

GE_GERICHTE A/964/2000 vom 27. November 2001

GE Cour de justice, 2001-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_964_2000

FR: GE_GERICHTE A/964/2000 du 27 novembre 2001

IT: GE_GERICHTE A/964/2000 del 27 novembre 2001

Regeste

PROTECTION DES MONUMENTS; PROCEDURE DE CLASSEMENT;
CINEMA(CONSTRUCTION); CE | L'affectation du cinéma Bio 72 ne peut être que limitée au domaine du spectacle audiovisuel mais est économiquement viable à condition d'admettre un rendement raisonnable. Les projets proposés ne permettent pas de conclure à un rendement acceptable. Cependant, le prix de vente offert par la Ville de Carouge pour l'acquisition du cinéma est raisonnable et respectueux des intérêts des propriétaires, lesquels ne peuvent plus invoquer un dommage économique. En conséquence, le classement des bâtiments doit être confirmé. | LPMNS.10

Erwägungen

E. 1

La question de la recevabilité a déjà été tranchée dans l'arrêt du tribunal de céans du 8 février 2000. Il n'y a pas lieu d'y revenir.

E. 2

Il résulte de l'arrêt du Tribunal fédéral du 28 juin 2000 que l'intérêt public au classement est définitivement acquis. La Haute Cour a toutefois précisé qu'une telle mesure devait respecter le principe de proportionnalité et, en l'occurrence, être compatible avec l'article 26 de la Constitution fédérale en garantissant aux propriétaires un rendement acceptable. A défaut, l'Etat devait ou renoncer à la mesure de classement envisagée, ou en réduire la portée, ou encore la maintenir, mais à la condition, dans ce dernier cas, de prêter son concours, y compris financier, au changement d'affectation nécessaire, voire à l'exploitation future du bâtiment.

E. 3

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, dans la pesée des intérêts et en particulier dans le cadre de l'étude de l'usage que le propriétaire peut continuer de faire de son immeuble, en dépit de la mesure restrictive, le rendement qu'il pourrait en retirer après reconstruction ou transformation, s'il n'était pas soumis à la mesure en cause, n'entre pas en considération (ATF 117 I p. 262, consid. 2a et les références citées).

E. 4

Toujours selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les arguments d'ordre économique et les intérêts purement financiers du propriétaire à une utilisation aussi lucrative que possible de son bien-fonds ne peuvent l'emporter sur l'intérêt public à une restriction de la propriété (JdT 1985 I 506 ss consid. 4d). Dans son arrêt du 28 juin 2000, le Tribunal fédéral n'a pas remis en question les jurisprudences précitées. Elles demeurent donc d'actualité.

E. 5

Le cas d'espèce présente une particularité en ce sens que seul un classement intégral est envisageable. En effet, l'enveloppe extérieure est en quelque sorte la peau du bâtiment et les caractéristiques architecturales de ce bâtiment font que l'on ne peut dissocier le classement de l'enveloppe externe de celui des aménagements intérieurs. Cela ne veut pas encore dire que seule une activité cinématographique soit exclusivement possible. Preuve en est que les différents projets élaborés, s'ils sont axés sur le cinéma proprement dit, comportent des activités annexes telles que rencontres avec les réalisateurs et le public, conférences, animations pour enfants et animations en collaboration avec les sociétés locales. Reste que l'affectation du Bio 72 ressortit au domaine du spectacle audiovisuel essentiellement et cela pour tenir compte de la disposition des lieux, notamment de l'absence de loges, coursives et autres dégagements propres au monde du théâtre parlé, chanté ou gestuel. En revanche et contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal fédéral, la scène et la fosse d'orchestre existent bel et bien. Actuellement, ces deux éléments sont occupés par l'écran mais il suffit de déplacer celui-ci de quelques mètres en arrière pour retrouver la fosse. Quant à la scène, elle est parfaitement utilisable moyennant un écran mobile. Il en va de même concernant l'aménagement du café. Le local de la buvette d'origine existe toujours même s'il est occupé actuellement par les installations de ventilation. Les propositions concrètes ténorisées depuis l'arrêt du Tribunal fédéral démontrent que l'utilisation de la salle est possible, économiquement viable, à condition d'admettre un rendement raisonnable. Depuis l'arrêt du Tribunal fédéral, trois projets ont été présentés dans l'optique du maintien d'une activité cinématographique élargie dans l'immeuble abritant le Bio 72. Force est toutefois de constater que ces projets - pour élaborés et sérieux qu'ils soient - ne permettent pas d'admettre que l'exploitation du Bio 72 assurera aux propriétaires un rendement acceptable. En effet, si certains postes comme les charges, frais de rénovation par exemple - tels qu'ils sont chiffrés dans les différentes versions sont des éléments vérifiables et peuvent constituer une base objective - il n'en va pas de même pour les recettes qui sont pour la plupart du temps des estimations à partir de prémisses qui en elles-mêmes ne sont d'aucun secours aux auteurs des projets. Il en va ainsi notamment du nombre des entrées, estimées en fonction de l'expérience du cinéma Morgenthal de Zurich (projet Paradisio), voire de celle du Ciné 17 ou de l'Ecran à Genève (projet commun Mâd-Paradisio).

E. 6

Reste l'offre de la ville de Carouge. Si les propriétaires entendaient aliéner en l'état le bâtiment classé - sous réserve du droit de préemption de l'État et de la commune, en application de l'article 24 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) - ils en tireraient un montant de CHF 640'000.-, soit la valeur vénale du bâtiment dont la démolition serait interdite. Cela présuppose qu'ils trouvent un acquéreur d'une part et que celui-ci soit prêt à effectuer les travaux de rénovation indispensables chiffrés dans l'expertise Duboule du 5 juin 1998 à CHF 420'000.- (cf. ATA du 8 février 2000, ch. 7 en fait). On arrive ainsi à une valeur de CHF 1'060'000.-. Pour le Tribunal fédéral, cette perspective paraissait d'autant moins envisageable que la collectivité publique semblait exclure tout engagement dans ce sens. L'offre de la ville de Carouge bat en brèche ces considérations. En effet, le montant offert par les autorités carougeoises s'inscrit dans la fourchette des valeurs minimales retenues par le Tribunal fédéral (CHF 1'060'000.-) et de la valeur vénale d'un immeuble de rapport qui serait par hypothèse reconstruit en lieu et place du bâtiment actuel et arrêté selon l'expertise Duboule

précitée à CHF 1'310'000.-. Il faut donc en conclure que l'offre de la commune de Carouge est raisonnable et respectueuse des intérêts des propriétaires.

E. 7

Dans son arrêt du 28 juin 2000, le Tribunal fédéral a précisé que l'autorité et le propriétaire doivent se concerter pour examiner tous les effets du classement, étudier d'éventuelles variantes et solutions alternatives, fixer les modalités, les charges et les conditions de l'utilisation future (arrêt attaqué, p. 12). L'instruction du dossier a démontré que les propriétaires n'ont pas manifesté la moindre volonté pour trouver une solution quant à l'utilisation future du bâtiment. Pour eux, toute utilisation est déficitaire. C'est un fait acquis. Partant de là, ils ont concentré leur énergie sur la discussion et la critique des différents projets présentés. Par ailleurs, ils ont refusé l'offre de la ville de Carouge aux motifs que le prix proposé en était trop bas. Or, comme vu ci-dessus, le montant de CHF 1'200'000.- est parfaitement acceptable et il n'est pas de nature à entraîner pour les propriétaires un préjudice financier exorbitant.

E. 8

Il résulte de ce qui précède que l'arrêté de classement pris par le Conseil d'Etat doit être confirmé. L'évolution du dossier depuis l'arrêt du Tribunal fédéral du 28 juin 2000 et l'instruction complémentaire à laquelle a procédé le tribunal de céans permettent d'arriver à la conclusion que les intérêts économiques des propriétaires ne sont pas lésés par la décision de classement dans une mesure incompatible avec le principe de proportionnalité. En effet, si l'on ne peut pas retenir en l'état que la poursuite d'activités liées au domaine du spectacle, audiovisuel en particulier, permettrait de procurer aux propriétaires un rendement acceptable, l'offre de la ville de Carouge, sur la base d'un prix raisonnable et acceptable au vu du dossier, rend purement et inexistant le dommage économique dont se prévalent les propriétaires.

E. 9

Le recours sera donc rejeté et l'arrêté du Conseil d'Etat confirmé. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement.

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