

GE_GERICHTE JTAPI/62/2021 vom 27. Januar 2021

GE Cour de justice, 2021-01-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_62_2021

FR: GE_GERICHTE JTAPI/62/2021 du 27 janvier 2021

IT: GE_GERICHTE JTAPI/62/2021 del 27 gennaio 2021

Erwägungen

E. 12

Conformément à l'art. 90 al. 1 LCI, les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés. Cette disposition a été conçue comme introduisant la mesure de protection, soit le maintien de l'immeuble, laquelle s'impose lorsque l'unité architecturale et urbanistique est complète. L'article précise en quoi doit consister ce maintien, notamment si des rénovations ou des transformations sont en soi justifiées. Il est alors précisé que les structures porteuses ou même d'autres éléments dignes de protection doivent en règle générale être maintenus (MGC 1983 II 2202 p. 2207).

- 11/16 - A/1317/2020 S'il est constant que cette disposition vise avant tout à préserver le caractère architectural et urbanistique des ensembles protégés, il reste que sa lettre exprime clairement que d'autres éléments dignes de protection peuvent également être protégés. Dans le cadre des travaux législatifs qui ont précédé l'adoption de la loi Blondel, sur la question de savoir ce qu'il fallait entendre par « autres éléments dignes de protection », il a notamment été expliqué qu'il s'agissait de certains éléments qui n'étaient pas d'une grande ampleur, mais qui pouvaient exister dans un immeuble, par exemple un escalier typique, une porte ou une cheminée (MGC 1983 II 2202 p. 2207 et 2223). Il convient de relever à cet égard que l'ajout de la phrase « de même que les autres éléments dignes de protection », « trop vague dans son interprétation », voire « superflue » pour certains, visait à atténuer le caractère trop restrictif du texte de loi en élargissant la protection aux autres éléments méritant protection. Monsieur Arnold SCHLAEPFER, rapporteur, indiquait à ce propos que « la loi doit faire plus que d'indiquer un minimum de protection, mais véritablement, dire quel est le but et l'intention du législateur. Or, il y avait une majorité en commission pour dire qu'à part les structures porteuses il y a, dans certains cas, d'autres éléments qui doivent être protégés. Toutefois, en faire l'énumération est une chose impossible (...) ». Le député Jean-Philippe MAITRE, qui estimait que la clause générale que contenait l'al. 1er de l'art. 90 devait être maintenue « parce que, en matière de protection de patrimoine, il est difficile de faire des textes qui sont, en tant que tels, des textes exhaustifs », relevait également que « la seule allusion aux structures porteuses n'est pas suffisante, tant il est vrai qu'il peut y avoir d'autres éléments dont l'intérêt est manifeste et qu'il s'agit de protéger ». À l'issue des débats, la clause générale a été conservée, mais modifiée en ce sens que seuls les éléments « particulièrement » dignes de protection devraient être conservés, ceci afin de « ne pas ouvrir trop largement (...) la "vanne" à l'appréciation » (MGC 1983 II 2202 p. 2207 et 2220 ss). Il ressort de ce qui précède que la protection conférée par les art. 89 ss LCI ne s'arrête pas à la seule enveloppe des bâtiments protégés, mais porte également sur l'ensemble des éléments jugés dignes de protection, y compris les éléments intérieurs. Cette

conclusion est d'ailleurs confirmée par la jurisprudence. Dans le cadre de l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt ATA/566/2008 du 4 novembre 2008 cité par l'autorité intimée, les instances spécialisées qui ont évalué les qualités urbanistiques et architecturales des squares de Montchoisy, leur état ainsi que les inscriptions et les décors présents dans les halls, ont notamment retenu que les aménagements et décors dans les espaces partagés tels que les halls d'entrée et les cages d'escalier constituaient des éléments dignes de protection caractérisant la valeur des bâtiments qui devaient être sauvegardés.

- 12/16 - A/1317/2020 Dans l'arrêt ATA/434/2018 du 8 mai 2018, également cité par l'autorité intimée, la chambre administrative a confirmé la mise à l'inventaire d'un immeuble digne d'être protégé, retenant, à l'instar de la CMNS, que tant les éléments extérieurs du bâtiment (socle, courive, corniche) que les éléments intérieurs (portes d'entrée, halls décorés avec boiseries, peinture murale, sol en carreaux de ciment teinté, cage d'escalier avec rampe formée de barreaudages en fer forgé, etc.) participaient à son unité architecturale. Dans le cas d'espèce, la mise à l'inventaire s'avérait nécessaire car le bâtiment concerné était « sorti du champ de la protection de la loi Blondel parce qu'isolé », et qu'il « méritait protection en cohérence avec ce qui était fait par rapport aux ensembles protégés ». Citons encore un arrêt de 1991, dans lequel le Tribunal administratif retient que les art. 89 et 90 LCI, en visant à la préservation d'ensembles du XIXe et du début du XXe siècle, « ont pour but de protéger le bâtiment dans son contexte architectural plus que la protection de certains aspects ou de certaines parties d'un bâtiment » (arrêt du Tribunal administratif du 6 février 1991 in RDAF 1992, p.181). La décision attaquée, en tant qu'elle tend à protéger des éléments intérieurs d'un immeuble protégé, repose ainsi sur une base légale suffisante.

E. 13

En l'espèce, dans la note de service du 21 juillet 2020, M. P _____ relève que, dans l'ensemble qui nous intéresse, l'immeuble du recourant présente la tripartition habituelle des halls d'entrée des immeubles construits au XIXe siècle et au début du XXe siècle, avec soubassement interprété en panneaux de bois ou en marbre/faux-marbre dans la partie basse, large surface peinte (aujourd'hui repeinte en blanc) et corniche en stuc faisant jonction avec le plafond. Il a notamment souligné le caractère exceptionnel du décor peint, considéré comme le plus riche de tout l'ensemble, relevant que « l'association d'un lambris de bois dans lequel s'insèrent des carreaux de faïence, à une peinture à motifs végétaux, exubérante et se prolongeant dans la cage d'escalier, et à un plafond mouluré peint de couleurs assorties est [...] assez exceptionnelle ». La qualité et la rareté des décors de l'immeuble ont d'ailleurs été relevées dans plusieurs publications, notamment la revue Patrimoine et architecture de 1998, l'ouvrage Escaliers, Décors et Architecture des cages d'escaliers des immeubles d'habitation de Suisse romande de 2006 et l'ouvrage La Belle Epoque de l'ornement de 2015. Enfin, il convient encore de relever que la fiche de recensement - non caviardée - du _____ mai 2018 contient, dans son iconographie, des photographies du décor peint de la cage d'escalier du rez-de-chaussée et du premier étage, démontrant au besoin que ces éléments méritent d'être protégés.

- 13/16 - A/1317/2020 Le recourant n'apporte pour sa part aucun élément objectif qui justifierait de s'écarter de cette appréciation et de dénier aux décors litigieux la valeur que des spécialistes en la matière leur ont reconnue. Le fait que ceux-ci étaient dégradés et tagués n'y changent rien. En effet, comme le relève l'autorité intimée, la jurisprudence admet que le fait que des édifices dignes d'intérêt feraient l'objet de graffitis ne leur enlève

en rien leur statut d'immeubles protégés (ATA/613/2008 du 9 décembre 2008 consid. 5.f). Partant, il convient d'admettre que les décors peints dans l'immeuble du recourant constituent des éléments particulièrement dignes de protection au sens de l'art. 90 al. 1 LCI. Dans cette mesure, en procédant aux travaux litigieux, le recourant a contrevenu à la LCI.

E. 14

Le recourant allègue qu'à l'époque, il ignorait l'existence du projet de fiche de recensement de son immeuble. Cet argument est sans pertinence. En effet, la jurisprudence a souligné qu'un propriétaire se doit de consulter les autorités compétentes pour être en mesure de déterminer avec certitude si un immeuble appartient à un ensemble protégé au sens de l'art. 89 LCI (ATA/1066/2018 du 9 octobre 2018 consid. 8 et 9).

E. 15

Il résulte de ce qui précède que la décision querellée, qui ordonne le rétablissement d'une situation conforme au droit, est fondée quant à son principe.

E. 16

Se pose alors la question de savoir si, en vue du rétablissement d'une situation conforme, l'autorité intimée était fondée, en application de l'art. 129 let. e LCI, à exiger la restauration complète des décors peints, en particulier sous l'angle de la proportionnalité.

E. 17

L'injonction de rétablir l'état de droit est d'un poids déterminant pour l'exécution en bonne et due forme du droit de l'aménagement du territoire (ATF 136 II 359 consid. 6 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_143/2015 du 13 novembre 2015 consid. 2.4 ; 1C_406/2012 du 5 février 2013 consid. 3.1 ; 1C_397/2007, 1C_427/2007 du 27 mai 2008 consid. 3.4). Selon la jurisprudence, une telle obligation n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a et les références ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_122/2016 du 7 septembre 2016 consid. 6.1 ; 1C_370/2015 du 16 février 2016 consid. 4.4 ; 1C_544/2014 du 1er avril 2015 consid. 4.1 ; 1C_626/2013 du 22 octobre 2013 consid. 5.1 ; 1C_537/2011 du 26 avril 2012 consid. 2.3.2 ; ATA/290/2016 du 5 avril 2016 consid. 6c).

- 14/16 - A/1317/2020 L'autorité renonce à une telle mesure si les dérogations à la règle en cause sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la remise en état causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à agir ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 132 II 21 consid. 6 ; 123 II 248 consid. 3a/bb ; 111 Ib 213 consid. 6b ; 102 Ib 64 consid. 4 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_122/2016 du 7 septembre 2016 consid. 6.1 ; 1C_370/2015 du 16 février 2016 consid. 4.4 ; 1C_544/2014 du 1er avril 2015 consid. 4.1 ; 1C_162/2014 du 20 juin 2014 consid. 6.1 ; 1C_626/2013 du 22 octobre 2013 consid. 5.1 ; 1C_537/2011 du 26 avril 2012 consid. 2.3.2 ; 1C_564/2010 du 7 juillet 2011 consid. 2.1 ; ATA/829/2016 du 4 octobre 2016 consid. 13c ; ATA/1190/2015 du 3 novembre 2015 consid. 8b). Même si la bonne foi du constructeur peut être reconnue, elle ne saurait le prémunir contre l'intervention de l'autorité de surveillance destinée à rétablir une situation conforme au droit, lorsque cette intervention respecte le principe de la proportionnalité (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_162/2014 du 20

juin 2014 consid. 6.2 ; 1C_250/2009 du 13 juillet 2009 consid. 4.2). Exprimé aux art. 5 al. 2 et 36 al. 3 Cst., ce principe exige que les mesures mises en œuvre soient propres à produire les résultats escomptés - règle de l'aptitude - et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive - règle de la nécessité ; 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 - principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts (ATF 141 I 1 consid. 5.3.2 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 140 I 168 consid. 4.2.1 ; 140 II 194 consid. 5.8.2 ; 139 I 218 consid. 4.3 ; 136 IV 97 consid. 5.2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_451/2016 du 11 janvier 2017 consid. 5.1 ; 1C_433/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.1). Sous ce dernier aspect, on peut prendre en compte le fait que les frais de démolition et de remise en état des lieux engendrerait des frais excessifs que l'intéressé ne serait pas en mesure de prendre en charge (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_370/2015 du 16 février 2016 consid. 4.4 ; 1C_537/2011 du 26 avril 2012 ; 1C_101/2011 du 26 octobre 2011 consid. 2.4 ; 1C_248/2010 du 7 avril 2011 consid. 4.2 ; 1C_273/2008 du 7 octobre 2008 consid. 3.2 ; 1C_164/2007 du 13 septembre 2007 consid. 4.3). Néanmoins, un intérêt purement économique ne saurait avoir le pas sur l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_544/2014 du 1er avril 2015 consid. 4.2).

E. 18

En l'occurrence, il ressort de la note de service de l'OPS-IMAH du 21 juillet 2020 que l'immeuble du recourant, dont l'appartenance à un ensemble protégé est établie, présente une expression architecturale caractéristique de la période « post-fazyste » de la fin du XIXe siècle. Il n'a en outre subi aucune transformation depuis sa construction autre que la récente rénovation de l'intérieur. Aussi, et contrairement à ce qu'allègue le recourant, on ne peut considérer qu'il serait sans

- 15/16 - A/1317/2020 valeur architecturale particulière. Quant au décor peint d'origine du hall d'entrée et de la cage d'escalier, les spécialistes en matière de patrimoine ont justement relevé sa qualité exceptionnelle, ceci malgré son état dégradé, ainsi que sa rareté, le SMS ayant estimé, suite aux travaux de peinture réalisés en 2017, qu'il s'agissait d'une perte extrêmement importante pour cet ensemble ainsi que pour le patrimoine genevois. Dès lors que l'intervention a non seulement entièrement recouverts lesdits décors mais les a également fortement endommagés selon le rapport de N_____, on ne saurait reprocher à l'autorité intimée d'avoir exigé, outre la remise en état, une restauration complète de ces éléments, compte tenu de leur intérêt patrimonial indéniable, reconnu par des spécialistes. S'agissant des frais de remise en état, devisée à près de CHF 140'000.- selon les pièces versées aux dossier, si certes il apparaît que ce montant est important, notamment par rapport à l'état locatif de l'immeuble, il ne saurait être renoncé à cette mesure pour ce seul motif, eu égard en particulier à la rareté des décors en cause. Au demeurant, le recourant ne démontre pas qu'un tel montant le mettrait en difficulté financièrement. L'ordre de remise en état est pour le surplus apte à atteindre le but visé. À cet égard, les variantes proposées par le recourant, si elles sont certes moins onéreuses, ne permettent pas d'atteindre le but visé par l'art. 90 al. 1 LCI qui est précisément de préserver et maintenir les éléments d'origine dignes de protection. Enfin, l'intérêt du recourant, purement financier, ne saurait avoir le pas sur l'intérêt public, lui aussi essentiel, au rétablissement d'une situation conforme au droit. Pour le surplus, comme l'a justement soulevé l'autorité intimée, l'argument portant sur les prescriptions de sécurité incendie tombe à faux, dès lors qu'en cas de travaux, le recourant devra dans tous les cas respecter le règlement sur les chantiers,

notamment s'agissant des règles en matière de sécurité du public. Il résulte de ce qui précède que la décision querellée ne peut qu'être confirmée.

E. 19

Entièrement mal-fondé, le recours est rejeté.

E. 20

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), le recourant qui succombe est condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'400.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 16/16 - A/1317/2020

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