

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2020/2013-AMENAG

ATA/309/2017

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Décision sur expertise du 21 mars 2017

dans la cause

Madame Nathalie GAON

représentée par Me Jean-Jacques Martin, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE**

Attendu, en fait, que :

1. Par arrêt du 8 décembre 2015 (ATA/1295/2015), la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a rejeté le recours interjeté le 21 juin 2013 par Madame Nathalie GAON contre l'arrêté du 22 mai 2013 par lequel le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE ou le département), par la signature du conseiller d'État, a prononcé l'inscription à l'inventaire des bâtiments n^{os} B658, B659 et B660 (villa Maier), du dispositif du portail d'entrée, des rampes, des escaliers et des terrasses sis sur la parcelle n^o 2'239 sise au 46, chemin de Ruth à Cologny et propriété de Mme GAON.

Rien ne permettait à la chambre administrative de s'éloigner de l'appréciation faite par le DALE, écartant le préavis de la commune et s'appuyant sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) et sur les constatations du service des monuments et des sites (ci-après : SMS), lesquels considéraient que la villa Maier constituait un objet digne de protection au sens de l'art. 4 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05).

Le devis estimatif des coûts de restauration de ladite villa du 5 novembre 2014 de Patrice Reynaud Architectes Associés, selon lequel le coût total de la restauration de ladite villa s'élevait à CHF 5'505'345.- TTC, était invoqué par la recourante à l'appui de ses griefs selon lesquels l'inscription à l'inventaire serait contraire au principe de la proportionnalité car le coût des travaux de rénovation nécessaires au maintien de l'immeuble serait trop élevé au regard de la valeur vénale de la propriété – valeur vénale de la propriété en l'état de CHF 6'200'000.-, pour une valeur de réalisation de CHF 5'500'000.- – telle qu'estimée le 18 décembre 2004 par l'expert Monsieur Pierre-Antoine RIEBEN, architecte, lequel estimait par ailleurs que, pour être mise en location, la villa nécessitait un entretien général des aménagements extérieurs et un élagage, le remplacement des moquettes par du parquet, le remplacement des simples vitrages par des verres isolants et le rafraîchissement de certaines peintures, pour un montant approximatif minimum de CHF 250'000.-. Toutefois, selon la chambre administrative, le devis du 5 novembre 2014 comportait de nombreux éléments allant bien au-delà de travaux de maintien de l'immeuble, au prix de coûts supplémentaires conséquents ; ces postes, qui n'étaient aucunement rendus nécessaires par la mesure d'inscription à l'inventaire, ne constituaient pas en tant que tels des conséquences de la mesure litigieuse ; ainsi, le devis établi recensait en réalité non pas les coûts engendrés par l'inscription à l'inventaire, bien moins élevés, mais ceux d'une rénovation complète ; si plus d'une décennie s'était écoulée depuis l'estimation du coût approximatif minimal des travaux nécessaires à la vente de la villa à CHF 250'000.- en 2004, cet élément confirmait néanmoins que le devis de novembre 2014 – plus de vingt fois plus élevé – était particulièrement important et allait au-delà de la simple opération de maintien, ceci alors même que les

spécialistes avaient constaté l'excellent état de conservation de la villa Maier ; au demeurant, rien ne prouvait que la valeur vénale actuelle de la parcelle soit la même qu'en 2004. La mesure litigieuse ne produisait pas des effets insupportables pour la recourante et ne constituait pas une restriction disproportionnée à la garantie de la propriété.

2. Par arrêt 1C_52/2016 du 7 septembre 2016, le Tribunal fédéral a admis le recours formé par Mme GAON contre l'arrêt précité, l'a annulé et a renvoyé la cause à la chambre administrative pour nouvelle décision au sens des considérants.

Si la chambre administrative entendait s'écarter des chiffres articulés par la recourante pour quantifier les travaux de restauration de la villa sans pour autant recourir à une expertise indépendante, il lui appartenait à tout le moins de préciser les postes du devis qu'elle considérait comme infondés et le montant qu'elle considérait comme justifié à cet égard, de manière que la recourante et l'autorité de recours puissent vérifier si elle avait fait un usage correct du pouvoir d'appréciation qui lui était reconnu dans l'examen de la proportionnalité d'une mesure de protection du patrimoine.

En définitive, l'arrêt attaqué était insuffisamment motivé et devait être annulé pour cette raison. Le dossier serait retourné à l'instance précédente pour que celle-ci rende une nouvelle décision, le cas échéant après avoir complété l'instruction en ordonnant une expertise judiciaire des coûts des travaux d'entretien et de restauration de la villa Maier si elle devait juger une telle mesure nécessaire.

3. Par lettre du 24 novembre 2016, le juge délégué a informé les parties qu'il entendait proposer à la chambre administrative la mise en œuvre d'une expertise judiciaire, la confier à Monsieur Nicolas DELACHAUX, architecte EPFL au sein du cabinet Glatz & Delachaux, Grand-Rue 13, 1260 Nyon (VD) et également expert auprès du Collège Suisse des Experts Architectes (ci-après : CSEA) et, à ce titre et selon le site internet de ce collège (www.csea.ch/fr), expert auprès des tribunaux, avec des compétences particulières en matière de « rénovation », « architecture » et « monuments historiques - pathologie de la construction », dont un curriculum vitae était remis en annexe, ainsi que définir le mandat – ou mission – de l'expert selon un projet qui sera repris plus bas.
4. Par écriture du 20 décembre 2016, le département n'a émis aucune objection quant à la désignation de M. DELACHAUX en qualité d'expert.

Par ailleurs, il était suggéré à la chambre administrative d'inviter l'expert à demander à l'architecte Monsieur Patrice REYNAUD l'apport du descriptif quantitatif détaillé des travaux énumérés dans son devis précité, ainsi que du détail des coûts y relatifs ou de procéder lui-même, sur la base de ses propres observations, à l'établissement de ces données, nécessaires à l'estimation des postes et montants liés aux travaux concernés.

Il était enfin suggéré que la valeur vénale de la villa, estimée une première fois en 2004 par M. RIEBEN, soit mise à jour par l'expert désigné, pour autant que cette tâche entre dans son domaine de compétences.

5. Par détermination du 23 décembre 2016, Mme GAON a considéré qu'en application de l'art. 15 al. 1 let. d de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), M. DELACHAUX ne pouvait pas agir comme expert indépendant dans la présente cause.

En effet, la « liste Patrimoine XX^e siècle » établie le 21 décembre 2011 par le groupe de travail de la CMNS (pièce 9.2 rec.) était issue de la demande formulée par Patrimoine suisse – Genève en 2002. Or M. DELACHAUX était membre de la commission technique de Patrimoine suisse, section vaudoise, et ainsi également militant de la protection du patrimoine. Sans égard à ses qualités professionnelles fort respectables, il n'aurait pas la distance et la neutralité nécessaires pour juger avec toute impartialité les questions posées par la chambre administrative. Bien que Patrimoine suisse ne soit pas partie à la procédure, il était notoire que cette association exerçait une influence déterminante sur les choix opérés par la CMNS, dont certains membres en faisaient partie.

6. Par courrier du 13 janvier 2017, la recourante a produit le cahier des servitudes grevant sa parcelle, ainsi qu'un nouveau devis établi le 12 décembre 2016 par Patrice Reynaud Architectes Associés, estimant les travaux de restauration de la villa à CHF 5'896'800.- TTC, et a suggéré que l'expert se penche aussi sur ces deux documents.

Elle suggérait de plus que l'expert soit amené à déterminer la valeur vénale de la parcelle une fois que les travaux de restauration de la villa existante auraient pu être effectués, en comparaison avec la valeur vénale de la parcelle dans l'hypothèse de l'octroi de l'autorisation de démolition et de l'autorisation préalable de nouvelle construction selon les demandes déposées le 21 décembre 2016 par M. REYNAUD auprès du DALE et produites le 4 janvier 2017, dans l'attente desquelles la recourante avait sollicité le même 4 janvier 2017 la suspension de la présente cause.

7. Par lettre du 3 février 2017, la chambre administrative a informé les parties de ce que la suite de la procédure serait décidée prochainement.
8. Par décision du juge délégué du 20 février 2017, la chambre administrative a refusé la demande de suspension formulée le 4 janvier 2017 par Mme GAON.

Considérant, en droit, que :

1. Dans la mesure où les investigations requises selon l'arrêt du Tribunal fédéral du 7 septembre 2016 nécessitent des compétences techniques d'un architecte, la mise en œuvre d'une expertise judiciaire au sens de l'art. 20 al. 2 let. e LPA est utile.

2. En vertu de l'art. 15 al. 1 let. d LPA, les membres des autorités administratives appelés à rendre ou à préparer une décision doivent se récuser s'il existe des circonstances de nature à faire suspecter leur partialité. Selon l'art. 15A al. 1 let. f LPA, les juges, les membres des juridictions et les membres du personnel des juridictions se récuseⁿt s'ils pourraient être prévenus de toute autre manière, notamment en raison d'un rapport d'amitié ou d'inimitié avec une partie ou son représentant.

La garantie d'un tribunal indépendant et impartial instituée par l'art. 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), à l'instar de la protection conférée par l'art. 30 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), permet au plaideur de s'opposer à une application arbitraire des règles cantonales sur l'organisation et la composition des tribunaux, y compris les prescriptions relatives à la récusation des juges. Elle permet aussi, indépendamment du droit cantonal, d'exiger la récusation d'un juge dont la situation ou le comportement est de nature à faire naître un doute sur son impartialité ; elle tend notamment à éviter que des circonstances extérieures à la cause ne puissent influencer le jugement en faveur ou au détriment d'une partie. Elle n'impose pas la récusation seulement lorsqu'une prévention effective du juge est établie, car une disposition interne de sa part ne peut guère être prouvée ; il suffit que les circonstances donnent l'apparence de la prévention et fassent redouter une activité partielle du magistrat. Seules des circonstances constatées objectivement doivent être prises en considération ; les impressions purement individuelles d'une des parties au procès ne sont pas décisives (ATF 116 Ia 135 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_6/2011 du 22 mars 2011 consid. 2). La garantie d'indépendance et d'impartialité vise au premier chef les juges, soit les personnes appelées à statuer en qualité de membre d'un tribunal ; elle s'applique aussi, par analogie, aux experts judiciaires, dont les constatations et opinions sont susceptibles d'influencer l'issue du procès (ATF 126 III 249 consid. 3c ; 125 II 541 consid. 4a ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_6/2011 précité consid. 2).

3. En l'espèce, le fait que la « liste Patrimoine XX^e siècle » établie le 21 décembre 2011 par le groupe de travail de la CMNS soit issue de la demande formulée par Patrimoine suisse – Genève en 2002 est désormais relativement ancien et n'a pu éventuellement avoir qu'une influence indirecte par rapport aux appréciations de la CMNS et à la décision litigieuse du DALE. Patrimoine suisse n'a en effet pas participé à la procédure d'inscription à l'inventaire de la villa Maier et ladite liste résulte des choix propres de la CMNS, qui, au cours de sa séance du 28 octobre 2003 et par un document intitulé « Objets d'architecture du XX^{ème} siècle pour inscription à l'inventaire ou élaboration de plans de sites », avait validé des propositions d'un « groupe de travail CMNS », dont celle de l'inscription à l'inventaire de la villa litigieuse.

M. DELACHAUX, en sa qualité de membre de la section vaudoise de Patrimoine suisse, n'a pas participé à la demande formulée par Patrimoine suisse – Genève en 2002. Le fait qu'il soit membre de la commission technique de cette association dans le canton de Vaud n'est pas de nature à faire naître un doute sur son impartialité dans l'exécution du mandat d'expertise en cause, mais signifie qu'il a un intérêt pour la protection du patrimoine et des compétences dans ce domaine, ce qui peut être utile pour l'exécution dudit mandat. Ce dernier ne consiste du reste pas à se prononcer sur le caractère digne de protection de la villa et sur son inscription à l'inventaire en tant que telle mais à répondre à des questions précises relatives aux travaux de restauration à effectuer et à la valeur vénale. Enfin, M. DELACHAUX est également expert auprès du Collège Suisse des Experts Architectes (CSEA) et, à ce titre et selon le site internet de ce collège (www.csea.ch/fr), expert auprès des tribunaux, avec des compétences particulières en matière de « rénovation », « architecture » et « monuments historiques - pathologie de la construction », de même que notamment, selon son curriculum vitae, « expert extérieur, État de Vaud - Section des Monuments et Sites », « membre de la Commission des Sites de la Commune de Coppet / VD » et « expert Confédération, Commission Fédérale des Monuments et Sites ».

Aucun motif de récusation n'est en conséquence réalisé à l'encontre de M. DELACHAUX et son choix en qualité d'expert sera, vu notamment ses compétences et son expérience dans les domaines touchés par la mission d'expertise, confirmé.

4. Le projet de mission d'expertise ayant été soumis aux parties, la chambre administrative en reprendra les questions en intégrant leurs observations et propositions utiles, sauf celle de Mme GAON relative à la valeur vénale de la parcelle dans l'hypothèse de l'octroi de l'autorisation de démolition et de l'autorisation préalable de nouvelle construction selon les demandes déposées le 21 décembre 2016, question qui sort du cadre des questions à trancher.

Au surplus, on comprendra, ci-après :

- les postes et montants des devis de Patrice Reynaud Architectes Associés pour la restauration de la villa Maier nécessaires au maintien de la substance de celle-ci sans servir à y apporter des améliorations, comme les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (« travaux de construction nécessaires » ; art. 647c du Code civil suisse du 10 décembre 1907 [CC - RS 210]) ;
- les postes et montants de ces devis servant à la mise en adéquation de la villa avec le standing de celle-ci et son environnement, comme les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (« travaux de construction utiles » ; art. 647d al. 1 CC) ;

- les postes et montants desdits devis relevant de travaux somptuaires, comme les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé («travaux de construction pour l'embellissement et la commodité » ; art. 647e al. 1 CC) ; ces travaux visent la satisfaction d'un besoin de luxe et de prestige (Edmond PERRUCHOUD, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 3 ad art. 647e CC), étant précisé que plus les coûts des travaux apparaissent élevés en rapport avec le gain de valeur ou de rendement obtenu, plus l'on sera enclin à qualifier ceux-ci de somptuaires et non d'utiles (arrêt du Tribunal fédéral 5A_323/2016 du 17 novembre 2016 consid. 5.1.2).

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

Statuant préparatoirement :

ordonne une expertise ;

la confie à Monsieur Nicolas DELACHAUX, architecte ;

dit que la mission d'expertise sera la suivante :

- a) prendre connaissance des pièces de la procédure A/2020/2013, y compris le dossier du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie et les écritures et pièces produites par les parties, même en début d'année 2017, visiter la parcelle et la villa Maier, chemin de Ruth 46 à Cologny, et s'entourer de tous renseignements utiles, notamment des éventuels justificatifs des devis de Patrice Reynaud Architectes Associés ;
- b) établir un rapport écrit et motivé répondant aux questions suivantes :
 - indiquer quels postes et montants des devis de Patrice Reynaud Architectes Associés pour la restauration de la villa Maier sont nécessaires au maintien de la substance de celle-ci sans servir à y apporter des améliorations ;
 - indiquer quels postes et montants de ces devis servent à la mise en adéquation de la villa avec le standing de celle-ci et son environnement ;
 - indiquer quels postes et montants desdits devis relèvent de travaux somptuaires ;
 - proposer toutes solutions techniques permettant de réduire les coûts de rénovation ;

- estimer la valeur vénale de la parcelle en l'état puis sa valeur vénale une fois déterminés les postes et montants des travaux de restauration nécessaires ;
- formuler toutes remarques et propositions utiles ;

réserve le sort des frais jusqu'à droit jugé au fond ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), la présente décision peut être portée 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 ;

communique la présente décision, en copie, à Me Jean-Jacques Martin, avocat de la recourante, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, à l'office fédéral du développement territorial (ARE), ainsi qu'à Monsieur Nicolas Delachaux.

Siégeant : M. Thélin, président, Mme Junod, M. Verniory, Mme Payot Zen-Ruffinen et M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

M. Mazza

Le président :

Ph. Thélin

Copie conforme de cette décision a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :