

du 25 mai 2004

dans la cause

Monsieur Georges ISELI

_____ contre

CONSEIL D'ETAT

A/1235/1998-CE

EN FAIT

1. Le 13 juin 1997, Action Patrimoine Vivant (ci-après : APV) a adressé au Conseil d'Etat une demande de classement de l'ensemble des bâtiments construits avant 1920 situés de part et d'autre de la rue de Chêne-Bougeries et de la rue du Vieux-Chêne entre la place du Colonel-A. Audéoud et la Seymaz.

Un procès-verbal demandait également que tous les projets de démolition d'immeubles soient suspendus jusqu'à décision sur la demande de classement.

2. Considérant que la parcelle N° 446 de Monsieur Georges Iseli, située 35, rte de Chêne-Bougeries, était concernée par cette demande de classement, le Conseil d'Etat, soit pour lui la direction du patrimoine et des sites du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL), a interpellé les propriétaires concernés aux fins qu'ils se déterminent sur cette demande.

3. M. Iseli n'a pas réagi à cette interpellation et ne se souvient pas même d'avoir été sollicité à cette fin car il avait alors remis tous ses documents à un architecte qui se les serait fait voler depuis.

L'Etat a donc considéré que M. Iseli n'avait pas répondu. D'autres propriétaires ont en revanche soulevé l'irrecevabilité de la demande de classement au motif que celle-ci n'était pas suffisamment précise.

La commission des monuments de la nature et des sites (ci-après : CMNS) s'est réunie les 21 et 29 avril ainsi que le 5 mai 1998 avant de rendre, le 26 mai 1998 un préavis défavorable au classement sans mentionner non plus les numéros des parcelles concernées. Elle s'est exprimée en ces termes : "Les bâtiments, pris isolément, présentent tous d'indéniables qualités dans leur simplicité, leur homogénéité et leur bienfaisance. Celles-ci sont perceptibles malgré le degré très variable d'entretien". Enfin, et malgré ce préavis négatif de classement, la CMNS était favorable "au principe du maintien de l'agglomération existante avec ses deux fronts de rue et les éléments situés à l'arrière".

4. Par arrêté du 4 novembre 1998, le Conseil d'Etat a

rejeté la demande de classement portant notamment sur la parcelle N° 446 de M. Iseli.

5. Cet arrêté a été expédié à M. Iseli par pli recommandé le 13 novembre 1998 soit un vendredi. Interpellé à ce sujet, le Conseil d'Etat admet que ce pli n'a pu être distribué que le 16 novembre 1998, le courrier recommandé n'étant pas distribué le samedi.
6. Par acte du 15 décembre 1998, M. Iseli a recouru contre cet arrêté auprès du Tribunal administratif en sollicitant le classement de son bâtiment. Il s'étonnait de ne pas apparaître parmi les propriétaires favorables audit classement alors qu'il se battait depuis 1992 afin de sauver cette construction qui constituait son 2ème pilier.
7. Le 11 mai 2001, le Grand Conseil a adopté la loi modifiant les limites de zone sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries en créant une zone 4B protégée avec abrogation de la zone de développement 3.
8. Le 6 août 2001, la commune de Chêne-Bougeries a recouru contre cette loi auprès du Tribunal administratif et celui-ci, par arrêt du 3 septembre 2002 a admis partiellement le recours de la commune et annulé l'article 2 de ladite loi qui prévoyait le maintien des bâtiments construits en 1920 dans le périmètre tout en confirmant la modification de zone pour le surplus.
9. APV et un autre propriétaire, Monsieur Emmanuel Meynet ont alors retiré les recours qu'ils avaient interjetés auprès du Tribunal administratif également contre l'arrêté du Conseil d'Etat du 4 novembre 1998.

M. Iseli pour sa part a maintenu son recours et la demande de classement de son bâtiment.

En audience de comparution personnelle le 21 mars 2003, M. Iseli a indiqué qu'il souhaitait faire refaire la toiture ainsi que les façades de l'immeuble et le transformer en maison genevoise.
10. Le DAEL admet que le recours de M. Iseli interjeté le 15 décembre 1998 n'est pas tardif. Cependant, il devrait être déclaré irrecevable car l'arrêté du Conseil d'Etat refusant le classement de son bâtiment ne modifie en rien sa situation économique ou juridique.

Si la recevabilité du recours était admise, ledit recours devrait être rejeté. En effet, M. Iseli défendait une demande de classement déposée par l'APV en 1997 et dont cette association avait admis depuis qu'elle était inopportune, compte tenu de la zone 4B protégée créée dans l'intervalle. Enfin, M. Iseli ne faisait valoir que des intérêts personnels à la sauvegarde de son bien-fonds, intérêts qui ne sauraient remettre en cause les mesures prises pour l'ensemble du périmètre.

11. A la requête du juge délégué, le DAEL a précisé le 30 avril 2004 que le bâtiment principal A 621 sur la parcelle 446 de M. Iseli avait été intégré dans la zone 4 B protégée, mais pas le solde de la parcelle. Le bâtiment était donc soumis au régime ordinaire de la zone 4 B protégée, la protection supplémentaire prévue par l'article 2 de la loi No 8361 du 11 mai 2001 ayant été annulée par ATA du 3 septembre 2002. Ce bâtiment s'était vu attribuer la valeur 4 +, réservée aux objets bien intégrés (volume et substance) selon le recensement architectural du canton du 25 août 1980.

Selon la photo prise alors, ce bâtiment était isolé.

Les critères du recensement architectural étaient les suivants :

"hors classe" HC

- 1 très remarquable
- 2 remarquable
- 3 intéressant
- 4 + bien intégré (volume et substance)
- 4 bien intégré (volume seul)
- 5 en attente de jugement
- 6 sans intérêt
- 7 altère le site
- F éléments anciens.

Le critère 4 + était ainsi défini :

- "Objet ancien ou moderne dont la qualité spécifique est d'être bien intégré dans un ensemble construit (rue de bourg, village, hameau, murs, etc.) ou dans la nature (en accord avec les mouvements de terrain, bosquets, rivages d'un cours d'eau, d'un lac, etc.);

- L'effet d'ensemble qu'il provoque est plus

important que l'objet lui-même;

- L'objet est intéressant sur le plan local et plus particulièrement dans le cadre de son entourage avec lequel il s'harmonise parfaitement, cette intégration soulignant la valeur propre de l'objet qui ne s'impose pas d'emblée;

- Architecture sans qualité remarquable, mais sans défaut gênant".

La protection supplémentaire prévue par l'article 2 de la loi No 8361 du 11 mai 2001 avait été annulée par ATA du 3 septembre 2002.

12. Ces documents ont été transmis au recourant et la cause gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Dans la mesure où la parcelle de M. Iseli fait l'objet du refus de classement par le Conseil d'Etat, M. Iseli a un intérêt personnel et direct à cette procédure. Du fait qu'il n'a pas répondu au Conseil d'Etat lorsqu'il a été interpellé sur la demande de classement déposée par APV, il n'est pas certain qu'il ait été partie à la procédure de première instance.

Toutefois, la question de savoir si M. Iseli a la qualité pour recourir et continuer à solliciter le classement de son bâtiment alors que l'APV y a renoncé peut demeurer ouverte vu la solution du litige.
3. Selon l'article 4 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS - L 4 05), sont protégés les monuments de l'histoire de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières situés ou

découverts dans le canton, qui représentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif ainsi que les terrains contenant ces objets ou leurs abords (ATA S.I. RdA du 25 juin 2002).

Cette disposition n'a aucun effet concret, mais définit le champ d'application dans lequel l'autorité doit agir (Mémorial des séances du Grand Conseil 1976, p. 1'503; ATA APV du 9 mai 2000).

4. S'agissant de la notion de monument, un certain nombre de critères stables ont été établis par la législation, la doctrine et la jurisprudence (ATA S. du 8 février 2000). D'abord, un monument est toujours un bâtiment, fruit d'une activité humaine. Ensuite, tout monument doit être une oeuvre digne de protection du fait de sa signification historique, artistique, scientifique ou culturelle. Il appartient aux historiens, historiens de l'art et autres spécialistes de déterminer si les caractéristiques présentées par le monument le rendent digne de protection, d'après leurs connaissances et leur spécialité. A ce titre, il suffit qu'au moment de sa création, le monument offre certaines caractéristiques au regard des critères déjà vus pour justifier son classement, sans pour autant devoir être exceptionnel dans l'abstrait. Un édifice peut également devenir significatif du fait de l'évolution de la situation et d'une rareté qu'il aurait gagnée. Les particularités du bâtiment doivent au moins apparaître aux spécialistes et trouver le reflet dans la tradition populaire sans trop s'en écarter (ATA APV du 8 décembre 1998; P. VOGEL, La protection des monuments historiques, 1982, p. 24 et les références citées).

5. Pour assurer la protection d'un monument ou d'une antiquité au sens de l'article 4 LPMNS, le Conseil d'Etat peut procéder à son classement par voie d'arrêté assorti, au besoin, d'un plan approprié (art. 10 LPMNS).

Le classement a une durée indéterminée (art. 11 al. 2 LPMNS). Cette protection a pour effet de soumettre à autorisation du Conseil d'Etat toute démolition, transformation, réparation et changement de destination de l'édifice classé. Même de simples travaux ordinaires d'entretien nécessitent une décision du Conseil d'Etat (art. 15 al. 1 LPMNS). Le classement impose aussi au propriétaire d'entretenir l'édifice (art 19 LPMNS). La mesure de classement peut être partielle de manière à porter une atteinte moindre au droit de propriété (ATA

APV du 8 décembre 1998).

6. Lorsqu'une procédure de classement est ouverte en vertu de l'article 10 LPMNS, le propriétaire est informé personnellement. Il est invité à formuler ses observations (art. 12 al. 1 et al. 2 LPMNS).

L'association ayant requis le classement est partie à la procédure. Elle est invitée à formuler ses observations à l'intention du Conseil d'Etat (art. 12 al. 3 LPMNS).

La commune du lieu de situation est également consultée (art. 8 et 14 LPMNS; art. 22 al. 4 du règlement général d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 - RLPMNS - L 4 05.01). L'autorité compétente pour émettre le préavis est le Conseil administratif (art. 48 let. h de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 - B 6 05).

Enfin, le Conseil d'Etat doit s'entourer du préavis de la CMNS (art. 5 al. 2 let. d RLPMNS).

7. Selon une jurisprudence bien établie, le tribunal de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA C.-M. du 15 octobre 1996 et les arrêts cités).

- a. Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, le Tribunal administratif peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA O. S.A. du 3 février 1998; D. du 20 décembre 1994; CEH du 9 août 1994; P. du 30 mars 1993).

- b. Lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA SAP du 15 septembre 1998 et les jurisprudences citées). En revanche, le Tribunal administratif ne s'impose pas de réserve face à un

préavis négatif de la CMNS lorsque ce dernier a été requis sans nécessité et que l'objet architectural litigieux n'est pas complexe (SJ 1995 p. 596).

8. Un immeuble digne d'être protégé, au sens de l'article 4 LPMNS, peut être inscrit à l'inventaire, ce qui suppose le respect de la procédure instituée par les articles 7 ss LPMNS (ATA APV du 8 décembre 1998).

L'inscription à l'inventaire se distingue du classement, car la première est un instrument de surveillance, tandis que le deuxième est une mesure de protection (A. GARNIER, pour une gestion du patrimoine bâti, Bulletin technique de la Suisse romande, 101 (1975) p. 271).

9. En l'espèce, le tribunal de céans n'a pas procédé à un transport sur place.

Le préavis de la CMNS, déterminant comme indiqué ci-dessus, est défavorable au classement.

L'APV, association de défense du patrimoine, a elle-même renoncé à cette requête vu les autres mesures de protection qui ont été adoptées, limitées pour M. Iseli aux normes de la zone 4 B protégée pour le bâtiment A 641.

Ce dernier présente un certain intérêt puisque le critère 4 + lui a été attribué, comme indiqué ci-dessus, à l'occasion du recensement architectural de 1980 mais il ne figure pas à l'inventaire pour autant.

Il n'a pas une valeur architecturale telle qu'il puisse être considéré comme un monument au sens précité, ci-dessus, les seuls éléments intéressants relevés dans ledit recensement consistant en des "encadrements du rez entièrement en pierre de taille" et le "reste de l'ancien alignement du mas". D'ailleurs, M. Iseli n'apporte aucun document permettant de modifier cette appréciation.

C'est ainsi à juste titre que le Conseil d'Etat, suivant en cela le préavis de la CMNS, a rejeté la demande de classement.

10. En conséquence, le recours de M. Iseli sera rejeté dans le mesure où il est recevable. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant. Il ne sera pas alloué d'indemnité (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS

le Tribunal administratif :

au fond :

rejette, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 16 décembre 1998 par Monsieur Georges Iseli contre l'arrêté du Conseil d'Etat du 4 novembre 1998;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'000.-;

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

communique le présent arrêt à Monsieur Georges Iseli ainsi qu'au Conseil d'Etat.

Siégeants : M. Paychère, président, MM. Thélin, Schucani, Mmes Hurni, Bovy, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

le vice-président :

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Mega