

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3208/2016-AMENAG

ATA/582/2017

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 23 mai 2017**

dans la cause

**Madame Rita Marthe Marie TRICOUPIS**

représentée par Me Mike Hornung, curateur

contre

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

---

## EN FAIT

- 1) La parcelle n° 6'322, feuille 52 du cadastre de la commune de Collonge-Bellerive, à l'adresse 39 route d'Hermance, d'une surface de 3'185 m<sup>2</sup>, se situe à cheval pour partie en 5<sup>ème</sup> zone de construction et pour partie en zone de bois et forêts.

Madame Rita Marthe Marie TRICOUPI, née FREI en 1928, en est la propriétaire.

- 2) Sur cette parcelle se trouvent une villa (bâtiment n° 2000 ; ci-après : la villa) d'une surface de 140 m<sup>2</sup>, à laquelle sont rattachés une cheminée cadastrée sous n° 3'459, ainsi qu'un garage privé et un réduit, cadastrés sous n° 2001 et 2002.

Sur la limite sud-ouest de la parcelle est édifié un mur, lequel supporte un large panneau mural en céramique.

- 3) Selon une fiche figurant dans la publication « L'architecture à Genève 1919-1975 », la villa a été construite en 1958 sur les plans de Messieurs Robert FREI et de Christian HUNZIKER, architectes.

Ces derniers avaient réalisé à cette même période une autre villa sise à Bernex, fondée sur des principes identiques. Ces maisons cherchaient à traduire de manière fonctionnelle les contenus de la vie domestique familiale. En particulier, la situation de la chambre du couple, voisine du séjour, indiquait une séparation entre la zone parents, en relation directe avec les espaces de vie commune, et les chambres destinées aux enfants et aux hôtes placées dans un autre secteur. Cette disposition nécessitait parfois d'organiser les repas dans une cuisine assez large pour les accueillir. Les différents espaces étaient par ailleurs reliés les uns aux autres de manière organique et s'orientaient sur la parcelle selon les vues les plus favorables et les meilleures conditions d'ensoleillement. Ce principe de composition, qui créait des articulations et des pénétrations entre les espaces, était exprimé avec force à l'extérieur, donnant l'occasion aux architectes de sculpter la plastique des façades.

« Au cours de l'élaboration et de la réalisation de ces deux villas, les architectes cré[ai]ent une large équipe de travail, associant leurs commanditaires, les entreprises, les ouvriers, les artisans et parfois un artiste à leur entreprise. Cette approche, de même que l'expression plastique des deux villas [pouvaient] être considérées comme le prolongement des démarches esquissées par Hans SCHAROUN dans les années trente, ou plus tard, par STEINER, ou Bruce GOFF, sans parler de l'influence sous-jacente de l'architecte espagnol Antoni GAUDI. »

- 4) La villa est citée dans d'autres ouvrages spécialisés, dont notamment le guide d'architecture moderne à Genève.
- 5) M. FREI et M. HUNZIKER ont également participé à l'élaboration des plans de la villa « La Rajada » sise à Gland (Vaud), inscrite à l'inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale, ainsi qu'à ceux du complexe d'habitations dit « Les Schtroumpfs » à la rue Louis-Favre à Genève.
- 6) Mme TRICOUPIS a hérité de ses parents la parcelle n° 6'322, feuille 52 du cadastre de la commune de Collonge-Bellerive.
- 7) Selon une évaluation effectuée le 2 mai 2014 par l'agence immobilière Grange & Cie SA, la valeur de ladite parcelle en vue d'une vente éventuelle s'élevait alors à CHF 2'300'000.-
- 8) Le 11 juin 2015, Mme TRICOUPIS et Swalpinvest SA ont signé une promesse de vente et d'achat portant sur l'immeuble pour le prix de CHF 2'235'000.-, soumise à plusieurs conditions suspensives, dont notamment l'obtention, au 30 septembre 2016, de la part du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département) d'une autorisation de construire définitive, entrée en force, permettant la construction de quatre villas.
- 9) Le 2 novembre 2015, Mme TRICOUPIS a déposé, par l'intermédiaire de la société Swalpinvest SA, une demande de démolition de la villa (M 7529).  
  
En parallèle, elle a formé une requête en autorisation de construire quatre villas contiguës avec quatre couverts à voitures (DD 108440).
- 10) Dans le cadre de l'instruction de ce dossier, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a fait établir, par ses spécialistes et ceux de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire (ci-après : IMAH), un rapport de visite de la villa le 7 décembre 2015, duquel il ressort notamment que cette dernière était conçue pour trois personnes et qu'en limite sud-ouest de propriété se trouvait un large panneau mural en céramique, œuvre de Monsieur Philippe LAMBERCY. Ce document cite par ailleurs une revue spécialisée (Architecture, formes, fonctions, 7, 1960-1961, p. 193) apportant les précisions qui suivent.

« Deux haies fournies séparer[ai]ent la maison de la route. Elles délimit[ai]ent également la pièce de verdure devant le living-room et la salle-à-manger. Par la cheminée monumentale, la liaison avec la forêt s'établi[ssait]. La propriétaire avait exprimé le désir de voir le sculpteur [Monsieur Henri PRESSET] collaborer à la maison. Celui-ci a[vait] élaboré les esquisses et la maquette au 1/10 de la cheminée et en a[vait] ensuite surveillé l'exécution. Chaque chambre re[cevait] la lumière du jour de plusieurs côtés, les vitrages étant disposés de préférence dans les angles. La salle de séjour courbée donn[ait] à la fois la vue sur la forêt d'un côté et [était] exposée en plein sud sur l'autre côté. Des

portes à la française invit[aient] depuis le séjour et les chambres à la vie vers l'extérieur, dans la pièce de verdure. Les haies, une fois suffisamment hautes, devr[aient] fermer l'enceinte visuelle et sentimentale de ce jardin privé. Avec la cheminée et à partir de celle-ci, s'ouv[rait] la prochaine dimension, soit la forêt avec sa lisière et ses clairières. Un certain dynamisme s'établi[ssait] entre ces espaces proportionnels les uns aux autres qui se trouv[aient] enchaînés en spirale. Il n'y a[vait] eu cependant aucune recherche de rigueur de tracé ou de lois esthétiques. Cet ensemble maison-jardin-forêt [était] conçu pour la vie quotidienne des habitants, en écartant avec soin toute argumentation étrangère aux préoccupations de ceux-ci ».

Selon les auteurs du rapport de visite, compte tenu de la notoriété et de la portée de l'œuvre, de l'inscription de l'objet dans un courant tendant à renouveler les conceptions architectoniques, de la cohérence et de l'originalité de la composition maison-jardin-forêt, de la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre, ainsi que du bon état général de conservation, les conditions en vue de l'instauration d'une mesure de protection étaient remplies.

- 11) Le 11 janvier 2016, le SMS a préavisé défavorablement la démolition de la villa et demandé l'ouverture d'une procédure de mise sous protection.
- 12) Par ordonnance du 4 mars 2016, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (ci-après : TPAE) a notamment confirmé la mesure de curatelle de portée générale, provisoirement instituée le 29 janvier 2016 au profit de Mme TRICOUPIS et confirmé Monsieur Mike HORNUNG, avocat, dans ses fonctions de curateur de l'intéressée.
- 13) Selon une estimation faite le 2 mai 2016 par l'agence immobilière, Les Régisseurs Associés SA, la valeur vénale de l'immeuble sis à la route d'Hermance 39, dans son état actuel, pouvait être évaluée à CHF 1'920'000.- ; sa valeur locative nette était de CHF 54'000.-.
- 14) Le 4 mai 2016, la sous-commission monuments et antiquité (ci-après : SCMA) de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a préavisé favorablement la proposition d'inscription à l'inventaire des bâtiments n° 2000 (villa), 2001 (garage), 2002 (réduit), 3459 (cheminée), du mur sud-ouest bordant la parcelle sur lequel se trouve le panneau mural du céramiste M. LAMBERCY et de la parcelle n° 6'322, feuille n° 52 de la commune de Collonge-Bellerive.
- 15) Le 2 juin 2016, la commune de Collonge-Bellerive a également rendu un préavis favorable en vue d'inscrire à l'inventaire la parcelle n° 6'322, ainsi que les bâtiments cadastrés s'y trouvant.

- 16) Par courriers des 11 avril et 7 juin 2016, l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS) a informé Mme TRICOUPIS, respectivement son curateur, de l'ouverture d'une procédure en vue de l'inscription à l'inventaire des bâtiments n° 2000, 2001, 2002, 3459 et de la parcelle n° 6'322, feuille n° 52 de la commune de Collonge-Bellerive. La propriétaire était invitée à lui faire part de ses remarques éventuelles dans un délai de trente jours à compter de la réception du dernier courrier.
- 17) Dans ses déterminations du 13 juin 2016, le curateur de Mme TRICOUPIS a répondu à l'OPS qu'il n'avait pas d'observations à faire autres que celles déjà indiquées, à savoir qu'il avait impérativement besoin de vendre l'immeuble pour assurer le placement de sa protégée dans l'établissement médico-social où elle se trouvait.
- 18) Par arrêté du 31 août 2016, notifié à Mme TRICOUPIS, le conseiller d'État chargé du département a décidé d'inscrire à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés les bâtiments n° 2000 (villa), 2001 (garage), 2002 (réduit), 3459 (cheminée), et le mur ouest bordant la parcelle sur lequel se trouve le panneau mural de M. LAMBERCY (non cadastré), ainsi que la parcelle n° 6'322, feuille 52 du cadastre de la commune de Collonge-Bellerive, qui devait faire l'objet d'une mention au registre foncier.

En vertu de la jurisprudence, la notion de monuments historiques ne visait pas seulement de grandes créations, mais aussi des œuvres plus modestes qui avaient acquis avec le temps une signification culturelle. Cette notion s'était peu à peu étendue à des bâtiments et à des objets modestes, qualifiés de patrimoine dit mineur, tels des objets caractéristiques de la campagne genevoise ou des réalisations architecturales appartenant au patrimoine hérité du XIX<sup>ème</sup> siècle ou d'une époque plus récente.

Il ressortait des pièces du dossier que les bâtiments n° 2000 (villa), 2001 (garage), 2002 (réduit) et 3459 (cheminée) avaient été construits en 1958, sur les plans des architectes MM. HUNZIKER et FREI, pour le compte de Madame Marthe FREI, mère de ce dernier. Le bâtiment principal s'inscrivait dans un courant d'architecture contemporaine, dont le principe de composition original visait à relier les différents volumes du bâtiment de manière organique mais fonctionnelle, par la création d'articulations entre les espaces. La qualité des matériaux et de leur mise en œuvre avait été relevée dans le rapport patrimonial du 7 décembre 2015. Il en allait de même des annexes de la villa.

- 19) Par acte du 22 septembre 2016, Mme TRICOUPIS a interjeté recours contre la décision précitée auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), concluant à son annulation, « avec suite de tous les dépens ».

Étant dans l'absolue nécessité de vendre la villa, vu la situation financière critique de sa protégée, le curateur, aidé par un courtier, avait tenté en vain pendant plusieurs mois de trouver un acheteur. Finalement, la société Patrimonio immobilier SA avait fait part de son intérêt d'acheter la parcelle pour le prix de CHF 1'600'000.- afin d'y ériger la construction de deux villas, tout en conservant le bâtiment initial. Le TPAE avait autorisé le curateur à accepter cette vente, conforme aux intérêts de sa protégée. L'arrêté du 31 août 2016, qui mettait à l'inventaire l'ensemble de la parcelle, avait cependant mis à néant le projet d'acte de vente. Il serait particulièrement difficile de trouver un acquéreur prêt à accepter de telles restrictions. La mise à l'inventaire avait par ailleurs un impact certain sur la valeur de l'immeuble, puisqu'il n'était plus possible de détruire la construction existante ou de construire de nouveaux immeubles sur la parcelle.

L'autorité intimée avait ainsi violé le principe de proportionnalité en ne procédant pas à une pesée des intérêts en présence et en inscrivant toute la parcelle à l'inventaire. Si la mise à l'inventaire de la villa et de certains de ses biens devait être confirmée, la mise à l'inventaire de la parcelle devrait être limitée au périmètre de terrain directement aux alentours de la villa, ce qui permettrait de réaliser le projet de construire deux villas jumelles sur l'autre moitié de la parcelle. À cela s'ajoutait que l'arrêté litigieux constituait en réalité une expropriation matérielle déguisée.

- 20) Le 4 novembre 2016, le département a déposé ses observations, concluant au rejet du recours, sous suite de « frais ».

La mise sous protection de la parcelle dans sa totalité n'était pas contraire au principe de proportionnalité, les espaces extérieurs et leurs éléments végétaux faisant partie de la composition d'ensemble. Par ailleurs, les contraintes de constructibilité de la partie boisée de la parcelle ne découlaient pas de la mesure de protection litigieuse mais de la législation spéciale relative aux forêts.

Les difficultés alléguées de vendre un tel objet ne sauraient faire échec à l'inscription à l'inventaire de la parcelle.

Le projet de construction des deux villas envisagé par Patrimonio immobilier SA portait atteinte à la composition d'ensemble de la parcelle. Il avait été soumis à la CMNS qui avait considéré, dans un préavis du 19 octobre 2016, qu'il ne répondait pas aux objectifs de conservation de la villa. L'implantation – à proximité immédiate de celle-ci – obturait ses vues sur le jardin et la forêt, et le gabarit – de deux niveaux – étaient de nature à péjorer de manière importante les qualités dont la commission demandait la conservation. La CMNS avait déclaré qu'elle pourrait entrer en matière sur une demande d'extension modérée de la villa (environ 50 m<sup>2</sup>, sur un niveau), de type pavillonnaire, éventuellement reliée avec ce bâtiment dans le prolongement du couvert situé à l'est dudit bâtiment.

Cette contrainte ne pouvait pour autant constituer une atteinte inadmissible aux droits du propriétaire, le bien immobilier, dans son état actuel, ayant encore été estimé en mai 2016 à près de CHF 2'000'000.-.

- 21) Le juge délégué a effectué un transport sur place le 19 décembre 2016, en présence des parties et du directeur du SMS.

Il a alors été constaté que l'entrée de la villa permettait d'accéder à une chambre, disposant de son propre cabinet de douche ainsi qu'au salon et à la salle à manger. Depuis cette dernière, la cuisine pouvait être atteinte. D'autre part, un petit couloir permettait d'accéder à une chambrette ainsi qu'à deux chambres. Une très grande majorité des angles des pièces précitées n'étaient pas des angles droits. Les pièces disposaient le plus souvent de porte-fenêtres permettant des visions en diagonale sur le jardin. À l'extrémité du salon se trouvait une cheminée dont un foyer était utilisable depuis l'intérieur et un autre depuis l'extérieur. Les cheminées étaient une œuvre du sculpteur Henri PRESSET. Sur le mur en limite de propriété, en face du salon, était fixée une œuvre en céramique de M. LAMBERCY.

- 22) Aux termes du transport sur place, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. Elles se sont par ailleurs déclarées d'accord à ce que la cause soit gardée à juger sans autre acte d'instruction.

## **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) La recourante, assistée de son curateur qui est avocat, relève que l'arrêté entrepris est bref et qu'il justifie de façon très succincte la mise à l'inventaire des bâtiments et de la parcelle dont elle propriétaire. C'est à juste titre qu'elle ne soutient néanmoins pas qu'il consacrerait une violation de son droit d'être entendue en raison d'une motivation insuffisante. En effet, à sa lecture, on comprend que la parcelle et les constructions s'y trouvant sont dignes d'être protégées et que cet intérêt public l'emporte sur l'intérêt privé de la recourante à disposer librement de son bien. Dans la mesure où l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée, consacré à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), est respecté (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 a ; arrêté du Tribunal fédéral 1C\_52/2016 du 7 septembre 2016 consid. 3.1). La recourante ne saurait par ailleurs reprocher à l'autorité intimée de ne pas avoir procédé à un examen plus approfondi du respect du principe de la proportionnalité, dès lors qu'elle s'est limitée, dans ses déterminations du 13 juin 2016, à invoquer son

besoin pressant de vendre l'immeuble, sans toutefois s'opposer formellement à la mesure ni exposer les difficultés auxquelles elle était confrontée pour vendre son bien.

- 3) 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 ; ATA/1295/2015 du 8 décembre 2015 ; ATA/721/2012 du 30 octobre 2012 consid. 8a).

- 4) a. Conformément à 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), sont protégés les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières situés ou découverts dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif, ainsi que les terrains contenant ces objets ou leurs abords (let. a) et les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (let. b).

b. Un monument au sens de la LPMNS est toujours un ouvrage, fruit d'une activité humaine. Tout monument doit être une œuvre digne de protection du fait de sa signification historique, artistique, scientifique ou culturelle. Il appartient aux historiens, historiens de l'art et autres spécialistes de déterminer si les caractéristiques présentées par le bâtiment le rendent digne de protection, d'après leurs connaissances et leur spécialité. À ce titre, il suffit qu'au moment de sa création, le monument offre certaines caractéristiques au regard des critères déjà vus pour justifier son classement, sans pour autant devoir être exceptionnel dans l'abstrait. Un édifice peut également devenir significatif du fait de l'évolution de la situation et d'une rareté qu'il aurait gagnée. Les particularités du bâtiment doivent au moins apparaître aux spécialistes et trouver le reflet dans la tradition populaire sans trop s'en écarter (ATA/1068/2016 du 20 décembre 2016 consid. 5b ; ATA/1214/2015 du 10 novembre 2015 consid. 4b ; ATA/721/2012 précité et les références citées).

c. Selon la charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites élaborée et adoptée à l'échelle internationale en 1964 à Venise à l'occasion du deuxième congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques (ci-après : la charte de Venise), la notation de monument historique comprend tant la création architecturale isolée, que le site urbain ou rural qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un événement historique. Elle s'étend non seulement

aux grandes créations, mais aussi aux œuvres modestes qui ont acquis avec le temps une signification culturelle (art. 1 charte de Venise).

d. L'art. 4 let. a LPMNS, en tant qu'il prévoit la protection de monuments de l'architecture présentant un intérêt historique, scientifique ou éducatif, contient des concepts juridiques indéterminés qui laissent par essence à l'autorité comme au juge une latitude d'appréciation considérable. Il apparaît en outre que, 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 qu'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 (Philip VOGEL, *La protection des monuments historiques*, 1982, p. 25). La jurisprudence a pris acte de cette évolution (ATF 126 I 219 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_300/2011 du 3 février 2012 consid. 5.1.1). Alors qu'à l'origine, les mesures de protection visaient essentiellement les monuments historiques, à savoir des édifices publics, civils ou religieux, ainsi que des sites et objets à valeur archéologique, elles se sont peu à peu étendues à des immeubles et objets plus modestes, que l'on a qualifiés de patrimoine dit « mineur », caractéristique de la campagne genevoise, pour enfin s'ouvrir sur une prise de conscience de l'importance du patrimoine hérité du XIX<sup>e</sup> siècle et la nécessité de sauvegarder un patrimoine plus récent, voire contemporain (ATA/1068/2016 précité consid. 5d ; ATA/1214/2015 précité consid. 4d ; ATA/721/2012 précité consid. 4c). Néanmoins, comme tout objet construit ne mérite pas une protection, il faut 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 ; ATA/428/2010 du 22 juin 2010 consid. 7c et les références citées).

- 5) a. L'art. 7 al. 1 LPMNS prévoit qu'il est dressé un inventaire de tous les immeubles dignes d'être protégés au sens de l'art. 4 LPMNS. Lorsqu'une procédure de mise à l'inventaire est ouverte, la commune du lieu de situation est consultée (art. 8 al. 1 LPMNS et 17 al. 3 du règlement d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 - RPMNS - L 4 05.01). La CMNS formule ou examine les propositions d'inscription ou de radiation d'immeubles à l'inventaire (art. 5 al. 2 let. b RPMNS). Le département jouit toutefois, sous réserve d'excès ou d'abus de pouvoir, d'une certaine liberté d'appréciation dans les suites à donner dans un cas d'espèce, quel que soit le contenu du préavis, celui-ci n'ayant qu'un caractère consultatif (ATA/721/2012 précité et les références citées).

b. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/1214/2015 précité et les références citées ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, n. 508 p. 168 et la jurisprudence citée). 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/1214/2015 précité ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/549/2011 du 30 août 2011). La chambre est en revanche libre d'exercer son propre pouvoir d'examen lorsqu'elle procède elle-même à des mesures d'instruction, à l'instar d'un transport sur place (ATA/699/2015 du 30 juin 2015).

c. 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/1214/2015 précité ; ATA/126/2013 précité ; ATA/417/2009 du 25 août 2009). En outre, 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 LPMN). À ce titre, son préavis est important (ATA/1214/2015 précité).

- 6) En l'espèce, les experts du SMS et ceux de l'IMAH, ainsi que divers articles issus d'ouvrages spécialisés, ont relevé l'originalité de l'œuvre, créée en 1958, dans l'ensemble de sa composition « maison-jardin-forêt », qui instaure un dialogue entre les espaces intérieurs et extérieurs et traduit de manière fonctionnelle les contenus de la vie domestique familiale de l'époque. Ils confirment l'intérêt patrimonial de l'œuvre réalisée par des architectes de renom, MM. FREI et HUNZIKER, qui ont associé à leur travail d'autres artistes suisses connus, le sculpteur M. PRESSET pour la construction de la cheminée et le céramiste M. LAMBERCY pour la réalisation du mur en limite sud-ouest de la parcelle. D'après la publication « L'architecture à Genève 1919-1975 », l'œuvre peut par ailleurs s'inscrire dans le prolongement des travaux effectués par des architectes célèbres tels que M. SCHAROUN ou M. GOFF.

Il ressort par ailleurs du rapport de visite du 7 décembre 2015 que l'œuvre présente un bon état de conservation, notamment grâce à la qualité des matériaux utilisés et au soin apporté dans leur mise en œuvre.

Les éléments mis en avant par les spécialistes ont pu être confirmés lors du transport sur place, durant lequel le juge délégué a constaté l'originalité de la maison, dont la très grande majorité des pièces n'étaient pas à angles droits et disposaient de porte-fenêtres permettant des visions en diagonale sur le jardin. La

cheminée disposait de deux foyers et constituait une sculpture. Le mur en limite de propriété contenait une œuvre du céramiste M. LAMBERCY.

La recourante ne conteste pas ces constatations, remettant essentiellement en cause la question de la proportionnalité de la mesure.

Plus particulièrement, elle n'allègue aucun motif objectif démontrant que les appréciations faites par les spécialistes de la protection du patrimoine relatives à l'intérêt des bâtiments et de la parcelle n° 6'322 seraient erronées ou empreintes de subjectivité.

Dans sa décision, le département a suivi les préavis de même que les conclusions des spécialistes précitées.

Dans ces circonstances, rien ne permet à la chambre administrative de s'éloigner de l'appréciation faite par le département, s'appuyant sur celui de la CMNS et sur les constatations du SMS, lesquels considèrent que les bâtiments érigés sur la parcelle n° 6'322, ainsi que le mur en limite sud-ouest et l'ensemble de la composition « maison-jardin-forêt » formant ladite parcelle constituent des objets dignes de protection au sens de l'art. 4 LPMNS. Le grief sera dès lors écarté.

7) La recourante reproche à l'autorité intimée d'avoir violé le principe de la proportionnalité.

a. Le principe de la proportionnalité, garanti par les art. 5 al. 2 et 36 al. 3 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).

Traditionnellement, le principe de la proportionnalité se compose des règles d'aptitude – qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé –, de nécessité – qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés – et de proportionnalité au sens étroit – qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 125 I 474 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P. 269/2001 du 7 juin 2001 consid. 2c ; ATA/569/2015 du 2 juin 2015 et les arrêts cités).

b. En principe, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont d'intérêt public et celui-ci prévaut sur l'intérêt privé lié à une utilisation financière optimale du bâtiment (ATF 126 I 219 consid. 2c ; 120 Ia 270 consid. 6c ; 119 Ia 305 consid. 4b ; arrêts du Tribunal

fédéral 1C\_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 6.1 ; 1C\_386/2011 du 17 janvier 2011 consid. 3.2.1).

Le sacrifice financier auquel le propriétaire est soumis du fait de la mise à l'inventaire constitue un élément important pour apprécier si l'atteinte portée par cette mesure à son droit de propriété est supportable ou non (ATF 126 I 219 consid. 6c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_52/2016 du 7 septembre 2016 consid. 3.2).

En relation avec le principe de la proportionnalité au sens étroit, une mesure de protection des monuments est incompatible avec la Constitution si elle produit des effets insupportables pour le propriétaire ou ne lui assure pas un rendement acceptable. Savoir ce qu'il en est dépend notamment de l'appréciation des conséquences financières de la mesure critiquée ; il incombe à l'autorité d'établir les faits de telle manière qu'apparaissent clairement toutes les conséquences de la mesure, des points de vue de l'utilisation future du bâtiment et des possibilités de rendement pour son propriétaire (cf. ATF 126 I 219 consid. 6c in fine et consid. 6h ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_52/2016 précité consid. 2 ; 1P.842/2005 du 30 novembre 2006 consid. 2.4). Il faut également tenir compte du caractère nécessaire de la mesure. Plus un bâtiment est digne d'être conservé, moins les exigences de la rentabilité doivent être prises en compte (ATF 118 Ia 384 consid. 5e ; dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que « le Tribunal administratif n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en jugeant que l'intérêt essentiellement financier de la propriétaire ne pouvait l'emporter sur l'intérêt public à la conservation du bâtiment. Si les intérêts financiers du propriétaire devaient l'emporter, on ne pourrait pratiquement jamais classer un bâtiment digne de protection »).

- 8) a. Depuis la modification de la LPMNS, entrée en vigueur le 20 octobre 2000, la mise à l'inventaire entraîne l'obligation de maintenir les immeubles et d'en préserver les éléments dignes d'intérêt (art. 9 al. 1 1<sup>ère</sup> phr. LPMNS). L'art. 90 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) , aux termes duquel les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés en cas de rénovation ou de transformation, est applicable par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles (art. 9 al. 1 2<sup>ème</sup> phr. LPMNS). Restent réservés les cas d'intérêt public (art. 9 al. 1 3<sup>ème</sup> phr. LPMNS).
- b. L'inscription à l'inventaire 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 (MGC 2000/II p. 1685ss, 1696).
- 9) En l'espèce, la protection des éléments dignes de protection situés sur la parcelle n° 6'322 ne peut être assurée par un moyen moins incisif, l'inventaire

constituant la mesure de protection individuelle la moins contraignante prévue par la LPMNS. Les espaces extérieurs qui environnent ces constructions, tels que le jardin et la forêt, font partie de la composition d'ensemble qu'il y a lieu de préserver, de sorte que la mesure ne peut être restreinte, comme le requiert la recourante à titre subsidiaire, à un périmètre délimité aux abords immédiats des bâtiments. Vu la configuration de la parcelle, une telle limitation viderait la mesure de son sens, puisqu'elle ne garantirait plus la liaison voulue entre les constructions et les espaces de verdure.

La recourante allègue que cette inscription à l'inventaire lui causerait un grave préjudice financier, dans la mesure où elle connaît actuellement d'importantes difficultés financières. L'immeuble devait ainsi pouvoir être vendu le plus rapidement possible au meilleur prix.

Selon une évaluation du 6 mai 2016 versée la procédure, la valeur vénale de l'immeuble, dans son état actuel, est de l'ordre de CHF 1'920'000.-.

L'inscription à l'inventaire de la parcelle n°6322 et des bâtiments s'y trouvant porte une atteinte importante au droit de la propriété de la recourante, ou de tout futur acquéreur, en tant qu'elle a pour effet d'en interdire la démolition et d'obliger le propriétaire à préserver et à entretenir ces éléments dignes de protection, ce qui réduit considérablement les possibilités d'y ériger de nouvelles constructions. La CMNS a sur ce point considéré qu'elle pourrait entrer en matière sur une demande d'extension modérée de la villa, d'environ 50 m<sup>2</sup>, sur un niveau.

Cet élément est certes susceptible de restreindre le cercle des potentiels acquéreurs. Toutefois, rien ne permet de penser qu'il sera particulièrement difficile de trouver un acheteur disposé à conserver le bien dans sa composition originelle, ce d'autant moins que le rapport de visite du 7 décembre 2015 relève son bon état général de conservation. En mai 2016, la recourante a d'ailleurs trouvé un acheteur intéressé à conserver le bâtiment initial, qui lui avait offert un prix de vente de CHF 1'600'000.-. Si cette offre était soumise à la condition que le futur propriétaire soit autorisé à ériger deux autres constructions sur la parcelle, il n'en demeure pas moins que ce dernier souhaitait préserver la villa.

À supposer qu'en raison de la mesure et du besoin urgent de liquidités allégué par la recourante, le gain financier espéré ne puisse être atteint, l'intérêt privé à une utilisation optimale du bâtiment par la propriétaire ne peut à lui seul l'emporter sur l'intérêt public à la conservation du bâtiment. Si la mise en location de la villa nécessiterait des travaux, sa mise en vente, en tant que villa individuelle, sise de plain-pied, proche d'une zone de bois et forêts, non loin du lac Léman et du centre de la ville de Genève, serait susceptible d'intéresser des particuliers.

Comme précédemment évoqué, les constructions érigées sur la parcelle de la recourante sont un témoin de qualité du passé, en particulier d'une certaine philosophie architecturale du XX<sup>e</sup> siècle, si bien que l'intérêt à leur conservation doit prévaloir sur celui du propriétaire d'optimiser ses gains.

La recourante dispose encore de la liberté d'utiliser les bâtiments en cause conformément à leur destination ou de les vendre, conservant ainsi des prérogatives essentielles liées au droit de propriété. On ne saurait donc retenir que l'inscription à l'inventaire ordonnée produit à son encontre des effets insupportables ou ne lui assure pas un rendement acceptable.

Ainsi, aucun motif d'intérêt privé n'obligeait le département à s'écarter des préavis favorables à cette mesure de protection.

Au vu de ce qui précède, la décision litigieuse ne viole pas le principe de la proportionnalité, de sorte que la restriction au droit de propriété qu'elle implique est justifiée. Ce grief sera donc écarté.

- 10) Les conditions d'une mesure de protection étant réalisées, il n'y a pas lieu d'examiner si cette dernière constitue une expropriation matérielle, cette question ne concernant pas la présente procédure.

Partant, le recours sera rejeté.

- 11) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 22 septembre 2016 par Madame Rita Marthe Marie TRICOUPIS contre l'arrêté du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie du 31 août 2016 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge de Madame Rita Marthe Marie TRICOUPIS un émolument de CHF 500.- lequel contient les frais de transport sur place à hauteur de CHF 77.- ;

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, 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 Mike Hornung, curateur de la recourante, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

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

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

A. Piguet Maystre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :