l'inventaire des bâtiments et de la parcelle aura possiblement pour conséquence qu'un nombre plus restreint de logements d'habitation sera disponible. Bien que le rendement qu'elle pourra retirer de son bien-fonds inscrit à l'inventaire pourrait dans ce cas être inférieur, la recourante ne saurait être suivie lorsqu'elle soutient que la valeur de sa parcelle serait réduite à néant. La mesure de conservation ne l'empêchera en effet pas de construire sur la surface non bâtie de sa parcelle, respectivement de créer des logements d'habitation dans les immeubles rénovés. Elle conservera par ailleurs la possibilité de louer ou vendre ses biens à des conditions comparables qu'avant la mise à l'inventaire, en plus de soumettre un autre projet de densification de sa parcelle à l'examen de la CMNS ou du SMS (cf. art. 9 al. 1 et 2 LPMNS). Aucun élément ne suggère qu'une autre construction ne serait pas autorisée. En particulier, dès lors que cette mesure ne s'étendra pas à l'extension de la villa ni à la piscine construite au nord de la parcelle, celles-ci pourront être détruites afin de permettre une nouvelle construction. Si la densification de la parcelle sera certes moindre, une densification de qualité demeurera néanmoins possible, tout en sauvegardant les intérêts patrimoniaux en jeu (cf. arrêt 1C_54/2025 du 8 août 2025 consid. 3.4.2). Le raisonnement de la cour cantonale ne s'avère à cet égard pas contradictoire. La recourante relève d'ailleurs elle-même que les éléments protégés (villa, dépendance et autres aménagements) qui ne pourront pas être détruits ne constituent qu'une "toute petite partie" de la parcelle de près de 5'000 m², laissant dès lors subsister de réelles possibilités de densification. En tant qu'elle soutient que la villa ne pourrait pas être habitée sans l'extension, elle ne remet pas en cause l'appréciation de la cour cantonale selon laquelle le bâtiment d'origine, dotée d'une surface au sol importante et de beaux volumes (près de 200 m²), est parfaitement apte à accueillir des habitants, de sorte qu'il n'est pas entré en matière sur cette critique (cf. art. 106 al. 2 LTF). Du reste, la recourante conserve encore ses prérogatives liées au droit de propriété et pourra dès lors vendre son bien en l'état; rien ne suggère qu'elle n'en retirerait pas aussi un profit acceptable, étant précisé que le prix d'acquisition du bien-fonds en 1950 n'est pas connu.

Avec les précédents juges, il convient par conséquent de constater que la mesure litigieuse n'empêchera pas la recourante de retirer un rendement acceptable de ses biens, même si celui-ci ne sera pas optimal. Rien ne suggère en outre que, avec les possibilités de densification qui subsisteront, elle ne pourrait pas retirer un gain similaire à celui qui était escompté avec son projet de démolition et reconstruction. Il n'est donc pas possible de retenir que la mise à l'inventaire générerait une perte de valeur importante de la propriété au point de constituer un sacrifice financier disproportionné.

E. 2.3.2.3

Le grief tiré d'une violation de la maxime inquisitoire ne convainc pas, puisque le montant des travaux de rénovation a été établi sur la base des devis produits, de sorte qu'une autre mesure d'instruction ne se justifiait pas. Le SMS a de plus précisé sur ce point que la

rénovation litigieuse se situait dans les projets raisonnables de cette catégorie. Il n'appert ainsi pas que les coûts de rénovation avancés par la recourante auraient été écartés par la cour cantonale.

En revanche, à défaut d'indication y relative, il n'a pas été possible de déterminer le prix auquel la parcelle avait été acquise par la recourante ni le rendement qu'elle escomptait retirer de son projet initial sans la mesure de conservation. S'il revient à l'autorité d'établir les faits afin que les conséquences d'une mise à l'inventaire apparaissent clairement, tant au niveau des bâtiments visés par la mise à l'inventaire et de leur utilisation future, que du rendement que la propriétaire pourra en retirer (ce qui a en l'occurrence été établi; cf. ATF 126 I 219 consid. 2h), il revenait en revanche à la propriétaire de fournir les indications relatives à son coût d'acquisition de la parcelle et au rendement qu'elle escomptait retirer de son projet initial sans la mesure de conservation. S'agissant de faits que seule cette dernière pouvait apporter, l'instance précédente n'a par conséquent pas sombré dans l'arbitraire ni n'a violé les règles sur le fardeau de la preuve en mettant fin à l'instruction sans les examiner plus en détail. Pour de tels faits, pour lesquels le devoir de collaboration était spécialement élevé, la cour cantonale pouvait s'attendre à ce que la recourante les allègue spontanément (cf. ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; arrêts 1C_97/2025 du 15 octobre 2025 consid. 2.1; 1C_611/2020 du 10 mai 2021 consid. 2.3; 5A.24/2004 du 2 décembre 2004 consid. 4.3). La recourante soutient certes avoir apporté les preuves à sa disposition pour déterminer la réduction de son rendement en raison de la mise à l'inventaire, mais ne relate toutefois aucun élément y relatif. De telles informations ne ressortent pas non plus des pièces versées au dossier cantonal; les "spectres de prix" (pièces n° s 24 et 25 de son bordereau) renseignent uniquement sur le prix actuel au m² d'une maison individuelle dans la commune de Collonge-Bellerive. Dans le cadre de son recours cantonal, la recourante s'était limitée à comparer les coûts de rénovation avec les coûts de revente des bâtiments rénovés, sans fournir d'explication quant au prix auquel elle avait acquis la parcelle ainsi qu'au rendement qu'elle escomptait obtenir de son projet initial, se bornant à soutenir qu'elle subirait des pertes de plusieurs millions. En définitive, il revient à la recourante de supporter cette absence de preuve, conduisant au rejet de son grief.

E. 2.3.2.4

La recourante remet encore en cause le caractère nécessaire de la mesure, en tant qu'elle s'étend aussi à l'intérieur de la villa et à toute la parcelle. Elle reproche de plus à l'instance précédente de n'avoir pas motivé son arrêt sur ces points.

Concernant les parties intérieures de la villa, les autorités spécialisées ont constaté la présence d'éléments d'origine (deux cheminées en marbre, escalier en bois, portes et fenêtres) qui justifient leur conservation. Les allégations non étayées de la recourante quant à l'absence d'intérêt de ces éléments sont impropres à remettre en cause la mesure litigieuse, ce d'autant plus qu'elle conservera la possibilité de transformer et de réaménager les intérieurs de ses immeubles. Il n'y a au demeurant pas lieu de retenir une violation du droit d'être entendu de la recourante à ce sujet, cette dernière n'indiquant pas dans quelle mesure elle n'aurait pas compris le raisonnement de l'instance précédente afin de l'attaquer utilement (cf. sur l'obligation de motiver une décision: ATF 143 IV 30 consid. 3.4.3; 142 I 135 consid. 2.1).

L'extension de la mesure à toute la parcelle se justifie, selon la cour cantonale, pour garantir un dégagement suffisant des bâtiments et autres éléments à protéger, ainsi que pour

permettre un contrôle efficace des autorités en matière de protection du patrimoine. Ces motifs reposent sur des considérations pertinentes et permettent de tenir compte de l'intérêt public à protéger les bâtiments ainsi que les autres éléments dignes d'intérêts. Il n'est pas disproportionné d'étendre la mesure de surveillance aux parties nord et ouest de la parcelle où une future construction pourrait impacter les objectifs de sauvegarde des bâtiments. Cela n'empêchera pas toute construction, mais impliquera un contrôle de l'autorité spécialisée, lequel s'avère apte et nécessaire afin de garantir la préservation des éléments dignes d'intérêt. Le jardin paysagé présent sur la parcelle a par ailleurs été identifié par le recensement du patrimoine architectural, obtenant les valeurs les plus élevées, justifiant aussi sa conservation. Rien ne confirme à cet égard que les aménagements paysagers (portails et cheminements) ne seraient à ce jour plus présents, un recensement architectural (RAC) portant aussi sur le parc paysager ayant encore été effectué en juin 2023. La recourante perd de vue que c'est la valeur d'ensemble de sa parcelle qui est à l'origine de la mise à l'inventaire, justifiant que cette mesure de surveillance s'étende à tout le bien-fonds, y compris aux aménagements (extension et piscine) construits au nord et à l'ouest. Au vu de la motivation précitée de la Cour de justice, il ne saurait du reste être retenu une violation du droit d'être entendu de la recourante. Les critiques à cet égard sont écartées.

E. 2.3.3

En résumé, bien que les expectatives de rendement de la recourante ne seront pas optimales et qu'elles devront possiblement être revues à la baisse en raison de la mise à l'inventaire, rien ne suggère qu'elle subirait de ce fait un sacrifice financier disproportionné. Dans de telles circonstances, l'intérêt privé à une utilisation financière maximale du terrain doit céder le pas devant l'intérêt public lié à la protection des monuments et sites bâtis (cf. ATF 126 I 219 consid. 2c; arrêt 1C_696/2024 précité consid. 5.4.3; 1C_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 7.3). Si un tel intérêt public ne saurait à l'évidence pas primer de manière systématique au vu de l'atteinte importante qui en résulte à la garantie de la propriété, la recourante ne parvient en l'occurrence pas à démontrer que cette atteinte prendrait la forme d'un sacrifice financier disproportionné qui ne pourrait pas être attendu d'elle en raison de la mise à l'inventaire.

E. 2.3.4

En tant que la recourante fait valoir l'intérêt public à la construction de logements en période de pénurie dont souffre notoirement le canton de Genève, il convient de relever que ce principe ne saurait forcément primer celui à la protection du patrimoine. La fiche A04 du Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030) indique en outre que la densification ne doit pas se faire au détriment de la préservation du patrimoine (cf. arrêt 1C_5/2025 précité consid. 4.6.2). En l'occurrence, la mesure prononcée par l'autorité permet de concilier l'intérêt de protection du patrimoine et celui du besoin de logements, dès lors qu'elle n'empêchera pas tout nouveau projet de densification sur la parcelle. Il ne peut ainsi pas être reproché à l'instance précédente de n'avoir pas suffisamment pris en compte l'intérêt public à la construction de logements dans le cadre de la pesée des intérêts.

En définitive, les critiques relatives à la pesée des intérêts sont infondées et doivent être écartées. La cour cantonale pouvait retenir que la mesure querellée, qui répond à un intérêt public important, ne porte pas atteinte au principe de la proportionnalité et dès lors confirmer son maintien.

E. 3

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité aux frais de la recourante, qui succombe (art. 65 et 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

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