

GE_GERICHTE ATA/1005/2015 vom 29. September 2015

GE Cour de justice, 2015-09-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1005_2015

FR: GE_GERICHTE ATA/1005/2015 du 29 septembre 2015

IT: GE_GERICHTE ATA/1005/2015 del 29 settembre 2015

Regeste

Résumé: Confirmation d'un refus d'une autorisation de démolir et d'une autorisation de construire un édifice en zone 4B protégée. Le projet n'est pas de nature à sauvegarder le caractère architectural du site environnant. Il n'est pas concevable d'autoriser une démolition pour permettre l'édification d'une construction jugée non conforme aux exigences de la loi. En outre, le régime des villages protégés de l'art. 106 LCI permet au département, indépendamment de la LPMNS, de prononcer un refus de démolition fondé sur les exigences relatives à la sauvegarde de l'aspect de l'agglomération et du site environnant. Partant, un refus de démolition fondé sur l'art. 106 al. 1 LCI ne constitue pas en tant que tel une mesure de protection déguisée aboutissant à un classement ou une mise à l'inventaire au sens de la LPMNS. Par ailleurs, les recourants n'ont pas démontré qu'il était impossible d'élaborer un projet susceptible de leur procurer un rendement acceptable tout en respectant les exigences posées par le département, relatives notamment au gabarit, au volume et au style des bâtiments au sens de l'art. 106 al. 1 LCI. La décision du département ne viole donc pas le principe de la proportionnalité. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 30

octobre 2012 consid. 8b).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 1P.842/2005 du 30 novembre 2006 consid. 2.4 ; ATA/360/2010 du 1er juin 2010 et les références citées). Sous ce dernier aspect (principe de la proportionnalité au sens étroit), une mesure de protection des monuments est incompatible avec la Constitution si, dans la pesée des intérêts en présence, elle produit des effets insupportables pour le propriétaire. Savoir ce qu'il en est ne dépend pas seulement de l'appréciation des conséquences financières de la mesure critiquée, mais aussi de son caractère nécessaire : plus un bâtiment est digne d'être conservé, moins les exigences de la rentabilité doivent être prises en compte (ATF 118 Ia 384 consid. 5e p. 393).

Sous cet angle, l'autorité ordonnant une mesure de protection doit prendre des « précautions particulières » lorsque cette mesure a pour conséquence le maintien de l'affectation du bâtiment et l'obligation pour son propriétaire de poursuivre, même contre son gré, une activité économique déterminée ; il faut donc établir les faits de telle manière qu'apparaissent clairement toutes les conséquences de la mesure de protection, des points de vue de l'utilisation future

- 13/17 - A/4040/2013 du bâtiment et des possibilités de rendement pour son propriétaire. À cette fin, l'autorité et le propriétaire doivent se concerter pour examiner tous les effets de la mesure, étudier d'éventuelles variantes et solutions alternatives, fixer les modalités, les charges et les conditions de l'utilisation future. Cela fait, et après la pesée des intérêts en présence, une mesure de protection est proportionnée, partant compatible avec l'art. 26 al. 1 Cst., si elle garantit au propriétaire un rendement acceptable. Celui-ci peut soit résulter de la continuation de l'activité économique antérieure, soit d'une reconversion totale ou partielle, pourvu que les frais de celle-ci puissent être raisonnablement mis à la charge du propriétaire. À défaut, l'État doit ou renoncer à la mesure de classement envisagée, ou en réduire la portée, ou encore la maintenir, mais à la condition, dans ce dernier cas, de prêter son concours, y compris financier, au changement d'affectation nécessaire, voire à l'exploitation future du bâtiment (ATF 126 I 219 consid. 2h). 16) a. Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'art. 3 al. 1 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). L'autorisation est accordée notamment lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires ou pour les travaux de rénovation (art. 9 al. 1 LDTR). Le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population. Il tient compte, dans son appréciation, notamment du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés et des exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine (art. 9 al. 2 let. b et e LDTR). Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population, dont la fourchette peut être révisée tous les deux ans par le Conseil d'État (art. 9 al. 3 LDTR). La fourchette des loyers peut être dépassée notamment si la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires (art. 9 al. 5 LDTR). Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR).

b. L'État encourage l'entretien régulier des immeubles d'habitation et les rénovations, notamment par des conseils et renseignements aux propriétaires et locataires concernés, des subventions à fonds perdus, des dérogations exceptionnelles à d'autres dispositions légales et réglementaires et un bonus à la rénovation (art. 15 al. 1 LDTR).

c. Les propriétaires d'immeubles qui ont déposé une demande d'autorisation de construire pour des travaux de rénovation peuvent demander l'octroi d'une subvention, jusqu'à l'ouverture du chantier (art. 42F al. 1 LPMNS). Une subvention peut être accordée si les travaux concernés visent la restauration de bâtiments dignes d'intérêt, principalement à vocation d'habitation (articles 42A

- 14/17 - A/4040/2013 cum 42G al. 1 LPMNS). Par bâtiment digne d'intérêt, il faut en principe entendre notamment tout bâtiment situé dans une zone protégée (art. 42C LPMNS). 17) a. En l'espèce, les recourants font valoir que la décision litigieuse les oblige à rénover les bâtiments existants en maintenant les gabarits actuels. Les coûts d'une telle rénovation ne seraient pas supportables pour le propriétaire. Ils ne pourraient pas être répercutés sur les loyers, tant en raison de la nature de la localisation des appartements que des exigences de la LDTR.

Les recourants ont produit des estimations relatives à trois hypothèses de travaux. Une première hypothèse dite de « rénovation légère » prévoit la réalisation de dix logements d'un total de 33,5 pièces et d'une surface de plancher de 698 m², auxquels s'ajoutent 246 m²

de surface de plancher de commerce, pour un coût global de CHF 3'059'000.- TTC. Dans cette hypothèse, selon les recourants, certains logements auraient une disposition non conforme au droit. Une deuxième variante dite de « rénovations lourde » permettrait la conservation de la volumétrie des bâtiments, une partie de façades et les structures horizontales dans une mesure limitée. Elle prévoit la réalisation de onze logements d'un total de 36,5 pièces et d'une surface de plancher de 764 m², auxquels s'ajoutent 246 m² de surface de plancher de commerce, pour un coût global de CHF 5'242'000.- TTC. Selon les recourants, cette hypothèse ne serait cependant pas viable vu l'absence d'amélioration de la qualité effective des logements. Enfin, une variante correspondant au projet litigieux prévoit la réalisation de vingt-trois logements d'un total de cent une pièces et d'une surface de plancher de 2'518,71 m², auxquels s'ajoutent 256,84 m² de surface de plancher de commerce, pour un coût global de CHF 11'095'200.- TTC. Dans cette hypothèse, dix logements seraient soumis au régime de la LDTR totalisant quarante-deux pièces, les treize autres logements, totalisant cinquante-neuf pièces, étant soit des locations libres soit des PPE.

Compte tenu d'un rendement conforme à l'art. 10 al. 1 LDTR, et sans tenir compte du coût d'acquisition du foncier avant rénovation, les recourants calculent dans l'hypothèse de la rénovation lourde un loyer total d'environ CHF 289'000.- (70 % du coût de la rénovation avec un rendement de 7,875 %), soit environ CHF 8'000.- par pièce par an, soit 2,7 fois le loyer maximum prévu par la LDTR.

En somme, le montant des travaux de rénovation qu'impliquerait la décision litigieuse serait disproportionné par rapport à un éventuel rendement futur et par rapport à la possibilité de créer douze nouveaux logements et soixante-quatre pièces et demi supplémentaires.

Une telle différence de coûts ne serait en outre justifiée ni par l'intérêt très limité à la conservation de la façade du n° 137 et d'une partie de la façade du n° 141 - soit les seuls éléments individuels des bâtiments dont la CMNS aurait admis qu'ils étaient intéressants sur la base du rapport MAURICE DE SILVA - ni

- 15/17 - A/4040/2013 par le prétendu groupement que formeraient ces bâtiments, comme l'aurait démontré le rapport BUGNA.

b. Il faut toutefois considérer que l'intérêt public au respect des exigences posées par le département pour réaliser les objectifs de protection de l'art. 106 al. 1 LCI est démontré. Le fait que ces bâtiments n'aient pas fait l'objet d'une mesure de mise à l'inventaire ni de classement en vertu de la LPMNS ne saurait relativiser cet intérêt. En effet, les régimes de protection de la LCI et de la LPMNS poursuivent des objectifs différents, de sorte qu'une hiérarchie ne saurait s'établir entre eux.

Reste à examiner si cet intérêt public à la protection du patrimoine est disproportionné par rapport à l'intérêt privé des recourants à obtenir un rendement optimal de leurs biens.

À cet égard, il faut relever que la décision litigieuse a principalement pour effet d'inviter les recourants à développer un projet qui tire parti du bâti ancien et qui participe à la mise en valeur du site. Cette décision a dès lors un effet moins incisif qu'une mesure d'inscription à l'inventaire ou qu'un classement selon la LPMNS. Ces mesures de la LPMNS instaurent des régimes plus contraignants qui imposent en principe le maintien de la totalité d'un bâtiment ainsi que des obligations de contrôle et d'entretien dans la durée. Par contraste, dans le cas d'espèce, une marge de manœuvre non négligeable est laissée au propriétaire pour élaborer

un projet qui soit rentable.

Par ailleurs, la décision litigieuse n'a pas pour conséquence le maintien de l'affectation des bâtiments ou l'obligation pour son propriétaire de poursuivre, même contre son gré, une activité économique déterminée. Partant, les restrictions imposées ne justifient pas que l'autorité prenne des « précautions particulières » au sens de la jurisprudence précitée.

Dans ces circonstances, les recourants n'ont pas démontré qu'il était impossible d'élaborer un projet susceptible de leur procurer un rendement acceptable tout en respectant les exigences posées par le département, relatives notamment au gabarit, au volume et au style des bâtiments au sens de l'art. 106 al. 1 LCI. À cet égard, les chiffres sur lesquels se fondent les recourants dans leurs deux premières variantes de rénovation pour tenter d'établir une telle impossibilité ne se réfèrent à aucun projet concret.

Par surabondance, il faut considérer que l'état de vétusté avancé des bâtiments litigieux, et les surcoûts de rénovation qui sont susceptibles d'en résulter, doivent être supportés par le propriétaire. Celui-ci en effet s'est abstenu de rénover et d'entretenir ses biens pendant un certain nombre d'années, ce qui lui a permis de réaliser des économies.

- 16/17 - A/4040/2013

Au vu de ce qui précède, la décision litigieuse ne viole pas le principe de la proportionnalité, de sorte que la restriction au droit de propriété qu'elle implique est justifiée. Ce grief sera rejeté.

18) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. 19) En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'500.-. Vu l'issue du recours, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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