

GE_GERICHTE ATA/51/2013 vom 29. Januar 2013

GE Cour de justice, 2013-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_51_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/51/2013 du 29 janvier 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/51/2013 del 29 gennaio 2013

Regeste

Résumé: Malgré le préavis défavorable de la Ville, le département n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en suivant le préavis positif de la CMNS - composée de spécialistes - pour octroyer à l'intimée l'autorisation de démolir les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée de l'hôtel, bâtiment maintenu selon le plan de site de la rade, à condition notamment que les têtes de murs soient préservées sur environ un mètre. Le département n'a pas violé le principe de coordination en délivrant dans un premier temps uniquement l'autorisation de démolir requise par l'intimée, celle-là ayant été octroyée en tenant compte notamment de la LCI et de la LPMNS.

Erwägungen

E. 26

septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 17A al. 1 let. a et 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2) a. A teneur de l'art. 60 let. b LPA, toute personne qui est touchée directement par une décision et possède un intérêt personnel digne de protection à ce que celle-ci soit annulée ou modifiée a la qualité pour recourir. ■ b.■ Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La proximité avec l'objet du litige ne suffit pas à elle seule à conférer au voisin, respectivement au locataire d'un immeuble la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée, de manière à exclure l'action populaire ; il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 p. 133 ss ; 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252, 468 consid. 1 p. 470 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_61/2011 du 4 mai 2011, consid. 1). c. Selon la jurisprudence relative à l'application de la LCI, lorsque la décision litigieuse concerne la démolition de locaux qui font l'objet d'un bail à loyer, le locataire ne peut plus se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de démolition, dès lors qu'il a reçu son congé. En effet, quand

- 9/16 - A/984/2011 bien même il conteste ce dernier, la procédure ouverte à ce sujet ne peut aboutir qu'à deux solutions alternatives : si la résiliation du bail est annulée, la démolition ne peut plus avoir lieu et le locataire perd son intérêt au recours ; si, au contraire, le congé est confirmé, le locataire, qui doit quitter les lieux, n'est plus concerné par le projet de démolition (ATA/139/2006 du 14 mars 2006 ; ATA/916/2004 du 23 novembre 2004 ; ATA/548/2004 du 15 juin 2004 ; ATA/655/2002 du 5 novembre 2002). d. En l'espèce, le contrat de bail à loyer de la recourante a été prolongé jusqu'au 28 février 2014 par jugement

du Tribunal des baux et loyers du 9 février 2012, ayant fait l'objet d'un appel, actuellement pendant. L'autorisation délivrée ne spécifie pas que les aménagements intérieurs des locaux occupés par la recourante seront démolis tant que celle-ci occupera les locaux. Dans ses écritures du 9 mai 2011, IHI Ltd a indiqué que les démolitions autorisées n'auraient lieu qu'une fois que Chronométrie Kunz S.A. aurait libéré les locaux, soit à la fin d'une éventuelle prolongation de bail. En sa qualité de locataire des lieux, l'intéressée n'est pas concernée par les démolitions et aménagements intérieurs qui auront lieu dans le futur, après son départ.

La question de la qualité pour recourir de Chronométrie Kunz S.A. peut toutefois demeurer ouverte, vu ce qui suit. 3)

Le recours porte sur l'autorisation accordée à IHI Ltd de démolir les aménagements intérieurs des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée de l'hôtel, la recourante estimant que ladite autorisation viole les dispositions en vigueur. 4)

Le recours à la chambre administrative peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 1 et 2 LPA). 5) a. Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (art. 1 al. 1 let. c LCI). Si les travaux portent sur une démolition, ils ne peuvent commencer avant l'entrée en vigueur de l'autorisation s'y rapportant (art. 1 al. 6 in fine LCI). Le département peut subordonner la délivrance d'une autorisation de démolir à la présentation préalable par le requérant d'un projet de nouvelle construction dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de dix ans (art. 15 al. 3 LCI).

b. L'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle situés en dehors des périmètres de protection a) de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications; b) du vieux Carouge, doit être préservée (art. 89 al. 1 LCI). Sont considérés comme ensemble les

- 10/16 - A/984/2011 groupes de deux immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue (art. 89 al. 2 LCI).

c. Les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés (art. 90 al. 1 LCI).

d. Les demandes d'autorisation, ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures concernant des immeubles visés à l'art. 89 sont obligatoirement soumis, pour préavis, à la CMNS (art. 93 al. 1 LCI). Celle-ci formule son préavis après s'être renseignée sur les servitudes et les dispositions qui ont régi l'aménagement initial du quartier, de la rue et des constructions au XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle (art. 93 al. 2 LCI). En outre, selon l'art. 3 al. 3 LCI, les demandes d'autorisation sont soumises au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés.

Les préavis ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 et les références citées).

La LCI ne prévoit aucune hiérarchie entre les différents préavis requis. La chambre de céans a toujours jugé qu'en cas de préavis divergents, une prééminence était reconnue à celui de la CMNS lorsque son préavis est requis par la loi comme en l'espèce (art. 93 LCI), puisqu'elle était composée de spécialistes en matière d'architecture, d'urbanisme et de conservation du patrimoine (ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 ; ATA/39/2011 du 15 janvier 2011 ; ATA/539/2009 du 27 octobre 2009 ; ATA/263/2007 du 22 mai 2007 ; ATA/676/2006 du 19 décembre 2006 ; ATA/648/2006 du 5 décembre 2006 et les références citées).

Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 et les références citées ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 ; ATA/539/2009 du 27 octobre 2009 ; ATA/529/2007 du 16 octobre 2007 ; ATA/100/2005 du 1er mars 2005 ; T. TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif in C. A. MORAND, La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1996, p. 201).

- 11/16 - A/984/2011

Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas, 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/726/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/704/2012 du 16 octobre 2012 ; ATA/190/2009 du 21 avril 2009 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 et les références citées).

Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, la chambre administrative peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle, sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/704/2012 du 16 octobre 2012 ; ATA/105/2006 du 17 mars 2006 et les références citées). 6) a. La LPMNS a pour but notamment de conserver les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières ou mobilières situés ou trouvés dans le canton (art. 1 let. a LPMNS).

b. Sont protégés, conformément à la LPMNS : a) 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; b) les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (art. 4 LPMNS).

c. Le Conseil d'Etat peut édicter les dispositions nécessaires à l'aménagement ou à la conservation d'un site protégé par l'approbation d'un plan de site assorti, le cas échéant, d'un règlement (art. 38 al. 1 LPMNS). Ces plans et règlements déterminent notamment les

mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux, telles que le maintien de bâtiments existants, l'alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau, ainsi que les angles de vue et l'arborisation (art. 38 al. 2 let. a LPMNS).

d. A défaut d'autres règles fixées dans le plan de site ou son règlement, l'art. 90 al. 1 LCI est applicable par analogie aux travaux exécutés dans les immeubles déclarés maintenus, sous réserve des cas d'intérêt public (art. 38 al. 3 LPMNS). 7) a. Par arrêté du 4 octobre 1993, le Conseil d'Etat a adopté le plan de site de la rade n° 28392G-610.

- 12/16 - A/984/2011

b. Le règlement du plan de site de la rade (ci-après : le règlement) a pour but de préserver le site de la rade et à ce titre le caractère architectural et historique des bâtiments et ensembles situés à front de quai de la rade et des places attenantes, ainsi que les autres éléments rattachés aux quais et au plan d'eau, qui méritent protection (art. 1 du règlement).

c. Le plan désigne les bâtiments maintenus en raison de leur intérêt architectural et historique ou de leur appartenance à un ensemble au sens des art. 89 et 90 LCI ; il désigne également les bâtiments d'architecture contemporaine qui présentent un intérêt particulier (art. 4 al. 1 du règlement).

d. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que, en règle générale, les éléments architecturaux caractéristiques, notamment les verrières, les décors intérieurs ou extérieurs, les terrasses entre les bâtiments et la rue, doivent être sauvegardés (art. 4 al. 2 du règlement).

e. Les rez-de-chaussée des bâtiments sont, en règle générale, destinés aux activités commerciales ouvertes au public et compatibles avec le quartier, à l'exclusion des activités administratives et d'autres activités qui ne s'intègrent pas au caractère des lieux. Les rez-de-chaussée des bâtiments affectés à des activités qui contribuent directement à l'animation des espaces publics, telles que boutiques, restaurants, cafés ou autres commerces, conservent cette destination (art. 8 al. 1 du règlement).

f. Les plans de site ont pour but l'aménagement ou la conservation d'un site protégé. Il s'agit de plans d'affectation spéciaux, avec des effets contraignants pour les particuliers (T. TANQUEREL, La participation de la population à l'aménagement du territoire, 1988, p. 260). Lorsqu'ils comportent des restrictions au droit de propriété, celles-ci ne sont admises que si elles reposent sur une base légale suffisante, sont justifiées par un intérêt public et respectent le principe de la proportionnalité (ATF 121 I 117 consid. 3b p. 120 ; 120 Ia 126 consid. 5a p. 142 ; 119 Ia 348 consid. 2a p. 353 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.801/1999 du 16 mars 2000 ; ATA/282/2006 du 23 mai 2006 ; ATA/734/2004 du 21 septembre 2004 ; ATA/838/2003 du 18 novembre 2003). 8)

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'immeuble situé au 33, quai des Bergues date du XIX^{ème} siècle et constitue un « bâtiment maintenu », ce qui est confirmé par le plan de site de la rade.

La CMNS a émis un préavis positif à la demande d'autorisation de démolir les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée de l'hôtel, à condition que les têtes de murs soient préservées sur environ un mètre. Elle a également demandé qu'une visite sur place soit organisée lors du dégarnissage des murs existants, afin de vérifier leur constitution et de déterminer au fur et à mesure quelles seraient les ouvertures possibles.

- 13/16 - A/984/2011

La Ville, quant à elle, a émis un préavis défavorable, demandant la révision du projet, lequel occultait les vitrines du bâtiment. Elle était d'accord d'entrer en matière sur la démolition des murs, sous réserve de l'avis de la CMNS.

Le préavis favorable de la CMNS a été suivi tant par le département que par le TAPI, après examen des dispositions exigeant la préservation du patrimoine, de sorte que la chambre de céans s'impose une certaine retenue.

En cas de préavis divergents, une prééminence est reconnue à celui de la CMNS, s'agissant d'une commission composée de spécialistes dont le préavis est requis par la loi (art. 93 LCI). Malgré le préavis défavorable de la Ville, le département n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en suivant le préavis positif de la CMNS, d'autant plus que la Ville avait accepté d'entrer en matière sur la démolition des murs, sous réserve de l'avis de la CMNS, en l'occurrence favorable.

La recourante reproche à IHI Ltd de vouloir occulter les vitrines du rez-de-chaussée du bâtiment, alors que l'intimée indique qu'elle souhaite préserver la vue sur la rade à travers lesdites vitrines. Cette question n'a pas à être tranchée en l'état, puisque l'autorisation de démolir accordée à l'intimée ne concerne pas les vitrines, mais uniquement les aménagements intérieurs. L'autorisation délivrée ne présage pas l'évolution de l'aménagement du futur restaurant, puisqu'une adaptation du futur projet en fonction des matériaux découverts dans les murs sera nécessaire. Il ressort en effet du dossier que la constitution des murs du rez-de-chaussée du bâtiment est, en l'état, inconnue et nécessite un dégarnissage pour mettre les structures à nu, avant qu'un projet concret pour l'aménagement du futur restaurant ne soit prévu. 9)

La recourante allègue une violation du principe de coordination, au motif que l'autorisation de démolir n'a pas été accompagnée ou précédée d'une demande d'autorisation de construire.

a. Ancré à l'art. 25a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT - RS 700), le principe de coordination formelle et matérielle est également expressément consacré par le droit cantonal. Selon l'art. 3A LCI, lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet de construction, la procédure directrice est celle relative aux autorisations de construire, à moins qu'une loi n'en dispose autrement ou sauf disposition contraire du Conseil d'Etat (al. 1). En sa qualité d'autorité directrice, le département coordonne les diverses procédures relatives aux différentes autorisations et approbations requises et veille à ce que celles-ci soient délivrées et publiées simultanément dans la FAO (al. 2). L'art. 12A LPA rappelle, quant à lui, le principe général selon lequel les procédures doivent être coordonnées lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet.

- 14/16 - A/984/2011

b. A de nombreuses reprises, le Tribunal fédéral a dégagé les principes imposant une coordination matérielle et formelle des décisions impliquant l'application de plusieurs dispositions légales différentes pour la réalisation du même projet. S'il existe entre celles-ci une imbrication telle qu'elles ne sauraient être appliquées indépendamment les unes des autres, il y a lieu d'en assurer la coordination matérielle (ATF 118 IV 381 ; 118 Ib 326 ; 117 Ib 35 ; 116 Ib 175 ; 116 Ib 50 ; 114 Ib 125 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_14/2011 du 26

avril 2011 consid. 2.1 ; ATA/704/2012 du 16 octobre 2012 ; ATA/453/2011 du 26 juillet 2011 ; ATA/676/2006 du 19 décembre 2006 ; ATA/32/2002 du 15 janvier 2002). De l'exigence de coordination matérielle naît une obligation de coordination formelle. Ces principes développés dans le cadre de l'application du droit fédéral valent, par analogie, dans tous les cas où un projet relève de dispositions légales cantonales étroitement imbriquées. La juridiction de céans a d'ailleurs déjà eu l'occasion d'indiquer qu'en matière d'autorisation de construire, l'autorité devait prendre en compte toutes les dispositions légales pertinentes et, par conséquent, peser les intérêts y relatifs (ATA/704/2012 du 16 octobre 2012 ; ATA/190/2009 du 21 avril 2009 ; ATA/80/2009 du 17 février 2009 ; ATA/464/2007 du 18 septembre 2007).

c. En l'espèce, IHI Ltd a déposé une unique demande d'autorisation de démolir les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée de l'hôtel. Celui-ci étant un bâtiment maintenu, il bénéficie de la protection des art. 89 ss LCI et 38 ss LPMNS, convergeant vers le même but de préservation du patrimoine. Le respect de ces normes peut s'examiner indépendamment de tout projet de construction. Le département a statué en tenant compte de toutes les dispositions pertinentes en la matière, après avoir recueilli notamment le préavis favorable de la CMNS, composée de spécialistes, et faisant siennes les conditions posées dans le préavis émis par ladite commission le 7 décembre 2010.

Même si le département avait exigé que l'intimée dépose les demandes d'autorisation de démolir et de construire en même temps, il n'aurait de toute manière pas pu entièrement pallier le risque qu'après la mise en œuvre de la première de ces autorisations, la seconde demeure inexploitée par sa bénéficiaire (cf. ATA/704/2012 du 16 octobre 2012).

Le département n'a donc pas violé le principe de coordination en délivrant dans un premier temps uniquement l'autorisation de démolir requise par l'intimée, celle-là ayant été octroyée en tenant compte des législations pertinentes. Ce processus par étapes n'a pas porté préjudice à la recourante qui a pu faire valoir ses droits contre la décision querellée (cf. ATA/704/2012 du 16 octobre 2012 et les références citées). 10) En tous points mal fondé, le recours sera rejeté dans la mesure où il est recevable.

- 15/16 - A/984/2011 11) Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimée, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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