RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1375/2007-DCTI **ATA/529/2007**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 16 octobre 2007

dans la cause

COPROPRIÉTÉ EN PPE DE L'IMMEUBLE 5, RUE MARIGNAC

soit pour elle :

Madame Anne-Laure BONNA
Madame Anne-Marfie BOURQUIN
Monsieur Bernard BOURQUIN
Monsieur Claude Pierre BOURQUIN
Madame Catherine Marie Emilie GAUTIER
représentés par Me François Bolsterli, avocat

et

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

contre

SOCIÉTÉ D'ART PUBLIC - SECTION GENEVOISE DU PATRIMOINE SUISSE

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

EN FAIT

1. Madame Anne-Laure Bonna, Madame Anne-Marie Bourquin, Monsieur Bernard Bourquin, Monsieur Claude Pierre Bourquin et Madame Catherine Marie Emilie Gautier (ci-après : les copropriétaires) sont copropriétaires, en PPE, de l'immeuble édifié au 5, rue Marignac à l'angle avec la rue Monnier, sur la parcelle n° 1703 du cadastre de Genève-Plainpalais. L'immeuble en question est situé en 2ème zone de construction. Ce bâtiment a été construit aux alentours de 1930, à la même époque que les immeubles 7, 9 et 11, rue Monnier.

2. Le 13 avril 2006, les copropriétaires, agissant par l'intermédiaire de la société Alios S.A., ont requis du département des constructions et des technologies de l'informations (ci-après : le département ou le DCTI) une autorisation de construire en procédure accélérée visant à remplacer les menuiseries extérieures et à rénover la cage d'escaliers de leur bien-fonds.

3. a. Le 16 mai 2006, la commission des monuments, de la nature et des sites (sous-commission architecture, ci-après : la CMNS) a demandé que des modifications soient apportées au projet. Le bâtiment faisait partie d'un ensemble protégé du début du 20ème siècle, au sens de l'article 89 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) . Les fenêtres ouvrant sur les deux façades côté rues et leurs divisions participaient à la qualité architecturale du bâtiment. Contrairement aux indications fournies, ces façades ne présentaient aucun signe de réfections antérieures et leur unité architecturale était intacte. Par conséquent, les fenêtres existantes devaient être conservées. Seules pouvaient être autorisées des interventions adaptées aux bâtiments protégés. Celles-ci devaient être limitées au remplacement des vitrages et à la pose de joints destinés à améliorer les isolations phonique et thermique. Le principe d'une double fenêtre extérieure, préservant l'ancienne fenêtre, pouvait être admis. Les copropriétaires devaient produire un relevé photographique des façades concernées.

   S'agissant des autres travaux, la CMNS n'a pas émis d'objection, pour autant qu'ils soient effectués dans les règles de l'art.

   b. Le 24 mai 2006, la Ville de Genève a indiqué au département qu'elle désirait recevoir un descriptif des nouveaux vitrages et le détail de fabrication.

4. Le 24 mai 2006, le département a transmis aux requérants le préavis de la CMNS.

5. Le 14 juillet 2006, Alios S.A. et les copropriétaires se sont adressés au président du département. Le préavis de la CMNS était déraisonnable et non-

conforme à une saine gestion énergétique de l'immeuble. Les travaux entraînés par les exigences de la CMNS présenteraient de sérieux inconvénients pour les locataires. La pose de menuiseries extérieures en bois- métal, comme demandé dans leur requête, devait être autorisée.

Les copropriétaires ont joint à leur pli une lettre adressée au service des monuments et des sites (ci-après : SMS) le même jour.

Le reportage photographique démontrait l'absence d'unité architecturale, s'agissant des menuiseries extérieures. Ces dernières étaient différentes dans les bâtiments faisant partie du même ensemble, certaines étant en PVC blanc et d'autres en bois peint en blanc, sans petits bois. Dans l'immeuble concerné, les deux niveaux supérieurs étaient déjà en bois-métal. Les fenêtres existantes étaient en bois peint en blanc et ne présentaient pas d'intérêt majeur à la conservation. La solution proposée, soit le remplacement des vitrages simples par des doubles vitrages, constituait un gain énergétique insignifiant. Les petits bois ne pouvaient que difficilement être conservés. L'intervention serait plus coûteuse, mais pas satisfaisante. De plus, l'entretien ultérieur des fenêtres serait non seulement plus important, mais aussi plus délicat.

6. Par courrier du 29 août 2006, le président du département a indiqué à Alios S.A. qu'au vu des arguments avancés, il donnait instruction à la direction de la police des constructions de délivrer l'autorisation sollicitée pour l'installation de menuiseries bois-métal.

7. Le 6 septembre 2006, le DCTI a délivré l'autorisation sollicitée.

8. Le 6 octobre 2006, la Société d'Art Public, agissant également au nom de Patrimoine Suisse - Heimatschutz dont elle est la section cantonale, a recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la CCRC). Le projet mis en cause prévoyait le remplacement des fenêtres existantes sans respect pour la partition, ni pour les proportions ni pour les matériaux des fenêtres d'origine, alors que l'immeuble était situé dans un ensemble du 19ème et début du 20ème siècle, en dehors du périmètre de protection de la Vieille Ville et du secteur sud des anciennes fortifications.

Le préavis de la CMNS était fondé. Actuellement, les fenêtres étaient en bois peint et divisées verticalement en trois carreaux de verre présentant des irrégularités de transparence, typiques de l'époque. Leur disparition serait très préjudiciable à l'esthétique de la façade. Elles devaient être impérativement conservées, voire réparées ou refaites à l'identique.

9. Le 13 novembre 2006, les copropriétaires se sont opposés au recours. La partition et les proportions des fenêtres seraient respectées. Des travaux similaires avaient été effectués dans un immeuble voisin faisant partie du même ensemble.

En outre, des fenêtres en bois-métal avaient déjà été posées aux sixième et septième étages de l'immeuble, en vertu d'autorisations délivrées en 1986 et en 2005.

L'immeuble avait été construit en 1930, selon des procédés très économiques. La solution proposée par la CMNS, soit la pose de doubles fenêtres, modifiait considérablement l'architecture d'ensemble de la façade et n'était pas adéquate fonctionnellement, en particulier du fait de la difficulté - voire de l'impossibilité - de nettoyer les fenêtres depuis les appartements.

Ultérieurement, les copropriétaires ont transmis à la CMNS, à la demande de cette dernière, un relevé photographique de la façade de l'immeuble et un plan détaillé des fenêtres et des façades existantes et futures.

10. Le 19 février 2007, la CCRC a admis le recours. Le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation en écartant le préavis de la CMNS et en délivrant l'autorisation de construire sans modifications. Aucun préavis n'avait été rendu au sujet de l'isolation phonique ou thermique, alors qu'il aurait fallu comparer le projet actuel avec la solution des doubles fenêtres demandées par la CMNS. Le recours étant admis, il n'y avait pas lieu de trancher la question de savoir si une telle autorisation pouvait être délivrée en procédure accélérée.

11. a. Le 3 avril 2007, les copropriétaires ont saisi le Tribunal administratif d'un recours, considérant que le préavis rendu par la CMNS concrétisait une position dogmatique.

Préalablement ils ont conclu à ce qu'Alios S.A. soit mise hors de cause, cette entreprise n'étant que leur mandataire. Par conséquent, elle avait été visée à tort par le dispositif de la décision de la CCRC.

Au surplus, les copropriétaires n'ont pas contesté que l'immeuble concerné faisait partie d'un ensemble au sens des articles 89 et 90 LCI. Les quatre bâtiments dudit ensemble revêtaient certes une unité architecturale et urbanistique. Cependant, il n'en allait pas de même pour les fenêtres : ces dernières ne constituaient pas un élément particulièrement digne de protection au sens de l'article 90 alinéa 1 LCI. Vu leur état, il ne pouvait être sérieusement envisagé de les réparer et elles devaient être remplacées. Seule cette solution était à même d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments.

Trois intérêts publics étaient en jeu, soit la mise en place de mesures destinées à promouvoir des économies d'énergie, la volonté de sauvegarder le patrimoine architectural et le souhait de maintenir des logements à un prix abordable. Les copropriétaires ne pouvaient pas respecter les trois intérêts conjointement et l'un d'entre eux devait être sacrifié. La solution qu'ils avaient retenue, même si elle ne correspondait pas aux vœux de la CMNS, n'aboutissait

pas à un résultat choquant ou inadmissible sur le plan esthétique, bien au contraire.

b. Le 5 avril 2007, le département a aussi saisi le Tribunal administratif d'un recours. La CCRC avait procédé à des constatations incomplètes et inexactes des faits, car contrairement à ce qu'elle avait retenu, l'unité architecturale de l'ensemble n'était pas intacte. Elle n'avait d'ailleurs pas mentionné le reportage photographique qu'elle avait requis et obtenu, ni procédé à un transport sur place.

De plus, l'unité architecturale de l'ensemble était déjà rompue, s'agissant des menuiseries extérieures. En dernier lieu, la décision litigieuse ne respectait pas le pouvoir d'appréciation du département. Les préavis n'avaient qu'un caractère consultatif. Dès lors que le département était en possession d'un reportage photographique et au vu des interventions réalisées sur les immeubles voisins de l'ensemble, il pouvait, sans arbitraire et pour des motifs pertinents, écarter le préavis de la CMNS.

Au surplus, dans une note du 30 mars 2007 adressée à la police des constructions, la direction du patrimoine et des sites avait relevé que :

« L'immeuble de la rue Marignac 5 (préservait) une remarquable unité architecturale. Dès lors, un remplacement complet des menuiseries pourrait être accepté à la condition de s'assurer que les éléments de substitution préservent des qualités d'ensemble du bâtiment, lesquelles (s'exprimaient) notamment dans la composition des fenêtres, dans les dessins de leurs détails ainsi que dans le choix des matériaux.

Les nouvelles menuiseries ne devraient en outre pas péjorer la prise de jour naturel et tenir compte de la qualité intérieure des appartements, lesquels (possédaient) encore de nombreux éléments caractéristiques d'origine ».

12. Le 8 mai 2007, la Société d'Art Public s'est opposée au recours et conclut à la confirmation de la décision de la CCRC. Même si des transformations malheureuses avaient porté atteinte à l'unité architecturale d'origine, cela ne saurait justifier une intensification de ces atteintes. Seule la solution proposée par la CMNS, qui était parfaitement réalisable, respectait le principe de la proportionnalité entre les économies d'énergie et la sauvegarde du patrimoine architectural, sans générer de coûts élevés pour les recourants.

13. Le 25 juin 2007, le Tribunal administratif a procédé à un transport sur place, au cours duquel il a notamment constaté que les fenêtres du 7ème étage de l'immeuble litigieux avaient déjà été changées. Celles de l'immeuble 11, rue Monnier, étaient en bois blanc, sans partitions, avec du verre isolant double. Celles de l'immeuble 9, rue Monnier, avaient des partitions et celles du n° 7,

avaient des montants plus larges que celles des immeubles voisins ; elles étaient en PVC, avec partitions.

14. Les deux procédures ont été jointes par décision du 27 juin 2007.

15. Les parties ont pu apporter quelques précisions et compléments au procès-verbal dressé lors du transport sur place, sans toutefois en modifier la substance. Suite à quoi l'affaire a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (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. Alios S.A. a agi dans cette procédure en qualité de mandataire des copropriétaires lors du dépôt de la requête en autorisation de construire. En revanche, cette société ne les a pas représentés lors de la procédure devant la CCRC et c'est à tort qu'elle figure en qualité d'intimée dans la décision rendue par cette dernière. Alios S.A. sera dès lors mise hors de cause, car elle n'a pas la qualité de partie (art. 7 al. 2 LPA).

3. Selon l'article 89 alinéa 1 LCI, l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du 19ème siècle et du début du 20ème siècle situés en dehors du périmètre de protection de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, ainsi que du vieux Carouge, doit être préservée.

Sont considérés comme ensembles 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 s'ensemble dans le quartier ou dans la rue (art. 89 al. 2 LCI).

Les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus (art. 90 al. 1 première phrase LCI).

Les demandes d'autorisation, ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures concernant des immeubles visés à l'article 89 sont soumis pour préavis à la commission des monuments, de la nature et des sites (art. 93 al. 1 LCI).

4. Selon une jurisprudence bien établie, le Tribunal administratif 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/440/2006 du 31 août 2006 et les arrêts cités).

En l'espèce, le département n'a pas suivi le préavis défavorable rendu par la CMNS, alors que la CCRC s'est précisément fondée sur le préavis en question pour annuler la décision rendue par l'autorité. Dans ces circonstances, le Tribunal administratif, qui a procédé à un transport sur place, peut revoir librement l'interprétation des dispositions légales rappelées ci-dessus.

5. Il est en premier lieu nécessaire de relever que la CMNS se fonde sur des prémisses erronées, lorsqu'elle indique que les deux façades concernées - soit celle donnant sur la rue Monnier et celle sur la rue Marignac - conservent une unité architecturale intacte et ne montrent pas de remplacements. Lors du transport sur place, il a en effet été constaté que les fenêtres installées aux deux niveaux supérieurs du bâtiment concerné ne sont pas d'origine. Celles des bâtiments voisins constituant un ensemble au sens des articles 89 et suivants LCI ont elles aussi été modifiées sans coordination, certaines étant en bois blanc, sans partition, d'autres en PVC avec partitions, et d'autres encore avec des partitions uniquement décoratives, ne jouant aucun rôle dans la structure de la fenêtre. Ce nonobstant, les participants au transport sur place ont pu constater que l'harmonie architecturale existant entre les façades était maintenue, ce qui est déterminant dans la présente affaire..

Il est nécessaire aussi de tenir compte de la meilleure isolation thermique fournie par les fenêtres que les recourants se proposent d'installer, élément reconnu par toutes les parties, même si l'impact sur la qualité de vie des locataires obtenu par cette modification n'a pas été quantifié.

En dernier lieu, il ressort des observations du tribunal que les solutions proposées par la CMNS, en particulier la pose de doubles fenêtres, sont très difficiles à concrétiser. L'impact d'une telle intervention sur l'ensemble - même si des éléments historiques seraient ainsi conservés - est plus fort esthétiquement que la solution proposée par les copropriétaires.

Dans ces circonstances, les recours seront admis et l'autorisation de construire initiale sera rétablie.

6. Au vu de cette issue, un émolument de procédure, en CHF 1'000.-, sera mis à la charge de la SAP, qui succombe. Une indemnité de CHF 1500.- sera allouée aux copropriétaires - qui y ont conclu -, à la charge de la SAP (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 3 avril 2007 par la copropriété en PPE de l'immeuble 5, rue Marignac, soit pour elle Madame Anne Bonna, Madame Anne-Marie Bourquin, Monsieur Bernard Bourquin, Monsieur Claude Pierre Bourquin et Madame Catherine Marie Emilie Gautier et le 5 avril 2007 par le département des constructions et des technologies de l'information contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 19 février 2007 ;

au fond :

les admet ;

annule la décision rendue par la commission cantonale de recours en matière de constructions le 19 février 2007;

rétablit l'autorisation de construire APA 26'383-5 délivrée le 6 septembre 2006 par le département des constructions et des technologies de l'information ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de la Société d'Art Public ;

alloue une indemnité de CHF 1'500.- à Madame Anne Bonna, Madame Anne-Marie Bourquin, Monsieur Bernard Bourquin, Monsieur Claude Pierre Bourquin et Madame Catherine Marie Emilie Gautier, à la charge de la Société d'Art Public ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants 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'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me François Bolsterli, avocat des copropriétaires, à la Société d'Art Public, ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information et à la commission cantonale de recours en matière de constructions et, pour information, à Alios S.A.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, M. Thélin, Mme Junod, juges, M. Grodecki, juge suppléant

Au nom du Tribunal administratif :

la secrétaire-juriste adj. :	la vice-présidente :
Emmanuelle Boillat	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :