

GE_GERICHTE A/4040/2013 vom 29. September 2015

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4040_2013

FR: GE_GERICHTE A/4040/2013 du 29 septembre 2015

IT: GE_GERICHTE A/4040/2013 del 29 settembre 2015

Regeste

DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS ; PERMIS DE DÉMOLIR ; PERMIS DE CONSTRUIRE ; ZONE À PROTÉGER ; PROTECTION DES MONUMENTS ; PROPORTIONNALITÉ | 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. | LaLAT.12.al5 ; LaLAT.19.al2 ; LAT.17 ; LCI.3.al3 ; LCI.15 ; LCI.106 ; LPMNS.4 ; LPMNS.7 ; LPMNS.9 ; LPMNS.10 ; LPMNS.11 ; LPMNS.15 ; LPMNS.42A ; LPMNS.42C ; LPMNS.42F ; LPMNS.42G ; Cst.26.al1 ; LDTR.3 ; LDTR.9 ; LDTR.10 ; LDTR.15

Erwägungen

E. 2

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 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. 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.