

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1593/2024-AMENAG

ATA/822/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 28 juillet 2026

3^e section

dans la cause

A_____

représenté par Me François BELLANGER, avocat

recourant

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OPS

intimé

EN FAIT

- A. a.** A_____ est propriétaire de la parcelle n° 2'274, sise quai de B_____ , à B_____, au lieu-dit C_____.

Cette parcelle, de 18'799 m², comporte une maison de maître (n° B46), une serre (n° B42), une dépendance principale (n° B43), un dépôt (n° B44) et une orangerie (n° B45), construits au milieu du XIX^e siècle.

Elle se situe en 5^e zone, dans un périmètre couvert par la loi sur la protection générale des rives du lac du 4 décembre 1992 (LPRLac - L 4 10).

b. L'ancienne parcelle n° 841, comprenant les actuelles parcelles n^{os} 2'274 et 2'275 a fait l'objet d'un recensement architectural le 6 octobre 1992. Les bâtiments susmentionnés étaient présentés comme comportant une valeur de 2 (remarquable), 3 (intéressante) ou 4+ (bien intégré).

c. L'ancienne parcelle n° 841 a aussi fait l'objet d'une fiche de recensement le 14 mars 2005 dans le cadre du recensement des parcs et jardins historiques de Suisse par le conseil international des monuments et des sites (ICOMOS) entre 1995 et 2014. La conservation de la substance historique y était décrite comme bonne, l'entretien comme bon, et l'environnement comme assez intact.

d. Selon le rapport de l'office du patrimoine et des sites du 21 janvier 2011 (ci-après : le rapport de l'OPS), faisant suite à une visite du 4 novembre 2010 concernant le projet de division de l'ancienne parcelle n° 841, la situation du domaine était exceptionnelle, aux portes de la Ville, avec une vue imprenable sur le lac, tirant le meilleur parti de la topographie du site. La maison de maître, entourée de pelouses avec plantations de type paysager, était implantée en rupture de pente, au centre de la parcelle. La dépendance, à la limite nord du domaine, était complétée d'une serre et d'un jardin potager, lesquels se prolongeaient en terrasses et en belvédère avec vue sur la rade de Genève. Un petit pavillon de type orangerie néo-classique marquait l'entrée du domaine. Une allée en serpentine, bordée de haies, de massifs d'arbres et d'un alignement de platanes sillonnait le parc et permettait de relier le bas de la parcelle, au niveau du quai, à la partie supérieure qui longeait le chemin D_____.

Le rapport de l'OPS comportait une description détaillée de l'évolution dans l'histoire ainsi que de l'état de la dépendance, de la serre, des terrasses aménagées, du parc, du portail, de l'orangerie ainsi que de la maison de maître.

En conclusion, l'intérêt particulier du domaine résidait dans l'articulation d'ensemble, les aménagements paysagers et le maintien des différents niveaux et points de vue sur le lac, soit dans la disposition des bâtiments et des surfaces engazonnées en rupture de pente ou en position de belvédère, l'étagement des jardins potagers en terrasses, la disposition des allées en serpentine qui établissaient un raccord entre le haut et le bas de la parcelle, les aménagements à proximité des

allées (plusieurs fontaines et portails), ainsi que dans la qualité des plantations et des agencements paysagers sous forme de haies, d'alignements d'arbres, de massifs ou d'essences isolées.

Il semblait impératif qu'une mesure de protection soit appliquée à l'ensemble du domaine, laquelle prendrait en compte les bâtiments, le parc et les jardins, sous forme d'un classement de tout ou partie de la parcelle et de l'enveloppe des bâtiments.

e. En 2011, à la suite de la division de l'ancienne parcelle n° 841, celle-ci a été amputée de la surface correspondant à l'actuelle parcelle n° 2'275, de 8'995 m², pour devenir la parcelle n° 2'274.

f. Selon le recensement architectural du canton de Genève (RAC-2022), la maison de maître et ses dépendances, évaluées par la commission scientifique de suivi le 5 avril 2023, ont été considérées comme des objets patrimoniaux d'exception.

g. Le 11 mars 2022, le propriétaire a déposé une demande d'autorisation de construire (DD 1_____/1) portant sur la transformation, la rénovation et l'extension de la maison de maître et de l'annexe, ainsi que sur la construction d'un bâtiment pour le personnel, d'un pavillon, de piscines et de bassins chauffés.

h. Le 18 octobre 2023, le département a délivré l'autorisation de construire DD 1_____/1, intégrant notamment le préavis du service des monuments et des sites du 24 août 2023. Celui-ci prenait note de l'intention du propriétaire de reconstituer les décors intérieurs et imposait la reconstitution des cheminées déposées récemment, ainsi que le maintien de l'escalier et son mur à tous les étages.

B. a. Le 17 octobre 2022, le département a ouvert une procédure d'inscription à l'inventaire des bâtiments B42, B43, B44, B45 et B 46 de la parcelle n° 2'274.

b. Le 15 novembre 2022, la commune s'est déclarée favorable à cette mesure.

c. Le 16 novembre 2022, le propriétaire s'y est opposé. Le précédent propriétaire n'ayant pas entretenu le bien-fonds, l'état des bâtiments était considérablement dégradé par rapport à ce qui avait été relevé en 2011. Le parc avait été amputé de la parcelle n° 2'275 et le terrain restant était proche de l'abandon. L'ensemble de la parcelle était en outre déjà protégé puisque situé dans le périmètre de protection des rives du lac. Les bâtiments ne se distinguaient par ailleurs pas des autres maisons de maître construites dans la seconde partie du XIX^e siècle.

d. Le 19 décembre 2023, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a préavisé favorablement l'inscription à l'inventaire au vu de l'ancienneté des bâtiments, de leur valeur historique en lien avec le président de la Confédération Gustave ADOR, de la rareté, de l'ingéniosité et de l'excellence de la réalisation des aménagements paysagers, ainsi que de la valeur d'ensemble et de site de tous ces éléments.

Le directeur du service de l'inventaire des monuments d'art et le coordinateur des recensements avaient visité les bâtiments, le parc et l'environnement proche le

2 février 2023. Ils avaient à cette occasion pris des photographies, lesquelles ont été versées au dossier.

Sur cette base, la CMNS a constaté que tous les décors de la maison de maître avaient été retirés des murs à la suite d'un dégât d'eau, sans montrer pour autant des désordres à la structure, ni de modification significative de la typologie originelle de la maison. La dépendance principale était dans un état identique à celui observé dans le rapport de 2011, avec des aménagements intérieurs modestes, mais une structure et une enveloppe très bien préservées. Il en allait de même de la substance architecturale des trois autres dépendances. Le parc avait été tronqué de la parcelle n° 2'275, sur laquelle avait été construite une nouvelle maison. Il préservait cependant, autour de la maison de maître, l'axe de composition majeur, le système d'accès sinueux, quelques essences d'arbres anciennes, la majestueuse structure en terrasses située sous la dépendance, supportée par de remarquables murs en pierre, ainsi que divers aménagements de qualité, comme le triple portail sur le quai de B_____, des portails secondaires, des fontaines, ainsi que les garde-corps en fer forgé et les balustrades en pierre, qui permettaient de jouir depuis la lisière des terrasses, de la vue admirable sur le lac et les crêtes du Jura.

e. Par arrêté du 9 avril 2024, le département a approuvé l'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés des bâtiments B42, B43, B44, B45, B46, des éléments dignes d'intérêt non cadastrés (aménagements de jardin, murs, portails, fontaines ainsi que garde-corps en fer forgé et balustrades en pierre) et de la parcelle n° 2'274.

Ces éléments, par leur emplacement, leur ancienneté, leurs remarquables caractéristiques architecturales propres au XIX^e siècle, leur valeur paysagère et leur témoignage historique, présentaient un intérêt patrimonial évident.

Ils composaient un ensemble patrimonial de qualité exceptionnelle. Le domaine, constituant un exemple remarquable de propriété de plaisance, bénéficiait d'une situation unique et remarquable sur le coteau de B_____, avec une vue admirable sur la rade de Genève.

La maison de maître était un exemple particulièrement riche de demeure de cette envergure. Il en présentait les caractéristiques typiques, en particulier un volume cubique animé de saillies et de retraits. Les transformations effectuées dans les années 1920 n'avaient pas porté atteinte à sa cohérence d'ensemble. Le dégât d'eau survenu après l'établissement du rapport de l'OPS avait entraîné le retrait de tous les décors des murs, sans toutefois modifier de façon significative la typologie originelle ni la structure.

Les dépendances faisaient face à un vaste parc paysagé remarquablement aménagé en terrasses successives descendant jusqu'au quai de B_____. L'aménagement, l'articulation et la composition d'ensemble du parc n'avaient pas été affectés par la division parcellaire en 2011. Les dépendances formaient un tout représentatif et cohérent des différentes activités dont était constitué un domaine de plaisance au

mitan du XIX^e siècle. La présence de l'orangerie et de la serre était emblématique du haut degré de sophistication recherché. Leur substance architecturale et celle du dépôt étaient très bien préservés. La dépendance principale, en particulier ses façades et sa toiture, témoignait du goût prononcé et de l'engouement des architectes en faveur du style pittoresque suisse pour les dépendances rurales de grands domaines. Sa structure et son enveloppe étaient très bien préservés.

L'intérêt paysager du site avait été relevé par l'ICOMOS le 14 mars 2005.

L'importance du domaine était attestée par sa reprise en 1881 par Gustave ADOR, personnage majeur de l'Histoire politique genevoise. De nombreuses rencontres professionnelles et politiques y avaient eu lieu.

Le fait que le domaine soit soumis aux exigences de la LPRLac n'était pas incompatible avec une mesure de protection au sens de la LPMNS. L'inscription à l'inventaire n'empêchait pas la réalisation des travaux de restauration, de transformation ou d'extensions des bâtiments s'ils respectaient leur substance.

- C. a. Par acte du 10 mai 2024, A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre l'arrêté du 9 avril précédent, concluant à son annulation et requérant préalablement un transport sur place.

Le parc de 28'000 m² décrit dans le rapport de l'OPS n'existait plus depuis la division de la parcelle d'origine. Le terrain était resté dans un état proche de l'abandon et des aménagements extérieurs avaient disparu. Plusieurs inondations avaient provoqué la destruction d'éléments importants du bâtiment et une détérioration de l'enveloppe extérieure. L'humidité avait en outre causé d'importantes moisissures et l'apparition de champignons. Pour cette raison et au vu également de l'amiante utilisée dans les colles pour le carrelage et les joints des fenêtres, il avait été décidé d'enlever l'ensemble des décors. Cela avait permis de mettre en évidence que l'ensemble de la tuyauterie était pourri et que la structure de la maison était en très mauvais état.

Les bâtiments étaient ainsi considérablement dégradés par rapport à ce qui avait été constaté en 2011 ou en 1992, de sorte qu'ils ne remplissaient aucun critère de sauvegarde.

Ils ne se distinguaient pas d'autres maisons de maître construites dans la seconde partie du XIX^e siècle et existant sur le territoire du canton. Aucun élément constructif ne faisait état d'un savoir-faire particulier. Ils n'étaient pas mentionnés dans la littérature spécialisée. L'intérêt de Gustave ADOR pour la parcelle ne suffisait pas à lui donner un caractère historique.

Les bâtiments n'étaient pas en danger au vu de l'intention du propriétaire de les rénover.

La maison de maître avait fait l'objet d'importants travaux de transformation en 1929 consistant en une surélévation des deux ailes latérales et la création de

combles habitables. Cela avait modifié la configuration des pièces, la structure et l'aménagement intérieur. Le bâtiment n'était donc plus dans son état d'origine. Il en allait de même de l'orangerie dont la structure au sol était plus importante qu'en 2011 et dont l'aspect extérieur avait été abîmé par des interventions. Le dépôt ni le portail côté est n'avaient été recensés.

La valeur exceptionnelle attribuée à la maison de maître et à ses dépendances par le RAC-2022 n'était justifiée que par leur appartenance à une vaste propriété de plaisance du XIX^e siècle. Les bâtiments ne répondaient pas aux critères d'exception retenus par le service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire.

Selon la jurisprudence cantonale, la mise à l'inventaire ne pouvait concerner que les bâtiments, et non leurs abords.

Une telle mesure n'était en outre pas nécessaire. L'ensemble de la propriété était situé dans le périmètre de protection des rives du lac, de sorte que tous travaux y étaient soumis au contrôle de l'OPS et de la CMNS. La mise à l'inventaire apparaissait d'autant plus disproportionnée qu'elle portait sur l'ensemble de la parcelle, sans fondement objectif ou scientifique suffisant.

b. Le 12 juin 2024, la procédure de recours a été suspendue sur demande des parties.

c. Le 22 décembre 2025, le département a ordonné l'arrêt immédiat des travaux en cours sur la parcelle, après avoir constaté de nombreuses violations de l'autorisation de construire, portant atteinte à la substance patrimoniale de bâtiments historiques.

Des réouvertures partielles du chantier ont été autorisées les 28 janvier, 9 février et 10 avril 2026.

d. Le 8 janvier 2026, la présente procédure a été reprise sur demande du département.

e. Dans sa réponse du 9 mars 2026, l'autorité a conclu au rejet du recours contre l'inscription à l'inventaire.

Les milieux spécialisés avaient examiné et évalué les bâtiments. Les éléments dignes d'intérêt non cadastrés et la parcelle avaient été considérés de manière concordante et pour des motifs très détaillés comme présentant les caractéristiques d'une œuvre au sens de la jurisprudence.

L'inscription à l'inventaire poursuivait un but d'intérêt public en tant que les objets concernés étaient dignes de protection. Elle ne visait pas seulement les bâtiments uniques ou exceptionnels, la rareté n'étant pas un critère exclusif.

Le terrain comprenait un dispositif en terrasses du parc paysager original et avait été habité par un éminent homme d'État suisse. Il représentait un témoignage exceptionnel d'une propriété de plaisance, formant un tout cohérent, typique de la seconde moitié du XIX^e siècle, et présentant des caractéristiques propres.

Le fait que l'architecte ne soit pas connu n'enlevait rien aux qualités architecturales, historiques, mémorielles et patrimoniales de l'ensemble. Les transformations subies par les bâtiments au fil du temps n'avaient pas altéré leur substance.

Le recourant était malvenu d'affirmer que les bâtiments n'étaient pas en danger au vu des travaux illicites réalisés.

Ses propos à teneur desquels le manque d'entretien de la parcelle et sa division avaient diminué sa valeur patrimoniale se heurtaient au constat de la CMNS.

Les milieux spécialisés intervenus disposaient de l'expérience et des connaissances nécessaires du patrimoine bâti pour apprécier, de manière objective, les objets, leur valeur, leur environnement et la pertinence d'une mise sous protection, en gardant une vision large des enjeux patrimoniaux présents sur le territoire cantonal. Les articles parus dans la presse au sujet du projet de transformation, de l'inscription à l'inventaire et de l'arrêt du chantier témoignaient de l'intérêt du public pour ce site, visible depuis les quais et constituant un des rares exemples de domaine du XIX^e siècle sur le coteau de B_____.

L'application de la LPRLac n'excluait pas l'inscription à l'inventaire.

La jurisprudence cantonale et fédérale avait admis que cette mesure pouvait inclure une parcelle entière, ce qui était nécessaire en l'espèce au vu des qualités rares du bien-fonds.

f. En annexe de sa réplique du 24 avril 2026, le recourant a produit le rapport de E_____ SA du 22 janvier 2026 (ci-après : le rapport d'E_____) concernant la « régularisation des plans vis-à-vis des travaux réalisés », dont il ressortait les éléments suivants concernant l'état des bâtiments.

Lors des travaux, E_____ avait découvert un sous-sol en maçonnerie et béton enterré au pied de la façade sud de la villa dont l'accès avait été muré et qui datait vraisemblablement de la dernière transformation du bâtiment.

L'état général de la villa et de sa dépendance était mauvais. Beaucoup de murs avaient été transformés, des passages créés avec des couvertes en béton armé, d'autres obturés avec des remplissages en matériaux hétérogènes, des cheminées murées, des trémies dans les plancher comblées, etc. L'ensemble était dans un état de conservation précaire et avait visiblement fait l'objet de plusieurs transformations lourdes mais de mauvaise qualité. Les têtes de solives à leurs appuis dans les murs de façade étaient en grande partie pourries et des reprises de charges par des profilés métalliques avaient été réalisées.

Au rez-de-chaussée de la villa, les couvertes sur les baies vitrées de la façade lac étaient composées d'un profilé métallique fortement corrodé. Au premier étage, une dalle avait été bétonnée lors de la création d'une terrasse du deuxième étage. Les murs porteurs en maçonnerie, largement fissurés et déjà transformés à plusieurs reprises, ne pouvaient pas être maintenus. Des conduits de cheminée noyés dans les murs rendaient la structure particulièrement instable à plusieurs endroits. Il avait

donc été décidé de conserver le plus possible les murs principaux (cage d'escalier, refend devant le palier de l'escalier, etc.) et de remplacer localement ceux qui ne pouvaient être maintenus par des piliers.

g. Dans sa réplique, le recourant a souligné que l'intimé s'était appuyé sur des documents anciens, non actualisés et incomplets. La visite de février 2023 s'était concentrée sur les éléments extérieurs, omettant la dégradation massive des structures et éléments intérieurs. Or, une appréciation actuelle et objective de tous les faits pertinents était requise. L'instruction du dossier était donc lacunaire.

Le rapport d'E_____ et les photographies produites avaient mis en évidence des réalités techniques et structurelles, inconnues, comme des excavations anciennes, des désordres affectant les fondations et l'état dégradé des poutres, des instabilités affectant certaines parois, ainsi que des transformations anciennes importantes ayant altéré la cohérence et la stabilité d'origine des bâtiments. De nombreux murs avaient été transformés, certains passages créés puis obturés avec des remplissages hétérogènes, des cheminées murées ainsi que des trémies comblées.

Les murs porteurs intérieurs ne remplissaient plus leur fonction initiale et présentaient un risque structurel.

Les éléments constatés au sous-sol de la villa avaient mis en évidence un état d'humidité généralisé, causant insalubrité et instabilité. L'escalier de la dépendance était d'origine récente et en mauvais état. L'assemblage incohérent des poutres de balcon et des murs de refend avaient modifié ou affaibli la logique constructive d'origine.

La villa et ses dépendances correspondaient à des typologies répandues sur les deux rives du lac. Elles n'étaient pas d'une qualité exceptionnelle au vu en particulier de la surélévation de 1929 et des transformations de 1947. L'intimé reconnaissait l'absence d'auteur connu et de publications spécialisées. Un bâtiment en ruine ne pouvait imposer une protection dans son état. Gustave ADOR n'ayant ni construit, ni transformé la maison de maître, la valeur historique du bien-fonds avait été exagérée par l'autorité. La structure d'ensemble et l'unité du site étaient inexistantes depuis que celui-ci avait été amputé d'un tiers de sa surface et que ses aménagements paysagers avaient disparu.

Un transport sur place était nécessaire pour constater les destructions préexistantes et l'état réel du parc et des bâtiments.

Le département avait omis d'examiner, sous l'angle de la proportionnalité, la forte protection déjà offerte par la LPRLac. Son art. 4 prévoyait en particulier l'établissement de plans de site au sens de l'art. 38 LPMNS à l'intérieur de certains secteurs.

Les infractions à l'autorisation de construire ne pouvaient en rien justifier la mise à l'inventaire, laquelle ne constituait pas l'une des mesures conservatoires prévues par la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988

(LCI - L 5 05). L'existence d'éventuels manquements n'était en outre pas propre à augmenter la valeur patrimoniale d'un bien.

h. Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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.** Le recourant requiert préalablement un transport sur place.

2.1 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 et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Ce droit n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, 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 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 138 III 374 consid. 4.3.2).

2.2 En l'espèce, le dossier comporte de nombreux plans, photographies et descriptions précis de la parcelle du recourant ainsi que de ses bâtiments, dont l'historique est également détaillé dans le rapport de l'OPS. Ces descriptions ont en outre été réalisées par des spécialistes du patrimoine de différentes autorités, en particulier de l'OPS et de la CMNS, dont les rapports se fondent sur une visite du site. La chambre administrative a par ailleurs accès aux données du système d'information du territoire à Genève (SITG). L'état actuel de l'intérieur des bâtiments dont se prévaut le recourant est également bien documenté, en particulier par le rapport d'E_____ et les photographies produites par le propriétaire. Ce point n'est en outre pas déterminant pour les motifs développés plus bas.

Un transport sur place n'apparaît ainsi pas nécessaire. Il s'avère même inutile dans la mesure où la parcelle fait l'objet d'un très important chantier, encore partiellement à l'arrêt, dans le cadre duquel la substance des bâtiments a été illicitement atteinte, la circulation est très certainement entravée et la vue d'ensemble du domaine et de ses constructions altérée.

Il ne sera donc pas donné suite à la requête dans ce sens du recourant.

- 3.** Le recourant conteste le bien-fondé ainsi que la proportionnalité de l'inscription à l'inventaire.

3.1 Aux termes de l'art. 4 LPMNS, sont protégés : a) les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières situés ou découverts dans

le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif, ainsi que les terrains contenant ces objets et leurs abords ; b) les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles.

L'art. 7 al. 1 1^{ère} phr. LPMNS prévoit l'inventaire de tous les immeubles dignes d'être protégés au sens de l'art. 4 LPMNS.

Depuis quelques décennies en Suisse, les mesures de protection ne s'appliquent plus uniquement à des monuments exceptionnels ou à des œuvres d'art, mais elles visent des objets très divers du patrimoine architectural du pays, parce qu'ils sont des témoins caractéristiques d'une époque ou d'un style (ATF 126 I 219 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_300/2011 du 3 février 2012 consid. 5.1.1). Il peut s'agir d'immeubles ou d'objets plus modestes, qualifiés de patrimoine dit mineur, tels des objets caractéristiques de la campagne genevoise ou des réalisations architecturales appartenant au patrimoine hérité du XIX^e siècle ou d'une époque plus récente (ATA/1005/2019 du 11 juin 2019 consid. 11 ; ATA 528/2017 du 23 mai 2017 consid. 4d).

Tout objet construit ne méritant pas une protection, il y a lieu de procéder à une appréciation d'ensemble, en fonction des critères objectifs ou scientifiques. Pour le classement d'un bâtiment, la jurisprudence prescrit de prendre en considération les aspects culturels, historiques, artistiques et urbanistiques. La mesure ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes. Elle doit au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (ATF 120 Ia 270 consid. 4a ; 118 Ia 384 consid. 5a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 6.1).

Le législateur a souhaité non seulement protéger les bâtiments et monuments dignes d'intérêt, mais également les terrains contenant ces objets ainsi que leurs abords. Le périmètre ainsi proposé n'est pas limité, permettant au Conseil d'État de l'apprécier de cas en cas, comme il peut le faire s'agissant de la protection des abords d'immeubles classés (art. 15 al. 4 LPMNS ; ATA/7/2019 du 8 janvier 2019 consid. 11).

3.2 Selon l'art. 9 LPMNS, les immeubles inscrits à l'inventaire doivent être maintenus et leurs éléments dignes d'intérêt préservés. Les art. 90 al. 1 et 93 al. 1, 2 et 4 LCI sont applicables par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles. Restent réservés les cas d'intérêt public (al. 1). Toute personne qui envisage d'exécuter des travaux sur un immeuble porté à l'inventaire doit annoncer son intention en temps utile à l'autorité compétente (al. 2). Pendant l'enquête, aucun travail ne peut être exécuté sur un immeuble porté à l'inventaire (al. 3).

Les effets d'une mise à l'inventaire sur un immeuble sont son maintien ainsi que la préservation de ses éléments dignes d'intérêt. Elle confère à l'objet qu'elle vise une protection plus importante que les seules dispositions en matière de police des constructions, comme le fait la mesure de classement (ATA/559/2025 du 20 mai

2025 consid. 3.3). Elle a une portée de protection réelle, pour des bâtiments dont l'intérêt a été reconnu, mais dont le classement ne se justifie pas, de manière à garantir des immeubles qui méritent d'être maintenus et qui ne sont pas protégés par d'autres mesures (ATA/422/2023 du 25 avril 2023 consid. 5.1).

3.3 De jurisprudence constante, si 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/1024/2019 du 19 juin 2019 et les arrêts cités). La CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/1439/2019 du 1^{er} octobre 2019 consid. 3b).

La chambre administrative observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1252/2023 du 21 novembre 2023 consid. 7.2 ; ATA/135/2022 du 1^{er} mars 2022 consid. 9h).

3.4 L'assujettissement d'un immeuble à des mesures de conservation ou de protection du patrimoine naturel ou bâti constitue une restriction du droit de propriété garanti par l'art. 26 al. 1 Cst. Pour être compatible avec cette disposition, l'assujettissement doit donc reposer sur une base légale, être justifié par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 Cst. ; ATF 126 I 219 consid. 2a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_386/2010 du 17 janvier 2011 consid. 3.1).

Le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 Cst., exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive. 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 (ATF 126 I 219 consid. 2c et les références citées).

3.5 En l'espèce, la CMNS a préavisé favorablement l'inscription à l'inventaire en tenant compte de l'ancienneté des bâtiments, de leur valeur historique, de leur rareté, de la qualité des aménagements paysagers et de la valeur d'ensemble du site. La commune s'est également déclarée favorable à la mesure querellée.

Dans son rapport, l'OPS avait recommandé le classement de tout ou partie de la parcelle ainsi que de l'enveloppe des bâtiments, soulignant l'articulation d'ensemble dans les aménagements paysagers et le maintien des différents points de vue sur le lac.

Le RAC-2022 avait qualifié les bâtiments d'exceptionnels et l'ancienne parcelle n° 841 avaient déjà fait l'objet de recensements en 1992 et 2005.

L'intimé a justifié l'inscription à l'inventaire sur la base de l'emplacement, de l'ancienneté, des caractéristiques architecturales, de la valeur paysagère et du témoignage historique du site.

Outre l'intérêt historique du site, dont l'origine, l'évolution et le lien avec Gustave ADOR sont décrits dans le rapport de l'OPS du 21 janvier 2011, les caractéristiques en faisant un bien-fonds exceptionnel apparaissent manifestes sur les photographies et plans au dossier, même pour une personne non versée dans l'architecture et l'histoire du canton. Ressortent en particulier de ces éléments l'ancienneté et l'intérêt architectural de la maison de maître, le rattachement à ses dépendances, les caractéristiques architecturales propres de celles-ci, l'agencement du parc en terrasses, le mur de soutènement et les fontaines intacts, ainsi que le dégagement du site, visible depuis le quai de B_____, respectivement la vue sur le lac, la ville et le Jura qu'il offre.

En conclusion, la décision de l'autorité peut s'appuyer sur le préavis de la CMNS, composée, comme rappelé par la jurisprudence, de spécialistes dont l'avis est réputé objectif et visant la protection du patrimoine. L'intimé a en outre motivé de manière détaillée et convaincante les raisons pour lesquelles elle a inscrit à l'inventaire l'ensemble de la parcelle et de ses éléments non cadastrés.

3.6 Le recourant objecte premièrement l'état désastreux du bâti par rapport à ce qui avait été relevé en 1992 et 2011, et l'abandon de l'entretien du parc, qui avait perdu ses aménagements et été amputé d'un tiers de sa surface à la suite de la division parcellaire. Les murs et la charpente de la villa et de sa dépendance, plus particulièrement l'escalier de cette dernière, étaient de mauvaise qualité et en mauvais état. L'humidité avait causé moisissures et pourritures. Les bâtiments étaient insalubres et instables. Des inondations avaient même détruit des éléments importants du bâtiment et détérioré l'enveloppe extérieure.

Le mauvais état de l'intérieur des bâtiments ressort certes des photographies au dossier ainsi que du rapport d'E_____. Il n'en résulte toutefois pas que la qualité des murs et de la charpente ainsi que leur humidité mettraient en péril leur maintien dans leur structure actuelle ou que des éléments extérieurs auraient été détruits ou détériorés de manière irrémédiable. La qualification par le recourant des bâtiments de « ruines », ne trouvant appui sur aucun élément du dossier, est exagérée. La jurisprudence ne retient de toute manière pas l'état, même très délabré, d'un immeuble comme motif propre à mettre en échec une mesure de protection fondée sur la LPMNS, dès lors que la substance patrimoniale est conservée (ATA/1314/2024 du 12 novembre 2024 consid. 3.2.2).

Les objections du recourant concernant l'état intérieur du bâti ne remettent pour le surplus pas en cause le bien-fondé des critères pris en considération par l'autorité. Celle-ci a en effet tenu compte de l'intérêt patrimonial que représentent l'architecture du XIX^e siècle des bâtiments et la valeur paysagère du parc. Elle a relevé la qualité exceptionnelle de l'ensemble patrimonial, l'absence d'atteinte à l'enveloppe des bâtiments, la vue admirable sur la rade de Genève, le témoignage

d'une riche propriété de plaisance du XIX^e siècle comportant une orangerie et une serre, la typicité de l'architecture cubique avec saillies et retraits, l'aménagement du parc en terrasses successives jusqu'au quai. Le département a aussi relevé que la division parcellaire n'avait pas atteint l'aménagement, l'articulation et la composition d'ensemble de la propriété.

Les constats de la CMNS étayaient ces éléments en soulignant que la structure de la villa ne présente pas de désordre. Celle des autres dépendances et leur enveloppe sont très bien conservées. Même tronqué de la surface correspondant à l'actuelle parcelle n° 2'275, le parc conserve l'axe de composition majeur, le système d'accès sinueux, quelques essences d'arbres anciennes, la majestueuse structure en terrasses supportée par de remarquables murs en pierre, ainsi que divers aménagements de qualité et la vue admirable sur le lac et les crêtes du Jura.

Le RAC-2022 a reconnu le caractère exceptionnel des bâtiments. Bien que non motivé, il a été établi par une commission scientifique, ce qui en soi lui confère un poids certain.

La détérioration de la parcelle et de ses bâtiments depuis la visite de l'OPS du 4 novembre 2010 est ainsi sans influence sur les critères pris en compte par l'autorité pour retenir un important intérêt patrimonial du site, et leur pertinence n'apparaît contestable ni sur la base des observations de la CMNS, ni sur celle des autres avis de spécialistes au dossier.

3.7 Le recourant considère deuxièmement que les transformations subies par la villa et l'orangerie durant leur histoire ont eu pour conséquence qu'elles ont perdu leur cohérence et équilibre d'origine. Leur qualité et celle des autres bâtiments ne les rendaient pas exceptionnels ni ne les distinguaient d'autres maisons de maître encore existantes construites à la même époque. De nombreux murs avaient été transformés, certains passages créés puis obturés, des cheminées murées et des trémies comblées.

L'avis du recourant se heurte aux constats de la CMNS et à la position bien motivée de l'autorité. Les transformations subies par la villa en 1929 et par la dépendance en 1947 sont décrites dans le rapport de l'OPS (pp. 4 et 5). La CMNS et le RAC-2022 ont retenu l'intérêt patrimonial des bâtiments dans leur état actuel, sans émettre de réserve relativement aux transformations précitées. La CMNS a en outre relevé que la typologie de la maison de maître n'avait pas été modifiée de manière significative et que l'enveloppe de la dépendance avait subi des aménagements intérieurs modestes. L'autorité a considéré que les transformations effectuées dans les années 1920 n'avaient pas porté atteinte à la cohérence d'ensemble de la villa, et que la substance architecturale des autres bâtiments avait été préservée, ce que ni les avis de spécialistes et les photographies au dossier, ni une quelconque autre pièce ne réfutent. Il ne résulte pas non plus de la procédure que la structure de l'orangerie aurait été modifiée depuis 2011.

La jurisprudence reconnaît de toute manière que la plupart des monuments qui subsistent ont fait l'objet, au travers de leur histoire, d'interventions diverses, plus ou moins importantes, ce qui n'empêche pas qu'ils puissent bénéficier d'une mesure de protection (arrêt du Tribunal fédéral 1C_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 5.3 ; ATA/1314/2024 précité).

L'absence de mention des bâtiments dans la littérature spécialisée ou d'information concernant leur concepteur n'est pas déterminante eu égard aux critères retenus par la jurisprudence dans l'application de l'art. 4 LPMNS. À elle seule, elle n'est donc pas propre à remettre en cause le haut intérêt patrimonial de la villa et de ses dépendances.

L'affirmation péremptoire du recourant selon laquelle cet intérêt aurait disparu ne trouve ainsi pas appui dans le dossier. Le fait que d'autres villas de maître du même type existent encore dans le canton ne supprime pas le caractère exceptionnel du bâtiment principal et l'intérêt de le protéger.

3.8 Le recourant argue troisièmement vainement que l'intérêt de Gustave ADOR pour cette propriété, qui n'avait ni construit, ni transformé la maison de maître, ne suffisait pas à lui conférer un caractère historique. Les bâtiments ont en effet été conçus au milieu du XIX^e siècle sans, comme vu ci-avant, perdre leurs caractéristiques architecturales lors des transformations opérées dans l'intervalle. Cela suffit à leur donner un tel caractère historique.

Gustave ADOR, éminent personnage politique genevois, a en outre entrepris des travaux d'aménagement des jardins en terrasses dans la partie inférieure de la propriété. Surtout, il est à l'origine de la construction du mur de soutènement, encore visible aujourd'hui et conférant au domaine son caractère et sa particularité. La propriété a de surcroît été pendant près de 50 ans le lieu de rassemblement de la famille ADOR, alliée PACCARD-BARBEY-TURRETTINI, et celui de nombreuses rencontres politiques et professionnelles (rapport de l'OPS, pp. 3 et 4).

3.9 Le recourant excipe quatrièmement de l'impossibilité légale d'inscrire à l'inventaire une parcelle entière, cette mesure étant limitée à la protection des bâtiments.

Son avis achoppe toutefois au texte de l'art. 4 LPMNS, qui mentionne, au titre d'objet protégé, les terrains contenant les monuments ou antiquités présentant un intérêt ainsi que leurs abords (let. a), ou plus généralement les immeubles et les sites dignes d'intérêt (let. b). Cette disposition peut donc couvrir une parcelle entière, conformément à la jurisprudence cantonale susmentionnée, validée par le Tribunal fédéral sous l'angle de l'arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_358/2025 du 26 novembre 2025 consid. 2.1).

3.10 Le recourant tient cinquièmement l'inscription à l'inventaire pour disproportionnée. Il ne conteste pas qu'elle repose sur une base légale, soit les art. 4 et 7 al. 1 LPMNS, et qu'elle tend à protéger un intérêt public, à savoir la préservation d'immeubles et de sites dignes d'intérêt. Il considère toutefois que la

mesure porte inutilement sur l'ensemble de la parcelle et qu'elle fait fi de la protection que le bien-fonds tire déjà de l'application de la LPRLac.

Il ressort pourtant du préavis de la CMNS, tout comme du rapport de l'OPS, que les bâtiments sont certes en eux-mêmes dignes d'être protégés, mais que le caractère patrimonial remarquable relevé concerne l'ensemble de la parcelle. Il résulte de l'emplacement du site, de l'articulation des bâtiments et des autres éléments construits tels le mur de soutènement et les fontaines, de la disposition du jardin en terrasses et des allées en serpentine, ainsi que des points de vue sur le lac.

L'inscription à l'inventaire de l'ensemble de la parcelle, éléments non cadastrés compris, apparaît ainsi à la fois apte et nécessaire à la préservation du site, aussi bien pour sa valeur patrimoniale et esthétique qu'au titre de témoin d'une construction et de l'aménagement d'une propriété de plaisance du XIX^e siècle. Contrairement à ce que suggère le recourant, une inscription à l'inventaire n'est pas subordonnée à l'existence d'une mise en danger actuelle des bâtiments.

La LPRLac invoquée par le recourant vise à protéger les rives du lac, notamment en édictant des règles de construction plus strictes que celles prévalant en 5^e zone, mais elle n'a pas vocation à protéger les bâtiments ou, plus généralement, le patrimoine existant dans l'hypothèse où il représenterait un intérêt particulier. Le recourant mentionne certes à juste titre que la LPRLac prévoit la possibilité d'établir des plans de site au sens de l'art. 38 LPMNS, mais une telle mesure, soumise à la saisine du Conseil d'État et à l'élaboration d'un règlement, représente une procédure plus complexe pour l'autorité et a des effets plus contraignants pour le propriétaire.

L'inscription à l'inventaire n'entre pas en conflit avec les intérêts du recourant. À teneur du dossier, il a été autorisé à réaliser le projet dont il a requis l'autorisation de construire avant l'inscription à l'inventaire, laquelle est sans rapport avec l'arrêt des travaux fin 2025, ni avec leur reprise partielle et progressive durant les mois suivants. Le recourant reproche à tort à l'intimé d'avoir motivé la mesure querellée par les violations de l'autorisation de construire. Il n'allègue pour le surplus pas que l'inscription à l'inventaire entraverait d'autres projets. Comme relevé dans la décision querellée, elle n'empêche pas la réalisation de travaux de restauration, de transformation ou d'extensions des bâtiments, dans la mesure où leur substance est préservée. Il n'y a donc pas de disproportion entre l'intérêt public visé par la mesure de protection et les intérêts privés du recourant.

3.11 Au vu de ce qui précède, l'inscription à l'inventaire est conforme à la loi et respecte le principe de la proportionnalité. Elle ne consacre donc aucun abus du pouvoir d'appréciation de l'intimé.

Mal fondé, le recours sera rejeté.

- 4.** Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et 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 10 mai 2024 par A_____ contre l'arrêté du département du territoire du 9 avril 2024 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de A_____ ;

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

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 suisse, av. du Tribunal fédéral 29, 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 ;

communique le présent arrêt à Me François BELLANGER, avocat du recourant, ainsi qu'au département du territoire - OPS.

Siégeant : Patrick CHENAUX, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Michèle PERNET, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. SCHEFFRE

le président siégeant :

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :