

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2037/2018-LCI

ATA/37/2020

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 14 janvier 2020**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Madame Jacqueline WOLF**

représentée par Me Vincent Solari, avocat

contre

**Madame Mona et Monsieur Johan VAN BOETZELAER**

représentés par Me Christian Pirker, avocat

et

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
13 décembre 2018 (JTAPI/1228/2018)**

---

## EN FAIT

- 1) Mesdames Jacqueline WOLF et Noëlle OGAY WOLF étaient copropriétaires d'une villa sise en 5<sup>ème</sup> zone à bâtir (zone villas) au 4, chemin de la Garance, sur la parcelle n° 519, feuille 15 de la commune de Chêne-Bougeries.
- 2) Par acte notarié du 16 novembre 2011, Mmes WOLF et OGAY WOLF ont conclu avec Madame Mona et Monsieur Johan VAN BOETZELAER (ci-après : les époux VAN BOETZELAER) un contrat de vente en viager portant sur la parcelle n° 519 et prévoyant notamment un droit d'habitation en faveur de Mme WOLF sur la partie située au rez-de-chaussée de la villa, ainsi que l'obligation des acheteurs de débiter d'ici le 30 novembre 2013 au plus tard des travaux séparant cette partie de la maison pour en faire un logement distinct adapté aux normes de confort moderne.  
  
L'autorisation de construire devait être déposée au plus tard le 29 février 2012 et les travaux devaient être terminés au plus tard le 30 novembre 2014.
- 3) Selon le système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG), une autorisation de construire en procédure accélérée (APA 36'252) a été déposée par les époux VAN BOETZELAER visant à la transformation intérieure d'une habitation – remplacement de la toiture – sas d'entrée – création de lucarnes. Cette autorisation a été refusée le 18 octobre 2013.
- 4) Par arrêté du 20 mars 2014, le département de l'aménagement département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : DT ou le département), a inscrit la villa à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés.
- 5) Le 16 avril 2018, les époux VAN BOETZELAER, par l'intermédiaire de leur architecte, ont déposé auprès du département une demande d'autorisation de construire définitive portant sur des transformations intérieures et un changement des vitrages.

Selon le courrier d'accompagnement, le projet consistait en une intervention de transformation intérieure légère d'une villa de 396 m<sup>2</sup> habitables. Il visait à permettre temporairement à l'actuelle habitante Mme WOLF, âgée de 88 ans, de vivre au rez-de-chaussée, tandis que les propriétaires de la villa pourraient occuper les étages supérieurs jusqu'à la vacance du rez-de-chaussée. Ce projet transitoire se voulait une intervention minimum. En effet, les propriétaires avaient la volonté de restaurer l'affectation d'origine du bâtiment et d'assainir de manière adaptée le bâtiment dans son ensemble par la suite, dès qu'ils auraient la libre disposition de l'ensemble de la maison.

Le rez-de-chaussée se verrait divisé au moyen d'une paroi temporaire dans le hall, permettant d'assurer une « privacité » pour les habitants durant la période de cohabitation. Les chambres du 1<sup>er</sup> étage se verraient réaffectées pour accueillir un séjour, une cuisine et l'espace de salles de bains serait transformé pour être remis au goût du jour. L'étage des chambres de bonnes se verrait lui rénové et une tabatière de toiture serait transformée pour apporter la lumière nécessaire à la salle de bains. Les éléments de séparation, dans les embrasures de portes, seraient traités de manière à conserver la porte d'origine, tout en doublant de manière provisoire l'embrasure de la porte.

Le bâtiment, construit par les frères SPRING en 1913, étant à l'inventaire, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) avait été consulté le 15 février 2018. Le projet avait été présenté aux services compétents et avait été validé en mars 2018. Le dossier joint était conforme aux remarques émises à la suite de cette consultation.

D'abord enregistrée sous la référence DD 111'459-1, cette demande a été requalifiée en demande d'autorisation de construire en procédure accélérée sous la référence APA 50'177.

- 6) Dans le cadre de l'instruction de cette demande, les préavis suivants ont été émis :
- le 7 mai 2018, l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) a préavisé favorablement le projet, sans observation ;
  - le 8 mai 2018, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) a délivré un préavis favorable, sans observation ;
  - le même jour, la direction générale de l'eau (ci-après : DGEau) a émis un préavis favorable, sous conditions qui relevaient des raccordements et des canalisations ;
  - toujours le 8 mai 2018, le SMS a délivré un préavis favorable sous conditions. Le projet avait été validé à la suite de la consultation orale faite en février-mars 2018. Les fenêtres d'origine ne devaient pas être remplacées, la seule intervention admise consistant dans le doublage du verre selon le principe FEN.a du « guide des bonnes pratiques pour l'assainissement des fenêtres ». Si des fenêtres avaient déjà été remplacées, il faudrait constituer des nouvelles menuiseries en tout point identiques aux menuiseries existantes d'origine. Par ailleurs, le mandataire avait la responsabilité d'exécuter les travaux en respectant les règles de l'art, en maintenant et en restaurant soigneusement tous les éléments d'origine dignes d'intérêt. Les éléments temporaires prévus dans l'intervention devraient être réalisés de manière à être parfaitement réversibles. Le mandataire devait informer le SMS de la date de l'ouverture de chantier. Enfin, un dossier

contenant tous les détails d'exécution relevant devait être transmis au SMS pour validation au minimum trente jours avant l'ouverture du chantier ou trente jours avant la commande des travaux ;

- le 14 mai 2018, l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCAN) a rendu un préavis favorable sous conditions qui concernaient les prescriptions et standards énergétiques. De plus, les locaux ne pouvaient en aucun cas être climatisés et les installations de ventilation devaient être munies d'un récupérateur d'énergie thermique suivant un cas précis. Enfin, les températures de départ et d'émission de chaleur, ainsi que l'équilibrage hydraulique de la distribution devaient être optimisés en raison de la diminution des besoins de chaleur du bâtiment.

- 7) Par décision du 18 mai 2018 (APA 50'177), publiée le même jour dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), le département a délivré l'autorisation sollicitée.
- 8) Par acte du 13 juin 2018, Mme WOLF a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après: TAPI) en concluant à son annulation « sous suite de frais et dépens ».

Sa sœur et elle-même étaient entrées en litige contre les époux VAN BOETZELAER lorsqu'elles s'étaient aperçues que ces derniers avaient mis en vente la villa, à leur insu, pour un montant très largement supérieur à celui du contrat de vente du 16 novembre 2011. De plus, les précitées n'avaient jamais respecté les obligations qui leur incombait selon le contrat du 16 novembre 2011. Elles avaient finalement décidé d'ouvrir une action en invalidation dudit contrat, procédure enregistrée sous C/30350/2017, en cours devant le Tribunal de première instance de Genève (ci-après : TPI).

Les transformations envisagées ne relevaient pas d'une intervention légère dans la configuration de la villa, mais d'une transformation conséquente au sein d'un immeuble mis à l'inventaire. Le préavis du SMS ne remplissait pas les exigences de motivation prévues par la loi, dans la mesure où il omettait de se prononcer sur les transformations essentielles qui auraient lieu au sein de la villa.

Enfin, les transformations et installations prévues n'étaient manifestement pas compatibles avec le caractère protégé et ancien de l'immeuble. Elles ne relevaient en outre pas d'un cas d'intérêt public.

- 9) Par jugement du 15 octobre 2018, rendu après un double échange d'écritures, le TAPI a rejeté le recours de Mme WOLF.

S'agissant de la qualité pour recourir de Mme WOLF, compte tenu de l'action judiciaire qu'elle avait entamée sur le plan civil, le TAPI a retenu qu'il était admissible que l'intéressée dispose d'un intérêt juridique, en tant que potentielle future propriétaire, à ce que la maison ne soit pas modifiée dans

l'intervalle. Cela dit, la recevabilité du recours était cependant une question sans réelle incidence, étant donné qu'il devait de toute manière être rejeté sur le fond.

Selon une jurisprudence bien établie, les préavis favorables n'avaient en principe pas besoin d'être motivés. Il arrivait que des exigences de motivation plus élevées soient posées pour des préavis positifs, mais il s'agissait de situations spéciales où l'application de la loi requerrait une pesée particulièrement soignée des intérêts en présence. Tel n'était cependant pas le cas en l'espèce.

Contrairement à l'appréciation personnelle de Mme WOLF, les plans de l'autorisation de construire montraient qu'aucune des interventions projetées ne modifierait la substance de la maison. Pour l'essentiel, les époux VAN BOETZELAER projetaient la construction de séparations intérieures de manière à distribuer différemment les espaces et/ou à modifier les fonctionnalités de certaines pièces, par exemple par la création d'une cuisine au 1<sup>er</sup> étage. De tels travaux pouvaient parfaitement être conçus de manière à être réversibles, y compris pour ce qui concernait les réseaux d'eau, lesquels pouvaient en outre être réalisés sans porter atteinte aux parties de l'immeuble qui relevaient de l'intérêt patrimonial. Contrairement à l'opinion défendue par l'intéressée, on ne voyait pas en quoi le fait de devoir démonter temporairement un plancher, en partie ou en totalité, pour faire par hypothèse passer en-dessous un réseau d'eau, constituerait une opération irréversible ou dommageable. Réalisés par des professionnels expérimentés et sous la supervision d'un architecte, de tels travaux pouvaient parfaitement concorder avec la protection dont bénéficiait l'immeuble. Il importait de toute manière de relever que du point de vue du département, ainsi que du SMS, la question de la réversibilité des travaux ou de leur caractère temporaire n'avait pas été un élément de la réflexion concernant l'admissibilité du projet, puisqu'il ne figurait ni dans le préavis du 8 mai 2018, ni dans la décision litigieuse, en tant que condition de l'autorisation de construire. Il en découlait que l'argumentation développée sur ce point par Mme WOLF, qui constituait selon elle une constatation inexacte des faits, tombait à faux. C'était le lieu de relever que toute la question du litige qui opposait l'intéressée aux époux VAN BOETZELAER relevait du droit civil, tandis que le département et les instances de préavis devaient se limiter strictement à l'examen des aspects relevant du droit public des constructions. Les intentions réelles ou supposées des époux VAN BOETZELAER vis-à-vis de l'intéressée, les démarches de cette dernière pour récupérer son bien, etc., étaient entièrement étrangères aux questions techniques relevant de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

Enfin, le fait que le préavis du SMS du 8 mai 2018 indique que les fenêtres d'origine ne seraient pas remplacées, alors que les plans indiquaient expressément le remplacement de la tabatière par une lucarne de type « Velux », ne constituait aucunement une contradiction. Les « fenêtres d'origine » évoquées par le SMS

étaient à l'évidence les menuiseries situées en façade, et qui appartenaient et participaient, du fait de leur maintien originel, à la valeur patrimoniale de l'immeuble. Il n'en allait pas de même d'une simple tabatière en toiture. Mme WOLF n'indiquant d'ailleurs pas en quoi elle constituerait spécifiquement un élément patrimonial digne de protection.

Que l'intention affichée par les époux VAN BOETZELAER de restaurer l'affectation d'origine du bâtiment puisse réellement atteindre son but n'avait pas besoin d'être tranché, car il était manifeste que ce n'était pas ce qui avait conduit le SMS à préavis favorablement le projet. En effet, si les travaux avaient constitué une opération discutable dont il aurait fallu soigneusement mesurer le bilan, et dont le principal intérêt aurait été un retour à un état d'origine, il ne faisait pas de doute que le SMS aurait exprimé son opinion de manière détaillée et aurait cas échéant posé certaines conditions, voire aurait demandé aux époux VAN BOETZELAER les précisions nécessaires. À l'inverse, il apparaissait que le SMS ne s'était pas préoccupé (et il était parfaitement libre d'aborder ainsi le dossier) de savoir si l'intervention avait pour objectif un retour à l'état d'origine, mais uniquement si les interventions, pour elles-mêmes, étaient susceptibles de dégrader l'immeuble. C'était ainsi que devaient se lire les conditions posées dans son préavis du 8 mai 2018. Autrement dit, le SMS avait visiblement examiné le dossier comme n'importe quelle autre intervention visant à apporter quelques améliorations à l'habitabilité d'un immeuble ancien. Il était donc hors de propos de faire porter le débat sur le but que les travaux pourraient atteindre du point de vue des époux VAN BOETZELAER.

En outre, de manière générale, les griefs développés par Mme WOLF au sujet des problèmes que poseraient les travaux sous l'angle patrimonial étaient assez curieux, puisqu'elle-même et sa sœur avaient conclu la vente viagère en posant la condition de travaux de redistribution intérieure et d'amélioration du confort.

Les travaux projetés étaient, contrairement à l'opinion défendue par Mme WOLF, d'une portée assez réduite et n'étaient en aucun cas propres à dénaturer la maison. À cet égard, le fait que le dossier ne comportait en l'état aucune précision sur le choix des matériaux (mis à part pour une cloison en verre) ne constituait pas une lacune d'instruction. Les aspects concrets de mise en œuvre des plans appartenaient aux détails techniques qui étaient réglés ultérieurement, mais qui n'avaient pas à figurer dans le dossier d'autorisation. Cas échéant, la mise en œuvre était soumise ultérieurement à l'approbation de certains services spécialisés, condition préalable à l'ouverture du chantier. C'était le cas en l'espèce, comme cela résultait du préavis du SMS.

Enfin, s'agissant du remplacement de la tabatière par un « Velux » d'une taille légèrement supérieure, Mme WOLF tentait simplement de substituer son appréciation à celle du SMS. En l'absence de démonstration d'une erreur manifeste

ou d'une appréciation inexplicable de la situation, l'avis de ce service composé de spécialistes devait l'emporter.

- 10) Par acte du 1<sup>er</sup> février 2019, Mme WOLF a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité concluant à son annulation, ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire APA 50'177 « sous suite de frais et dépens ».

Le TAPI s'était trompé en retenant que les préavis favorables n'avaient en principe pas besoin d'être motivés. La jurisprudence ne supprimait pas l'obligation de motivation des préavis rendus par le SMS. Cela contrevenait à l'art. 93 al. 4 LCI qui indiquait que « les préavis sont motivés », sans distinction quant au résultat (favorable ou défavorable) dudit préavis.

La présentation délibérément fautive des époux VAN BOETZELAER quant au caractère « transitoire » du projet avait été de nature à influencer l'établissement des faits par les autorités concernées, en particulier le SMS, dans le cadre de la délivrance de l'autorisation APA 50'177. Son préavis ne faisait aucune mention de la réaffectation des chambres situées au premier étage, ni de la création d'un second logement, ni du remplacement des fenêtres d'origine ou du remplacement de la tabatière par un « Velux », alors que la nature et le style de ce dernier étaient incompatibles avec le caractère protégé et ancien de la villa.

Les transformations prévues par l'APA 50'177 n'étaient pas légères et visaient à transformer l'intégralité de l'étage supérieur de l'immeuble litigieux. Il était en effet prévu de réaffecter les chambres en créant notamment une cuisine, et que l'espace de salles de bains soit « transformé pour être remis au goût du jour », sans que le détail de ces transformations (ni les matériaux) ne soit donné.

L'appréciation du TAPI était arbitraire en ce qu'il retenait la réversibilité des travaux envisagés.

À suivre le TAPI, un préavis favorable du SMS ne pourrait en aucun cas être remis en question, dès lors que ce service examinerait systématiquement avec la plus grande attention toutes les demandes d'autorisation de construire qui lui étaient soumises, ce qui contrevenait au principe même du droit de recours.

Le préavis du SMS ne remplissait pas les exigences de motivation de l'art. 93 al. 4 LCI, dans la mesure où en plus d'être fondé sur une présentation délibérément fallacieuse des faits, il omettait de se prononcer sur les transformations essentielles qui auraient lieu au sein de l'immeuble.

À l'appui de son recours, Mme WOLF a produit un courrier que lui avait adressé un architecte ayant examiné les différents plans déposés.

- 11) Le 6 février 2019, le TAPI a produit son dossier sans formuler d'observations.
- 12) Le 7 mars 2019, le département a conclu au rejet du recours « sous suite de frais ».

Le préavis du SMS du 8 mai 2018 était motivé si bien que le projet respectait l'art. 9 al. 1 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05). Ce service avait statué en connaissance de cause. En outre, les interventions projetées n'auraient pas d'incidence sur la substance même de la villa protégée, selon les plans visés ne varietur.

Le TAPI s'était appuyé sur des constatations effectuées par des spécialistes en la matière si bien qu'on ne pouvait pas lui faire grief d'avoir retenu que les travaux étaient réversibles. La décision n'apparaissait pas arbitraire dans son résultat.

Il était étonnant que la recourante vienne contester ce qu'elle avait, au final, demandé, à savoir qu'elle puisse disposer – à la suite de la vente de sa maison – du rez-de-chaussée rénové afin de pouvoir continuer à y vivre. Le département se demandait si la source du litige qui opposait la recourante aux intimés n'était pas d'ordre privé, notamment pour ce qui concernait la validité du contrat de vente en viager.

- 13) Le 8 mars 2019, les époux VAN BOETZELAER ont conclu au rejet du recours « sous suite de frais et dépens ».

Tant le département que le SMS avaient pris connaissance du dossier avant de donner leur aval à l'autorisation de construire APA 50'177. Par ailleurs, son préavis n'avait pas à être motivé. Les travaux prévus étaient mineurs et n'étaient pas propres à dénaturer la maison. Ceux du rez-de-chaussée portaient uniquement sur la plomberie d'un bac de douche, l'isolation de fenêtres, le changement de la porte dans la salle à manger et des travaux d'électricité. Quant à la réaffectation des chambres au 1<sup>er</sup> étage, il s'agissait de simples modifications qui devaient être réalisées au vu de l'âge de la bâtisse et permettant ainsi aux époux VAN BOETZELAER d'y habiter.

S'agissant des matériaux et de la réalisation des travaux, le préavis du SMS du 8 mai 2018 était conditionné au fait que les détails d'exécution devaient lui être transmis pour validation trente jours avant l'ouverture du chantier.

La recourante substituait son appréciation et ses propres exigences à celle de l'autorité sans s'appuyer ni sur des dispositions légales, ni sur les faits de la cause. L'intérêt poursuivi par l'intéressé relevait manifestement du droit privé.

- 14) Le 28 mai 2019, les époux VAN BOETZELAER ont persisté dans leurs conclusions.
- 15) Le 29 mai 2019, Mme WOLF a persisté dans ses conclusions.

Les travaux envisagés n'étaient pas conformes à ce qui avait été prévu dans le contrat du 16 novembre 2011. Le préavis du SMS ne permettait pas de s'assurer que les éléments dignes d'intérêt de l'immeuble seraient préservés et encore moins que les travaux envisagés seraient réversibles. Le fait que le SMS demande qu'un dossier avec tous les détails d'exécution lui soit transmis au moins trente jours avant l'ouverture du chantier démontrait que ce service n'avait pas tous les éléments nécessaires pour se prononcer en toute connaissance de cause. La position adoptée par l'OAC reviendrait à permettre l'autorisation de travaux, sans préavis suffisant du SMS, en privant la recourante de toute contestation possible sur l'appréciation que ferait ce service sur la base des indications détaillées d'exécution, qui lui seraient transmis par la suite.

Les allégués des époux VAN BOETZELAER relatifs aux différentes procédures civiles opposant les parties étaient dépourvus de pertinence. Il n'était nullement possible de constater sur la base du dossier ayant donné lieu à l'autorisation de construire que les travaux envisagés respecteraient la protection dont bénéficiait l'immeuble. En l'absence de plans détaillés d'exécution, il n'était pas possible de déterminer quel serait l'impact réel de ces travaux sur l'immeuble protégé.

- 16) Sur ce, la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 149 LCI).
- 2) a. À teneur de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/1725/2019 du 26 novembre 2019 consid. 3a et les arrêts cités). La chambre administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/799/2018 du 7 août 2018 et l'arrêt cité ; Stéphane

GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 184 n. 698).

b. Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - RS 173.110) et qui était, jusqu'à son abrogation le 1<sup>er</sup> janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi. Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4126 ss et 4146 ss). Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c).

L'intérêt digne de protection implique que le recourant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, répondant ainsi à l'exigence d'être particulièrement atteint par la décision. L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_56/2015 consid. 3.1 ; 1C\_152/2012 consid. 2.1 ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 ; François BELLANGER/Thierry TANQUEREL ; Le contentieux administratif ; éd. 2013, pp. 115-116). Le lien de connexité est clair lorsque le recourant est l'un des destinataires de la décision. Si le recourant est un tiers, il devra démontrer l'existence d'une communauté de fait entre ses intérêts et ceux du destinataire. Par exemple, le voisin d'un fonds pourra recourir si la décision concernant ce fonds lui cause un préjudice réel, car il est suffisamment proche de celui-ci pour risquer de subir les nuisances alléguées (François BELLANGER/Thierry TANQUEREL ; op. cit., pp. 115-116).

c. En l'occurrence, la chambre de céans considère que la recourante dispose d'un intérêt juridique compte tenu de la procédure civile C/30350/2017 ayant pour but d'invalider l'acte notarié du 16 novembre 2011, action qui, si elle devait être accueillie, aurait pour effet que la recourante retrouverait sa part de copropriété sur la parcelle n° 519.

La recourante se trouve ainsi dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération par rapport à l'autorisation de construire délivrée aux intimés

visant à transformer intérieurement la villa dont l'intéressée occupe le rez-de-chaussée compte tenu de son droit d'habitation.

Le recours est donc recevable.

- 3) Le litige porte sur la conformité au droit du jugement du TAPI confirmant la décision du département de délivrer l'autorisation de construire APA 50'177 portant sur la transformation intérieure de la villa et la modification d'un jour en toiture.
- 4) Conformément à l'art. 61 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (al. 1 let. a), et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (al. 1 let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).
- 5) La recourante soutient que le TAPI ne pouvait pas considérer le préavis du SMS comme étant suffisamment motivé. Elle considère également que le SMS ne s'est pas déterminé sur la création d'un second logement dans la villa, sur la réaffectation des chambres au 1<sup>er</sup> étage, sur le remplacement des fenêtres d'origine et sur le remplacement de la tabatière par un « Velux ».
  - a. Conformément à l'art. 1 al. 6 LCI, dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire.
  - b. Selon l'art. 9 al. 1 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

À teneur de l'art. 90 al. 1 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> phrase LCI, les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés.

L'art. 93 LCI prévoit que les demandes d'autorisation, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, concernant des immeubles visés à l'art. 89 LCI sont soumises, pour préavis, à la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) (al. 1). Les demandes d'autorisation instruites en procédure accélérée ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures sont soumis, pour préavis, à l'office du patrimoine et des sites (al. 2). Les préavis sont motivés (al. 4).
  - c. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_476/2015 du 3 août 2016 consid. 4.3.1). Ils n'ont

qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 consid. 8a). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/1247/2019 du 13 août 2019 consid. 4a et l'arrêt cité)

Cependant, la délivrance d'autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c et les références citées).

d. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre 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. 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. De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/1829/2019 précité consid. 8b et l'arrêt cité).

e. Dans sa jurisprudence relative aux préavis de la commission d'architecture (ci-après : CA), la chambre de céans a retenu qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). Néanmoins, il arrive que des exigences de motivation plus explicite soient requises lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).

f. En l'occurrence, il ressort de la chronologie du dossier que les intimés ont déposé une autorisation de construire d'abord enregistrée sous la référence DD 111'459-1, requalifiée ensuite en demande d'autorisation de construire en procédure accélérée sous la référence APA 50'177.

Le département était en droit de traiter la demande d'autorisation de construire par la voie de cette procédure dans la mesure où les travaux projetés, selon les plans visés ne varientur le 18 mai 2018, portent sur la modification intérieure de la villa et ne modifient pas l'aspect général de celle-ci (art. 3 al. 7 let. b LCI).

En effet, il est prévu, au rez-de-chaussée, de monter une paroi temporaire dans le hall ainsi que de transformer le réduit en salle de bains. Au 1<sup>er</sup> étage, les

chambres se verraient réaffectées pour accueillir un séjour, une cuisine et l'espace de salles de bains serait transformé pour être remis au goût du jour. L'étage des chambres de bonnes se verrait lui rénover et la tabatière de toiture serait remplacée par un « Velux » un peu plus grand. Enfin, le vitrage de toutes les fenêtres du bâtiment seraient doublées.

Selon le courrier d'accompagnement de l'autorisation de construire, l'architecte des intimés a consulté une collaboratrice du SMS le 15 février 2018 et le projet tenait compte des remarques formulées par celle-ci. Cette consultation orale ressort également du préavis favorable du SMS du 8 mai 2018. Il en découle que le projet des intimés a été suivi de près par le SMS et qu'il avait déjà formulé des remarques à son propos.

S'agissant de la problématique relative à la motivation du préavis du SMS, ce service a posé plusieurs conditions pour valider le projet. Ces conditions, qui constituent des obligations impératives à respecter selon ledit préavis, peuvent être interprétées comme étant une forme de motivation au préavis favorable du SMS, en ce sens que ce service n'est pas opposé au projet pour autant que les éléments dont il est question dans les conditions soient sauvegardés. Il en découle que l'art. 93 al. 4 LCI a bien été respecté.

Le SMS exige en effet que les fenêtres d'origine ne soient pas remplacées (la seule intervention admise étant le doublage du verre) et que si tel devait déjà être le cas, il faudrait constituer des nouvelles menuiseries identiques aux existantes d'origine. Il prévoit également que le mandataire a la responsabilité d'exécuter les travaux en respectant les règles de l'art, en maintenant et restaurant soigneusement tous les éléments d'origine dignes d'intérêt. On ne saurait donc suivre la recourante lorsqu'elle soutient que le SMS n'a pas pris en considération les éléments dignes d'intérêt à préserver.

Le fait que le préavis ne comporte pas de référence au « Velux » et/ou à d'autres éléments importants aux yeux de la recourante (réaffectation des chambres au 1<sup>er</sup> étage, création d'un second logement dans la villa, etc.) ne signifie pas que ce service n'aurait pas examiné de manière complète et circonstanciée le dossier soumis. La demande d'autorisation de construire contient en effet plusieurs plans qui indiquent tant la future disposition des pièces dans les étages que le remplacement de la tabatière par un « Velux » de taille légèrement supérieure (55 x 98 cm), ainsi que des photographies de l'extérieur et de l'intérieur de la maison. Le SMS disposait donc de tous les éléments permettant de se prononcer sur les éléments dignes d'intérêt à préserver, ce qu'il a du reste fait en préavisant favorablement sous conditions le projet.

Le SMS a également conditionné son préavis favorable à la réversibilité des interventions dans la villa, de sorte que les craintes de la recourante sur une

transformation importante et pérenne par rapport aux travaux envisagés sont infondées.

Enfin, tous les détails d'exécution devaient être transmis au SMS pour validation au minimum trente jours avant l'ouverture du chantier ou trente jours avant la commande des travaux. Cette condition permet ainsi de garantir un contrôle par le SMS – composé d'architectes et d'historiens spécialisés dans la protection du patrimoine – sur, par exemple, les matériaux qui seront utilisés pour mener à bien le projet.

Toutes ces conditions ont d'ailleurs pour but que l'arrêté du 20 mars 2014 inscrivant la villa à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés ne soit pas vidé de sa substance permettant ainsi la sauvegarde de l'intérêt architectural et de l'unité de conception remarquables de la villa.

Dans sa décision, le département n'a pas minimisé le préavis du SMS du 8 mai 2018, puisque selon la 4<sup>ème</sup> condition de l'autorisation de construire délivrée, l'intimé a précisé que les conditions figurant dans ce préavis devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de sa décision.

Au vu de ces éléments, force est de constater que les conditions qui ont été posées par le département pour valider le projet des intimés permettent d'exclure une atteinte aux éléments dignes d'intérêt de la villa.

Ainsi et dans la mesure où le département a suivi le préavis du SMS du 8 mai 2018 qui a un poids particulier (art. 93 al. 2 LCI), la chambre de céans doit, dans ces circonstances et à l'instar du TAPI composé pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques, observer une certaine retenue (ATA/417/2019 du 9 avril 2019 et les arrêts cités).

Le projet des intimés est ainsi conforme aux art. 9 al. 1 LPMNS, 90 al. 1 et 93 al. 2 et 4 LCI, et les griefs de la recourante qui s'y rapportent seront écartés.

Au surplus, tous les autres préavis émis par les services spécialisés sont favorables ou favorables sous conditions.

Le département n'a ainsi ni abusé de son pouvoir d'appréciation ni constaté de manière inexacte ou incomplète les faits pertinents en accordant l'autorisation de construire sollicitée (art. 1 al. 6 LCI).

- 6) En tous points infondé, le recours sera rejeté et le jugement du TAPI confirmé.
- 7) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux époux VAN BOETZELAER, pris conjointement et

solidairement, à la charge de la recourante, dès lors qu'ils y ont conclu et qu'ils ont eu recours aux services d'un mandataire (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 1<sup>er</sup> février 2019 par Madame Jacqueline WOLF contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 13 décembre 2018 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Madame Jacqueline WOLF ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Madame Mona et Monsieur Johan VAN BOETZELAER, pris conjointement et solidairement, à la charge de Madame Jacqueline WOLF ;

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

communique le présent arrêt à Me Vincent Solari, avocat de Madame Jacqueline WOLF, à Me Christian Pirker, avocat de Madame Mona et Monsieur Johan VAN BOETZELAER, au département du territoire - OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Cuendet, M. Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :