

# GE\_GERICHTE A/1878/2024 vom 20. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_1878\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1878_2024)

FR: GE\_GERICHTE A/1878/2024 du 20 mai 2025

IT: GE\_GERICHTE A/1878/2024 del 20 maggio 2025

## Regeste

PROTECTION DES MONUMENTS;MESURE DE PROTECTION;INVENTAIRE;GARANTIE DE LA PROPRIÉTÉ;ATTEINTE À UN DROIT CONSTITUTIONNEL;INTÉRÊT PUBLIC;PROPORTIONNALITÉ | Recours d'une société contre une mesure d'inscription à l'inventaire d'un bien-fonds dont elle est propriétaire, soit une villa, dépendance, grilles, portails et parcelle. Examen du bienfondé de la mesure compte tenu de la fiche du recensement architectural du canton de Genève, d'un rapport de visite effectué par le service des monuments et des sites du service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire, des préavis de la CMNS et de la commune, ainsi que de la pesée des intérêts faites par l'autorité intimée, laquelle arrive à la conclusion que la mesure est fondée au regard de l'intérêt patrimonial et architectural de la villa. Les arguments de la recourante en lien avec la proportionnalité de la mesure, notamment la restriction à son droit de propriété, sont écartés. Rejet du recours | Cst..5.al2; Cst..26.al1; LPMNS.4.leta; LPMNS.7.al8; LPMNS.22.al1; RPMNS.3; RPMNS.4; RPMNS.15.al2

## Erwägungen

### E. 2

La recourante conteste le caractère digne de protection des bâtiments et des éléments non cadastrés sous plusieurs angles.

#### E. 2.1

La LPMNS prévoit la protection de monuments de l'architecture présentant un intérêt historique, scientifique ou éducatif (art. 4 let. a LPMNS) et contient des concepts juridiques indéterminés qui laissent par essence à l'autorité comme au juge une latitude d'appréciation considérable. Il apparaît en outre que, depuis quelques décennies en Suisse, les mesures de protection ne s'appliquent plus uniquement à des monuments exceptionnels ou à des œuvres d'art mais qu'elles visent des objets très divers du patrimoine architectural du pays, parce qu'ils sont des témoins caractéristiques d'une époque ou d'un style (Philip VOGEL, La protection des monuments historiques, 1982, p. 25). La jurisprudence a pris acte de cette évolution (ATF 126 I 219 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_300/2011 du 3 février 2012 consid. 5.1.1).

#### E. 2.2

Un monument au sens de la LPMNS est toujours un ouvrage, fruit d'une activité humaine. Tout monument doit être une œuvre digne de protection du fait de sa signification historique, artistique, scientifique ou culturelle. Il appartient aux historiens, historiens de l'art et autres spécialistes de déterminer si les caractéristiques présentées par le bâtiment le rendent digne de protection, d'après leurs connaissances et leur spécialité. À ce titre, il suffit qu'au moment de sa création, le monument offre certaines caractéristiques au regard des

critères déjà vus pour justifier son classement, sans pour autant devoir être exceptionnel dans l'abstrait. Un édifice peut également devenir significatif du fait de l'évolution de la situation et d'une rareté qu'il aurait gagnée. Les particularités du bâtiment doivent au moins apparaître aux spécialistes et trouver le reflet dans la tradition populaire sans trop s'en écarter ( ATA/353/2021 du 23 mars 2021 consid. 8 ; ATA/561/2020 du 9 juin 2020 consid. 5b).

### **E. 2.3**

Tout objet construit ne méritant pas une protection, il y a lieu de procéder à une appréciation d'ensemble, en fonction des critères objectifs ou scientifiques. Pour le classement d'un bâtiment, la jurisprudence prescrit de prendre en considération les aspects culturels, historiques, artistiques et urbanistiques. La mesure ne doit 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 120 Ia 270 consid. 4a ; 118 Ia 384 consid. 5a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 6.1 ; ATA/1024/2019 du 18 juin 2019 consid. 3d).

### **E. 2.4**

L'art. 7 al. 1 LPMNS prévoit qu'il est dressé un inventaire de tous les immeubles dignes d'être protégés au sens de l'art. 4 LPMNS.

### **E. 2.5**

Lorsqu'une procédure de mise à l'inventaire est ouverte, la commune du lieu de situation est consultée (art. 8 al. 1 LPMNS et 17 al. 3 du règlement d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 - RPMNS - L 4 05.01). L'autorité municipale doit communiquer son préavis dans un délai de trente jours à compter de la réception du dossier (art. 8 al. 2 LPMNS). Le silence de la commune vaut approbation sans réserve (art. 8 al. 3 LPMNS). La CMNS formule ou examine les propositions d'inscription ou de radiation d'immeubles à l'inventaire (art. 5 al. 2 let. b RPMNS). Le département jouit toutefois, sous réserve d'excès ou d'abus de pouvoir, d'une certaine liberté d'appréciation dans les suites à donner dans un cas d'espèce, quel que soit le contenu du préavis, celui-ci n'ayant qu'un caractère consultatif ( ATA/1024/2019 précité consid. 3d ; ATA/721/2012 du 30 décembre 2012 consid. 5).

### **E. 2.6**

En adoptant l'art. 4 LPMNS, le législateur a souhaité non seulement protéger les bâtiments et monuments dignes d'intérêt, mais également les terrains contenant ces objets ainsi que leurs abords. Le périmètre ainsi proposé n'est pas limité, permettant ainsi au Conseil d'État de l'apprécier de cas en cas, comme il peut le faire s'agissant de la protection des abords d'immeubles classés (art. 15 al. 4 LPMNS ; ATA/7/2019 du 8 janvier 2019 consid. 11).

### **E. 2.7**

De jurisprudence constante, si la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours ( ATA/1024/2019 du 19 juin 2019 et les arrêts cités). La CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). À ce titre, son préavis est important ( ATA/1439/2019 du 1<sup>er</sup> octobre

2019 consid. 3b). En outre, 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 suive l'avis de celles-ci. 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/1252/2023 du 21 novembre 2023 consid. 7.2 ; ATA/135/2022 du 1<sup>er</sup> mars 2022 consid. 9h). Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est plus à même d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol ( ATA/515/2024 du 23 avril 2024 consid. 4.4 et les références citées).

### **E. 2.8**

Le RAC, dont la réalisation incombe à l'IMAH, a été mis en œuvre dans le cadre de l'adoption de la LPMNS et a été conduit régulièrement jusqu'au début des années 1990. Il a ensuite porté ponctuellement sur des secteurs géographiques particuliers ou des thèmes. Depuis 2015, il s'inscrit dans le cadre de l'adoption du PDCn 2030 (fiche A 15 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine) et vise à mettre à jour et à compléter les données recueillies dans les années 1970-2000.

### **E. 2.9**

Le RAC permet de déterminer la valeur patrimoniale des bâtiments et ainsi, notamment, d'orienter l'adoption des mesures de protection mais n'implique pas l'adoption automatique de ces mesures ( ATA/842/2023 du 9 août 2023 consid. 5.4). L'évaluation repose sur une échelle de quatre valeurs : exceptionnel, intéressant, intérêt secondaire et sans intérêt, la valeur « non évalué » étant réservée aux bâtiment non accessibles. La valeur « intéressant » est attribuée aux bâtiments présentant au moins l'un des critères suivants : degré satisfaisant de conservation de la substance architecturale, grande qualité architecturale, structurelle ou décorative, de niveau local ou régional ; exemplarité ou originalité de son architecture (caractère constructif, stylistique, typologique) ; ancienneté ; valeur historique : témoignage d'une activité particulière ; résidence d'un personnage historique ou d'une personne morale ayant une notoriété locale ou régionale ; théâtre d'un événement historique de portée locale ou régionale, notoriété régionale de son architecte, appartenance à un ensemble ou à un site d'intérêt, de niveau local ou régional.

### **E. 2.10**

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les expertises privées n'ont pas la même valeur qu'une expertise demandée par un tribunal. Les résultats d'une expertise privée réalisée sur mandat d'une partie sont soumis au principe de la libre appréciation des preuves, sont considérés comme de simples allégués des parties et n'ont pas la qualité de preuve. Étant donné qu'en règle générale, des expertises privées ne sont présentées que si elles sont favorables à leur mandant, il convient de les interpréter avec prudence. L'expert privé n'est pas objectif et indépendant comme l'est l'expert officiel. Il existe un rapport de mandat entre l'expert privé et la partie privée qui l'a chargé d'établir l'expertise et l'intéressé donne son avis sans en avoir été chargé par les organes judiciaires. Il faut donc

supposer une certaine partialité chez l'expert privé qui a été choisi par la partie selon ses propres critères, qui est lié à cette dernière par un contrat de mandat et qui est payé par celle-ci (ATF 141 IV 369 consid. 6.2 = JdT 2016 IV 160 et les références citées ; ATA/731/2022 du 12 juillet 2022 consid. 5).

### **E. 2.11**

En l'espèce, la recourante avance que les critères retenus par l'IMAH n'étaient pas remplis. Les bâtiments étaient en mauvais état, inintéressants architecturalement et aucun élément constructif faisant état d'un savoir-faire particulier n'était recensé. D'autres bâtiments de type « Heimatstil » existaient sur le territoire du canton. Il n'existait pas d'élément intérieur digne de protection. Les façades étaient usuelles. Le critère relatif au lien avec un personnage historique faisait défaut. Des travaux, nombreux, avaient été réalisés et le bâtiment n'était plus dans son état d'origine. L'expert mandaté constatait l'absence de nécessité d'adopter une mesure de protection du patrimoine. Il a été retenu de manière concordante par tous les spécialistes s'étant prononcés sur le sujet (recensement ICOMOS, RAC, rapport de visite de l'IMAH et préavis de la CMNS) que les bâtiments et l'ensemble avaient une valeur patrimoniale élevée. L'ensemble présentait les caractéristiques d'une œuvre au sens de la jurisprudence. Le RAC a attribué la valeur « exceptionnel » aux objets et relevé les qualités architecturales de la villa et de la dépendance. Plusieurs caractéristiques remarquables ont été mises en évidence, dont témoignent notamment les photographies jointes à la fiche de recensement. L'autorité intimée retient à ce sujet le raffinement des façades, avec leurs ouvertures disposant de pans de bois, le toit à coyaux du volume principal, avec plusieurs types de lucarnes (à croupe, rampantes, joues galbées), multipliant les décrochements pittoresques et l'élégance des pans de bois enrichis d'éléments décoratifs (deux arcs en plein cintre, munis de poinçons dans les pignons). L'architecture de la dépendance reprenait le langage architectural de la maison, notamment la toiture à coyaux soutenue par des bras de force. Enfin, le jardin paysagé était composé d'aménagements soignés, soit les portails et la grille d'entrée. L'ensemble était dans un bon état de conservation, malgré des transformations. L'ensemble avait été considéré comme « intéressant » par le représentant de l'IMAH, qui avait retenu, aux termes d'une analyse documentée et approfondie, qu'il s'agissait d'un témoignage important de l'urbanisation péri-urbaine au tournant du XX<sup>e</sup> siècle. Les transformations de 1920 et 1932 étaient réalisées dans l'esprit et le style du bâtiment d'origine et ne le dénaturaient pas, ce que la CMNS a relevé dans son préavis. Enfin, les modifications réalisées à l'intérieur du bâtiment en raison de l'édification de l'extension n'étaient pas de nature irréversible et ne remettaient pas en cause, contrairement aux dires de la recourante, les qualités patrimoniales de l'ensemble. Plusieurs éléments étaient encore d'origine à l'intérieur, soit notamment deux cheminées en marbre, l'escalier en bois, les portes et la plupart des fenêtres. Enfin, l'autorité intimée a retenu que ce type d'architecture, en style vernaculaire, s'inscrivait dans le patrimoine architectural genevois de la période d'avant-guerre, ce qui était de nature à conférer une valeur générale et un caractère digne de protection aux objets qui en étaient particulièrement représentatifs, à l'instar des bâtiments de la recourante. L'ensemble était un exemple d'un domaine typique du début du XX<sup>e</sup> siècle. En particulier, la valeur des objets était encore renforcée en les replaçant dans leur contexte historique. L'ensemble était un témoignage important d'une réalisation bourgeoise « Heimatstil », qui avait vu le jour, dans une zone peu bâtie, à la suite de la mise en service d'une ancienne ligne de tram, aujourd'hui disparue, reliant Rive à Hermance. Il appert ainsi que ce sont l'aspect de témoin d'un courant architectural, son système constructif et ses qualités matérielles et historiques

qui ont fondé la valeur patrimoniale retenue pour les bâtiments, les objets non cadastrés et la parcelle, lesquelles correspondent aux critères développés ci-dessus. La recourante estime que « l'expertise » d'J\_\_\_\_\_ invaliderait les conclusions des spécialistes consultés, cet historien de l'art étant « convaincu que la démolition de cette maison était préférable à une restauration ». Il ressort toutefois de la jurisprudence constante que les résultats issus d'une expertise privée sont soumis au principe de la libre appréciation des preuves et sont considérés comme des simples allégués de parties (ATF 142 II 355 consid. 6 ; ATF 141 IV 369 consid. 6). Tel est le cas pour les deux rapports d'J\_\_\_\_\_. L'expertise de ce dernier, qui n'est pas l'autorité compétente en la matière, ne peut se substituer aux avis concordants des divers spécialistes qui retiennent la nécessité de mettre à l'inventaire les bâtiments et objets précités. Cela étant, il ressort du premier rapport de cet historien, établi en avril 2022, que la maison actuelle était « un formidable exercice de complications, comme l'expression même de la virtuosité » et que le jardin paysagé était empli de « subtilité », tandis que la dépendance « ne manquait pas d'intérêt par sa simplicité et étonnait par ses dimensions ». Dans le second rapport, établi en février 2023, ce même auteur contredit ses propres conclusions, sur la base de simples hypothèses et d'affirmations ne reposant sur aucun fondement scientifique (le lieu « avait perdu les trois quarts de sa substance et moindri [ sic ] sa valeur d'autant »), voire cite des éléments non pertinents du point de vue architectural et patrimonial. Ces appréciations ne font finalement qu'opposer la vision de la recourante à celle de la CMNS et des autres spécialistes consultés, et ne permettent pas de retenir que le département aurait outrepassé son pouvoir d'appréciation et erré en se déclarant favorable à une mesure de mise à l'inventaire. La recourante fait en réalité valoir sa propre appréciation quant à la valeur de l'objet, sans motifs objectifs de nature à remettre en cause les considérations de spécialistes en matière de protection du patrimoine. Elle fait également valoir le fait que de nombreux bâtiments comporteraient les mêmes caractéristiques que le sien sans toutefois démontrer en quoi leur objet serait en tous points identiques à d'autres bâtiments qui ne présenteraient pas d'intérêt patrimonial. Le fait qu'une autre maison conçue par l'architecte G\_\_\_\_\_ ait été détruite en 2001, soit il y a plus de 25 ans, ne remet pas en question, mais plutôt renforce la nécessité de protéger les bâtiments inscrits à l'inventaire, faute de démonstration concernant la substance patrimoniale et historique de la villa détruite. Il ressort des pièces produites par le département que l'importance de cet architecte est établie, ce dernier étant le co-architecte, avec N\_\_\_\_\_ du Palais de la Femme à Paris, entre autres bâtiments principalement réalisés en France. Son influence de penseur social et hygiéniste est par ailleurs soulignée. Cela étant, même à retenir l'absence de notoriété et d'importance de l'architecte ayant conçu le bâtiment – ce qui n'est pas le cas, vu ce qui précède – cet élément n'est de toute manière pas déterminant, à lui seul, pour l'adoption ou non d'une mesure de conservation ( ATA/1257/2024 du 29 octobre 2024 consid. 4.1.3). La mise à l'inventaire ne vise pas qu'à satisfaire un cercle restreint de spécialistes, puisqu'il ressort du dossier que deux associations de protection du patrimoine, ainsi qu'une riveraine, se sont adressées au département concernant les qualités architecturales de l'ensemble. Ces prises de position témoignent de l'importance et de l'intérêt pour le public de ces bâtiments. Le fait que la commune, dont le préavis est consultatif, se soit prononcée de manière défavorable à la mise à l'inventaire, ne modifie pas l'analyse qui précède, la commune ayant indiqué s'être contentée de suivre les conclusions d'J\_\_\_\_\_ sans procéder à une analyse patrimoniale plus poussée. À ce sujet, il sera rappelé que la jurisprudence de la chambre de céans tient le préavis de la CMNS comme déterminant, puisqu'il s'agit de la commission de référence, spécialisée en matière

de protection du patrimoine ( ATA/7/2019 du 8 janvier 2019 consid. 11b). Émanant d'une autorité politique ne bénéficiant pas de connaissances techniques en matière d'art, d'architecture et d'histoire, le préavis communal ne saurait être prépondérant par rapport aux préavis des commissions spécialisées ( ATA/7/2019 précité). En conséquence, il appert que c'est en toute connaissance de cause que l'autorité intimée a pris sa décision, se fondant sur les caractéristiques intrinsèques du bâtiment et sur le préavis favorable de la CMNS. La mesure de protection adoptée répond donc aux conditions de la LPMNS pour son adoption et c'est à bon droit que le département a fait prévaloir le préavis de la CMNS sur celui de la commune. Enfin, contrairement à l'avis, non étayé, de la recourante, la mise à l'inventaire querellée est en conformité avec les buts de la fiche A04 du PDCn 2030, selon laquelle la densification ne doit pas se faire au détriment de la préservation du patrimoine. Admettre le contraire reviendrait à accepter la démolition de bâtiments dignes de protection au profit de la construction de logements, vidant de son sens la pesée globale des intérêts ainsi que les dispositions légales consacrant la protection du patrimoine (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_571/2008 du 19 mars 2009). Sous cet angle non plus, l'appréciation de l'autorité intimée ne prête pas le flanc à la critique. Compte tenu de la proximité des constructions et de leur environnement, ainsi que de leur emplacement dans le parc paysagé, la justification retenue par l'autorité intimée visant à étendre la protection à l'entier de la parcelle pour permettre de garantir un dégagement suffisant des bâtiments et autres éléments à protéger s'ajoute au fait que la mise à l'inventaire permettra aux spécialistes en matière de protection du patrimoine d'être consultés sur tout projet susceptible de modifier l'état existant et de formuler des prescriptions particulières en vue de la préservation de l'ensemble des éléments dignes de protection. À ces justifications s'ajoute que le jardin en soi a été identifié par le recensement du patrimoine architectural comme un élément caractéristique du paysage. Dans sa décision, le département a suivi les préavis et les conclusions des spécialistes. Dans ces circonstances, sous réserve de l'examen du principe de proportionnalité qui sera fait ci-dessous, rien ne permet à la chambre de céans de s'éloigner de l'appréciation faite par le département et il convient de retenir qu'il n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant les caractéristiques intrinsèques des bâtiments et de leurs abords et en prononçant la mesure de protection. Les griefs de la recourante doivent être écartés.

### **E. 3**

La recourante estime que la mesure viole le principe de la proportionnalité.

#### **E. 3.1**

L'assujettissement d'un immeuble à des mesures de conservation ou de protection du patrimoine naturel ou 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 Cst. ; ATF 126 I 219 consid. 2a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_386/2010 du 17 janvier 2011 consid. 3.1 ; ATA/1214/2015 du 10 novembre 2015 consid. 2a).

#### **E. 3.2**

Le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 Cst., 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 exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 126 I 219 consid. 2c et les références citées). En principe, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont d'intérêt public et celui-ci prévaut sur l'intérêt privé lié à une utilisation financière optimale du bâtiment (ATF 126 I 219 consid. 2c ; 120 Ia 270 consid. 6c ; 119 Ia 305 consid. 4b). Le sacrifice financier auquel le propriétaire est soumis du fait de la mise à l'inventaire constitue un élément important pour apprécier si l'atteinte portée par cette mesure à son droit de propriété est supportable ou non (ATF 126 I 219 consid. 6c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_52/2016 du 7 septembre 2016 consid. 3.2). En relation avec le principe de la proportionnalité au sens étroit, 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 (ATF 126 I 219 consid. 6c in fine et consid. 6h ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_52/2016 précité consid. 2 ; 1P.842/2005 du 30 novembre 2006 consid. 2.4). Plus un bâtiment est digne d'être conservé, moins les exigences de rentabilité doivent être prises en compte (ATF 118 Ia 384 consid. 5 ; ATA/1024/2019 précité consid. 2).

### **E. 3.3**

Les effets d'une mise à l'inventaire sur un immeuble sont son maintien ainsi que la préservation de ses éléments dignes d'intérêt (art. 9 al. 1 LPMNS). Elle confère à l'objet qu'elle vise une protection plus importante que les seules dispositions en matière de police des constructions, comme le fait la mesure de classement (ATA/783/2012 précité consid. 13).

### **E. 3.4**

En l'espèce, la recourante fait valoir des conséquences économiques négatives. Elle soutient que la mise à l'inventaire lui occasionnerait des coûts disproportionnés par rapport à la valeur architecturale réelle des bâtiments. Il sera rappelé, à titre liminaire, que selon la jurisprudence fédérale, la seule diminution des attentes de rendement que pourrait entraîner une mesure de protection n'est en elle-même pas suffisante à empêcher ladite mesure, 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 des sites bâtis (ATF 126 I 219 consid. 2c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_708/2022 du 27 janvier 2022 consid. 4.2). Or, toutes les explications de la recourante à ce sujet concernent une diminution desdites attentes de rendement et non une limitation de son droit de propriété. La recourante estime que les bâtiments présenteraient des défauts quant à leur aménagement et espace. Son affirmation n'est cependant pas étayée et, de la sorte, elle n'est pas établie. Elle est au demeurant contredite par les affirmations des instances spécialisées, et même par l'historien de l'art qu'elle a consulté, qui a d'ailleurs mis en avant les dimensions généreuses de la dépendance dans son analyse. En outre, même à suivre la recourante, il existe des solutions techniques adaptées aux contraintes de la mesure de protection pour améliorer, si besoin, le confort et l'habitabilité des bâtiments. La recourante cite le montant de CHF 4'457'000.- pour une rénovation de la villa actuelle et de sa dépendance, respectivement CHF 4'804'777.-, selon un autre devis. S'agissant du coût des travaux de rénovation, les devis présentés ne détaillent pas les travaux envisagés. On ne sait ainsi rien, sous l'angle patrimonial, de la nature, de la nécessité, ni même de l'ampleur des travaux. Les devis présentés font figurer dans le montant total de nombreux travaux sans

autres précisions, par exemple des aménagements extérieurs et intérieurs ou encore ceux en lien avec une remise en état afin de louer, voire des travaux d'entretien général de la propriété. Il en va de même des affirmations concernant la toiture, qui serait « morte » selon l'entreprise mandatée, laquelle ne spécifie par ailleurs pas quels coûts seraient engendrés pour sa réfection. À ce sujet, le département a indiqué, sans être contredit sur ce point, qu'il s'agissait de travaux usuels de rénovation de toiture, entrepris sur la majorité des bâtiments dotés d'une valeur patrimoniale, et rappelé que l'État pouvait, en cas de besoin, participer financièrement aux travaux de conservation, d'entretien et de restauration (art. 22 et 42A LPMNS). Rien ne démontre donc sous cet angle que la mise à l'inventaire générerait une perte de valeur de la propriété, laquelle peut toujours être utilisée conformément à sa destination. La recourante conserve ses prérogatives liées au droit de propriété, notamment celle de la louer ou de la vendre, possibilités qu'elle a d'ailleurs envisagées, quand bien même la mesure empêche la démolition des parties inventoriées des bâtiments. À ce propos, la recourante n'a pas démontré que la vente de la villa, en l'état ou avec des travaux de rénovation, lui occasionnerait réellement une perte financière, le montant pour lequel elle a acquis la propriété dans les années 1950 n'étant ni allégué ni connu. La recourante admet d'ailleurs elle-même pouvoir louer la parcelle, pour des valeurs de rendement de CHF 6'000.- par mois pour la villa et CHF 2'800.- par mois pour la dépendance. La valeur de revente de la villa était de CHF 3'255'000.- et de CHF 1'665'000.- pour la dépendance, soit un prix total de la vente de CHF 4'920'000.- se situant au quantile 50 selon une estimation produite par la recourante. Rien n'est mentionné s'agissant de la vente de la parcelle. Au vu de la surface totale de celle-ci (près de 5'000 m<sup>2</sup>), entièrement sise en zone 5, les montants évoqués semblent peu élevés au regard du marché immobilier genevois. À cela s'ajoute que la recourante n'expose pas de raisons pour lesquelles il découlerait une perte de valeur foncière de la mise à l'inventaire de sa propriété. Elle n'allègue en outre pas que sa situation financière serait mauvaise ou qu'elle serait en difficultés en cas de travaux à effectuer sur sa propriété. Faute d'arguments spécifiques sur ce sujet, rien ne permet de penser que l'inscription à l'inventaire ne lui assurerait pas un rendement acceptable, à tout le moins comparable à celui dont elle bénéficie aujourd'hui. Selon une analyse effectuée par le SMS, que la recourante n'a pas contestée, une comparaison avec des projets récemment terminés d'un même niveau de protection et avec des travaux complets et généreux de rénovation situait le projet de rénovation de la recourante dans les projets raisonnables de cette catégorie. Enfin, contrairement à ce que soutient la recourante, la situation tranchée par l'ATA/721/2012 n'est pas similaire à son cas. Cet arrêt porte sur des bâtiments considérés comme « de facture modeste qui n'avaient aucune caractéristique architecturale particulière », « incongrus dans le cadre urbanistique les entourant ». Les frais nécessaires à la mise en conformité de ces bâtiments, vétustes, étaient de CHF 17'350'000.-, pour un prix de vente estimé entre CHF 4'600'000.- et CHF 5'500'000.-. Tel n'est pas le cas des objets visés, dans la présente procédure, par l'inscription à l'inventaire du 2 mai 2024, ni au regard de leurs caractéristiques, ni quant au coût des travaux de rénovation et au prix de vente estimé après rénovation. La recourante ne peut ainsi rien tirer de cet arrêt. S'agissant de la parcelle, les explications de la recourante relatives à la disposition du bâtiment peinent à convaincre et rien ne permet d'exclure les possibilités constructives existantes, l'arrêt d'inscription à l'inventaire ne spécifiant pas d'interdiction de construire. Il en va de même d'un éventuel projet de construction visant à densifier la parcelle, lequel n'est pas exclu par la mise à l'inventaire mais devra être examiné par la CMNS afin qu'elle se détermine sur la compatibilité du projet avec les objectifs de sauvegarde du patrimoine. L'argument lié à

l'impossibilité de construire en raison de l'extension ne peut être suivi, cette dernière n'étant pas visée par la mesure de mise à l'inventaire, et la maison d'origine demeure dotée d'une surface au sol importante et de beaux volumes (près de 200 m<sup>2</sup>) ; elle est ainsi parfaitement apte à accueillir des habitants et, à teneur des plans, loin de pouvoir être qualifiée de « maison de poupée », comme le soutient la recourante dans ses écritures. La chambre de céans a déjà jugé que la mesure imposant de consulter la CMNS ou le SMS lors du dépôt d'une demande en autorisation de construire n'entraînait pas un effet insupportable pour un propriétaire (ATA/352/2021 du 23 mars 2021 consid. 12) et ne représentait pas d'emblée une entrave insupportable à la garantie de la propriété. La chambre de céans constate qu'aucune interdiction totale de construire n'a été prononcée. Une mesure d'inscription à l'inventaire n'exclut pas que la propriétaire puisse construire sur la parcelle. Les contraintes de la mesure sont moins lourdes que celles subies par tout propriétaire d'un bien-fonds situé en zone protégée ou soumis à une mesure de classement (ATA/783/2012 du 20 novembre 2012 consid. 14 b). Aucun sacrifice financier disproportionné ne peut ainsi être constaté. Le seul fait que l'inscription à l'inventaire empêche la destruction de la villa et de la dépendance comme le souhaite la recourante ne suffit pas à retenir un sacrifice financier ou une restriction disproportionnée à la garantie de la propriété. Il appert ainsi que la mesure d'inscription à l'inventaire respecte le principe de proportionnalité, lequel exige un rapport raisonnable entre les effets qu'elle entraîne et le but de protection poursuivi. Il n'est pas possible de retenir que l'inscription à l'inventaire produirait à l'encontre de la recourante des effets insupportables, même si ses attentes de rendement pourraient être diminuées. En conséquence, le grief sera écarté. Il découle de ce qui précède qu'étant en tous points infondé, le recours sera rejeté.

#### **E. 4**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA). \* \* \* \* \*

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