

GE_GERICHTE A/844/2004 vom 7. März 2006

GE Cour de justice, 2006-03-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_844_2004

FR: GE_GERICHTE A/844/2004 du 7 mars 2006

IT: GE_GERICHTE A/844/2004 del 7 marzo 2006

Regeste

; PROTECTION DES MONUMENTS ; PROCÉDURE DE CLASSEMENT ; CINÉMA(CONSTRUCTION) | Recours contre l'arrêté du Conseil d'Etat classant les immeubles formant le complexe Mont-Blanc - cinéma Plaza partiellement admis. Le Conseil d'Etat a, à juste titre, qualifié de monuments les bâtiments, objets de la procédure. Pour les immeubles abritant les bureaux et les commerces, la mesure de classement respecte la garantie de la propriété de la recourante. En particulier, la distribution intérieure des locaux reste aménageable et permet de répondre à la demande des locataires. En revanche, le Conseil d'Etat ne pouvait classer le bâtiment abritant le cinéma sans avoir procédé à un examen complet des conséquences de celui-ci. | LPMNS.4; LPMNS.11; Cst féd.26;

Erwägungen

E. 1

a. La S.A. Mont-Blanc Centre (ci-après : Mont-Blanc S.A.) est propriétaire des parcelles 5750, 5754 et 6712, feuille 43 de la commune de Genève-Cité, sises respectivement au n° 5, rue de Chantepoulet, à l'angle de la rue de Chantepoulet et de la rue du Cendrier (n° 1-3, rue de Chantepoulet et 21, rue du Cendrier) ainsi qu'au n° 19 de la rue du Cendrier. Elles abritent les bâtiments G900, G901, G902, G903, G904, G905, G912, G913 et G948 qui comprennent des bureaux, des commerces et la salle de cinéma « Le Plaza ». b. Les parcelles 5755 et 5758, situées aux n° 15 et 17 de la rue du Cendrier, sont propriété de la Winterthur-Vie (ci-après : la Winterthur). Elles comprennent deux tours qui jouxtent la parcelle 6712. c. L'ensemble de ces constructions est l'œuvre de l'architecte Marc-Joseph Saugey et forme le centre Mont-Blanc - cinéma Plaza (ci-après : Mont-Blanc Centre).

E. 2

a. Le 10 janvier 2002, la société d'art public (ci-après : SAP) a demandé au Conseil d'Etat le classement des parcelles 5750, 5754, 5755, 5758, 6712, feuille 43 de la Cité, comprenant les bâtiments G900, G901, G902, G903, G904, G905, G912, G913 et G948, sis 1, 3, 5 rue de Chantepoulet et 15, 17, 19 rue du Cendrier. Elle a requis en outre l'établissement d'un inventaire détaillé des éléments intérieurs et extérieurs à conserver. A l'appui de sa demande, la SAP relevait que ce vaste complexe urbain constituait un exemple unique de l'architecture et de l'urbanisme novateurs à Genève du début des années 1950. Reposant sur un double rez-de-chaussée rythmé par des colonnes, jouant ainsi subtilement avec la déclivité du terrain, ses divers volumes se juxtaposaient et s'imbriquaient les uns dans les autres. L'entrée du cinéma Plaza, protégée par une imposante marquise, se situait au rez-de-chaussée inférieur, dans un passage couvert traversant l'immeuble de la rue de Chantepoulet à la rue du Cendrier. Cette rue "intérieure" était agrémentée d'arcades commerciales. Grâce à la disposition de ses divers espaces multifonctionnels, qui présentaient une véritable "promenade architecturale" liée à la chaussée, Mont-Blanc Centre

s'intégrait parfaitement dans l'espace urbain et constituait un modèle généreux d'une utilisation publique sur sol privé. Les caractéristiques constructives, techniques et spatiales du complexe Mont-Blanc Centre étaient révolutionnaires. Enfin, les façades rideaux en aluminium, développées en partenariat avec Alu-Suisse étaient les premières à avoir été construites en Suisse. Le cinéma Plaza était le premier des trois cinémas conçus dans un esprit d'avant-garde technologique et stylistique, par Saugey à Genève. b. Une demande analogue avait déjà été présentée, le 8 novembre 2000, par le professeur Bruno Reichlin, de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève. N'ayant pas été déposée par une association d'importance cantonale, cette demande avait alors été soumise à l'examen de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : la CMNS) qui, le 28 novembre 2000, à l'unanimité, s'était déclarée favorable sur le principe de l'ouverture d'une procédure de classement.

E. 3

Appelée à se déterminer sur la demande de classement, Mont-Blanc S.A. a conclu, le 2 avril 2002, à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet, faute d'intérêt public suffisant.

E. 4

Le 26 septembre 2002, l'association pour la documentation et la conservation des oeuvres du mouvement moderne (connue sous l'acronyme DOCOMOMO), section suisse, et le 3ème cycle de sauvegarde du patrimoine bâti moderne et contemporain de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève ont exprimé leur soutien à la demande de classement et ont fait parvenir au département une liste de signatures de 187 personnalités et professionnels actifs dans le champ de l'architecture moderne et contemporaine et dans les milieux de la sauvegarde en Suisse, en Europe et aux Etats-Unis.

E. 5

Le 12 février 2003, le Conseil administratif de la Ville de Genève a préavisé favorablement la demande de classement. Il différenciait trois parties. La partie édifiée en première étape, soit les parcelles 5754 et 6712, nécessitait une attention particulière et devait être accompagnée d'un cahier des charges définissant la portée précise du classement. La parcelle 5750 avait déjà subi des transformations importantes de ses aménagements intérieurs et ne constituait qu'un prolongement mineur des premiers volumes construits. Elle pouvait être considérée d'une manière plus souple. Enfin, les parcelles 5755 et 5758, récemment rénovées et présentant un intérêt architectural moins saillant que le complexe du cinéma Plaza, pouvaient faire l'objet de mesures de protection moins contraignantes.

E. 6

Dans un rapport du 19 mars 2003, le conservateur cantonal des monuments du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu depuis lors le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI ou le département) a considéré qu'il se justifiait de classer le cinéma Plaza et les immeubles de Mont-Blanc Centre. Le bloc locatif et commercial de Mont-Blanc Centre avait été construit en deux étapes. La première avait été conduite de 1951 à 1954. Les travaux avaient repris en 1954-1955 et s'étaient poursuivis par la construction des deux tours de la rue du Cendrier en 1958-1968. En 1962, une dernière tranche avait été réalisée au numéro 5 de la rue de Chantepoulet. Les grandes marquises en porte-à-faux, une sorte de rue intérieure marchande et un foisonnement d'enseignes lumineuses étaient caractéristiques de cet immeuble.

L'implantation des modules de vitrage des façades par rapport à la structure portante correspondait à la résolution fonctionnelle de l'enveloppe et le choix de petits modules permettait une division intérieure souple des locaux. Quant au cinéma Plaza, il annonçait un type d'espace véritablement nouveau, conçu spécifiquement pour le septième art et rendant hommage à sa modernité. Le lieu était conçu de façon à créer un espace moderne en étroite relation avec l'univers du cinéma américain des années cinquante. Les principaux éléments constitutifs du complexe qui méritaient d'être conservés étaient, pour l'extérieur de l'immeuble, les panneaux de façades, les huisseries d'origine de l'entrée et des arcades, les matériaux caractéristiques des revêtements de sols et des poteaux (mosaïque), pour l'intérieur de l'immeuble, les huisseries des portes d'origines, les éléments caractéristiques des cages d'escalier (revêtements de sol, éclairages, cendriers, portes ascenseurs), les éléments en lettres découpées d'origine, les équipements des cache-convecteurs (grilles) ainsi que l'intérieur du cinéma. Dans l'examen des mesures de sauvegarde à prendre, le conservateur a relevé qu'une difficulté consistait à savoir si le complexe devait être considéré comme un tout, ou comme trois, voire quatre parties distinctes, soit le cinéma Plaza, les parcelles 5754 et 6712, les parcelles 5755 et 5758, enfin la parcelle 5750. A cet égard, le cinéma Plaza et les parcelles 754 et 6712 constituaient la partie centrale du complexe qui avait conservé le plus d'éléments d'origine. Les immeubles situés sur les parcelles 5755 et 5758 avaient fait l'objet d'une réfection complète quelques années plus tôt. Quant à l'immeuble situé sur la parcelle 5750, le chantier aurait été supervisé par l'architecte Borsa en 1962 et formait une architecture d'accompagnement. Dès lors, pour le conservateur, une mesure de classement s'appliquant à l'ensemble devait différencier les composantes tout en précisant les éléments à conserver et la teneur de principe des cahiers des charges à élaborer.

E. 7

La sous-commission monuments et antiquités (SCMA) puis la CMNS, en séance plénière ont, respectivement le 9 et le 29 avril 2003, préavisé favorablement la demande de classement du complexe Mont-Blanc Centre comprenant le cinéma Plaza, l'immeuble administratif et commercial situé sur les parcelles 5754 et 6712, celui situé sur les parcelles 5755 et 5758 ainsi que celui situé sur la parcelle 5750. L'élaboration d'un cahier des charges visant à énumérer les éléments dignes de protection était par ailleurs souhaitable.

E. 8

Le 15 août 2003, la SAP, après avoir pris connaissance du dossier, a estimé que l'arrêté de classement devait contenir un inventaire détaillé et exhaustif des éléments existants à conserver ainsi qu'un cahier des charges fixant les modalités d'interventions futures sur le complexe de Mont-Blanc Centre et du cinéma le Plaza.

E. 9

a. Préalablement à cette procédure de classement, le département avait délivré, le 30 juin 1997, une autorisation pour la rénovation des façades des immeubles propriété de Mont-Blanc S.A. Cette autorisation était assortie de neuf conditions, dont celle de soumettre les règles de menuiserie, ainsi que le choix des matériaux et des teintes, au service des monuments et des sites avant commande (condition 6). Elle avait été prolongée à cinq reprises, la dernière fois jusqu'en juillet 2003. b. De l'instruction de cette procédure, il ressort les faits suivants : - Le 11 mars 1997, la CMNS avait préavisé favorablement la demande de rénovation des façades, sous réserve que les lambrequins soient détachés de la

façade et non joints avec le vitrage, que chaque pose d'enseignes fasse l'objet d'une autorisation séparée et que les règles de menuiserie, le choix des matériaux et des teintes soient soumis au service des monuments et des sites avant commande. - En novembre 2000, Monsieur Edmondo Danon, représentant de Mont-Blanc S.A., a soumis au département une nouvelle proposition de remplacement de la façade. - Amenée à se déterminer sur cette proposition, la CMNS a déclaré, le 26 juin 2001, s'en tenir au projet autorisé en 1997. A cette occasion, elle a relevé que l'ensemble Mont-Blanc Centre méritait une attention toute particulière quant à sa sauvegarde et à la pérennité des éléments qui en faisaient une œuvre de référence dans le contexte de l'architecture suisse et européenne de l'après-guerre. La valeur esthétique, urbaine et constructive de cet ensemble inscrivait cette opération dans une perspective historique démontrée par de nombreuses publications et études. Après la démolition de l'ensemble Gare-Centre, la pérennité du patrimoine urbain moderne et contemporain devait trouver dans cette opération de sauvegarde un modèle à la hauteur de la valeur remarquable de cette œuvre de Saughey. - Une expertise a été confiée au bureau d'architectes Richter et Dahl Rocha qui, dans son rapport du 20 juin 2001, soulignait la valeur historique et architecturale de l'immeuble Mont-Blanc Centre. Celui-ci faisait partie du patrimoine construit de l'architecture moderne et, à ce titre, devait impérativement être sauvegardé si ce n'était dans sa substance, du moins dans son esprit. - M. Danon a présenté une troisième proposition de traitement de façade, établie en juin 2001 par le bureau "Modus vivendi". - Le rapport du 15 juillet 2002 des architectes F. Graf et J. Menoud concluait que l'ensemble Mont-Blanc centre était une œuvre riche et complexe par sa valeur architecturale, urbanistique et technique. c. Le 14 avril 2003, le département a autorisé le remplacement des éléments de façades par des fenêtres conçues selon le principe d'une copie conforme de celles d'origine (ouverture à guillotine), mais comportant un verre isolant avec système d'ouverture à double guillotine. Etait réservée toutefois la décision du Conseil d'Etat, compte tenu de la procédure de classement en cours.

E. 10

Le 16 avril 2003, le Conseil d'Etat a levé l'effet suspensif de la demande de classement et a autorisé l'exécution des travaux de rénovation des façades de l'immeuble Mont-Blanc Centre.

E. 11

Par arrêté du 24 mars 2004, le Conseil d'Etat a classé les bâtiments formant le complexe Mont-Blanc Centre - cinéma Plaza, à savoir les bâtiments G912 et G913 sis sur la parcelle 5750, G900, G901, G902, G903 et G904 sis sur la parcelle 5754, G948 sis sur les parcelles 755 et 5758 et G905 sis sur la parcelle 6712. Concernant les éléments caractéristiques de cet ensemble, le Conseil d'Etat reprenait à son compte les observations du conservateur des monuments, qui mettait en exergue les grandes marquises en porte-à-faux, la présence d'une rue intérieure marchande, le foisonnement d'enseignes lumineuses, les modules de vitrages des façades et leur implantation par rapport à la structure portante de l'immeuble, en béton armé, ainsi que le fractionnement vertical de ces modules, qui correspondait à diverses fonctions. Il était établi autant par les pièces du dossier que par les avis circonstanciés contenus dans la littérature spécialisée, du conservateur des monuments et de la CMNS, que les bâtiments formant le complexe Mont-Blanc Centre et cinéma Plaza présentaient un intérêt essentiel, notamment sur le plan historique et sur celui de l'évolution des différentes techniques de construction. Cet ensemble pouvait ainsi être considéré comme un monument de l'architecture au sens de l'article 4 de la loi sur la protection des monuments, de la nature

et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05). La société propriétaire du bâtiment abritant le cinéma Plaza avait fait état de difficultés d'exploitation de cet équipement qui était déficitaire, cette situation pouvant, à terme, affecter la viabilité économique de cette salle. Toutefois, elle s'était contentée de formuler, en des termes généraux et sans s'appuyer sur des éléments concrets ou chiffrés, des observations relatives aux conséquences dommageables, sur le plan économique, qui pourraient découler d'une mesure de maintien de l'affectation du cinéma Plaza sans démontrer qu'une telle mesure lui causerait inévitablement un manque à gagner. La direction du patrimoine et des sites (DPS) était invitée à mettre en œuvre un inventaire et dresser de manière aussi exhaustive que possible une liste des éléments intérieurs des bâtiments jugés dignes de protection. En l'état, les effets attachés à l'arrêté du Conseil d'Etat ne sauraient s'étendre à ces éléments. La SAP était également invitée à établir un cahier des charges fixant les modalités d'intervention future sur les bâtiments. Enfin, il se justifiait de prononcer la mesure de protection par un seul arrêté, même si les bâtiments étaient en mains de deux propriétaires distincts, car les bâtiments formaient un ensemble relativement cohérent et présentaient une certaine dépendance fonctionnelle.

E. 12

Mont-Blanc S.A. a recouru auprès du Tribunal administratif contre l'arrêté de classement, le 26 avril 2004. Elle conclut à son annulation. L'arrêté du Conseil d'Etat spécifiait que le classement portait sur les immeubles proprement dits et sur le cinéma Plaza, sans établir de distinction entre les différents bâtiments. Il ne définissait ni l'intérêt présenté par ces immeubles, ni les éléments dignes d'être protégés et admettait l'absence de tout inventaire. Ainsi, l'arrêté litigieux instituait, en l'état, un classement global, général et sans limitation de la totalité du complexe Mont-Blanc Centre. Mont-Blanc S.A. était au bénéfice, depuis 1997, d'une autorisation de rénover la façade de l'immeuble, entrée en force. La demande de classement aurait donc dû être déclarée irrecevable en application de l'article 10 alinéa 3 LPMNS. L'exploitation du cinéma n'était plus viable économiquement et le dernier exploitant, soit la société Europlex, l'avait fermé en février 2004. En négligeant les conséquences économiques de sa décision, le Conseil d'Etat allait à l'encontre de la jurisprudence rendue en la matière. En l'absence de toute contre-prestation de l'Etat pour la perte subie en raison d'un classement de la salle de cinéma, celui-ci était totalement disproportionné ce d'autant que, sur les trois salles de cinéma réalisées par Saugey, celle du Manhattan faisait déjà l'objet d'une mesure de sauvegarde, ce qui diminuait d'autant l'intérêt au maintien du Plaza. Par ailleurs, Mont-Blanc S.A. avait déjà engagé des frais très largement supérieurs à ceux qu'aurait impliqués une rénovation normale en acceptant de réaliser une rénovation de ses immeubles "à l'identique". Malgré ce coût supplémentaire, les résultats au niveau de l'isolation phonique et énergétique de l'immeuble restaient médiocres, une dérogation du département avait d'ailleurs été nécessaire. Cette problématique ne manquerait pas d'influer sur le rendement possible résultant de la location des locaux. Or, ces efforts économiques devenaient insupportables si, en plus, on la privait du rendement acceptable qu'elle avait le droit de tirer de l'espace anciennement dévolu au cinéma. En outre, l'obligation de maintenir l'espace réservé au cinéma Plaza revenait à s'immiscer dans sa sphère d'activité et constituait une atteinte non seulement à la garantie de la propriété mais également à sa liberté économique. Le classement de la salle du cinéma Plaza était dès lors totalement disproportionné et contraire à la Constitution. En outre, il n'existait pas un intérêt public justifiant une démarche de classement. En particulier, le classement de la salle de cinéma ne s'appuyait pas sur une large frange de la population. Certains éléments

invoqués pour justifier la mesure étaient erronés. C'était ainsi à tort que les milieux spécialisés parlaient de "façades en rideau". De même, le cinéma avait fait l'objet d'une rénovation importante diminuant notamment le nombre de sièges de 1250 à 700. Les innovations et solutions utilisées pour la réalisation des bâtiments représentaient en réalité une concrétisation de solutions déjà connues à l'époque et utilisées dans le cadre de la réalisation d'autres bâtiments en Suisse et dans le monde. La mesure de classement était également inopportune dans la mesure où la façade de l'immeuble était en cours de rénovation complète. Par ailleurs, les immeubles, propriété de la Winterthur, avaient déjà été entièrement rénovés sans conservation de leur état original. La soumission à la LPMNS de tels éléments nouveaux de construction ne correspondait pas au but de cette loi. La mesure était ainsi inadéquate, inutile et disproportionnée. La rénovation des immeubles avait été autorisée et avait fait l'objet de nombreuses démarches, rapports et expertises et les plans avaient toujours été soumis au département, de sorte qu'aucune menace ne planait sur ces bâtiments. De plus, en raison de l'importance des travaux réalisés pour sa rénovation, il n'existait pas un intérêt public suffisant pour justifier une mesure aussi générale que celle adoptée par le Conseil d'Etat. Le classement global de l'ensemble Mont-Blanc Centre protégeait indistinctement les immeubles, y compris leur aménagement intérieur. Or, le gel des aménagements intérieurs était incompatible avec l'esprit de l'immeuble et aurait un impact direct et dramatique sur le rendement possible des bâtiments. Enfin, ce classement engendrait une inégalité de traitement, dans la mesure où la recourante serait confrontée à des difficultés importantes chaque fois qu'elle voudrait procéder à une restauration ou une rénovation. En outre, elle devrait maintenir l'immeuble dans un état qui ne répondait que très partiellement aux exigences du marché pour des locaux commerciaux, alors que la Winterthur avait été autorisée à effectuer des rénovations et que la Ville de Genève avait pu apporter des modifications importantes aux bâtiments de l'école de Budé, au Petit-Saconnex, pour répondre aux besoins de l'établissement.

E. 13

Le Conseil d'Etat, soit pour lui le département, s'est opposé au recours le 10 juin 2004. Le dispositif de l'arrêté était conforme à l'article 11 alinéa 1 lettre a LPMNS. Au demeurant, il était permis de considérer qu'une mesure de protection visait, en premier lieu et en règle générale, à préserver la "substance" du bâtiment concerné, ce qui en faisait son identité, ce qui le distinguait d'autres constructions par son caractère, son enveloppe, sa structure, ses espaces de circulation et sa typologie d'aménagement. Une telle mesure pouvait aussi englober certains des éléments formant les aménagements intérieurs d'un bâtiment, en particulier ceux d'entre eux qui ne sauraient être dissociés de l'enveloppe de ce bâtiment, notamment de ses façades extérieures, dans la mesure où ces éléments formeraient un tout inséparable avec ces dernières. Par ailleurs, l'article 15 LPMNS laissait une marge d'appréciation au Conseil d'Etat et permettait l'exécution de travaux de transformations ou une nouvelle affectation de l'immeuble classé. La mesure de classement litigieuse ne figeait pas la situation et le prétendu caractère trop large et général qui lui serait attaché n'était en rien susceptible de porter atteinte aux droits de Mont-Blanc S.A. qui étaient maintenus dans leur totalité. S'agissant de la recevabilité de la demande de classement, l'autorisation délivrée par le département le 30 juin 1997 portait sur des travaux d'entretien et non sur une démolition des bâtiments ou sur leur transformation. De toute manière, l'autorisation n'était véritablement entrée en force que lorsque la CMNS avait donné son accord au projet, soit le 16 avril 2003. L'exploitation du cinéma Plaza était déficitaire déjà avant l'adoption de la mesure de classement. De plus, Mont-Blanc S.A. n'établissait pas de manière convaincante

qu'il n'existait aucune solution propre à garantir le maintien d'une affectation de l'espace comprenant le cinéma Plaza. La mesure de classement litigieuse - qui faisait prévaloir l'intérêt général au maintien d'un témoin jugé d'importance dans l'histoire genevoise de l'expression cinématographique sur la liberté d'un propriétaire d'affecter à sa guise l'usage de son bien - ne vidait pas la liberté économique de sa substance et n'avait nullement pour but de favoriser une branche d'activité au détriment d'une autre. La mesure respectait ainsi la liberté économique de Mont-Blanc S.A. Les mesures de protection du patrimoine étaient susceptibles de porter atteinte à la garantie de la propriété et devaient répondre aux conditions fixées par l'article 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101). L'article 15 LPMNS n'empêchait pas toute intervention sur un immeuble classé, mais soumettait celle-ci à l'accord du Conseil d'Etat. Il n'y avait dès lors pas atteinte grave à la propriété. Par ailleurs, une mesure de classement n'était pas immuable et rien n'empêchait le Conseil d'Etat, si les conceptions qui prévalaient aujourd'hui n'avaient plus cours demain, de reconsidérer sa décision. Les conceptions en matière de protection des monuments avaient évolué et des mesures de protection pouvaient viser non seulement des œuvres d'art mais aussi des bâtiments qui étaient les témoins caractéristiques d'une époque ou d'un style. Or, tel était le cas de l'ensemble Mont-Blanc Centre. Le concept d'intérêt public ne pouvait pas se réduire à la seule prise en considération d'avis individuels, mais impliquait un élément d'ordre qualitatif, attaché à l'objet jugé digne d'intérêt, cet élément devant présenter un certain degré d'intensité pour être à même de justifier l'intervention de l'autorité. S'agissant des caractéristiques du complexe, la façade rideau était un terme utilisé pour désigner une façade non porteuse et il était erroné de prétendre que les innovations et autres solutions présentaient peu d'originalité. Par ailleurs, il n'existait aucun obstacle au classement d'une nouvelle façade dont les nouveaux éléments répondaient aux exigences de maintien de l'esprit et de la forme du bâtiment. Mont-Blanc S.A. prétendait à tort que la mesure de classement aurait pour effet d'assurer une protection totale des immeubles, en particulier de la totalité de leurs éléments intérieurs. L'arrêté disposait qu'en l'état, les effets attachés à cet arrêté ne s'étendaient pas aux éléments intérieurs existants et jugés dignes de protection. La mesure s'appliquait donc aux seuls éléments qui formaient un tout inséparable avec l'enveloppe et les façades des bâtiments. Tant qu'un inventaire des éléments intérieurs ne serait pas établi, leur sauvegarde éventuelle, dans la mesure où ils seraient jugés dignes de protection, devrait être appréciée à l'aune de l'article 15 LPMNS. Enfin, Mont-Blanc S.A. ne pouvait se prévaloir d'une inégalité de traitement ni par rapport aux immeubles de la Winterthur ni par rapport à l'école de Budé qui n'était pas au bénéfice d'une mesure de protection.

E. 14

Le 24 juin 2004, la SAP a requis la confirmation du classement.

E. 15

Dans sa réplique du 4 octobre 2004, Mont-Blanc S.A. a persisté dans ses conclusions, en reprenant ses précédents arguments. Au surplus, il était incohérent de classer l'ensemble des immeubles de Mont-Blanc Centre sans définir les éléments dignes de protection. Le Conseil d'Etat avait classé ces bâtiments alors même qu'ils ne suscitaient pas l'enthousiasme du public, et il avait inventé une catégorie spéciale de classement, pour un monde imaginaire et futur. Faute de base légale, cette démarche devait être rejetée. Les effets juridiques d'un tel classement n'étaient pas anodins. Les travaux effectués sur la façade des immeubles ne constituaient pas de l'entretien, mais bien une transformation soumise à autorisation de

construire. Celle-ci était entrée en force à la fin du mois de juillet 1997 et l'existence de conditions n'y changeait rien. La demande de classement aurait donc dû être déclarée irrecevable. L'Etat ne pouvait pas porter atteinte au droit du propriétaire à une exploitation rentable de son immeuble sans indemnisation. L'exploitation du cinéma Plaza n'était plus économiquement viable. Après la faillite du premier exploitant, celle-ci avait été reprise par Europlex qui avait également dû l'abandonner après une année. Cela prouvait l'impossibilité économique de poursuivre telle quelle une exploitation cinématographique dans le cinéma Plaza. Elle-même, en tant que propriétaire, n'était pas responsable de cette situation. Des alternatives avaient été recherchées pour l'utilisation de l'espace et des projets de surfaces commerciales avaient été retenus. La mesure de classement engendrait ainsi une perte importante. Elle devait donc être annulée. Les bâtiments ne présentaient ni les caractéristiques ni les éléments dignes de protection mis en avant par les milieux de la protection du patrimoine. En particulier, l'immeuble ne présentait pas de façades rideaux, mais bien de simples panneaux de façades. Par ailleurs, celles-ci étaient reconstruites et il n'existait plus d'élément original en verre ou en aluminium, sous réserve de cinq panneaux conservés le long de la rue du Cendrier.

E. 16

Le Conseil d'Etat a dupliqué le 23 décembre 2004, persistant dans ses conclusions.

E. 17

Le 3 janvier 2005, la SAP a également dupliqué. Elle conclut au rejet du recours.

E. 18

Mont-Blanc S.A. a transmis au Tribunal administratif ses courriers des 3 et 23 juin 2005 adressés au département, dans lesquels elle énumérait les inconvénients survenus suite à l'achèvement des travaux de construction de la façade.

E. 19

a. Une comparution personnelle des parties a eu lieu le 27 juin 2005. M. Danon a expliqué avoir effectué divers travaux de rénovation pour lesquels des autorisations avaient été délivrées. Il s'agissait toujours de démarches longues et fastidieuses. Mont-Blanc S.A. souhaitait pouvoir transformer l'intérieur du bâtiment au gré des besoins des locataires et réaménager l'espace de la salle de cinéma. Les représentants du Conseil d'Etat ont indiqué avoir accordé des autorisations pour des modifications de cloisons en insistant sur le fait que les structures ne devaient pas être touchées, pour éviter leur effondrement. Les seules contraintes se situaient au niveau de la façade, des structures et de la salle de cinéma. La distribution faisait partie de la typologie du bâtiment qui ne pouvait pas être modifiée. En conséquence, la diminution des surfaces des couloirs, des escaliers, etc. n'était pas envisageable. En revanche, rien ne s'opposait au remodelage des surfaces de bureaux à l'intérieur de celles-ci. Le département souhaitait idéalement le maintien de la salle de cinéma tel quel. Dans la mesure où la structure architecturale était sauvegardée, l'autorité ne s'opposerait pas à une transformation compatible avec le maintien de la substance du bâtiment. Si le projet était en adéquation avec la protection du patrimoine, elle ne s'opposerait pas à la création de mezzanines, par exemple. M. Danon a précisé qu'un réel problème se posait pour des transformations en sauvegardant la volumétrie et l'espace notamment, vu les 20 mètres de hauteur. Pour redémarrer l'exploitation du cinéma, un investissement de CHF 1,5 million serait nécessaire. b. M. Danon a refusé de signer le procès-verbal.

E. 20

Le même jour, le Tribunal administratif a procédé à un transport sur place en présence des parties. Le juge délégué a pu constater que le bâtiment abritant le cinéma était bordé, côté rue de Chantepoulet par la librairie Payot et, côté rue du Cendrier, par le magasin Cottonshop. A certains étages, il y avait des stores en toile sur la façade ou des stores à lamelles à l'intérieur du bâtiment. Les impostes n'étaient pas dotées de stores. Mont-Blanc S.A. s'est plainte d'une inégalité de traitement avec le bâtiment suivant, propriété de la Winterthur, qui avait obtenu les autorisations nécessaires pour placer des stores, ce qui n'était pas son cas. Par ailleurs, des travaux, imposés par l'Etat de Genève et qu'elle avait fait exécuter présentaient des problèmes d'étanchéité. Le représentant du Conseil d'Etat a contesté l'existence d'une inégalité de traitement. Le bâtiment de Mont-Blanc S.A. ne comprenait pas de stores du tout à l'origine. L'architecte avait prévu des lamelles à l'intérieur. Les participants au transport sur place se sont rendus à l'intérieur du cinéma. Après avoir passé les caisses, ils ont débouché dans un grand hall qui donnait accès à la fois à la salle de cinéma, à un établissement public ouvert sur la rue et à des escaliers conduisant aux balcons de l'établissement. S'agissant des interventions envisageables, le représentant du Conseil d'Etat s'est dit "ouvert à tout", à condition que les travaux soient réversibles et qu'ils ne camouflent ni ne travestissent la perception de l'espace. Il ne fallait pas non plus tenter de réaliser le plus possible de nouvelles surfaces. Ensuite, les participants au transport sur place se sont rendus dans l'immeuble sis 1-3 rue de Chantepoulet. Une seule entrée permettait d'accéder à l'immeuble. Au premier étage, un hall central donnait sur quatre portes. M. Danon a expliqué que chaque porte ouvrait sur un long couloir autour duquel étaient organisés les espaces de bureaux. Les participants ont encore pu observer les rampes d'escalier en verre transparent et des colonnes recouvertes de petites faïences vertes qui soutenaient l'édifice à chaque étage. Puis, ils ont emprunté les ascenseurs pour monter au sixième étage. Côté rue du Cendrier, il y avait une très grande vasque en "S" vide. S'agissant des fenêtres, le juge délégué a remarqué que, même si la partie basse était fermée, la partie supérieure pouvait être ouverte. Mont-Blanc S.A. a exposé que ceci empêchait de sécuriser les locaux qui avaient été cambriolés à plusieurs reprises. Le représentant de la SAP a expliqué que chaque étage du bâtiment était différent et que les locaux avaient toujours été cloisonnés au gré des preneurs successifs, ce qui était aussi typique de l'époque, mais que les structures porteuses n'avaient jamais été touchées.

E. 21

Le 15 juillet 2005, Mont-Blanc S.A. a transmis ses observations au sujet du procès-verbal dressé lors du transport sur place. En particulier, elle a précisé que la distribution des locaux variait à chaque étage et que seuls certains d'entre eux avaient un couloir central. Il n'existait plus de colonnes recouvertes de faïences dans les étages, mais uniquement dans le hall d'entrée.

E. 22

Le classement d'un bâtiment a pour effet de soumettre à autorisation du Conseil d'Etat toute démolition, transformations importantes ou changement dans la destination (art. 15 al. 1 LPMNS). Seuls les simples travaux ordinaires d'entretien et les transformations de peu d'importance qui ont fait l'objet d'un préavis favorable de la part de la CMNS et d'une demande d'autorisation ordinaire au sens de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) peuvent être autorisés par l'autorité compétente (art. 15 al. 3 LPMNS). Il impose aussi au propriétaire d'entretenir l'édifice (art 19 al. 1

LPMNS). L'Etat peut participer financièrement aux frais de conservation, d'entretien et de restauration de l'immeuble classé (art. 22 al. 1 LPMNS). L'arrêté de classement est d'une durée indéterminée (art. 11 al. 2 LPMNS) et ne peut être modifié ou abrogé que pour des motifs prépondérants d'intérêt public ou si l'immeuble qu'il protège ne présente plus d'intérêt du point de vue de la LPMNS (art. 18 al. 1 LPMNS).

E. 23

Le département a expliqué, dans ses écritures, qu'une mesure de protection visait en premier lieu et en règle générale, à préserver la "substance" du bâtiment concerné par une telle mesure, ce qui en faisait son identité, ce qui le distinguait d'autres constructions, par son caractère, son enveloppe, sa structure, ses espaces de circulation et sa typologie d'aménagement. Lors de la comparution personnelle et du transport sur place, il a été précisé que, pour le cas d'espèce, les contraintes se situaient au niveau de la façade, des structures et de la salle de cinéma. La distribution faisait partie de la typologie du bâtiment et devait être maintenue. Les surfaces des couloirs et des escaliers ne pouvaient dès lors pas être modifiées. En revanche, un remodelage des surfaces de bureaux à l'intérieur de celles-ci était possible. D'ailleurs, des autorisations pour des modifications de cloisons avaient déjà été délivrées. Il découle de ce qui précède que même si l'approbation du Conseil d'Etat est requis, la recourante peut continuer à réaliser des travaux dans ses bâtiments et répondre à la demande des locataires dans les limites susmentionnées. En particulier, la distribution intérieure des locaux loués reste aménageable. Cela correspond d'ailleurs à la conception de Saugey, pour lequel la répartition de l'espace devait être adaptable aux besoins de chaque époque. Pour les immeubles qui abritent les bureaux et les commerces, il n'y a donc pas violation du principe de la proportionnalité.

E. 24

La situation est plus délicate en ce qui concerne la salle de cinéma. Dans son arrêté, le Conseil d'Etat n'a pas examiné les conséquences du classement pour la recourante. Or, il n'est pas contestable que, suite à l'émergence des salles « multiplex », les cinémas ont rencontré des difficultés économiques et que la plupart ont dû fermer. Dans le cas précis, un premier exploitant a fait faillite. La société Europlex a alors repris l'exploitation de la salle mais a cessé son activité, faute d'une rentabilité suffisante, après une année. Il convient dès lors 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. La cause sera donc renvoyée au Conseil d'Etat pour qu'il enquête sur ce point.

E. 25

La recourante se plaint enfin d'une inégalité de traitement, la Winterthur ayant pu procéder à des rénovations de ses immeubles sans contrainte. Ce faisant, la recourante conteste les conditions de l'autorisation DD 94729 et non la mesure de classement. Pour le surplus, le tribunal de céans relèvera qu'il n'y a pas inégalité de traitement, car le classement inclut également les bâtiments propriété de la Winterthur. Il n'y a pas non plus d'inégalité de traitement avec l'école de Budé, puisque celle-ci ne fait pas l'objet d'une mesure de protection.

E. 26

Il ressort de ce qui précède que le Conseil d'Etat n'a pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en classant les bâtiments G900, G901, G902, G903, G904, G912, G913 et G948. En revanche, il ne pouvait, sans procéder à un examen plus approfondi, classer le bâtiment G905 comprenant la salle de cinéma.

E. 27

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

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