

GE_GERICHTE ATA/276/2010 vom 27. April 2010

GE Cour de justice, 2010-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_276_2010

FR: GE_GERICHTE ATA/276/2010 du 27 avril 2010

IT: GE_GERICHTE ATA/276/2010 del 27 aprile 2010

Regeste

Résumé: Admission partielle d'un recours contre un refus d'annulation du classement des bâtiments formant le complexe Mont-Blanc Centre - cinéma Plaza. Dans un arrêt antérieur (ATA/105/2006 du 7 mars 2006) le Tribunal administratif avait confirmé le classement des bâtiments formant le complexe mais renvoyé le dossier au Conseil d'Etat pour examiner la proportionnalité de la mesure s'agissant du bâtiment abritant le cinéma. La décision litigieuse qui prévoit de compenser les pertes générées par l'exploitation du cinéma, par les revenus provenant des bâtiments commerciaux du complexe ne peut être confirmée. Il n'est pas concevable de procéder à une telle compensation, les parcelles pouvant avoir des propriétaires différents. Renvoi au Conseil d'Etat pour qu'il procède à une étude claire et complète des possibilités d'aménagement du bâtiment et de leur rendement.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

a. Le présent litige fait suite au renvoi de la cause au Conseil d'Etat par le tribunal de céans afin que celui-là procède à une étude claire et complète au sens des considérants de son arrêt (ATA/105/2006 du 6 mars 2006) pour le bâtiment G905 abritant la salle de cinéma.

- 13/17 - A/689/2009

Au consid. 24 en droit il était spécifié qu'il convenait « de déterminer si l'affectation du Plaza comme cinéma peut être maintenue et procurer à la recourante un rendement acceptable, étant entendu que celui-ci n'a pas à être optimal. Si tel ne devait pas être le cas, il conviendrait d'examiner des possibilités d'aménagement autres, telles qu'évoquées notamment lors du transport sur place ».

Lors du transport sur place du 27 juin 2005, le représentant du Conseil d'Etat s'était dit « ouvert à tout, s'agissant des interventions envisageables pour le bâtiment abritant le cinéma, à condition que les travaux soient réversibles et qu'ils ne camouflent ni ne travestissent la perception de l'espace ».

b. Par arrêté du 28 janvier 2009, le Conseil d'Etat a rejeté la demande d'annulation du classement du bâtiment G905 faite par la propriétaire. Cette décision, confirmant l'arrêté de classement, répond à la première question figurant dans le renvoi fait au Conseil d'Etat par le tribunal de céans. Le Conseil d'Etat y expose en substance que l'exploitation de la salle de cinéma n'est pas économiquement viable mais que si l'on tient compte des revenus générés

par les autres bâtiments formant le Mont-Blanc Centre, par compensation, le classement du bâtiment G905 respecte le principe de la proportionnalité.

c. La recourante conteste l'application d'un principe de compensation entre les revenus et les pertes engendrés par les différents bâtiments dont elle est propriétaire et invoque la violation de la garantie de la propriété par la mesure de classement, non seulement du bâtiment G905 mais de tout le Mont-Blanc Centre.

E. 3

Dans son arrêt du 6 mars 2006, le tribunal de céans a confirmé l'arrêté de classement du Conseil d'Etat du 24 mars 2004 concernant tous les bâtiments visés excepté le bâtiment G905.

La qualification de monument, au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) a été reconnue à tous les bâtiments concernés.

La proportionnalité de la mesure a été confirmée pour tous les immeubles à l'exception du cinéma Plaza, pour lequel la question de la proportionnalité de la mesure devait encore être instruite par le Conseil d'Etat.

Il découle de ce qui précède que le tribunal de céans n'a pas à revenir sur l'examen de la mesure de classement en tant qu'elle concerne les autres bâtiments du Mont-Blanc Centre, question qui a été examinée dans son arrêt du 6 mars 2006 et qui n'a pas fait l'objet du renvoi pour instruction complémentaire au Conseil d'Etat.

Par conséquent, l'objet du litige se limite à la seule question de la proportionnalité de la mesure de classement du bâtiment G905.

- 14/17 - A/689/2009

E. 4

Dans la décision litigieuse, le Conseil d'Etat admet la proportionnalité de la mesure de classement du cinéma Plaza en se fondant sur la compensation des pertes et des revenus générés par les différents immeubles en mains de la recourante.

Il convient dès lors, en premier lieu, d'examiner la question du principe même de cette compensation.

a. L'assujettissement d'un immeuble à des mesures de conservation ou de protection du patrimoine bâti constitue une restriction du droit de propriété garanti par l'art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) ; pour être compatible avec cette disposition, l'assujettissement doit donc reposer sur une base légale, être justifié par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 1 à 3 Cst. ; ATF 126 I 219 consid. 2a et les arrêts cités).

b. Le principe de la proportionnalité, consacré à l'art. 36 al. 3 Cst., veut qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité) ; 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 (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.842/2005 du 30 novembre 2006 consid 2.4).

c. L'autorité ordonnant le classement d'un monument 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 du classement, des points de vue de l'utilisation future du bâtiment et des possibilités de rendement pour son propriétaire (ATF 126 I 219 consid. 2h).

d. Sous l'angle de la proportionnalité, c'est bien le rendement de l'immeuble dont le classement est ordonné qui est déterminant (notamment en comparaison avec celui escompté par le propriétaire sans le classement), et non pas le rendement d'une opération immobilière plus vaste, où la perte sur l'exploitation d'un immeuble serait en quelque sorte compensée par des perspectives de profit dans la location d'autres bâtiments. Les conséquences du classement ne doivent en effet être appréciées que du point de vue du monument en cause (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.842/2005 du 30 novembre 2006 consid. 2.4).

Le Conseil d'Etat fonde son argumentation sur ce dernier considérant. Il estime que si le monument est constitué de plusieurs bâtiments, érigés sur plusieurs parcelles, en mains d'un même propriétaire, l'analyse du rendement

- 15/17 - A/689/2009 acceptable doit se faire globalement sur l'ensemble des revenus ou pertes produits par l'exploitation des différents immeubles concernés.

Ce raisonnement ne saurait être suivi. D'une part, l'extrait de jurisprudence sur lequel le Conseil d'Etat fonde son raisonnement ne peut être compris que dans le sens opposé à celui retenu dans la décision. D'autre part, si la propriété des immeubles formant le Mont-Blanc Centre est aujourd'hui en mains de la recourante, à l'exception de deux bâtiments, il n'en a pas toujours été ainsi. Bien que formant un ensemble architectural, le Mont-Blanc Centre est constitué de plusieurs immeubles et par conséquent, l'analyse de rendement qui doit être effectuée au sens de la jurisprudence, doit être faite pour chaque immeuble. Il n'est ainsi pas concevable de compenser d'éventuelles pertes dans l'exploitation d'un bâtiment par les revenus générés par un autre, appartenant, cas échéant, à un autre propriétaire.

En conséquence, la décision du Conseil d'Etat ne saurait être confirmée et le recours sera admis sur ce point.

E. 5

Il est admis que l'affectation du bâtiment G905 en salle de cinéma ne peut procurer à la recourante un rendement acceptable. En revanche, le Conseil d'Etat n'a exploré aucune autre possibilité d'affectation du bâtiment. Or, le renvoi fait par le tribunal de céans dans son arrêt du 6 mars 2006 était clair et visait à examiner de quelles autres façons l'espace pouvait être exploité si l'affectation actuelle n'était pas rentable.

La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de proportionnalité des mesures de classement exige une analyse complète et détaillée des incidences financières des affectations envisageables, compatibles avec une mesure de classement. Ce volet de la décision de classement doit être analysé en premier lieu par l'autorité qui prend la mesure. C'est dans ce sens que le Tribunal administratif avait renvoyé la cause au Conseil d'Etat.

En conséquence, il convient de renvoyer, à nouveau, la cause au Conseil d'Etat pour qu'il procède à l'instruction demandée en envisageant les différentes affectations possibles du

bâtiment, compatibles avec les exigences du classement, ainsi que leurs conséquences sur le rendement de l'immeuble, afin de déterminer si celui-ci est acceptable.

E. 6

Le recours sera partiellement admis. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe en partie (art. 87 LPA). Un émolument, de CHF 1500.- sera mis à la charge du Conseil d'Etat. Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera accordée à Mont-Blanc S.A. à la charge de l'Etat de Genève.

* * * * *

- 16/17 - A/689/2009

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