

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1216/2017-LCI

ATA/1066/2018

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 9 octobre 2018**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA ROSERAIE, LETTRE A SA**  
représentée par Me Stéphane Penet, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
8 novembre 2017 (JTAPI/1171/2017)**

---

## EN FAIT

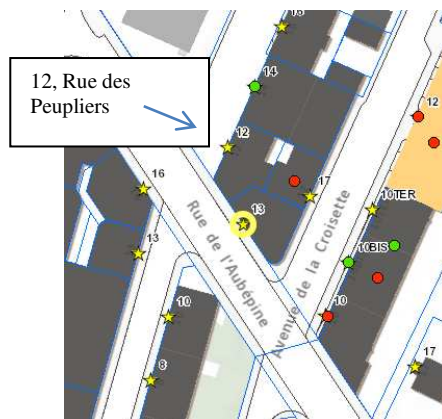
1. La société immobilière de la Roseraie, lettre A SA (ci-après : la SI), inscrite au registre du commerce de Genève depuis le 13 décembre 1923, a pour but « achat, location et revente d'immeubles sis dans le canton de Genève ».

Son siège est situé auprès de l'agence immobilière Alain Bordier & Cie SA.

Monsieur Alain BORDIER en est l'administrateur président, avec signature individuelle. Monsieur Michel PENET en est l'administrateur secrétaire avec signature individuelle.

2. La SI est propriétaire de la parcelle n° 1'031, feuille 52 de la commune de Genève-Plainpalais, sur laquelle est érigé un immeuble d'habitation, construit en 1923, à l'adresse 12, rue des Peupliers (ci-après : l'immeuble).
3. Les rues des Peupliers et de la Croisette sont parallèles. La rue de l'Aubépine les croise.

Les bâtiments, dont les adresses sont, respectivement 12, rue des Peupliers, 13, rue de l'Aubépine et 17, rue de la Croisette, constituent un U. Ils ont été construits par Monsieur Joseph RUBIN, architecte. Les deux premiers consistent en six étages sur rez auxquels ont été ajoutés récemment des combles habitables. Le dernier à l'avenue de la Croisette s'élève à quatre étages sur rez.



4. Le 25 mai 1990, la SI s'est vue délivrer une autorisation de construire (dossier DD 89'347), qu'elle avait sollicitée par l'intermédiaire de son architecte, Monsieur François DUGERDIL, en vue de la création de deux appartements dans les combles de l'immeuble, la surélévation de la toiture, la pose de lucarnes et la réfection des façades. La commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) avait, dans le cadre de l'instruction de cette demande, préavisé défavorablement.

5. a. Le 3 novembre 2014, le Conseil d'État a adopté une modification du règlement d'application de la loi genevoise sur les constructions et installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) portant sur l'assainissement obligatoire des fenêtres et embrasures en façade qui présentaient des déperditions énergétiques élevées (art. 56A RCI).

Un délai au 31 janvier 2016 au plus tard était fixé aux propriétaires d'immeubles pour se mettre en conformité.

- b. En novembre 2015, l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) a émis une directive d'application de l'art. 56A RCI (ci-après : la directive). Sur huit pages, elle détaillait le cadre légal des travaux d'assainissement des fenêtres et autres embrasures, des dérogations, quelques cas spécifiques et la procédure. Sous le chapitre 3.4 « informations sur la protection patrimoniale », il était mentionné que « des conseils peuvent être obtenus auprès de l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS) ». Le même conseil était donné sous « exceptions en matière de protection patrimoniale ».

Un guide des bonnes pratiques en matière d'assainissement des embrasures munies de simple vitrage des locaux chauffés des immeubles à valeur patrimoniale (art. 56 A RCI) était annexé à ladite directive. Édité par l'État de Genève et la Haute école du paysage d'ingénierie et d'architecte de Genève (ci-après : HEPIA), il détaillait la problématique sur trente-trois pages.

- c. Dans une brochure à l'attention des propriétaires de bâtiments relatifs à l'assainissement des fenêtres et autres embrasures en façade, l'État de Genève mentionnait en page 11 sous « informations sur la protection patrimoniale » les grands principes directeurs rappelant que des conseils pouvaient être obtenus auprès du service des monuments et des sites (ci-après : SMS). En dernière page, outre le rappel des différents partenaires, notamment l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC), l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN), le SMS, il était mentionné qu'en cas de questions sur la procédure ou les normes à respecter, un courriel ou un courrier au service concerné permettait de recevoir une réponse dans un délai de dix jours ouvrables. Les adresses courriels des différents services étaient mentionnées. En bas de page, un numéro de contact et une adresse courriel étaient mis en évidence.

6. Vision Fenêtre Sarl est une société ayant pour but l'exploitation d'une entreprise de construction, en particulier dans la fabrication et la pose de menuiserie extérieure.

Monsieur Jean-Charles VALLON en est associé directeur avec signature collective à deux. Monsieur Stéphane VALLON est associé avec procuration collective à deux. Monsieur Patrick VEILHAUSER est gérant avec signature individuelle.

M. Stéphane VALLON fait partie de la liste des professionnels ayant suivi les modules d'information mis en place par l'HEPIA dans le cadre des travaux de mise en conformité des embrasures en façade (art. 56A RCI).

Selon l'attestation délivrée à M. VALLON, les cours étaient donnés par différents services de l'État. Celui de l'OPS, de quarante-cinq minutes, était intitulé « rénovation des embrasures présentant un intérêt patrimonial ».

L'attestation délivrée à Vision Fenêtres Sàrl mentionnait que les modules d'informations susmentionnés visaient à sensibiliser les entreprises à appliquer différentes recommandations, listées, dont celle relative à l'intervention de l'OPS, afin de « tenir compte des aspects patrimoniaux des bâtiments, notamment en zone protégée et, en cas de doute, faire appel à l'OPS pour avis. » L'entreprise au bénéfice de l'attestation s'engageait à informer le propriétaire ou son mandataire des recommandations mentionnées sur l'attestation.

7. Trois devis ont été fournis aux propriétaires de l'immeuble pour les travaux de pose de nouvelles fenêtres.
  - a. Norba Menuiserie a, le 19 avril 2016, devisé la fourniture et la pose de nouvelles fenêtres « à l'ancienne » en bois de pin pour un montant total de CHF 236'489.-.
  - b. Gindraux Fenêtres SA a proposé la pose de nouvelles fenêtres en pin pour un montant total de CHF 172'500.-.
  - c. Vision Fenêtre Sàrl a devisé les travaux à CHF 84'400.- pour des fenêtres en PVC.
8. Vision Fenêtres Sàrl a été mandatée pour les propriétaires de l'immeuble.
9. Dans une note datée du 22 septembre 2016, le SMS, sous la plume de Madame Noémie SAKKAL, a fait savoir à l'OAC que, lors d'un déplacement sur place, cette dernière avait constaté que le remplacement des fenêtres de l'immeuble était en cours. Les menuiseries en bois d'origine étaient en train d'être échangées par des fenêtres en PVC, alors que le bâtiment appartenait à un ensemble protégé au sens de l'art. 89 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).
10. Le 26 septembre 2016, l'OAC a ordonné, par téléphone, à l'entreprise mandatée pour le changement de fenêtres d'arrêter les travaux. Il a, en outre, ouvert une procédure d'infraction sous la référence I/6'291.
11. Le 29 septembre 2016, Monsieur Jean-Frédéric LUSCHER, directeur du SMS, a confirmé et complété les éléments contenus dans le constat d'infraction précité.

12. Par courriel du 30 septembre 2016 au département, l'agence immobilière Alain Bordier & Cie SA a fait part de sa surprise s'agissant de l'arrêt des travaux.

« Lors de la mise en œuvre du chantier, nous avons recherché sur le site internet SITG s'il y avait des mesures de protection sur cet immeuble, en suivant à la lettre la directive. Nous n'avons trouvé aucune mesure de protection. Dès lors nous avons procédé à la commande de fenêtres PVC ainsi qu'à l'ouverture du chantier ».

13. Par courrier du 7 octobre 2016, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : DT) a fait part à la SI du constat opéré par le SMS, observant que cette situation était susceptible de constituer une infraction à l'art. 56A RCI.

Il confirmait l'ordre d'arrêt immédiat des travaux, valable jusqu'à la régularisation de la situation, et faisait obligation à la SI, dans un délai de trente jours, de fournir au SMS « une nouvelle proposition d'amélioration thermique des vitrages, dans le respect des dispositions légales et tenant compte de la valeur patrimoniale du bâtiment », réservant en l'état toutes autres mesures et/ou sanctions justifiées par la situation.

14. Une réunion s'est tenue dans les locaux du DT le 18 octobre 2016 en la présence de Mme SAKKAL et de MM. PENET et LUSCHER.

15. Par courrier du 4 novembre 2016, la SI a contesté que son immeuble formait un ensemble avec le bâtiment voisin. Lorsqu'elle avait pris connaissance du courrier du 7 octobre 2016, les fenêtres avaient déjà été remplacées dans vingt appartements sur vingt et un.

La SI était détenue en totalité par la Fondation Lord Michelham of Hellingly qui avait pour but, tant en Suisse qu'à l'étranger, l'aide à la vieillesse dans le besoin, l'aide aux personnes handicapées physiquement et mentalement ainsi que l'aide à la formation et à la recherche en matière technologique dans tous les secteurs de l'économie, de manière notamment à assister les efforts de développement des pays sous-développés.

Elle prenait bonne note du fait que le DT allait s'en « référer au magistrat », le remerciant de l'informer de ses instructions dans les meilleurs délais.

16. Par note du 20 février 2017, le SMS a fait savoir à l'OAC que, lors de sa séance du 6 février 2017, en présence du conseiller d'État en charge du DT, le conseil de direction de l'OPS avait pris une décision quant à la mesure administrative à appliquer à la situation.

Compte tenu des dispositions légales et considérant l'atteinte patrimoniale que représentait le remplacement des fenêtres d'origine par de nouvelles fenêtres

en PVC, ainsi que les qualités du bâtiment et de l'ensemble protégé, une remise en état était requise. Il s'agissait de remplacer toutes les fenêtres en PVC déjà posées par des menuiseries en chêne, identiques aux fenêtres d'origine, dans le respect des dispositions légales. S'agissant des fenêtres d'origine susceptibles d'être encore en place, il convenait de procéder à leur maintien, à la restauration et à l'adaptation au niveau thermique. Ces deux interventions devaient être exécutées selon le guide de bonnes pratiques pour l'assainissement des fenêtres, édité conjointement par l'OCEN et le SMS en 2015.

Pour raison de compétence, il priait l'OAC de transmettre cette décision au mandataire de la SI, qui devrait ensuite prendre contact avec lui « pour présenter pour approbation, avant la commande des travaux, des détails d'exécution relatifs aux deux interventions décrites ci-dessus ».

17. Par décision du 28 février 2017, le DT a ordonné à la SI de procéder, dans un délai de soixante jours, à la remise en état de l'immeuble, soit le remplacement de toutes les fenêtres en PVC déjà posées par des menuiseries en chêne, identiques aux fenêtres d'origine. Toute mesure et/ou sanction justifiées par la situation demeuraient en l'état expressément réservées, étant précisé que l'ordre d'arrêt du chantier était toujours en vigueur.
18. Par acte du 30 mars 2017, la SI a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision. Elle a conclu à l'annulation de la décision précitée. Il devait être constaté que le changement des vitrages de l'immeuble était conforme au règlement en vigueur. À titre préalable, elle a sollicité une « inspection locale » et l'audition de sept témoins.

Le DT n'avait pas respecté l'art. 56A LCI. Après vérification du système d'information du territoire à Genève (ci-après : SITG), l'entreprise mandatée, spécifiquement formée pour les travaux de ce type, avait proposé le remplacement des vitrages existants par des vitrages en tous points identiques, mais en PVC, pour des raisons de coûts.

Vision Fenêtre avait été choisie, bien qu'elle propose des fenêtres en PVC, car la propriétaire économique ne pouvait pas « financièrement se permettre » la pose de fenêtres en chêne identiques aux fenêtres d'origine.

L'autorisation de construire délivrée en 1990 avait autorisé des lucarnes et des fenêtres en PVC de couleur et de style identiques aux fenêtres existantes. Le DT n'avait jamais rien dit. Les deux autres entreprises consultées n'avaient pas proposé de chêne, mais du pin.

Son immeuble n'était pas référencé dans la liste établie par le DT en application de l'art. 90 al. 4 LCI. L'immeuble n'appartenait pas à un ensemble.

Les art. 129 et 130 LCI étaient également violés. Le DT et le SMS renvoyaient les professionnels sur le site Internet SITG. Or, celui-ci n'était pas à jour.

Elle n'était pas soumise à décision « approbatoire » du SMS selon le point 3.4 de la directive. Par conséquent, en rendant sa décision d'arrêt de chantier et la décision querellée, le DT avait excédé et abusé de son pouvoir d'appréciation.

Enfin, le DT avait violé le principe de la proportionnalité. La pose de fenêtres en chêne en lieu et place des fenêtres en PVC ne rendrait pas à l'immeuble son état d'origine. Il avait fait l'objet de travaux de surélévation soumis à autorisation et, donc, aux préavis de la CMNS et/ou du SMS, qui avaient accepté l'installation de fenêtres en PVC dans les combles, ce qui avait mis fin à l'éventuelle qualification d' « ensemble protégé ».

Lui imposer de procéder à un nouveau changement de fenêtres pour un coût au moins quatre fois supérieur était la mesure qui portait le plus atteinte à ses intérêts privés, sans intérêt public prépondérant.

Enfin, le principe de la proportionnalité au sens étroit était également violé, « les intérêts publics de protection du patrimoine bâti ne pouvant supplanter [son] intérêt privé (...) et ce, en lien avec le résultat souhaité par le Département, soit que la qualité architecturale du canton ne soit en rien modifiée ». Ce dernier « aurait très bien pu prendre acte de ce changement, [lui] dire (...) qu'à l'avenir il s'agirait de [lui] demander son avis avant de procéder à un changement de fenêtres et s'il souhaitait marquer [s]a prétendue erreur », lui infliger une amende. « Peut-être aurait-elle accepté une telle décision ».

19. Le DT a conclu au rejet du recours.

Outre le dossier d'infraction I/6'291, il a produit deux documents liés au dossier d'autorisation DD 89'347, soit :

- copie d'un préavis défavorable de la CMNS du 9 janvier 1990 s'appuyant notamment sur le fait que : « L'immeuble considéré forme avec le bâtiment voisin de la rue de l'Aubépine un ensemble début XX<sup>e</sup> siècle digne d'être scrupuleusement conservé » ;

- copie d'un courrier que l'inspection de la construction avait adressé à M. DUGERDIL le 21 mars 1991. Référence était faite à une entrevue sur place du 14 mars 1991, avec un représentant de la régie Bordier et une personne du SMS. « S'agissant d'un ensemble au sens de l'art. 89 LCI, il y aura lieu d'harmoniser la teinte de la façade avec celle du n<sup>o</sup> 13 de la rue de l'Aubépine (beige-clair) dont la réfection a été récemment effectuée par M. BORN architecte. Les stores à remplacer devraient également être de la même couleur que ceux de l'immeuble

voisin, mais compte tenu du fait, que quelques-uns ont déjà été changés, les futurs stores pourront être du même type (gris) ».

20. Dans sa réplique, la SI a persisté dans ses conclusions.

L'immeuble sis 17, avenue de la Croisette ne comportait que quatre étages sur rez, alors que les deux autres comportaient six étages sur rez et des combles habitables, soit trois niveaux supplémentaires. Par conséquent, l'immeuble sis 17, avenue de la Croisette ne pouvait « en aucun cas être considéré comme identique ».

Elle avait suivi scrupuleusement les indications qui avaient été transmises par les collaborateurs de l'OCEN et de l'HEPIA dans le cadre des cours donnés aux professionnels pour les travaux de mise en conformité des embrasures de façade, selon lesquels la décision de poser des fenêtres PVC ou des fenêtres dans le matériau d'origine (bois en l'espèce) devait être prise sur la base d'une vérification sur le site SITG des immeubles recensés comme faisant partie d'un ensemble. Tel n'était pas le cas en l'espèce, raison pour laquelle le choix du PVC avait été opéré.

Dans le cadre d'un autre chantier, relatif à l'immeuble sis 8, rue Maunoir, qui avait fait l'objet d'une rénovation intérieure importante, le DT, soit notamment Mme SAKKAL, avait autorisé le remplacement des fenêtres par des fenêtres nouvelles en sapin (recouvertes de peinture blanche) et non en chêne, soit telles qu'elles étaient à l'origine. De plus, les fenêtres autorisées par le DT étaient là dépourvues d'espagnolette et ne comportaient pas de vitrage à l'ancienne (solin de mastic). Le DT ne traitait pas chaque situation d'immeubles protégés de façon identique. Par ailleurs, l'immeuble sis 5, rue Maunoir, datant de la même époque, était pourvu de fenêtres en PVC.

Elle ne connaissait pas l'existence des deux documents relatifs à la DD 89'347 produits par le DT dans sa réponse au recours et n'avait pas été informée à l'époque par l'architecte que son immeuble pouvait être considéré comme faisant partie d'un ensemble.

21. Le DT a répliqué le 28 juillet 2017, persistant lui aussi, dans ses conclusions.

La situation de l'immeuble sis 8, rue Maunoir n'était pas comparable. Initialement, le projet portait sur un simple remplacement des vitrages et une restauration des fenêtres d'origine. Le projet avait évolué vers un changement complet des fenêtres, à réaliser en chêne.

S'agissant de l'immeuble sis 5, rue Maunoir, le SMS n'avait pas été informé d'un changement des fenêtres. Le département instruirait la dénonciation de la recourante.

22. Par jugement du 8 novembre 2017, le TAPI a rejeté le recours.
23. Par acte du 11 décembre 2017, la SI a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité. Elle a conclu à son annulation et, cela fait, à l'audition de témoins et à une inspection locale. Subsidiairement, la cause devait être renvoyée au TAPI afin qu'il entreprenne les mesures d'instruction précitée.

Le TAPI avait violé son droit d'être entendue en n'ordonnant pas l'audition des témoins. Ce faisant, il avait constaté les faits de façon incomplète. Ces auditions auraient permis de démontrer sa bonne foi dans le suivi correct des procédures mises en place par le DT, le SMS et l'OCEN. Elles auraient permis de démontrer la pratique mise en place par les mêmes instances aux fins notamment d'éviter au SMS une surcharge des demandes des professionnels liées à l'appartenance, ou non, des bâtiments faisant l'objet d'une modification de leurs fenêtres à des mesures de protection. L'audition des témoins aurait aussi permis de prouver que l'agence immobilière ignorait la note de la CMNS de 1990.

L'inspection locale aurait permis d'établir que l'aspect visuel du bâtiment avait été préservé, que la soi-disant appartenance de l'immeuble à un ensemble du début du XX<sup>e</sup> siècle protégé « rendait cette analyse insolite », que l'immeuble voisin ne comportait d'ores et déjà pas les mêmes fenêtres que l'immeuble querellé, que les stores extérieurs n'étaient pas de la même couleur et que les nouvelles fenêtres installées par la recourante ne provoquaient aucune gêne.

Les art. 56A et 89 LCI avaient été appliqués de façon erronée. L'immeuble concerné ne ressortait pas de la liste indicative des ensembles prévus à l'art. 90 al. 4 LCI. Le chapitre 3.4 des directives d'application de l'art. 56A RCI ne comprenait qu'une recommandation de conserver les fenêtres anciennes et non une obligation. Pour ce motif déjà, la décision du DT devait être annulée. À suivre le TAPI, la définition d'ensembles dignes de protection visés à l'art. 89 al. 2 LCI ne dépendrait que de l'analyse des collaborateurs du SMS. Or, l'entier de l'information délivrée par le DT et l'OCEN en lien avec la problématique du remplacement des fenêtres, notamment des cours, les directives d'application et le guide des bonnes pratiques renvoyaient au site internet SITG, lequel ne comprenait aucune mention d'une quelconque protection pour l'immeuble concerné. Le principe de la bonne foi de l'administration dans la conduite de son activité vis-à-vis des administrés avait été violé. Il ne pouvait pas être contesté que l'immeuble ait été, en 1990, considéré comme faisant partie d'un ensemble digne de protection. Cela étant, ce document n'était connu que du département et non de la recourante. L'on pouvait d'ailleurs s'étonner que cette information n'ait pas été reportée sur le SITG, lequel datait de 1991.

L'art. 129 avait été appliqué de façon erronée. Même à considérer que l'art. 56A al. 2 LCI aurait été violé, la similitude des couleurs avec les vitrages

remplacés, leur similitude de structure aux anciens vitrages et finalement la qualité très spéciale de la recourante, soit de sa propriétaire économique, devaient conduire la chambre administrative à annuler la décision du DT. La décision querellée violait le principe de la proportionnalité. Le mandataire de la recourante avait scrupuleusement respecté le processus mis en place par le DT. L'immeuble voisin construit par le même architecte dans les mêmes années que l'immeuble propriété de la recourante avait d'ores et déjà fait l'objet d'une modification de fenêtres qui cassait l'intégrité visuelle originelle de cet îlot d'immeubles. De même, deux des trois immeubles comportaient des étages supplémentaires, cassant également la structure architecturale de l'ensemble. Par ailleurs, l'aménagement des combles, vingt-sept ans plus tôt, dont les fenêtres étaient en PVC ainsi que l'autorisation de poser des stores gris, soit de couleur différente de ceux de l'immeuble voisin, devaient être pris en compte. À suivre le département, la recourante aurait dû dépenser un montant encore supérieur au devis reçu pour les fenêtres en bois pour ne pas les changer intégralement par de nouvelles fenêtres en chêne, mais pour se limiter à les modifier, ce qui aurait impliqué des qualités énergétiques inférieures à celles actuellement présentes dans l'immeuble. Outre que le département ne respectait pas ses propres directives, il était difficile de cerner la politique énergétique du canton s'il obligeait les propriétaires à ne pas pouvoir maximiser les gains énergétiques, mais seulement à respecter le patrimoine bâti tel qu'il était. La prétendue atteinte subie par le bâtiment était nulle et la mesure administrative imposée rendrait impossible la réalisation de son but social, induisant aussi une baisse de l'impôt qu'elle acquitterait au vu de la dépense conséquente qu'elle pourrait déduire dans sa déclaration fiscale.

24. Le département a conclu au rejet du recours.
25. Sur réplique, la recourante a persisté dans ses conclusions.
26. Sur ce, la cause a été gardée à juger.
27. De nombreuses photos figurent au dossier, illustrant l'état de l'immeuble avant et après travaux, y compris des photos du 13, rue de l'Aubépine.

## **EN DROIT**

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, ce qui aurait entraîné un mauvais établissement des faits pertinents.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 ; 137 II 266 consid. 3.2). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; 134 I 140 consid. 5.3). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 138 I 232 consid. 5.1 ; 138 IV 81 consid. 2.2).

b. En l'espèce, la recourante entendait démontrer sa bonne foi dans le suivi des procédures et son ignorance de l'appartenance de l'immeuble à un ensemble. Le transport sur place devait permettre d'établir l'aspect visuel du bâtiment.

L'aspect visuel du bâtiment et de ceux environnant est attesté par de nombreuses photos versées au dossier. Pour le surplus, de nombreuses pièces ont été produites, notamment les directives et autres guides publiés par l'État de Genève en lien avec la mise en application de l'art. 56A RCI. Le dossier est complet et en état d'être jugé. À l'instar du TAPI, la chambre administrative considère qu'elle dispose d'un dossier lui permettant de trancher en toute connaissance de cause la présente affaire, compte tenu de ce qui suit. Il ne sera ainsi pas donné suite aux demandes d'actes d'instruction formulées devant la chambre de céans. Le grief de violation du droit d'être entendu devant le TAPI, et par voie de conséquence de mauvais établissement des faits, est infondé, les premiers juges étant habilités à considérer, au vu du présent dossier, que leur opinion ne serait pas modifiée par l'issue des actes d'instruction sollicités.

3. La recourante se plaint d'une violation des art. 56A RCI et 89 LCI.

4. a. Selon l'art. 56A al. 2 RCI, qui traite des constructions existantes, les embrasures en façade doivent être mises en conformité lorsque certaines conditions, décrites, sont remplies.

La nécessité de la mise en conformité, en application de l'al. 2 de l'art. 56A n'est pas contestée par la recourante.

b. Les travaux de mise en conformité au sens de l'al. 2 doivent être réalisés dans les matériaux d'origine pour les bâtiments existants qui se situent dans les

zones protégées au sens du chapitre IX du titre II de la LCI (art. 56A al. 4 let. a RCI).

Les dimensions des profils ainsi que la partition des vitrages (petits bois structurels) doivent respecter l'architecture du bâtiment. L'office chargé de la protection du patrimoine fournit sur demande des conseils (art. 56A al. 4 in fine RCI).

Des exceptions (al. 5) et des dérogations (al. 6 de l'art. 56A RCI) sont possibles. Elles ne sont pas pertinentes en l'espèce.

c. Le chapitre IX du titre II de la LCI comprend notamment la section 2, soit les ensembles du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle (art. 89 à 93 LCI).

Sont considérés comme ensemble les groupes de deux immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue (art. 89 al. 2 LCI).

5. La recourante conteste que son immeuble appartienne à un ensemble au sens de l'art. 89 LCI.

En l'espèce, les documents liés à la DD 89'347 font expressément référence à l'appartenance de l'immeuble à un ensemble du début du XX<sup>e</sup> siècle digne d'être scrupuleusement conservé.

La CMNS avait émis un préavis détaillé le 9 janvier 1990. Elle avait émis un préavis défavorable au projet rappelant que l'immeuble considéré formait avec le bâtiment voisin de la rue de l'Aubépine un ensemble début XX<sup>e</sup> digne d'être scrupuleusement conservé. Les « atteintes regrettables, mais réversibles, portées il y a plusieurs années à l'immeuble voisin ne sauraient constituer un précédent, ni servir de référence au requérant, faute de quoi des erreurs déjà commises seraient autant de prétextes à poursuivre l'altération du patrimoine bâti ».

L'appartenance de l'immeuble à un ensemble a été rappelée par courrier du 21 mars 1991 à l'architecte.

De surcroît, tant la CMNS, que l'OPS, autorités spécialisées, ont confirmé, dans le cadre du présent litige, dite appartenance.

La recourante conteste l'établissement des faits tel qu'effectué par le TAPI au motif qu'il lui aurait appartenu de constater physiquement l'appartenance, ou non, de l'immeuble à l'ensemble. Toutefois, les différentes comparaisons auxquelles se livre la recourante, principalement entre les teintes des fenêtres, des stores, les fenêtres des combles, ne sont pas pertinentes, l'intéressée ne faisant que substituer sa propre appréciation à celle des spécialistes.

En conséquence, aucun élément ne permet de remettre en cause les préavis convergents et constants des instances spécialisées.

L'appartenance de l'immeuble à un ensemble au sens de l'art. 89 LCI est établie.

6. La recourante allègue qu'elle ignorait l'appartenance de l'immeuble à un ensemble et souhaite le prouver par l'audition de témoins.

Il n'est pas nécessaire d'établir ce fait dès lors que, même à considérer que tel serait le cas, cela ne serait d'aucune utilité à la recourante dans le présent litige.

En effet, de jurisprudence constante, les actes et connaissances du représentant sont opposables au représenté comme les siens propres (ATA/1155/2017 du 2 août 2017 consid. 22b et références citées). En conséquence, ce fait, connu de l'architecte de la recourante en 1991, lui est opposable. De surcroît, il ressort de la lettre du département du 21 mars 1991 qu'une réunion avait eu lieu sur place le 14 mars 1991 au cours de laquelle l'appartenance de l'immeuble à un ensemble avait été évoquée, au vu des sujets abordés, en présence d'un représentant de la régie Bordier. L'argument de la recourante tombe en conséquence à faux.

7. La recourante se prévaut de l'absence de la mention de l'appartenance de l'immeuble à un ensemble sur le SITG.

Comme le relève à juste titre le département, le SITG est dépourvu de la foi publique, comme le précisent les conditions d'utilisation. La recourante ne peut en conséquence en tirer argument.

De surcroît, contrairement à ce qu'indique la recourante, les documents publiés par l'État de Genève ne font pas mention du SITG, sous une exception, traitée ci-dessous, non pertinente. Les publications renvoient systématiquement aux services spécialisés pour toute information, notamment à l'OPS.

La recourante cite la page 5 de la directive. Or celle-ci ne traite que de la problématique des autorisations de construire pour des bâtiments classés. Cette notion n'est pas pertinente en l'espèce.

La recourante mentionne encore les pages 6 et 7 du guide des bonnes pratiques. Or, celles-ci renvoient aux art. 89 LCI et suivants, sans faire mention du SITG.

La recourante ne peut tirer aucun argument de l'absence de cette information sur le SITG.

8. La recourante conteste que son immeuble soit un ensemble au motif qu'il ne figure pas sur la liste de l'art. 90 al. 4 LCI.

La loi invite le département à établir et publier sans tarder une liste indicative des ensembles visés par la protection (art. 90 al. 4 LCI). Sur cette base, le département a publié deux séries d'ensembles retenus, en novembre 1985, puis en octobre 1989. Cette liste indicative de quarante-six ensembles retient des immeubles construits en majorité entre la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et les années 1920.

Le choix du législateur d'une liste indicative, laisse une grande marge d'appréciation au département chargé de l'application de ces dispositions. Au cas par cas, le département a fait bénéficier de la protection des art. 89 et ss LCI des ensembles ne figurant pas sur la liste indicative. Cette manière de faire a régulièrement été confirmée par la chambre de céans en raison du caractère indicatif de la liste (ATA/169/2016 du 23 février 2016 consid. 6d ; ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 ; ATA/539/2009 du 27 octobre 2009).

Par ailleurs, la qualification d'ensemble dépend d'une volonté d'unité et d'harmonie dans la conception de l'espace aménagé pour les différents éléments formant un tout projeté et cohérent. À cet égard, les préavis des instances spécialisées en matière de protection du patrimoine sont déterminants. L'art. 90 al. 4 LCI mentionne la compétence du département, notamment par le biais de ses instances spécialisées, tel que l'OPS (art. 6 al. 1 let. e du règlement sur l'organisation de l'administration cantonale du 1<sup>er</sup> juin 2018 - ROAC - B 4 05.10), lequel comprend notamment le SMS (ch. 3).

Par ailleurs l'avis du département est conforté par celui émis dès 1990 par la CMNS, autre instance spécialisée en matière de protection du patrimoine bâti.

L'argument n'est pas fondé.

9. La recourante invoque une violation de l'art. 56A RCI et une violation du principe de la bonne foi de l'administration. La recourante aurait correctement suivi les procédures et la pratique mises en place par le DT, le SMS et l'OCEN.

Même à suivre la recourante, à savoir que les cours auxquels les professionnels ont participé auraient indiqué que la seule consultation du SITG pour savoir si le bâtiment est classé suffit, ce fait n'est mentionné par aucun des documents établis et publiés à titre informatif par l'État. Au contraire, tous s'accordent à renvoyer les propriétaires aux instances spécialisées pour se renseigner sur l'éventuelle protection dont pourrait bénéficier le bâtiment.

Certes, la recourante a partiellement tenté de suivre le processus. Elle a fait recours à une société dûment formée. Elle a sollicité plusieurs devis, dont deux concernaient des fenêtres qui, sans être en chêne, auraient au moins été en bois.

Elle a de même immédiatement cessé les travaux et est restée en contact avec l'autorité intimée pour connaître la suite à donner au dossier.

La teneur de l'art. 56A RCI est cependant sans équivoque, la référence aux « zones protégées au sens du chapitre IX du titre II de la LCI » étant claire. Le même alinéa de l'art. 56A RCI fait expressément mention de la disponibilité de l'OPS. La recourante a en conséquence violé ledit article en ne réalisant pas les travaux de mise en conformité dans les matériaux d'origine. De surcroît, elle n'a pas complété la formule ad hoc ni respecté les délais pour annoncer l'ouverture de chantier. Or, la procédure était mentionnée dans l'art. 56A RCI.

10. La recourante conteste l'établissement des faits tel qu'effectué par le TAPI au motif qu'il lui aurait appartenu de constater physiquement que les vitrages installés n'abîment en rien les qualités architecturales de son immeuble.

À juste titre, le département relève que l'art. 56A al. 4 RCI n'exige pas une similitude du point de vue de l'apparence, mais de l'utilisation du matériau d'origine, ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce, comme la recourante le reconnaît.

11. La recourante allègue ne pas être soumise à une obligation de conserver les fenêtres anciennes. Elle fait référence au chiffre 3.4 de la directive.

Cet élément est exact, mais sans pertinence. La décision du département ne reproche pas à la recourante de ne pas avoir conservé les fenêtres d'origine. Elle impose le remplacement par des menuiseries en chêne, identiques aux fenêtres d'origine.

Contrairement à ce que soutient la recourante, la directive litigieuse ne contient aucun exemple qui comporte du PVC. La directive précise par ailleurs qu'il convient de s'adresser au SMS pour des renseignements sur la protection patrimoniale des bâtiments.

12. La recourante ne semble plus, à juste titre, se prévaloir de comparaisons avec les immeubles sis 5 et 8 rue Maunoir, le projet du premier ayant été dénoncé et faisant l'objet d'une instruction pour infraction et le second ayant évolué d'une restauration vers un changement complet des fenêtres à réaliser en chêne.

13. a. La recourante allègue d'une violation de l'art. 129 LCI, notamment du principe de la proportionnalité. Elle avait scrupuleusement suivi les cours et les procédures. Le changement était conforme aux fenêtres autorisées dans les combles. La solution qu'elle avait adoptée maximisait les économies d'énergie, contrairement à la solution préconisée par le DT, lequel n'était pas cohérent. Le but social de la fondation était rendu impossible par la mesure ordonnée par le DT.

b. Dans les limites des dispositions de l'art. 130 LCI, le département peut ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses, notamment, la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e LCI).

Ces mesures peuvent être ordonnées par le département lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose, notamment, n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI ou des règlements qu'elle prévoit (art. 130 LCI).

c. En l'espèce, le jugement du TAPI a mentionné en détail la jurisprudence topique en lien avec l'art. 129 LCI.

La recourante ne peut être suivie lorsqu'elle indique avoir scrupuleusement respecté le processus mis en place par le DT. À la suivre, elle ignorait que l'immeuble était considéré comme faisant partie d'un ensemble. Elle s'est alors contentée de consulter le SITG, sans jamais prendre la peine de vérifier l'entier des informations auprès des instances à disposition et dont les coordonnées étaient régulièrement rappelées dans tous les documents traitant de la problématique. Ceci est d'autant plus étonnant que la recourante se prévaut des buts sociaux importants de la fondation propriétaire et d'une utilisation qu'elle veut prudente des fonds de celle-ci. Or, comme elle l'indique, les montants engagés étaient importants. Le courriel de la recourante du 30 septembre 2016 à la suite de l'arrêt des travaux confirme ce fait. Ce manque de précautions élémentaires n'est pas conforme aux procédures mises en place par le DT. L'argument d'un respect scrupuleux de la procédure tombe à faux.

L'intéressée se prévaut de l'aménagement des combles dont les fenêtres sont en PVC. Or, à juste titre, le TAPI a relevé qu'à l'époque, la problématique de l'art. 56A était inexistante. De même, la problématique des combles n'est pas comparable à celle des façades. Enfin, l'autorisation d'utiliser du PVC n'est pas démontrée. L'absence de réaction du DT depuis 1991 n'autorisait pas la recourante à ne pas se renseigner davantage.

La recourante critique la demande du département de « modifier les fenêtres pour ne pas les changer intégralement par de nouvelles en chêne » selon les termes du recours. Or, la décision querellée n'a pas cette teneur. Elle évoque le remplacement de toutes les fenêtres en PVC déjà posées par des menuiseries en chêne, identiques aux fenêtres d'origine.

Même à considérer que la recourante ne soit plus en possession des fenêtres d'origine, la mesure reste proportionnée. La recourante ne peut se prévaloir du non-respect de la procédure et du règlement pour considérer ultérieurement qu'une remise en état violerait le sous-principe de la proportionnalité.

Pour le surplus, la remise en état est proportionnée : la mesure est apte, nécessaire et proportionnée au sens étroit pour atteindre le but, tout à la fois sous l'angle énergétique, mais aussi de la protection du patrimoine, poursuivi par le règlement. Les difficultés imposées par la solution sur le but social de la fondation sont sans incidence, la violation du règlement étant grave. Enfin, retenir une violation du principe de la proportionnalité reviendrait à cautionner une politique de mise des autorités devant le fait accompli.

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.

14. Vu l'issue, un émolument de CHF 700.- est mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 11 décembre 2017 par la société immobilière de la Roseraie, lettre A SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 8 novembre 2017 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 700.- à charge de la société immobilière de la Roseraie, lettre A SA ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Me Stéphane Penet, avocat de la recourante, au département du territoire-oc ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Thélin et Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :