

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/531/2010-LCI

ATA/199/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 26 mars 2013

1^{ère} section

dans la cause

ÉCOLE BÉNÉDICT S.A.

et

NOUVELLE ÉCOLE FARNY STE COOPÉRATIVE

représentées par Me Maud Volper, avocate

contre

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

et

Messieurs Denis et Guy PAGET

ÉTAT DE GENÈVE

représentés par Me Nicolas Jeandin, avocat

Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 27 juillet 2010 (DCCR/1114/2010)

EN FAIT

- 1) Ecole Bénédicte S.A. (ci-après : Ecole Bénédicte) est une société anonyme dont le but social est l'exploitation d'une école privée de commerce, de langues et d'instruction générale.

Elle exerce ses activités dans un bâtiment érigé sur la parcelle n° 6'790, feuille 21, de la commune de Genève-Cité, sise à la rue Madame-de-Staël n° 7, dont Madame Florence et Monsieur et Ménélik Plojoux sont copropriétaires. Elle y loue des locaux depuis 1960.

- 2) Nouvelle Ecole Farny (ci-après : Ecole Farny) est une société coopérative dont le but est l'exploitation d'un établissement privé pour l'instruction scolaire des enfants. Quatre de ses cinq parts sociales sont détenues par l'Ecole Bénédicte qui lui délègue l'enseignement dans ses classes primaires.

L'Ecole Farny exerce ses activités dans une villa d'un étage sur rez-de-chaussée (cadastrée sous F228), sise à la rue Samuel-Constant n° 4 sur la parcelle n° 1'860, feuille 82, de la commune de Genève-Cité, dont l'Etat de Genève est propriétaire. Selon le contrat de bail à loyer conclu le 20 janvier 1989, les droits de jouissance de l'Ecole Farny englobent la parcelle voisine n° 6'783, feuille 82, de la Commune de Genève-Cité, dont l'Etat de Genève est également propriétaire et qui est affectée à un jardin.

- 3) Messieurs Guy et Denis Paget sont copropriétaires de la parcelle n° 1'430, feuille 82, de la commune de Genève-Cité, sise à la rue des Délices n° 12bis, jouxtant les parcelles n° 1'860 et 6'783. Deux bâtiments d'un étage et toiture sur rez-de-chaussée (cadastrés sous F47 et F66), affectés à un usage de bureaux, y sont construits.

- 4) Le 13 octobre 2008, MM. Paget et l'Etat de Genève ont déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis lors le département de l'urbanisme (ci-après : le département), une demande en autorisation définitive M 6'140-7 de démolir les deux bâtiments de bureaux sis sur la parcelle n° 1'430, ainsi que la maison abritant l'Ecole Farny sur les parcelles n° 1'860 et 6'783.

Le même jour, ils ont également déposé auprès du département une demande préalable en autorisation de construire sur les mêmes parcelles trois immeubles d'habitation et activités, avec garage souterrain.

Toutes les parcelles précitées étaient situées en zone urbaine 2.

5) L'instruction de la demande en autorisation de démolir a notamment donné lieu aux préavis suivants :

- un préavis favorable de la direction générale de l'aménagement du territoire du 30 octobre 2010 ;
- un préavis de l'office des bâtiments du 20 novembre 2008, exigeant la résiliation du bail de l'Ecole Farny, la libération effective de la maison sise sur les parcelles n^{os} 1'860 et 6'783 et le règlement du statut foncier desdits bien-fonds (constitution d'un droit de superficie ou vente), avant ouverture du chantier. Ce service a qualifié d'étonnant le fait qu'une demande définitive en autorisation de démolir ait été déposée en même temps qu'une demande préalable en autorisation de construire ;
- une demande de complément du service des monuments et des sites (ci-après : SMS) du 24 novembre 2008 libellée de la manière suivante :

« Bâtiments ayant valeur d'inscription à l'inventaire

Demande de complément

- Vu le rapport de visite de l'Ecole Farny (bâtiment n° F228 sis sur la parcelle n° 1'860) rédigé par M. B. Frommel, historien, le 29 octobre 2007 ;
- vu la réponse du 6 novembre 2007 faite à M. M. Bürgisser, directeur de l'office du logement, par la direction du patrimoine et des sites, recommandant la conservation de cette villa construite vers 1870, qui, avec la maison voisine et l'ensemble des Délices de Voltaire à proximité immédiate, constitue un des derniers vestiges de l'urbanisation de ce secteur avant les grandes transformations du XXe siècle ;

Le service des monuments et des sites estime que la requête actuelle qui vise à la démolition de bâtiments d'intérêt patrimonial devrait être mise en suspens dans l'attente d'une visite et d'une évaluation des immeubles de bureaux (bâtiments n° F66 et F47 sis sur la parcelle n° 1'430).

Un préavis sera rendu à l'issue de cette analyse complémentaire ».

Selon le rapport de visite du 29 octobre 2007 cité par le SMS, la villa cadastrée sous F228 datait des années 1870. Avec l'Institut Voltaire et la villa sise sur la parcelle n° 1'430, elle constituait un ensemble de trois bâtiments orientés selon le même axe nord-ouest/sud-est, lequel formait une poche verte dans le tissu urbain. Elle était un témoignage du développement urbain qui avait suivi la démolition des fortifications.

- un préavis favorable de la Ville de Genève du 18 décembre 2008, sous conditions qu'une autorisation de construire en force soit obtenue et que les bâtiments concernés soient documentés avant la démolition.

- 6) Le 25 mai 2009, le SMS a préavisé défavorablement la demande en autorisation de démolir du 13 octobre 2008.

En référence à une étude réalisée par M. Python, historien de l'art, en avril 2009, ainsi qu'à l'avis de Madame Babina Chaillot Calame, historienne des monuments, du 25 mai 2009, le service a relevé la qualité des bâtiments concernés, sans préconiser la mise en place de mesures de protection. Pour des raisons environnementales (à savoir l'importante valeur de dégagement pour l'ensemble classé des Délices de Voltaire) et urbanistiques, le SMS s'opposait à leur démolition. Ce type de bâtiment présentait en outre un intérêt pour une occupation par des équipements de quartier, tels l'école s'y trouvant déjà.

Selon la note de Mme Chaillot Calame, la villa construite en 1875 sur la parcelle n° 1'430 était bien conservée. Son décor de façade, très sobre et soigneusement exécuté, présentait une grande harmonie. Sa typologie intérieure, plutôt inhabituelle dans le contexte genevois, possédait encore plusieurs éléments de qualité (cheminées, parquets, huisseries de portes-fenêtres et de fenêtres, boiseries, portes, armoires). Son annexe, surélevée en 1908 et transformée à plusieurs reprises, présentait peu d'intérêt patrimonial. Cette villa formait un ensemble avec sa voisine située sur la parcelle n° 1'860. Dans leur prolongement se trouvait l'Institut Voltaire, domaine du XVIII^{ème} siècle désormais classé. Le faible gabarit des deux villas implantées au sud-est de l'ancienne demeure du philosophe créait une ouverture et une vue appréciable sur cet exceptionnel domaine. La succession des trois bâtiments entourés de leur jardin et situés de part et d'autre de la rue des Délices constituait une véritable poche de verdure au milieu de deux îlots déjà fortement densifiés. Au-delà de sa valeur patrimoniale, la villa sise sur la parcelle n° 1'430 et *a fortiori* celle située sur la parcelle n° 1'860 demeuraient les derniers témoins du développement urbain du plateau des Délices dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle. Leur situation et le dégagement qu'elles offraient à la fois sur le domaine des Délices et sur l'îlot avaient une valeur indéniable qui méritait d'être préservée.

- 7) Par décision du 7 janvier 2010, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 13 janvier 2010, le DCTI a délivré l'autorisation de démolir requise par MM. Paget et l'Etat de Genève.

Le même jour, le département a délivré aux requérants une autorisation préalable de construire DP 18'147-7 trois immeubles d'habitation et activités, ainsi qu'un garage souterrain, sur les parcelles n^{os} 1'430, 1'860 et 6'783. L'autorisation se référait à un projet n° 4 du 31 août 2009, tel que corrigé par l'architecte des requérants le 3 septembre 2009, ainsi qu'à l'autorisation de

démolir M 6'140-7. Elle réservait diverses directives contenues dans des préavis recueillis en cours d'instruction.

- 8) Par actes du 12 février 2010, Mme et M. Plojoux, l'Ecole Farny et l'Ecole Bénédicte ont recouru auprès de la Commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission), devenue depuis lors le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), contre l'autorisation de démolir, en concluant principalement à son annulation et, préalablement, à ce que la commission sursoie à statuer jusqu'à droit jugé sur les recours qu'ils déposeraient en parallèle contre l'autorisation préalable de construire.

La délivrance de l'autorisation de démolir violait la garantie de la propriété et la liberté économique dont ils bénéficiaient. La disparition de l'espace vert en cause allait entraîner une diminution notable de la valeur de leurs biens. L'Ecole Farny allait devoir déménager du centre ville, son activité économique, comme celle de l'Ecole Bénédicte, s'en trouvant mise en péril. L'intérêt public à l'enseignement des enfants devait primer l'intérêt privé des requérants à valoriser leurs parcelles. L'Etat de Genève ayant procédé à ses frais à la rénovation de l'école jusqu'en 2007, il était contradictoire d'investir des montants importants dans des bâtiments pour finalement les démolir. Le DCTI avait ignoré sans motif le préavis du SMS du 25 mai 2009, lequel avait pourtant souligné l'importance de conserver un poumon de verdure au centre ville, comme la qualité historique et patrimoniale des bâtiments visés par la démolition. Il était disproportionné et illogique d'accorder l'autorisation de démolir litigieuse avant qu'une autorisation définitive de construire n'ait été délivrée.

- 9) Par actes des 11 et 12 février 2010, Mme et M. Plojoux, l'Ecole Farny, l'Ecole Bénédicte et la société Genevoise Compagnie Immobilière S.A., propriétaire de la parcelle voisine n° 3'905, feuille 82, de la commune de Genève-Cité, ont recouru auprès de la commission contre l'autorisation préalable de construire DP 18'147-7, concluant à son annulation (cause A/531/2010, objet du présent arrêt).

- 10) Le 18 mars 2010, MM. Paget et l'Etat de Genève se sont déterminés sur les recours formés contre l'autorisation de démolir, concluant à leur irrecevabilité, subsidiairement à leur rejet.

Les recourants ne disposaient pas de la qualité pour recourir, dans la mesure où ils se limitaient à critiquer de manière générale le projet, sans invoquer la violation d'une seule norme du droit des constructions susceptible d'influencer leur situation de fait ou de droit. Les bâtiments érigés sur les parcelles n° 1'430, 1'860 et 6'783 ne justifiaient aucune mesure de protection particulière, comme l'avait admis la Ville de Genève dans son préavis du 18 décembre 2008. L'intérêt public à la réalisation de logements en zone de construction 2 prévalait donc. L'Etat de Genève agissait en l'espèce comme un particulier et non dans le cadre

de ses prérogatives de puissance publique. Sa décision d'urbaniser les parcelles en cause ne portait ainsi pas atteinte aux libertés des recourants.

- 11) Le 5 mai 2010, Mme et M. Plojoux, l'Ecole Farny et l'Ecole Bénédicte ont répliqué, complétant leurs conclusions initiales.

L'autorisation de démolir ignorait le préavis défavorable du SMS qui reconnaissait la valeur patrimoniale des bâtiments en cause. Il était donc indispensable de procéder à l'audition d'un représentant du SMS. Compte tenu de la qualité des bâtiments et des espaces environnants, le dossier devait être soumis à la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) pour prise de position et établissement d'un plan de site. Dans l'intervalle, l'instruction de la cause devait être suspendue.

- 12) Le 2 juillet 2010, la commission a tenu une audience de comparution personnelle des parties, aux cours de laquelle les discussions ont essentiellement porté sur les recours formés en parallèle contre la DP 18'147-7.

Selon le DCTI, la délivrance d'une autorisation de construire avant celle de démolir aurait violé le principe de coordination. Les bâtiments, dont la démolition était projetée, ne faisaient pas l'objet d'une mesure de protection, de sorte que la CMNS n'avait pas la compétence d'émettre un préavis. Le SMS n'était pas défavorable à la démolition des bâtiments, mais uniquement au fait de supprimer un couloir pour des dégagements face au parc Voltaire qui était classé.

Mme Plojoux a fait savoir qu'une association avait été créée en mars 2010 et qu'elle avait déposé une pétition auprès du Grand Conseil le 24 avril 2010 en vue d'obtenir le maintien des bâtiments existants. Le 9 juin 2010, un projet d'arrêté avait été déposé auprès du conseil municipal de la Ville de Genève, afin de lancer une procédure d'élaboration d'un plan localisé d'utilisation du sol du quartier des Délices.

L'Ecole Farny a indiqué que son bail avait été résilié par l'Etat de Genève et qu'une procédure en contestation du congé était pendante devant la juridiction compétente en matière de baux et loyers.

- 13) Le 19 juillet 2010, Mme et M. Plojoux, l'Ecole Farny et l'Ecole Bénédicte ont transmis à la commission copie de la pétition adressée au Grand Conseil le 6 mai 2010 par l'association « Sauvons les Petits-Délices ». Enregistrée sous n° P - 1737 le 10 mai 2010, cette pétition sollicitait la mise à l'inventaire des bâtiments F66 et F228, de même que l'établissement d'un plan de site sur les parcelles n^{os} 1'430, 1'860 et 6'783.

- 14) Par décision du 27 juillet 2010 (DCCR/1114/2010), la commission a rejeté les recours formés par Mme et M. Plojoux, l'Ecole Farny et l'Ecole Bénédicte contre l'autorisation de démolir M 6'140-7.

En leur qualité de copropriétaires d'une parcelle voisine de celles visées par l'autorisation querellée, Mme et M. Plojoux avait un intérêt digne de protection à contester celle-ci. Il en allait de même de l'Ecole Farny, en sa qualité de locataire du bâtiment visé par la démolition, et de l'Ecole Bénédic, qui louait des locaux dans l'immeuble de Mme et M. Plojoux.

Le DCTI avait accordé l'autorisation de démolir litigieuse en se fondant sur le préavis favorable de la commune, ainsi que sur celui du SMS qui n'était pas défavorable à la démolition des bâtiments, mais uniquement au fait de supprimer une ouverture sur le domaine Voltaire. Ledit service n'avait pas recommandé que des mesures de protection soient adoptées pour les bâtiments en cause. Le DCTI n'avait donc pas abusé, ni excédé son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation querellée, tandis que les recourants n'indiquaient pas quelles dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) seraient violées. Le département n'avait enfin pas à consulter la CMNS, puisque les bâtiments concernés ne faisaient l'objet d'aucune mesure de protection.

Le grief de violation du principe de coordination était infondé, dans la mesure où l'autorisation de démolir et l'autorisation préalable de construire avaient été délivrées et publiées simultanément.

Les griefs relatifs à la violation de la garantie de la propriété et de la liberté économique des recourants devaient également être rejetés. L'Etat de Genève avait agi en sa qualité de propriétaire des parcelles n^{os} 1'860 et 6'783 et non comme garant des droits constitutionnels. Il appartenait par ailleurs au DCTI, lorsqu'il était saisi d'une demande en autorisation de démolir, d'examiner sa conformité à la législation genevoise en matière de constructions et non de veiller au respect des droits fondamentaux.

- 15) Par décision du même jour (DCCR/1115/2010), la commission a admis les recours formés par Mme et M. Plojoux, l'Ecole Farny, l'Ecole Bénédic et la société Genevoise Compagnie Immobilière SA contre l'autorisation préalable de construire DP 18'147-7, annulant cette dernière pour un motif formel.
- 16) Par actes du 6 septembre 2010, l'Ecole Farny et l'Ecole Bénédic ont recouru auprès du Tribunal administratif (ci-après : le tribunal), devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), contre la décision DCCR/1114/2010 du 27 juillet 2010, concluant principalement à son annulation, ainsi qu'à celle de l'autorisation de démolir M 6'140-7 « sous suite de frais et dépens ». Elles sollicitaient, préalablement, l'audition d'un représentant du SMS et, subsidiairement, à ce que le tribunal sursoie à statuer jusqu'à l'entrée en force d'une autorisation définitive de construire sur les parcelles n^{os} 1'430, 1'860 et 6'783.

Suivant l'interprétation du département, la commission avait réduit la portée du préavis que le SMS avait rendu le 25 mai 2009. Ce service avait sollicité la préservation des bâtiments visés par l'autorisation de démolir non pas seulement pour un motif environnemental, mais bien plutôt en raison des qualités architecturales du site. En s'écartant de ce préavis défavorable à la démolition, le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation.

Il était disproportionné et illogique de délivrer une autorisation de démolir avant qu'une autorisation définitive de construire ne soit entrée en force. Une telle situation pouvait conduire à la démolition des bâtiments en cause, sans que rien d'autre ne soit jamais construit à leur place. La commission avait annulé l'autorisation préalable de construire, de sorte que la procédure y relative devait être reprise à ses débuts. Si le projet de construction venait à être rejeté, la démolition des bâtiments existants perdrait toute légitimité. Il convenait ainsi d'attendre l'entrée en force d'une autorisation définitive de construire, avant de statuer sur la présente cause.

L'autorisation de démolir emportait une restriction disproportionnée de la garantie de la propriété et de la liberté économique dont elles bénéficiaient. Leur recours à la commission visait à obtenir l'annulation d'une décision rendue par le département, à savoir par l'Etat dans l'exercice de la puissance publique. La commission ne pouvait ainsi pas retenir que l'Etat de Genève n'était intervenu dans la procédure que comme particulier et aurait dû vérifier le respect de leurs droits fondamentaux. L'Etat de Genève, agissant à la fois comme particulier et comme titulaire de la puissance publique, avait adopté un comportement contradictoire, en investissant dans l'Ecole Farny, avant de chercher à démolir les locaux occupés par cette dernière. Si le département n'était pas le gardien des libertés fondamentales, il représentait toutefois les pouvoirs publics et se devait d'en tenir compte lorsqu'il rendait des décisions, surtout lorsque celles-ci étaient lourdes de conséquences, comme en l'espèce. L'entrée en force de l'autorisation de démolir aurait pour conséquence d'obliger l'Ecole Farny, laquelle pouvait se prévaloir de la garantie de la propriété en sa qualité de locataire des bâtiments, à renoncer à son droit de jouir d'un bâtiment et d'espaces verts se prêtant particulièrement bien à l'enseignement prodigué. Quitter le bâtiment F228 la forcerait à abandonner le centre ville où bon nombre de ses clients habitaient, en violation de sa liberté économique et de celle de l'Ecole Bénédict dont les revenus s'en trouveraient également réduits. L'enseignement dispensé à des enfants devait primer l'intérêt économique privé des propriétaires à valoriser les parcelles concernées.

- 17) Le 5 novembre 2010, le département a conclu principalement à l'irrecevabilité des recours, subsidiairement, à leur rejet.

Le bail de l'Ecole Farny avait été résilié et faisait désormais l'objet d'une procédure pendante devant la juridiction des baux et loyers. Un locataire dont le

bail était résilié en cours de procédure perdait la qualité pour recourir, faute de disposer d'un intérêt actuel à l'admission de son recours. Le préjudice invoqué par l'Ecole Bénédicte n'était qu'indirect, celle-ci ne se prévalant que de sa qualité d'actionnaire majoritaire de l'Ecole Farny, laquelle apparaissait seule touchée par l'autorisation de démolir. Les deux écoles ne disposaient donc pas de la qualité pour recourir, leurs recours devant être déclarés irrecevables.

Il n'avait pas excédé son pouvoir d'appréciation. Le préavis du SMS avait certes été défavorable, mais ce service n'avait pas recommandé que des mesures de protection des bâtiments visés par la démolition ne soient prises. Seules de telles mesures auraient permis au département de refuser la délivrance de l'autorisation de démolir. Les parcelles concernées par la démolition ne faisaient pas partie de l'ensemble classé des Délices de Voltaire, de sorte que la CMNS n'avait pas à être consultée. Les bâtiments qu'il était prévu de construire sur les parcelles en cause seraient affectés à du logement, dont l'intérêt public n'était pas à démontrer. A supposer que les bâtiments existants aient revêtu un certain intérêt patrimonial, celui-ci n'apparaissait pas prépondérant et devait s'effacer devant l'intérêt public à la construction de logements. Les recourants n'invoquaient pas quelles dispositions de la LCI seraient violées par le projet de démolition.

En présence d'une autorisation préalable de construire impliquant la démolition d'un bâtiment existant, c'était bien dans le cadre de cette procédure qu'une autorisation de démolir devait être obtenue. De jurisprudence constante, seule cette synchronisation permettait de respecter les principes de coordination matérielle et formelle. En outre, rien ne s'opposait à ce que les bâtiments en cause soient démolis indépendamment de tout projet de construction, puisqu'ils ne comprenaient pas de logements et n'étaient ainsi pas soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20).

Les griefs de violation de la garantie de la propriété et de la liberté économique des recourants étaient infondés, dans la mesure où ce n'était pas l'autorisation litigieuse, mais bien plutôt la résiliation du bail de l'Ecole Farny qui était susceptible de porter atteinte à ces droits fondamentaux. Cette question, désormais soumise à l'examen des juridictions compétentes, échappait à la compétence du tribunal.

- 18) Le même jour, MM. Paget et l'Etat de Genève ont transmis leurs observations, concluant également à l'irrecevabilité des recours, subsidiairement à leur rejet, le tout « sous suite de frais et dépens ».

L'Ecole Farny n'était pas touchée par l'autorisation de démolir. Soit la résiliation de son bail serait annulée et la démolition ne pourrait avoir lieu, soit la résiliation serait validée par les juridictions compétentes et l'Ecole Farny n'aurait

plus d'intérêt au maintien du bâtiment F228. Pour les mêmes raisons, l'Ecole Bénédicte ne pouvait pas se voir reconnaître la qualité pour recourir en raison de sa qualité d'actionnaire de l'Ecole Farny. Il n'y avait ainsi pas lieu d'examiner si un actionnaire disposait d'un intérêt de fait suffisant à recourir contre une décision affectant la société dont il détenait les parts. Comme voisine des bâtiments à démolir, l'Ecole Bénédicte ne pouvait pas non plus se voir reconnaître la qualité pour recourir, puisqu'elle ne faisait valoir que les garanties constitutionnelles de l'Ecole Farny, une prétendue violation du droit de procédure, ainsi que la valeur architecturale d'un bâtiment ne lui appartenant pas et qu'elle ne louait pas. Elle ne recourait que pour appuyer la démarche de l'Ecole Farny, sans faire valoir d'intérêt ou de grief propre, de sorte qu'elle n'était pas lésée directement par la décision querrellée.

Lorsque le département s'écartait d'un préavis, le tribunal pouvait revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais ne pouvait contrôler l'exercice de la liberté d'appréciation laissée à l'administration que sous l'angle d'un éventuel excès ou abus de pouvoir et en mettant l'accent sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable. Il ne faisait en l'espèce aucun doute que l'intérêt public à la création de logements l'emportait sur les préoccupations exprimées par le SMS.

Le département n'avait pas violé le principe de coordination, l'autorisation de démolir querrellée étant susceptible d'être octroyée indépendamment de tout projet de reconstruction.

Les griefs de violation de la garantie de la propriété et de la liberté économique ne pouvaient être invoqués dans la présente procédure qui ne portait que sur le respect de la législation en matière de constructions. Il n'était pas question d'examiner le droit de l'Etat de Genève de résilier le bail de l'Ecole Farny ou de démolir un bâtiment dont il était propriétaire.

19) Le 11 novembre 2010, le juge délégué a informé les parties que l'instruction de la cause était terminée. Il leur a imparti un délai au 26 novembre 2010, prolongé au 20 décembre 2010, pour formuler toute requête complémentaire.

20) Le 12 novembre 2010, le département a délivré à MM. Paget et à l'Etat de Genève une nouvelle autorisation préalable de construire, en remplacement de celle annulée par la commission par décision DCCR/1115/2010 du 27 juillet 2010.

Dite décision autorisait préalablement la construction de leur projet n° 5 du 30 novembre 2009, sous n° DP 18'147-4.

21) Par courrier du 25 novembre 2010, le département a fait savoir au juge délégué qu'il n'avait pas de requête complémentaire à formuler, persistant dans ses déterminations du 5 novembre 2010.

- 22) Le 15 décembre 2010, l'Ecole Bénédic et l'Ecole Farny ont fait valoir que la première disposait de la qualité pour recourir, dès lors qu'elle était locataire d'un immeuble situé sur une parcelle contigüe à celles visées par l'autorisation de démolir. S'agissant de la seconde, la jurisprudence déniait la qualité pour recourir au locataire dont le bail était résilié en cours de procédure était contestée dans la mesure où elle contrevenait à l'art. 60 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). Jusqu'à ce que la résiliation de son bail soit confirmée par la juridiction compétente, un locataire conservait tous les droits et obligations découlant de son bail et disposait, partant, d'un intérêt personnel digne de protection à s'opposer à une décision administrative qui portait directement atteinte à ses intérêts. En refusant à un locataire la qualité pour recourir contre une autorisation de démolir ou de construire, l'on privait celui-ci de faire valoir des arguments fondés sur du droit administratif et d'obtenir l'annulation d'une telle autorisation, alors que celle-là pouvait entraîner celle de la résiliation du bail.

Une nouvelle autorisation préalable de construire avait été publiée dans la FAO du 17 novembre 2010, décision contre laquelle elles-mêmes ainsi que d'autres voisins directement concernés par le projet de construction entendaient recourir. En vertu du principe de coordination matérielle et formelle, qui liait cette autorisation préalable à l'autorisation de démolir, il se justifiait de suspendre la procédure relative à cette dernière. Les deux causes devaient être jugées parallèlement et simultanément en application de l'art. 12A LPA.

- 23) Par actes du 16 décembre 2010, Mme et M. Plojoux, l'Ecole Bénédic et l'Ecole Farny ont recouru auprès de la commission contre la nouvelle autorisation préalable de construire DP 18'147-4, concluant à son annulation (cause A/4337/2010, objet d'un autre arrêt prononcé ce jour).
- 24) Le même jour, la Ville de Genève a également recouru auprès de la commission contre l'autorisation précitée, concluant à son annulation et à ce que l'ordre soit donné au département de délivrer un refus conservatoire au sens de l'art. 13B de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30).
- 25) Le 17 décembre 2010, Madame Sibylle Hartmann, Monsieur Jacques Menoud et Monsieur Pierre Schweizer, locataires résidant au n° 9 de la rue Madame-de-Staël, sis sur la parcelle n° 3'905, feuille 82, de la commune de Genève-Cité, ainsi que Monsieur David Reffo, locataire résidant au n° 7 de la rue Madame-de-Staël sis sur la parcelle n° 6'790, feuille 82, de la commune de Genève-Cité ont, de même, recouru auprès de la commission contre la DP 18'147-4, concluant à son annulation.
- 26) Le 28 janvier 2011, le Grand Conseil a décidé par 40 voix contre 36 et 1 abstention de renvoyer la pétition P-1737 au Conseil d'Etat (MGC [En ligne], Séance 21 du 28 janvier 2011 à 15h00, Disponible sur

http://www.ge.ch/grandconseil/memorial/data/570204/21/570204_21_partie34.asp [consulté le 19 février 2013]).

- 27) Le 31 janvier 2011, le juge délégué a entendu les parties en audience de comparution personnelle.

Compte tenu des recours pendants contre la DP 18'147-4 auprès du TAPI, les parties ont consenti à ce que l'instruction de la cause relative à l'autorisation de démolir M 6'140-7 soit suspendue au sens de l'art.78 let. a LPA.

Mme et M. Plojoux ont en outre confirmé qu'ils avaient renoncé à recourir contre la décision de la commission DCCR/1114/2010 du 27 juillet 2010 et qu'ils ne souhaitaient donc pas participer à la présente cause.

- 28) Par décision rendue le même jour en application des art. 78 et 79 LPA, le juge délégué a prononcé la suspension de la présente cause.

- 29) Le 13 décembre 2011, il a invité les parties à se déterminer sur la question de la reprise ou d'une nouvelle suspension de la procédure, compte tenu de l'échéance prochaine du délai d'un an prévu par l'art. 79 LPA.

- 30) Par courrier du 20 décembre 2011, l'École Bénédicte et l'École Farny ont sollicité une nouvelle suspension de la cause, au motif que la procédure relative à la DP 18'147-4 demeurait pendante devant le TAPI.

- 31) Par courrier du 10 janvier 2012, MM. Paget et l'Etat de Genève ont accepté une nouvelle suspension. Le département en a fait de même le 18 janvier 2012.

- 32) Par décision du 31 janvier 2012, le juge délégué a prononcé la reprise et la suspension à nouveau de la présente cause.

- 33) Par jugement du 22 mars 2012 (JTAPI/383/2012), le TAPI a rejeté les recours formés par la Ville de Genève, Mme Hartmann, MM. Menoud, Reffo et Schweizer, Mme et M. Plojoux, l'École Bénédicte et l'École Farny contre l'autorisation préalable de construire DP 18'147-4 délivrée le 12 novembre 2010.

- 34) Le 20 avril 2012, le Conseil d'Etat a déposé auprès du Grand Conseil son rapport concernant la pétition P-1737 « Sauvons un espace vert aux Délices » (disponible sur <http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/P01737B.pdf>, consulté le 19 février 2013).

La construction d'un immeuble d'une trentaine d'habitations se justifiait comme élément de réponse indispensable à l'actuelle pénurie de logements sévissant dans tout le canton. Bien que la loi ne prévoie pas l'obligation de réaliser des logements d'utilité publique (ci-après : LUP) en 2^{ème} zone de construction ordinaire, les critères relatifs à ceux-ci seraient respectés s'agissant de la parcelle

appartenant à l'Etat de Genève. Les LUP représenteraient 57 % du projet et seraient réalisés par une coopérative de logements.

La commission avait confirmé l'autorisation de démolir les bâtiments existants, bien que la procédure fût encore pendante devant la chambre administrative. Si lesdits bâtiments possédaient une certaine valeur patrimoniale, celle-ci ne justifiait pas leur maintien, comme l'avait confirmé le SMS. L'Ecole Farny pourrait être relogée dans le nouvel immeuble, dont le rez-de-chaussée serait affecté à des surfaces administratives. Les surfaces vertes du quartier, lesquelles appartenaient à des privés, seraient certes diminuées avec la réalisation du projet, mais les espaces de verdure publics à proximité immédiate préserveraient la qualité environnementale du secteur.

- 35) Par actes du 26 avril 2012, l'Ecole Bénédicte et l'Ecole Farny, d'une part, et Mme Hartmann, MM. Reffo, Menoud et Schweizer, ainsi que Mme et M. Plojoux, d'autre part, ont recouru auprès de la chambre administrative contre le jugement du 22 mars 2012 (JTAPI/383/2012), concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation préalable de construire DP 18'147-4.
- 36) Le 7 mai 2012, la Ville de Genève a également recouru auprès de la chambre administrative contre le jugement précité, concluant à son annulation.
- 37) Ces recours ont été enregistrés sous le numéro de cause A/4337/2010 et font l'objet d'un arrêt distinct rendu ce jour également.
- 38) Le 11 mai 2012, le Grand Conseil a pris acte du rapport du Conseil d'Etat sur la pétition P-1737 (MGC [En ligne], Séance 44 du 11 mai 2012 à 15h30, Disponible sur http://www.ge.ch/grandconseil/memorial/data/570308/44/570308_44_partie7.asp [consulté le 19 février 2013]).
- 39) Le 29 octobre 2012, le juge délégué a procédé à un transport sur place en présence des parties dans la cause A/4337/2010.
- Diverses constatations portant essentiellement sur le nouveau bâtiment projeté sur les parcelles n^{os} 1'430, 6'783 et 1'860 ont été effectuées. A l'issue du transport, les parties à la présente cause ont en outre accepté à ce que son instruction soit reprise.
- 40) Par décision du 8 novembre 2012, la chambre administrative a prononcé la reprise de la présente cause.
- 41) Sur quoi, celle-ci a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Depuis le 1^{er} janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1^{er} janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

- 2) Interjetés en temps utile devant la juridiction alors compétente, les recours sont recevables de ce point de vue (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - aLOJ ; 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 dans sa teneur au 31 décembre 2010).

- 3) a. Selon l'art. 60 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/343/2012 du 5 juin 2012 et références citées). La chambre administrative a déjà jugé que les lettres 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/281/2012 du 8 mai 2012 ; ATA/5/2009 du 13 janvier 2009 et les références citées).

b. Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire ou du locataire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 1 ; 1 C_125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 1 ; ATA/321/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 ; sur le cas d'une personne qui va devenir voisine de la construction litigieuse : ATA/450/2008 du 2 septembre 2008 consid. 3). La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché personnellement, cet intérêt se distinguant de celui, général, des autres habitants, de manière à exclure l'action populaire ; le recourant doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence

sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 pp. 133 ss ; 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252, 468 consid. 1 p. 470 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_61/2011 du 4 mai 2011 consid. 1).

c. Lorsque la décision litigieuse concerne la démolition de locaux qui font l'objet d'un bail à loyer, le locataire ne peut plus se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation d'une telle décision, dès lors qu'il a reçu son congé. En effet, quand bien même il conteste ce dernier par-devant les juridictions compétentes en matière de baux et loyers, la procédure ouverte à ce sujet ne peut aboutir qu'à deux solutions alternatives : si la résiliation du bail est annulée, le projet de construction querellé ne peut plus être réalisé et le locataire perd tout intérêt au recours ; si la résiliation du bail est, au contraire, confirmée, le locataire, qui doit quitter les lieux, n'est plus concerné par le projet de construction. La qualité pour recourir doit, partant, lui être déniée (ATA/51/2013 du 29 janvier 2013 ; ATA/139/2006 du 14 mars 2006 ; ATA/916/2004 du 23 novembre 2004 ; ATA/548/2004 du 15 juin 2004 ; ATA/655/2002 du 5 novembre 2002).

- 4) En l'espèce, l'Ecole Farny est locataire de la villa située sur la parcelle n° 1'860, dont la décision querellée autorise la démolition. Au cours de la procédure de première instance, l'Etat de Genève, en sa qualité de propriétaire du bien-fonds concerné, a résilié le bail dont ladite école bénéficiait depuis 1989. L'Ecole Farny a depuis contesté ce congé par devant les juridictions compétentes en matière de baux et loyers dans une procédure, dont l'issue n'est pas connue. A teneur de la jurisprudence précitée, ces circonstances remettent en cause sa qualité pour recourir. La question peut toutefois souffrir de demeurer indécise, dans la mesure où la chambre de céans doit de toute façon entrer en matière sur le recours formé par l'Ecole Bénédicte.

Cette dernière dispose en effet de la qualité pour recourir au sens de l'art. 60 let b LPA. En tant qu'elle loue des locaux situés à proximité immédiate des parcelles concernées par la démolition, elle dispose d'un intérêt spécial, étroit et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation. Son intérêt à l'annulation de la décision litigieuse ne se réduit pas à celui de sa société coopérative de pouvoir continuer à louer la villa menacée de démolition. Il consiste également dans la préservation de son environnement immédiat que la mise en œuvre de la décision querellée affecterait directement. En reprochant au département d'avoir méconnu la valeur architecturale et environnementale des constructions existantes et, partant, d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation de démolir, l'Ecole Bénédicte invoque en effet des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur sa propre situation de fait.

Le recours formé par l'Ecole Bénédicte est, partant, recevable.

- 5) Les recourantes sollicitent l'audition d'un représentant du SMS.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (Arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 8C_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 2D_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 2D_51/2011 du 8 novembre 2011 ; 2C_58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ; 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b).

En l'espèce, la chambre de céans est en mesure de trancher le litige au vu du dossier. Celui-ci contient un préavis du SMS et des études relatives à la valeur patrimoniale des bâtiments en cause, suffisamment explicites pour qu'il puisse être renoncé à l'audition d'un représentant de ce service. Par souci d'économie de procédure, la mesure d'instruction requise sera rejetée.

- 6) Selon l'art. 61 al. 1 LPA, un recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives ne sont en revanche pas compétentes pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA).

De jurisprudence constante, 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 (ATA/495/2009 du 6 octobre 2009 ; ATA/417/2009 du 25 août 2009 et les références citées). Les autorités de recours se limitent alors à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant 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/190/2009 du 21 avril 2009 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 et les références citées).

Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, la chambre administrative peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir, l'exercice de la liberté

d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/105/2006 du 17 mars 2006 et les références citées).

- 7) L'objet du litige consiste dans l'autorisation de démolir les bâtiments F47, F66 et F228 sis sur les parcelles n^{os} 1'430, 1'860 et 6'783, que le département a délivrée à MM. Paget et l'Etat de Genève en application de l'art. 1 al. 1 let. c LCI.

Les services et autorités consultés se sont déclarés favorables à la délivrance de cette autorisation, à l'exception du SMS qui, sur la base de l'avis de deux historiens, a préavisé défavorablement la démolition, en raison de la qualité architecturale, environnementale et urbanistique des bâtiments en cause dont aucun n'a jusqu'ici fait l'objet d'une quelconque mesure de protection. La Ville de Genève a, quant à elle, subordonné son préavis favorable à la condition qu'une autorisation de construire en force soit obtenue par les requérants.

- 8) Selon les recourantes, la décision querellée consacrerait une violation du principe de coordination en tant qu'elle autorise la démolition, avant qu'une autorisation définitive de construire n'ait été délivrée à MM. Paget et à l'Etat de Genève pour la réalisation de leur projet.

a. D'abord ancré à l'art. 25a LAT, le principe de coordination formelle et matérielle est désormais expressément consacré par le droit cantonal. Selon l'art. 3A LCI, lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet de construction, la procédure directrice est celle relative aux autorisations de construire, à moins qu'une loi n'en dispose autrement ou sauf disposition contraire du Conseil d'Etat (al. 1). En sa qualité d'autorité directrice, le département coordonne les diverses procédures relatives aux différentes autorisations et approbations requises et veille à ce que celles-ci soient délivrées et publiées simultanément dans la FAO (al. 2). L'art. 12A LPA rappelle quant à lui le principe général selon lequel les procédures doivent être coordonnées lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet.

b. A de nombreuses reprises, la jurisprudence a dégagé les principes imposant une coordination matérielle et formelle des décisions impliquant l'application de plusieurs dispositions légales différentes pour la réalisation du même projet. S'il existe entre celles-ci une imbrication telle qu'elles ne sauraient être appliquées indépendamment les unes des autres, il y a lieu d'en assurer la coordination matérielle (ATF 118 IV 381 ; 118 Ib 326 ; 117 Ib 35 ; 116 Ib 175 ; 116 Ib 50 ; 114 Ib 125 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_14/2011 du 26 avril 2011 consid. 2.1 ; ATA/453/2011 du 26 juillet 2011 ; ATA/676/2006 du 19 décembre 2006 ; ATA/32/2002 du 15 janvier 2002). De l'exigence de coordination matérielle naît une obligation de coordination formelle (ATF 117 Ib 35 et 325). Ces principes

développés dans le cadre de l'application du droit fédéral valent par analogie dans tous les cas où un projet relève de dispositions légales cantonales étroitement imbriquées, en bon respect des art. 3A LCI et 12A LPA.

c. Selon la juridiction de céans, en présence d'une autorisation préalable de construire impliquant la démolition d'un bâtiment existant, l'autorisation de démolir doit être obtenue dans le cadre de cette première procédure (ATA/162/1998 du 24 mars 1998 consid. 4 ; ATA/692/1997 du 11 novembre 1997 consid. 6). Dans la mesure où une autorisation préalable de construire fixe l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture d'un projet (art. 5 al. 1 LCI) et que ces éléments ne peuvent ensuite plus être contestés au stade de l'autorisation définitive de construire (art. 146 al. 1 LCI), seule cette solution permet de respecter les principes de coordinations formelle et matérielle.

- 9) En l'espèce, MM. Paget et l'Etat de Genève ont sollicité une autorisation préalable de construire au sens de l'art. 5 al. 1 LCI. Leur projet de construction impliquant la démolition des bâtiments F47, F66 et F228, ils ont en parallèle requis l'octroi d'une autorisation de démolir. Ces deux demandes ont été instruites, puis autorisées simultanément par le département, conformément à la jurisprudence précitée. Après que des recours eurent été formés à leur encontre, les décisions en cause ont certes suivi des cours différents. Au final, les deux volets composant le projet, soit celui tenant à la démolition des bâtiments existants, d'une part, et celui relatif aux nouvelles constructions d'autre part, ont toutefois pu être appréciés simultanément par la chambre de céans, comme l'atteste l'arrêt rendu ce jour dans la cause A/4337/2010.

Le principe de coordination est ainsi respecté.

- 10) Selon les recourantes, le département aurait abusé de son pouvoir d'appréciation, en délivrant l'autorisation de démolir litigieuse contre l'avis du SMS.

a. Dans l'exercice de ses activités, l'autorité administrative est soumise au respect des principes constitutionnels régissant le droit administratif, tels l'égalité de traitement, la proportionnalité, l'intérêt public et l'interdiction de l'arbitraire. Elle abuse de son pouvoir d'appréciation lorsqu'elle reste certes dans le cadre fixé par la loi, mais viole les principes constitutionnels parce qu'elle fonde sa décision sur des motivations étrangères à l'intérêt public ou arbitraires, crée des inégalités injustifiées ou ne respecte par le principe de proportionnalité (ATF 137 V 71, 73, T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 170-171 n° 512 et 515).

b. Ancré à l'art. 5 al. 2 Cst., le principe de proportionnalité vaut pour l'ensemble de l'activité étatique dont il limite l'exercice (A. AUER/G. MALINVERNI/M. HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, Vol. II, 2006, p.107 n° 226 ss). Il comporte traditionnellement trois aspects : d'abord, le moyen

choisi doit être propre à atteindre le but fixé (sous-principe d'adéquation ou d'aptitude). De plus, entre plusieurs moyens adaptés, celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés doit être privilégié (sous-principe de nécessité) ; enfin, l'on doit mettre en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré avec le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (sous-principe de proportionnalité au sens étroit ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 7.1 ; ATA/846/2012 du 18 décembre 2012 consid. 4b ; ATA/803/2012 du 27 novembre 2012 consid. 8e).

En l'espèce, le SMS a préavisé défavorablement l'autorisation de démolir requise par MM. Paget et l'Etat de Genève, en raison des qualités architecturales, environnementales et urbanistiques des bâtiments en cause, dûment relevées par différentes études. Dans le même temps, ce service n'a pas préconisé l'adoption d'une mesure de protection particulière, au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), pour lesdits bâtiments.

Procédant à la pesée des intérêts en présence, le département a choisi de s'écarter de ce préavis et de privilégier l'intérêt public à la construction de logements, au détriment de celui tendant dans la protection du patrimoine. La balance a en effet penché en faveur de la délivrance de l'autorisation de démolir querellée, parce que celle-ci devait permettre la réalisation d'un projet de construction qui contribuerait à lutter contre la pénurie de logements que connaît Genève. La délivrance simultanée de l'autorisation de démolir et de la DP 18'147-7 (remplacée depuis par la DP 18'147-4), comme le fait que ces deux décisions se réfèrent l'une à l'autre, en attestent.

Au regard de ce projet de construction, le département était effectivement fondé à délivrer l'autorisation de démolir requise par MM. Paget et l'Etat de Genève. Il pouvait en l'espèce d'autant plus donner la priorité à l'intérêt public à la construction de logements que son service spécialisé n'exigeait pas l'adoption de mesures de protection particulières pour les bâtiments en cause.

Sous sa forme actuelle, la décision querellée n'en consacre pas moins une violation du principe de la proportionnalité. Lorsqu'une autorisation de démolir est, comme en l'espèce, étroitement liée à un projet de construction répondant à un intérêt public, mais vise des bâtiments aux qualités architecturales, environnementales et urbanistiques reconnues, le département doit en effet veiller à diminuer le risque qu'après la mise en œuvre de cette autorisation, le projet en justifiant l'octroi ne soit pas réalisé. Il doit, dans de telles circonstances, privilégier un mode de décision qui, tout en étant apte à atteindre le but visé, soit plus respectueux de l'intérêt public à la protection du patrimoine, comme de l'intérêt privé des habitants du secteur de jouir de ce dernier.

Ce moyen consiste à assortir l'autorisation de démolir, délivrée dans le cadre d'une autorisation préalable de construire, d'une condition suspensive tenant à l'octroi d'une autorisation de construire définitive, ayant acquis force de chose décidée. Vu le préavis défavorable du SMS à la démolition des bâtiments en cause et la valeur patrimoniale que revêtent ces derniers, le principe de la proportionnalité imposait en l'espèce de soumettre la démolition à une telle condition. Il l'exige d'autant plus désormais que l'autorisation préalable de construire a dû être annulée (cause A/4337/2010).

La décision de la commission du 27 juillet 2010 doit donc être annulée et l'autorisation de démolir M 6'140-7 assortie de la condition suspensive susmentionnée.

- 11) Complétée en ce sens, cette autorisation remplit les conditions de restriction posées par l'art. 36 Cst. Elle se fonde sur une base légale (art. 1 al. 1 let. c LCI), répond à un intérêt public prépondérant (la construction de logements en période de pénurie) et respecte le principe de proportionnalité.

La question de savoir si elle porte atteinte à la garantie de la propriété et à la liberté économique des recourantes peut donc souffrir de demeurer indécise.

- 12) Compte tenu de ce qui précède, les recours de l'Ecole Bénédicte et de l'Ecole Farny, en tant que ce dernier est recevable, seront donc partiellement admis.

Un émolument réduit à CHF 500.- sera mis à la charge de MM. Paget et de l'Etat de Genève (en sa qualité de bénéficiaire de l'autorisation annulée), pris conjointement et solidairement. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera en outre allouée aux recourantes, à la charge de MM. Paget, d'une part, à hauteur de CHF 250.- et de l'Etat de Genève, d'autre part, à hauteur de CHF 750.- (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 6 septembre 2010 par l'Ecole Bénédicte S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 27 juillet 2010 (DCCR/1114/2010) ;

au fond :

l'admet partiellement, de même que le recours interjeté le 6 septembre 2010 par Nouvelle École Farny, société coopérative, en tant que ce dernier est recevable ;

annule la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 27 juillet 2010 (DCCR/1114/2010) ;

soumet l'autorisation de démolir M 6'140-7 délivrée par le département des constructions et des technologies de l'information le 7 janvier 2010 à la condition suspensive qu'une autorisation définitive de construire des immeubles de logements et activités soit délivrée et acquiert force de chose décidée ;

confirme pour le surplus cette autorisation ;

met un émolument de CHF 500.- à la charge de Messieurs Denis et Guy Paget, ainsi que de l'Etat de Genève, pris conjointement et solidairement ;

alloue aux recourantes une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la charge de l'Etat de Genève à hauteur de CHF 750.- et de Messieurs Denis et Guy Paget à hauteur de CHF 250.- ;

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 Maud Volper, avocate des recourantes, à Me Nicolas Jeandin, avocat de Messieurs Denis et Guy Paget et de l'Etat de Genève, au département de l'urbanisme, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Hurni, M. Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :