

GE_GERICHTE A/1491/2024 vom 18. November 2025

GE Cour de justice, 2025-11-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1491_2024

FR: GE_GERICHTE A/1491/2024 du 18 novembre 2025

IT: GE_GERICHTE A/1491/2024 del 18 novembre 2025

Erwägungen

E. 5

La recourante se plaint d'une mauvaise application de la LCI et plus particulièrement d'un exercice abusif ou excessif du pouvoir d'appréciation par le département et la CMNS dans le cadre des art. 89 ss, 12D et 15 LCI.

E. 5.1

Selon l'art. 12D LCI, des jours ouvrants peuvent être créés dans les combles aux conditions suivantes : a) la base de l'ouverture ne doit pas être située à plus de 1,50 m du sol ; b) le sommet de l'ouverture ne doit pas être situé à moins de 1,80 m du sol ; c) ce type de jour ne peut être créé que sur un toit dont la pente est égale ou supérieure à 30° ; d) les surfaces cumulées des projections verticales des ouvertures d'une pièce ne peuvent être inférieures au dixième de la surface de cette dernière ; e) pour les lucarnes, dans les quatre premières zones de constructions, la longueur de la projection au sol ne dépassera pas la moitié de celle de la façade. Après préavis de la commission d'architecture, ou de la commission des monuments, de la nature et des sites, les lucarnes peuvent être regroupées.

E. 5.2

L'art. 15 al. 1 LCI prévoit que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public. Sa décision se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS, et tient également compte, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (art. 15 al. 2 LCI).

E. 5.3

La préservation des ensembles au sens des art. 89 ss LCI signifie qu'en cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses et les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés. Le législateur n'a pas estimé possible de décréter le maintien obligatoire de tous les immeubles à protéger. En édictant les dispositions légales des art. 89 ss LCI, il a voulu avant tout préserver le caractère architectural et urbanistique des ensembles du XIX e et du début du XX e siècle et éviter des rénovations ou des transformations abusives, mais il n'a nullement prétendu vouloir figer l'aspect des bâtiments dans le temps (ATA/679/2024 précité consid. 5.4 ; ATA/1366/2015 précité consid. 8 et les références citées). Comme tout objet construit ne mérite pas une protection, il faut procéder à une appréciation d'ensemble et examiner chaque cas sur la base de critères objectifs et scientifiques et de la valeur esthétique des constructions et du paysage concernés. La question de l'enlaidissement éventuel d'un site par une construction projetée ne doit pas être résolue en fonction du sentiment subjectif de

l'autorité (ATF 100 Ia 82 consid 5 ; ATA/162/1998 du 24 mars 1998 consid. 6b et les références citées). La mesure de protection ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes, mais au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (ATA/1124/2025 du 14 octobre 2025 consid. 5.2 et les références citées).

E. 5.4

La protection conférée par les art. 89 ss LCI n'est pas absolue. Elle doit être conforme au principe de proportionnalité et implique une pesée des intérêts public et privé en présence (ATA/91/2021 du 26 janvier 2021 consid. 5d et les références citées). Le principe de la proportionnalité, garanti par les art. 5 al. 2 et 36 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. ■ RS 101), exige que la mesure envisagée soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité). Il interdit en outre toute limitation allant au-delà du but visé et postule 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 ; ATF 147 IV 145 consid. 2.4.1 ; ATF 146 I 70 consid. 6.4). Une mesure viole le principe de la proportionnalité notamment si elle excède le but visé et ne se trouve pas dans un rapport raisonnable avec celui-ci et les intérêts compromis (ATF 142 I 49 consid. 9.1 ; 130 I 65 consid. 3.5.1 et les arrêts cités). La protection des monuments et des sites naturels ou bâtis, en particulier contre des modifications ou des adjonctions inesthétiques, répond en principe à un intérêt public (ATF 116 Ia 49 ; 115 Ia 370 , consid. 3a), qui prévaut sur l'intérêt privé lié à une utilisation financière optimale du bâtiment (ATF 126 I 219 consid. 2c ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 6.1 ; 1C_386/2011 du 17 janvier 2011 consid. 3.2.1). En relation avec le principe de la proportionnalité au sens étroit, une mesure de protection des monuments est incompatible avec la Cst. si, dans la pesée des intérêts en présence, elle produit des effets insupportables pour le propriétaire, ce qui 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). Il a été jugé dans le cadre des art. 89 ss LCI que même lorsque des immeubles constituent un ensemble au sens de ces dispositions, s'il est concevable d'imposer à un propriétaire le coût d'une rénovation pour sauvegarder un immeuble d'une valeur architecturale certaine, ou selon les cas, simple témoin d'une époque, une retenue s'impose lorsqu'il s'agit d'immeubles sans style ni caractère particulier (ATA/162/1998 du 24 mars 1998).

E. 5.5

Comme exposé, le préavis de la CMNS, s'il est obligatoire, comme dans le cas de l'art. 93 al. 1 LCI, a un poids certain en raison des connaissances spécialisées de ses membres et leur capacité d'émettre des jugements dépourvus de subjectivisme et de considérations étrangères au but de la protection de la loi. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre administrative 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. La chambre administrative peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées lorsque l'autorité s'écarte des préavis, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (ATA/507/2025 précité consid. 3.3 ; ATA/1344/2023 du 12 décembre 2023 consid. 2.8). La jurisprudence à propos de l'art. 15 LCI confirme que cette disposition

renferme une clause d'esthétique qui laisse un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, limité seulement par l'excès ou l'abus dudit pouvoir, et que dans son application une prééminence est reconnue au préavis de la CMNS lorsqu'il est requis par la loi. L'autorité de recours s'impose en effet une retenue particulière lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est manifestement mieux en mesure qu'elle d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, soit quand elle fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières (ATA/435/2023 du 25 avril 2023 consid. 5g et les références citées). Les instances de recours ne peuvent annuler la décision du département que si celle-ci emporte une violation de la loi et si plusieurs interprétations sont soutenables, le juge n'a pas à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité de première instance (ATA/629/2008 du 16 décembre 2008 consid. 11).

E. 5.6

En l'espèce, la recourante reproche aux autorités impliquées d'avoir refusé la lucarne filante en abusant de leur pouvoir d'appréciation.

E. 5.6.1

Il ne ressort pas du dossier que la décision litigieuse se fonde sur des considérations étrangères au but de la loi. Cela ne résulte en particulier pas du seul fait que la lucarne proposée a été refusée bien que l'art. 12D LCI autorise ce type de lucarne. Il ressort par ailleurs du dossier que le refus de la lucarne filante était en premier lieu motivé par des considérations esthétiques et fondé sur l'évaluation de son impact visuel sur l'ensemble dont l'immeuble concerné faisait partie. Selon le préavis de la CMNS et la décision attaquée, la lucarne filante venait « remanier de manière trop importante l'aspect global du toit et du front de rue sur cet ensemble protégé ». Cet avis a été confirmé et explicité devant le TAPI. Le représentant de la CMNS a expliqué que la commission avait observé les deux types de lucarnes présentes sur les immeubles voisins (filantes au n° 1 et individuelles et plus étroites au n° 7) et qu'il était apparu que ce dernier type de lucarne, plus discrète, était plus adapté à la mise en valeur des tourelles. Ces considérations sont conformes au but de la préservation patrimoniale des ensembles du XIX e et du début du XX e siècle. Elles expliquent aussi pour quel motif la CMNS considérait que les lucarnes autorisées étaient mieux adaptées à l'ensemble protégé que la lucarne refusée. Si un avis fondé sur des motifs d'ordre esthétique et sur une pesée des intérêts implique inévitablement une certaine subjectivité, il n'en demeure pas moins que la CMNS a appliqué des critères objectifs et pertinents, à savoir l'impact visuel des différents types de lucarnes et la mise en valeur des tourelles caractérisant l'ensemble considéré.

E. 5.6.2

L'indication qu'il était « par ailleurs » apparu que le projet initial préavisé favorablement était susceptible de servir de modèle en cas de création de combles dans deux autres immeubles ne permet pas de conclure que le réel but de la décision litigieuse était de réaliser cette éventualité. Il n'est pas établi que la CMNS ou le département cherchent à faire œuvre de législateur en appliquant un modèle précis de lucarnes sans égard aux circonstances concrètes. Vu les critères d'appréciation susmentionnés, les points communs entre les immeubles composant l'ensemble ou encore des considérations liées au principe de l'égalité de traitement, il est certes possible que les autorités impliquées parviennent à une conclusion similaire s'agissant de lucarnes prévues sur différents immeubles, à savoir qu'en principe leur création est admissible mais que leurs dimensions peuvent être

subordonnées à certaines conditions pour des motifs de protection patrimoniale. Cela ne constitue toutefois pas l'adoption d'une règle générale et abstraite, mais une appréciation fondée sur les circonstances individuelles et concrètes de situations similaires. En tout état, force est de constater que la CMNS n'a nullement adopté et appliqué un modèle abstrait en l'espèce. Les conditions relatives aux dimensions de la lucarne, dont le non-respect motive la décision litigieuse, sont en effet celles qui résultent du projet initial conçu par la recourante elle-même et qui a été validé à sa demande au terme d'un examen circonstancié et une pesée des intérêts en présence. La question de savoir si et comment l'administration tiendra, le cas échéant, compte du type de lucarne conçu par la recourante pour apprécier des lucarnes prévues à l'avenir sur d'autres immeubles du quadrilatère est quant à elle exorbitante au litige.

E. 5.6.3

La recourante ne saurait être suivie quand elle se plaint d'un examen insuffisant des circonstances pertinentes. La CMNS et le département connaissaient bien l'ensemble concerné et l'immeuble litigieux, qu'ils avaient déjà analysés en détail dans le cadre de l'autorisation principale. Il ressort de la procédure qu'au stade de l'autorisation complémentaire, la CMNS a étudié la situation au moyen d'outils informatiques et de photographies aériennes notamment et qu'elle a ensuite demandé des modifications du projet litigieux, dont elle avait donc pris connaissance. L'autorité intimée et les instances de préavis ont ensuite participé activement au transport sur place, lors duquel l'immeuble concerné et les immeubles voisins ont été examinés au regard de leur état actuel, tout particulièrement leurs toitures et façades, de même que l'environnement qui les entoure.

E. 5.6.4

Le représentant de la CMNS a confirmé devant le TAPI que la toiture en question était parfaitement visible depuis plusieurs points de la rue. Par conséquent, contrairement à ce que soutient la recourante, le type de lucarne et ses dimensions étaient susceptibles de concerner tout passant, et non uniquement les spécialistes ayant accès à des photographies aériennes.

E. 5.6.5

Sous l'angle de la proportionnalité, la chambre de céans relève que le fait que la CMNS et le département aient admis le principe d'une modification de la toiture n'exclut pas que celle-ci soit digne de protection au sens des art. 89 ss LCI, comme le prétend la recourante. La mesure de protection est fonction d'une appréciation d'ensemble et d'une pesée des intérêts dans le cas concret, ce qui peut conduire, au lieu d'interdire toute modification, à autoriser une modification en l'assortissant de conditions pour assurer que le projet soit compatible avec le but de préservation du patrimoine architectural et urbanistique. La toiture d'un ensemble protégé peut ainsi faire l'objet de conditions restreignant les dimensions des lucarnes à construire, ce qui a du reste été le cas du projet initial, qui a été autorisé après une modification de la taille des lucarnes à la demande de la CMNS. Contrairement à ce que soutient la recourante, le refus de la lucarne plus large proposée par la suite, au motif de son effet sur l'aspect global du toit et du front de rue sur l'ensemble, paraît ainsi apte à réaliser le but des art. 89 ss LCI.

E. 5.6.6

Il résulte de l'octroi de l'autorisation initiale que l'autorité intimée a dûment mis en balance l'intérêt public à la protection des monuments et des sites naturels ou bâtis, les intérêts

publics et privés à la création de logements et l'intérêt privé du propriétaire lié à la rentabilité de son immeuble. Comme rappelé dans le préavis de la CMNS et la décision attaquée, le pan de toiture concerné ne comprenait à l'origine aucune lucarne et l'autorisation d'en percer quatre permettait d'aménager les combles en logements. Les conditions de luminosité qui en résultent répondent aux conditions légales en termes d'habitabilité, ce que la recourante ne conteste pas. La chambre de céans est d'avis que l'autorité intimée pouvait, sans commettre d'arbitraire ni abuser de son pouvoir d'appréciation, considérer qu'il suffisait de garantir des conditions d'habitabilité et de luminosité conformes au droit public des constructions et que l'obligation de peser les intérêts en présence n'entraînait pas celle d'offrir quelques mètres de surface habitable en plus ou de fournir des conditions de vie plus confortables, dont des vues droites depuis la position assise. La chambre de céans note à ce sujet que selon l'expert mis en œuvre par la recourante, l'immeuble de la recourante, s'il ne pouvait être rattaché « de manière indiscutable » à aucun des ensembles du quartier, était toutefois architecturalement intéressant et devait, en tant qu'objet individuel, bénéficier des mesures de protection proportionnelles à sa valeur patrimoniale. Il résulte de l'ensemble de ces éléments qu'il n'était pas arbitraire de considérer que l'intérêt public à limiter, dans la mesure du possible, les interventions sur des bâtiments protégés justifiait le refus d'autoriser une lucarne regroupée plus large que celles déjà autorisées.

E. 5.6.7

En tant que la recourante soutient que la lucarne filante proposée correspondrait mieux à la façade de son immeuble, qu'elle permettrait à la toiture de mieux « respirer » et qu'elle n'en péjorerait pas davantage la lecture que les lucarnes autorisées, elle ne fait que substituer sa propre appréciation à celle de la CMNS et du département, sans démontrer que ceux-ci se seraient fondés sur des considérations sans pertinence ou étrangères au but visé par loi ou auraient d'une autre manière violé les principes généraux du droit. En l'occurrence, le département a suivi le préavis de la CMNS, auquel on reconnaît un poids certain. La chambre de céans devant dès lors, à l'instar du TAPI, observer une certaine retenue, il y a lieu de retenir que l'autorité intimée était fondée à suivre l'avis de la CMNS et que c'est conformément à la loi et sans abuser de son pouvoir d'appréciation qu'elle a refusé de délivrer l'autorisation de construire sollicitée. Le recours sera en conséquence rejeté.

E. 6

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *