

# BGer 1C 5/2025 vom 24. Juli 2025

Bundesgericht, 2025-07-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_5\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_5_2025)

FR: TF 1C 5/2025 du 24 juillet 2025

IT: TF 1C 5/2025 del 24 luglio 2025

## Regeste

Protection du patrimoine (mise à l'inventaire d'une villa) | Aménagement du territoire et droit public des constructions

## Erwägungen

### E. 1.1

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 pendant 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 ; arrêt 1C\_98/2022 du 12 juin 2024 consid. 1.2). Pour le reste, en tant que propriétaire du bâtiment concerné par la mesure de protection litigieuse, le recourant est particulièrement touché 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 ). Sous réserve d'une motivation suffisante des griefs, les autres conditions de recevabilité sont réunies, de sorte qu'il convient en principe d'entrer en matière sur le recours.

### E. 1.2

S'il est vrai que le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ), il appartient néanmoins à la partie recourante d'exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit ( art. 42 al. 2 LTF ), ce qui suppose que le mémoire de recours ne soit pas trop long et s'en tienne à l'essentiel. Il n'appartient pas au Tribunal fédéral de dégager d'une argumentation prolix et confuse les moyens susceptibles d'être recevables et pertinents (arrêt 2C\_137/2024 du 20 mars 2024 consid. 4.2 et les références). Dans sa réplique de 94 pages et sa détermination complémentaire du 22 juin 2025 de 53 pages, le recourant présente une argumentation manifestement prolix, mélangeant différents griefs sans aucune structure claire, en plus d'apparaître à bien des égards appellatoire et redondante. Ses écritures ne se limitent du reste pas à se déterminer sur les arguments soulevés par les autres parties en réponse au recours, mais font valoir des nouveaux arguments, ce qui n'est pas autorisé au stade de la réplique qui n'a pas vocation à permettre à la partie recourante de présenter ainsi au Tribunal fédéral des critiques nouvelles ou des griefs qui auraient déjà pu figurer dans l'acte de recours (cf. ATF 144 III 411 consid. 6.4.1; 143 II 283 consid. 1.2.3; 135 I 19 consid. 2.1), respectivement reprennent plusieurs fois ce qu'il avait déjà fait valoir dans son recours. L'examen des écritures du recourant se limitera par conséquent aux griefs qui ont été désignés et motivés de façon suffisamment compréhensible.

### E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 al. 1 LTF , la partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause. Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. À défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait divergent de celui qui est contenu dans l'acte attaqué ( ATF 150 IV 360 consid. 3.2.1; 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 I 26 consid. 1.3).

## **E. 2.2**

Dans la première partie de son écriture, le recourant présente sous forme d'allégués les faits de la cause. Dès lors qu'il n'indique pas dans quelle mesure ils justifieraient de s'écarter de l'état de fait arrêté par la Cour de justice, ni leur influence sur le sort du litige (cf. art. 97 al. 1 LTF ), il n'en sera pas tenu compte, le Tribunal fédéral n'étant pas une autorité d'appel auprès de laquelle les faits pourraient être rediscutés librement. Les nombreuses nouvelles pièces produites à cet égard, pour autant qu'elles ne ressortent pas déjà du dossier cantonal, et offertes comme moyens de preuve aux allégués, sont du reste irrecevables (cf. art. 99 al. 1 LTF ; ATF 150 IV 360 consid. 3.2.1; 139 III 120 consid. 3.1.2).

## **E. 3**

Dans plusieurs griefs, mêlant des critiques relatives à la constatation des faits, à son droit d'être entendu, à l'application de dispositions cantonales ou encore à la responsabilité de l'État, le recourant invoque des vices dans la procédure d'établissement du préavis de la CMNS, au motif notamment qu'il n'aurait pas fait l'objet d'un procès-verbal.

### **E. 3.1**

Sauf exceptions non pertinentes en l'espèce (cf. art. 95 let . c, d et e LTF), l'on ne peut invoquer la violation du droit cantonal en tant que tel devant le Tribunal fédéral ( art. 95 et 96 LTF a contrario). Il est néanmoins possible de faire valoir que son application consacre une violation du droit fédéral, comme la protection contre l'arbitraire ( art. 9 Cst. ) ou la garantie d'autres droits constitutionnels ( ATF 143 I 321 consid. 6.1). Le Tribunal fédéral n'examine alors de tels moyens que s'ils sont formulés conformément aux exigences de motivation qualifiée prévues à l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 142 V 577 consid. 3.2 et la référence). Appelé à revoir l'application faite d'une norme cantonale ou communale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible ( ATF 150 I 50 consid. 3.2.7; 148 I 145 consid. 6.1; 140 III 167 consid. 2.1).

### **E. 3.2**

La commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) donne son préavis, consultatif, sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort (cf. art. 47 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]). Selon l'art. 3 al. 1 du règlement d'application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 23 mars 2023 (RPMNS; RS/GE L4 05.01), la CMNS peut déléguer certaines de ses attributions à des sous-commissions; elle en désigne la présidente ou le président; une liste des sous-commissions et des attributions qui leur sont déléguées est dressée en début de chaque législature. Les sous-commissions se réunissent chaque fois que le nombre ou l'importance des dossiers le justifie (art. 4 al. 2 RPMNS). Selon l'art. 15 al. 1 de la loi cantonale sur les commissions officielles du 18 septembre 2009 (LCOF; RS/GE A 2 20), toutes les séances de commission et de sous-commissions font l'objet de procès-verbaux, qui ne sont pas publics. Le procès-verbal mentionne le lieu, la date et la durée de la séance, les membres présents et excusés et une synthèse des points abordés à l'ordre du jour ainsi que des décisions prises; le procès-verbal mentionne le nom de son auteur (art. 23 al. 2 du règlement sur les commissions officielles du 10 mars 2010 [RCOF; RS/GE A 2 20.01]).

### **E. 3.3**

En l'occurrence, la Cour de justice a relevé que le recourant ne pouvait pas prétendre à la production de documents internes à l'administration et que le préavis du 25 octobre 2022 de la sous-commission 3 de la CMNS, qui faisait office de procès-verbal, lui avait de toute manière été communiqué, si bien que sa demande tendant à la production de ce document était sans objet. Le recourant ne démontre pas que cette appréciation serait arbitraire dans l'application des exigences légales et réglementaires, étant entendu que le préavis peut aussi être rendu par voie de circulation (cf. art. 22a RCOF; arrêt 1C\_696/2024 du 12 juin 2025 consid. 4.3). Il soulève en outre des griefs en lien avec l'application du droit cantonal, notamment quant à la composition de la sous-commission 3, qui n'ont pas été tranchés par l'instance précédente, sans invoquer à cet égard une violation de son droit à une décision motivée ni un déni de justice, de sorte qu'il sont irrecevables (cf. arrêt 1C\_481/2023 du 26 mars 2024 consid. 4 et les références). L'arrêt attaqué retient par ailleurs dans son état de fait que la membre de la CMNS, qui est aussi coprésidente de l'association ayant demandé la mise à l'inventaire de la villa du recourant, n'avait pas siégé dans la sous-commission 3; rien ne suggère que tel n'aurait pas été le cas, le recourant prétendant appellatoirement et sur aucun élément concret le contraire. En tant qu'il soutient qu'un préavis aurait dû être établi pour chacune des villas mise à l'inventaire et qu'une évaluation individuelle aurait dû être opérée pour son bien, il n'indique pas quelle disposition cantonale aurait été appliquée de façon arbitraire ni qu'un principe juridique aurait été violé; par ailleurs, c'est justement l'ensemble des quatre villas qui représente un intérêt patrimonial particulier, justifiant une évaluation groupée. Le recourant émet encore des critiques en lien avec le préavis établi le 5 octobre 2022 par le SMS, soutenant qu'il aurait été "mal recopié" quant à l'état de la villa, sans démontrer dans quelle mesure l'arrêt attaqué serait arbitraire à cet égard. Il ne peut en outre pas être suivi dans son grief de violation du droit d'être entendu, qui ne ressort pas non plus de l'arrêt attaqué, dans la mesure où il a pu s'exprimer à plusieurs reprises dans le cadre de la procédure de mise à l'inventaire, et par conséquent sur les préavis du SMS et de la CMNS, ainsi que produire tous les éléments de preuve qu'il jugeait utiles, avant que le département du territoire ne rende son arrêté. Du reste, la Cour de justice n'a pas fait preuve de formalisme excessif ni violé le droit d'être entendu du recourant, en déclarant ses conclusions constatatoires irrecevables, compte tenu de leur caractère subsidiaire (cf. ATF 135 I 119 consid. 4; arrêt 1C\_130/2018 du 10 juillet 2019 consid. 1). Au contraire, l'instance précédente est justement entrée en matière sur le recours, de sorte que le grief du recourant en ce sens est sans objet. Les critiques relatives à la procédure devant les autorités

précédentes sont partant rejetées, dans la faible mesure de leur recevabilité.

#### **E. 4**

Sur le fond, l'on comprend que le recourant se plaint de la proportionnalité de la mise à l'inventaire de son bien immobilier et d'une violation de la garantie de la propriété. Il semble aussi se plaindre d'une constatation inexacte des faits dans ce cadre. Il est indéniable que l'inscription à l'inventaire de la parcelle n° 7'846, ainsi que de la villa existante, porte une atteinte importante au droit de la propriété du recourant ( art. 26 Cst. ) en tant qu'elle a pour effet d'en interdire la démolition et d'obliger le propriétaire à préserver et à entretenir les éléments dignes de protection (cf. art. 9 al. 1 LPMNS). Pour être admissible, une telle mesure de protection 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. 4.1**

Il n'est pas contesté que la mesure de protection litigieuse se fonde sur une base légale formelle, à savoir la LPMNS. 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). Il est procédé à un inventaire de tous les immeubles dignes d'être protégés au sens de l'art. 4 (art. 7 al. 1 in initio LPMNS).

##### **E. 4.2**

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 conservés. 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\_221/2022 du 24 juillet 2023 consid. 3.1; 1C\_285/2017 du 27 octobre 2017 consid. 2.4). 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\_68/2019 du 18 octobre 2019 consid. 4.1.1; 1P.79/2005 du 13 septembre 2005 consid 4.2, in ZBl 2007 p. 83).

##### **E. 4.3**

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. 6c in fine et 6h; arrêt 1C\_696/2024 du 12 juin 2025 consid. 5.4.1 avec les références).

#### **E. 4.4**

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\_485/2020 du 28 juin 2021 consid. 4.1 et 1C\_52/2016 du 7 septembre 2016 consid. 2). 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\_503/2019 du 7 avril 2021 consid. 5.1; 1C\_104/2019 du 21 avril 2020 consid. 3.1.1).

#### **E. 4.5**

Le caractère digne de protection du bâtiment construit sur la parcelle du recourant, compris dans l'ensemble formé par les quatre villas californiennes, a été mis en évidence par les différents service cantonaux spécialisés. Après s'être rendu sur place, un représentant de l'IMAH a considéré la villa comme un objet "intéressant" selon les critères du Recensement architectural du canton de Genève. L'intérêt architectural de ces villas se retrouvait dans la modernité directement importée de la côte ouest des États-Unis que les deux architectes avaient instillée dans leur projet. Les qualités de légèreté, de transparence, de modularité, de simplicité des formes et des matières, caractéristiques de ce style, étaient remarquablement réunies dans la villa du recourant, ce qui semblait assez rare à l'époque. Sans qu'ils n'en fassent une interprétation biaisée comme soutenu par le recourant, ces qualités architecturales ont été reprises par le SMS et la CMNS, laquelle a souligné la modernité radicalement avant-gardiste des villas, rare à Genève, empruntée aux célèbres Case Study Houses californiennes. Le caractère digne de protection du bien litigieux a par conséquent été clairement attesté par les différents services consultés ainsi que par l'autorité cantonale compétente en matière de préservation des monuments et des sites (cf. art. 46ss LPMNS) qui est par ailleurs composée de spécialistes en matière d'architecture et de conservation du patrimoine, donnant d'autant plus de poids à son préavis (cf. arrêts 1C\_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 2.2 et 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2). Aucun élément ne suggère au demeurant que l'appréciation concordante de ces spécialistes ne serait pas

partagée par la communauté scientifique ou qu'elle ne serait pas tenue pour légitime de manière générale. L'avis isolé du frère de l'un des architectes ayant construit les villas californiennes, lui-même architecte, n'apparaît pas suffisant. Les éléments que ce dernier cite pour remettre en cause la valeur patrimoniale de la villa, relevant qu'elle ne ressemblerait plus à son image originelle, se basent principalement sur l'état d'entretien du bâtiment. Or le fait que les vitrages ne soient pas isolants et que les menuiseries extérieures en acier seraient dans un état douteux ne remet pas pour autant en cause son intérêt historique, dès lors que l'essentiel de sa substance architecturale extérieure et de sa matérialité d'origine (structure et enveloppes de façades) a été conservé. Quant aux briques de parement qui ont été recouvertes d'un crépis, elles ne sauraient remettre en question la valeur patrimoniale de la villa, les spécialistes de l'IMAH et du SMS assurant du reste que cette intervention était en bonne partie réversible. Dans la mesure où l'ensemble formé par les quatre villas présente un intérêt patrimonial selon les services spécialisés, la mesure de protection doit par ailleurs s'étendre à l'entier de la parcelle afin de maintenir la cohérence architecturale de cet ensemble, relativisant en outre l'absence de visibilité du bâtiment litigieux depuis le domaine public (cf. arrêt 1C\_696/2024 du 12 juin 2025 consid. 5.3.2). L'arrêt querellé, qui se fonde à cet égard sur les avis des services cantonaux, est suffisamment motivé contrairement à ce que soutient le recourant. Il n'existe aucune raison sérieuse de s'écarter de l'avis des autorités cantonales spécialisées qui disposent à cet égard d'une certaine marge d'appréciation.

#### **E. 4.6**

S'agissant du caractère proportionné de la mesure, il convient premièrement de relever que la mise à l'inventaire apparaît être la mesure la moins contraignante parmi les possibilités offertes par la LPMNS pour atteindre le but d'intérêt public visé (cf. arrêts 1C\_696/2024 du 12 juin 2025 consid. 5.4.2; 1C\_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 7.2). Elle entraîne certes l'obligation de maintenir l'immeuble et d'en préserver les éléments dignes d'intérêt (art. 9 al. 1 LPMNS), mais n'empêche en revanche pas le recourant d'apporter des transformations à la villa, respectivement à sa parcelle, pour autant que cela ne porte pas atteinte à ses qualités patrimoniales protégées.

##### **E. 4.6.1**

Le recourant soutient principalement que la mise à l'inventaire de son bien induirait des coûts de rénovation disproportionnés qui ne seraient pas supportables, que ce soit selon ses propres calculs, respectivement selon ceux du SMS. Les services cantonaux spécialisés ont constaté que la villa avait été bien conservée dans son ensemble et qu'en dépit de transformations malheureuses, mais superficielles, qui avaient altéré le caractère moderne de sa partie intérieure, le bâtiment avait su conserver l'essentiel de sa substance architecturale et sa matérialité d'origine (structure et enveloppes). Le SMS a dès lors devisé à 472'278 fr. (TVA comprise) le coût total des travaux de rénovation, comprenant le montant nécessaire pour le remplacement des vitres (157'880 fr. 65). Reprenant ce chiffre et écartant ceux avancés par le recourant au motif qu'ils comprenaient des travaux non déterminants sous l'angle patrimonial, la Cour de justice a considéré que bien que le coût ne soit pas négligeable, il n'apparaissait pas démesuré au vu de la valeur patrimoniale élevée du bien et dès lors que l'État pourrait participer financièrement à hauteur de 10 % (cf. art. 22 et 42a ss LPMNS). Avant la mise à l'inventaire, le recourant envisageait la vente de sa parcelle n° 7'846 et de sa villa; une promesse de vente et d'achat, pour un montant de 4'850'000 fr., avait été signée en ce sens, mais a été finalement abandonnée par l'acheteur en

raison de la mesure de protection. Cette inscription à l'inventaire n'enlève toutefois pas au recourant ses prérogatives de propriétaire et il conservera la possibilité de vendre son bien. Son sacrifice financier doit s'apprécier selon la différence de rendement qu'il aurait pu obtenir si son immeuble n'était pas inscrit à l'inventaire et celui qu'il obtiendrait avec cette mesure de conservation. Certes, la valeur de sa parcelle et du bâtiment sera probablement moindre du fait que la villa ne pourra pas être détruite, respectivement qu'elle devra faire l'objet de travaux de rénovation. Rien n'indique toutefois qu'aucun tiers intéressé ne se porterait acquéreur de la parcelle et que le recourant ne pourrait pas en retirer un rendement acceptable avec la mesure de protection. S'il ne pourra vraisemblablement plus obtenir un prix similaire à celui qu'il avait négocié (4'850'000 fr.), aucun élément concret ne suggère qu'il ne pourrait pas en retirer un prix acceptable. Avec une restauration, qui permettrait en particulier une mise à niveau aux normes énergétiques, il n'est pas déraisonnable de considérer que de potentiels acheteurs manifesteront leur intérêt. En effet, selon le recourant, c'est notamment en raison des importants travaux de rénovation qui devaient encore être entrepris que ses tentatives de ventes, à un prix de 3'950'000 fr., sont par le passé restées infructueuses. Par ailleurs, une comparaison des coûts de rénovation, réalisée par l'OFS le 16 avril 2024, a démontré que les travaux de rénovation seraient supérieurs sans l'inscription à l'inventaire du bâtiment. Cela étant, la seule diminution des expectatives de rendement que pourrait entraîner l'inscription à l'inventaire n'est en elle-même pas suffisante pour empêcher la mesure de protection litigieuse, l'intérêt privé à une utilisation financière optimale de l'immeuble devant en principe céder le pas devant l'intérêt public lié à la protection des monuments et sites bâtis (cf. ATF 126 I 219 consid. 2c; arrêts 1C\_696/2024 du 12 juin 2025 consid. 5.4.3; 1C\_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 7.3.2). Les coûts de rénovation, estimés à 472'278 fr. par le SMS, ne sont pas remis en cause de façon suffisamment motivée dans le recours, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'en écarter. S'ils seront certes conséquents pour une personne retraitée, la Cour de justice pouvait nier leur caractère démesuré, compte tenu de la valeur patrimoniale élevée du bien immobilier et de l'aide apportée par l'État. Le département du territoire, par le biais de l'OFS, a par ailleurs indiqué, dans sa réponse au recours, que ce montant n'était pas inusuel pour des travaux de rénovation portant sur un édifice doté d'une valeur patrimoniale élevée. Il n'y a pas de raison de s'écarter de l'appréciation de ce service cantonal spécialisé, en particulier au vu de la marge de manoeuvre dont il dispose pour apprécier les circonstances locales qui contiennent des points de comparaison avec des biens similaires. En outre, il n'apparaît pas que ces coûts placeront le recourant dans une situation financière intenable, compte tenu notamment du montant de l'acompte de 400'000 fr., versé dans le cadre de la promesse de vente et d'achat, qu'il a acquis à titre de dédit suite à la rétractation de l'acheteur. Le recourant ne saurait être suivi lorsqu'il soutient que le montant total qu'il devrait payer s'élèverait à plus de trois millions de francs. Son calcul se base non seulement sur ses propres chiffres, sans qu'il ne démontre que le devis établi par le SMS serait erroné, mais tient également compte du remboursement intégral de la dette hypothécaire, estimée à 1'050'000 francs, lequel ne devrait en principe intervenir que dans l'hypothèse d'une vente du bien et probablement au moyen du solde du prix de vente. Dans ces conditions, il n'est pas démontré que la mesure litigieuse mettrait le recourant dans une position financière insurmontable, si bien que l'instance précédente pouvait retenir qu'elle ne portera pas une atteinte disproportionnée à son droit de propriété.

#### **E. 4.6.2**

En tant que le recourant semble aussi faire valoir l'intérêt public à la construction d'habitations en période de pénurie de logement dont souffre notoirement le canton de Genève, il convient de relever que ce principe ne saurait en l'occurrence primer celui à la protection du patrimoine. Comme relevé par les précédents juges, la fiche A04 du Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030) indique que la densification ne doit pas se faire au détriment de la préservation du patrimoine. À cela s'ajoute que la parcelle litigieuse est colloquée en cinquième zone de construction, soit une zone résidentielle destinée aux villas (cf. art. 19 al. 3 de la loi cantonale d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 [LaLAT; RS/GE L1 30]), limitant dès lors le nombre de logements qui aurait pu être construits.

#### **E. 4.6.3**

En définitive, la pesée des intérêts opérée par la Cour de justice n'est pas intervenue de façon expéditive comme soutenu par le recourant. L'instance cantonale a au contraire correctement pondéré les intérêts privés à construire sur la parcelle avec l'intérêt public de maintenir un bien présentant une valeur patrimoniale certaine. Ainsi, même si elle est de nature à diminuer la création de logements ainsi que les expectatives de rendement du recourant propriétaire, la mesure querellée, qui répond à un intérêt public important, ne porte pas atteinte au principe de la proportionnalité. Les griefs, pour autant que recevables, sont partant rejetés.

#### **E. 5**

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais sont mis à la charge du recourant qui succombe (cf. art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens (cf. art. 68 al. 3 LTF).

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