

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/79/2008-DCTI

ATA/276/2008

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 27 mai 2008

dans la cause

Madame W_____

Madame X_____

Monsieur Y_____

Monsieur Z_____

représentés par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE
CONSTRUCTIONS**

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

et

Monsieur M_____

représenté par Me Lucien Lazarotto, avocat

EN FAIT

1. Mesdames W_____ et X_____, Messieurs Z_____ et Y_____ (ci-après : les consorts W_____ ou les recourants) sont propriétaires indivis de la parcelle n° _____, feuille _____ de la commune de P_____. M. Y_____ est également propriétaire de la parcelle n° _____, feuille _____ de la même commune.

Ces parcelles, libres de construction, sont grevées de servitudes de non-bâtir en faveur de l'Etat de Genève.

2. Monsieur N_____, est propriétaire de deux terrains non construits, directement voisins, portant les n^{os} _____ et _____.

Ces parcelles ne sont pas grevées de servitudes de non-bâtir.

3. Elle sont, comme les autres, sises en 5^{ème} zone de construction.
4. Le territoire qu'elles couvrent représente une partie de l'ancienne propriété de feu Monsieur R_____. Ce physicien-inventeur avait fait ériger dans les années 1880 une prestigieuse maison de maître sur le domaine de P_____ dont sa famille avait hérité par le jeu des alliances, qui comprenait, outre les terrains précités, les parcelles n^{os} _____ et _____, sur lesquelles sont édifiés les bâtiments de l'ancienne propriété (une maison de maître appelée "G_____" et les anciennes dépendances) ; il avait fait appel notamment, pour remplacer les bâtiments vétustes existants, au célèbre architecte Jacques-Elysée Gross (auteur du Grand-Théâtre) et à l'artiste-peintre Lucien Bégule (qui a peint les vitraux de la basilique Notre-Dame-de-Fourvière en région lyonnaise).

5. Les bâtiments s'y trouvant sont inscrits à l'inventaire depuis 1987.

6. Au décès de Q_____ en 1949, qui était alors propriétaire du domaine, ce dernier a été partagé entre ses huit héritiers. Parmi eux figuraient le père des consorts W_____, S_____, et l'épouse de M. N_____, O_____, née W_____, mère de Monsieur M_____. Les cousins M_____-W_____ se disputent depuis plusieurs années, devant la justice civile, les droits dont ils ont hérité sur les deux parcelles n^{os} _____ et _____ qui abritent les bâtiments de l'ancien domaine.

7. Le 19 avril 2005, la Société d'art public (ci-après : SAP), a adressé au Conseil d'Etat une requête tendant au classement de l'ancienne propriété W_____, restée dans un état de conservation remarquable, selon cette autorité.

Le périmètre à classer était constitué des parcelles n^{os} _____, _____, _____, _____, _____ et _____ du feuillet précité de la commune de P_____ et des bâtiments n^{os} _____, _____ et _____ (qui constituent la maison de maître), et n^{os} _____, _____, _____, _____, _____ et _____ (anciennes dépendances). Seule une parcelle dont M. M_____ est propriétaire, qui se trouve à l'extrémité du périmètre visé par la demande, est touchée par la procédure de classement (n^o _____). La parcelle n^o _____, qui la jouxte, n'en fait pas partie.

8. Par courrier adressé au Conseil d'Etat le 27 octobre 2005, les consorts W_____ se sont opposés à ladite demande. Ils ont sollicité, subsidiairement, la suspension de la procédure de classement, dans l'attente du jugement civil tranchant le litige les opposant à la famille M_____.

9. Le 7 mars 2006, le conseiller d'Etat en charge du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI ou le département), a décidé de suspendre la procédure de classement, jusqu'à droit jugé par les juridictions civiles.

10. La SAP a contesté la décision de suspension du classement et réitéré sa demande.

11. Le 1^{er} juin 2006, le département a répondu à la SAP.

La procédure de classement était influencée par la procédure civile, car le classement d'un bâtiment entraînait des obligations pour le propriétaire (notamment d'entretenir l'édifice). Il n'était ainsi pas indifférent de savoir à qui il appartenait. La protection des bâtiments concernés était d'ores et déjà assurée par leur inscription à l'inventaire, comme par les servitudes de non-bâtir existant dans le secteur. Pour le reste, le DCTI n'autoriserait pas la mise en valeur des terrains non protégés situés dans les vues les plus sensibles du site. Au vu de ces éléments, la poursuite de l'instruction de la demande de classement ne paraissait pas se justifier.

12. Le 23 janvier 2007, M. M_____ (ci-après : M. M_____), a déposé auprès du DCTI une demande de permis de construire une villa avec garage sur les parcelles n^{os} _____ et _____ appartenant à son père.

Dans le cadre de l'instruction de cette requête, la direction du patrimoine et des sites du département a été consultée. Elle a indiqué n'être pas concernée par la demande.

13. Par arrêt du 8 mars 2007, le Tribunal fédéral a définitivement statué sur les droits respectifs des consorts W_____ et de M. M_____ sur les parcelles abritant les constructions de l'ancien domaine.

14. Le 5 juillet 2007, le DCTI a délivré à M. M_____ l'autorisation de construire sollicitée.
15. Cette décision a été publiée dans la Feuille d'Avis officielle (ci-après : FAO) le 11 juillet 2007.
16. La construction projetée se trouve à cheval sur la limite de propriété séparant les parcelles précitées. Elle est implantée dans un terrain en déclivité, en deçà des vues de "G_____".
17. Le 10 août 2007, les consorts W_____ ont recouru contre cette décision auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC), invoquant uniquement des moyens tirés de la violation de règles de procédure (figurant dans la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 -LPMNS - L 4 05 LMPNS et son règlement d'exécution), en rapport avec la garantie de l'égalité de traitement.

En substance, il n'était pas équitable que M. M_____ dispose de terrains libres de servitudes, sur lesquels il lui était loisible de construire malgré l'existence d'une procédure de classement pendante, alors qu'eux ne le pouvaient pas.

18. Le 15 novembre 2007, le DCTI a affirmé devant la CCRMC que la procédure de classement "n'existait plus".
19. La CCRMC a rejeté le recours par décision du 26 novembre 2007 - reçue le 12 décembre 2007 - et condamné les recourants à une amende conjointe et solidaire pour téméraires plaideurs de CHF 2'000.-.

Les normes de procédure dont la violation était invoquée n'avaient pas pour but de protéger l'intérêt privé des voisins, mais l'intérêt public à la conservation des monuments. La qualité pour recourir des intéressés était ainsi douteuse. Cette question était néanmoins laissée ouverte, le recours étant manifestement infondé.

L'article 13 LPMNS, dont la violation était invoquée, empêchait la transformation des immeubles visés par la procédure de classement. Par "immeubles", il fallait entendre non pas les parcelles mais les bâtiments que ces dernières abritaient. Cette disposition n'empêchait dès lors pas le DCTI de délivrer une autorisation de construire un bâtiment sur une parcelle vierge de construction, qui se trouvait incluse dans le périmètre visé par la procédure de classement. En outre, le DCTI avait affirmé, devant la CCRMC, que la procédure de classement "n'existait plus" et avait été abandonnée. Dès lors, le recours ne pouvait qu'être rejeté.

20. Le 10 janvier 2008, répondant à une demande des consorts W_____, la direction du patrimoine et des sites a confirmé par courrier au conseil de ces

derniers que le Conseil d'Etat n'avait pas pris de décision formelle au sujet de la demande de classement.

21. Le 11 janvier 2008, les consorts W_____ ont recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision de la CCRMC et conclu à son annulation.

Ils disposaient d'un intérêt digne de protection qui leur conférait la qualité pour recourir ; ils étaient voisins des parcelles visées par la procédure d'autorisation de construire et se trouvaient, avec M. M_____, dans le groupe des propriétaires concernés par la procédure de classement. Celui-là devait être traité comme eux, qui ne pouvaient construire ; il existait ainsi "une communauté de fait" entre les parties, qui rendait leur intérêt direct et spécial digne d'être pris en considération.

Plusieurs règles de procédure avaient été violées dans la procédure d'autorisation.

Le DCTI n'était pas compétent pour prendre la décision. En effet, dès lors qu'une procédure de classement touchant une parcelle visée par l'autorisation de construire était ouverte, il incombait au Conseil d'Etat de statuer sur l'opportunité de la construction, en vertu des articles 13 alinéa 1^{er} et 15 LPMNS.

Même si elle avait été compétente, l'autorité intimée aurait dû prononcer un refus conservatoire, trois ans ne s'étant pas écoulés depuis le dépôt de la demande de classement.

Enfin, "les instances spécialisées" n'avaient pas été consultées, en violation de l'article 5 alinéa 2 lettre d 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).

22. Dans sa réponse du 5 février 2008, M. M_____ (ci-après : l'intimé) a conclu au retrait de l'effet suspensif, au rejet du recours, au paiement d'une indemnité de procédure, ainsi qu'à la condamnation des recourants à une nouvelle amende pour téméraires plaideurs.

Les consorts W_____ disposaient théoriquement, en tant que voisins de la construction litigieuse, de la qualité pour recourir. Cependant, ils ne soulevaient aucun moyen de fond, tiré du droit des constructions, de l'aménagement du territoire ou de la protection du patrimoine, pour contester l'autorisation querellée. Ils n'indiquaient pas en quoi la décision leur causait un dommage matériel ou idéal, mais se bornaient à soulever la violation de règles de procédure - qui ne les protégeaient d'ailleurs pas - sans autre motivation que de faire obstacle à son projet.

Leur qualité pour agir était dès lors plus que douteuse.

Si le Conseil d'Etat était compétent pour prendre les arrêtés de classement et statuer sur les autorisations de construire visant les immeubles déjà classés, il appartenait au DCTI, conformément au texte clair de l'article 13 alinéa 1er LPMNS (en relation avec l'art. 1er RPMNS), d'accorder les autorisations relatives aux immeubles visés par une procédure de classement en cours.

Le département n'avait pas d'obligation de consulter les instances spécialisées en matière de monuments et de sites (art. 5 RPMNS a contrario). La direction du patrimoine et des sites avait néanmoins été consultée. A cette occasion, elle avait indiqué n'être pas concernée par le projet.

23. Le 28 février 2008, les recourants ont conclu au maintien de l'effet suspensif et persisté dans leurs conclusions initiales.
24. Par décision du 4 mars 2008, le président du Tribunal administratif a rejeté la demande de retrait de l'effet suspensif.
25. Le DCTI a déposé ses observations le 14 mars 2008 et conclu au rejet du recours, pour les mêmes motifs que ceux développés par l'intimé.
26. Interpellé par le juge délégué le 20 mars 2008, le Conseil d'Etat a informé ce dernier, par courrier du 29 avril 2008, qu'il avait repris la procédure de classement de l'ancien domaine W_____.
27. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. La question de savoir si les consorts W_____, qui soulèvent des problèmes de pure forme sans contester la validité matérielle de la décision attaquée, disposent d'un intérêt digne de protection peut souffrir de rester ouverte, vu l'issue du litige.
3. Les recourants contestent la compétence du DCTI. Ils considèrent que seul le Conseil d'Etat est habilité à statuer sur une demande d'autorisation de construire portant sur un immeuble faisant l'objet d'une demande de classement.

Selon les articles 15 alinéa 1^{er} LPMNS et 24 alinéa 1^{er} RPMNS, un immeuble classé ne peut, sans l'autorisation du Conseil d'Etat, être démoli, faire l'objet de transformations importantes ou d'un changement dans sa destination.

Cette disposition vise, à rigueur de texte, les immeubles "classés". Elle n'est ainsi pas applicable au cas d'espèce, les parcelles n^{os} _____ et _____, objet de l'autorisation de construire délivrée, n'étant pas classées au jour de la délivrance de l'autorisation querellée.

Les dispositions fondant la compétence ordinaire du DCTI en matière d'autorisation de construire ont ainsi été correctement appliquées (art. 13 alinéa 1^{er} LPMNS, 1^{er} RPMNS et 2 al. 1^{er} de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).

Le grief d'incompétence soulevé par les recourants doit donc être rejeté.

4. Les recourants énoncent un deuxième grief d'ordre procédural. Ils reprochent au DCTI de n'avoir pas soumis la demande d'autorisation de construire à la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS), en violation de l'article 5 alinéa 2 lettre d RPMNS.

Selon cette disposition, la CMNS est habilitée à "formuler des propositions ou examiner les demandes ou propositions de classement ou de déclassement d'un immeuble (...)".

En l'espèce, la procédure litigieuse ne concerne pas le classement de l'immeuble, qui a fait l'objet d'une autre procédure, mais l'autorisation de construire sur les parcelles n^{os} _____ et _____.

La loi n'impose pas que la CMNS soit consultée dans ce cas.

Manifestement mal fondé, ce grief doit être écarté.

5. Les recourants considèrent encore que le DCTI ne pouvait délivrer d'autorisation de construire avant l'écoulement du délai de trois ans, échéant le 19 avril 2008, prévu par l'article 13 alinéa 1er LPMNS.

A teneur de cette disposition, "à compter du dépôt de la demande de classement et jusqu'à l'issue définitive de la procédure liée à celle-ci, y compris en cas de recours, mais au maximum pendant un délai de trois ans, le propriétaire ne peut apporter aucun changement à l'état primitif ou à la destination de l'immeuble sans l'autorisation de l'autorité compétente".

Cette règle a pour but d'éviter que des propriétaires ne transforment des immeubles visés par une procédure de classement par des interventions habituellement non soumises à une procédure d'autorisation de construire. Elle étend la portée de l'article 1^{er} LCI, sans porter atteinte au droit du DCTI de délivrer, après examen de la demande et vérification que les travaux envisagés ne mettent pas en péril les objectifs poursuivis par la demande de classement pendante, une autorisation de construire.

En l'espèce, aucune décision formelle mettant définitivement fin à la procédure de classement n'étant intervenue avant que le DCTI n'ait statué, il faut considérer qu'une procédure de classement était pendante au moment où le département a pris la décision querellée. Ladite autorité devait donc, conformément à la disposition précitée, procéder au susdit examen. Elle allègue l'avoir fait, et avoir considéré que la construction litigieuse ne mettait pas en péril les objectifs poursuivis par la demande de classement, le terrain concerné étant situé à une extrémité du périmètre, hors de vue de "G_____". Les recourants ne contestent pas cette appréciation. On ne voit pas, dans ces conditions, ce qui peut être reproché à l'autorité intimée, qui a agi dans le respect des normes applicables.

Pas plus fondé que les précédents, ce grief doit en conséquence être rejeté.

6. Pour le surplus, les recourants ne contestent pas la validité matérielle de l'autorisation délivrée, ni sa conformité aux règles de fond du droit des constructions, de l'aménagement du territoire et de la protection du patrimoine et des sites. Dès lors, il n'y a pas de raison de mettre en doute la conformité de la décision attaquée à ces dispositions.
7. La prétendue violation au principe d'égalité de traitement soulevée est purement chicanière et ne trouve aucun fondement dans la loi. En effet, cet argument n'est pas tiré de la comparaison de deux situations identiques qui auraient été traitées différemment ou d'une demande d'autorisation de construire qui aurait été refusée à tort à l'un des recourants. Ceux-ci n'admettent pas que leurs parcelles, qui sont grevées de servitudes de non-bâtir au profit de l'Etat pour partie et situées trop en vue de G_____ pour pouvoir être valorisées, subissent davantage les effets de la procédure de classement que celles de M. M_____, qui ne sont pas grevées de servitudes, se trouvent en contrebas, à l'extrémité du périmètre à classer et hors de vue des bâtiments à protéger. Cette différence de situation n'est pas le fait de l'autorité ; elle résulte des faits et ne saurait constituer une "inégalité de traitement" au sens de la loi.
8. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.
9. S'agissant enfin de l'amende de CHF 2'000.- prononcée par la CCRMC à l'encontre des recourants pour emploi abusif des procédures, elle ne peut être que maintenue.

En effet, selon l'article 88 LPA, la juridiction administrative peut prononcer une amende à l'égard de celui dont le recours est jugé téméraire ou constitutif d'un emploi abusif des procédures prévues par la loi. L'amende n'excède pas CHF 5 000.-.

En l'espèce, il résulte clairement de la procédure que le but des recourants n'est pas de s'opposer à la construction projetée, mais de tout mettre en œuvre

pour que M. M_____ ne puisse valoriser les deux parcelles libres de construction dont la propriété lui a échu. La pauvreté des arguments soulevés, l'absence de toute contestation au sujet de la validité matérielle de l'autorisation de construire et la volonté avouée des recourants que les M_____ et les W_____ soient interdits de bâtir de manière "égale" témoignent d'un usage des procédures qui n'est destiné qu'à "mettre les bâtons dans les roues" de l'intimé. Il est enfin contraire au principe de la bonne foi de fonder toute son argumentation sur des règles de forme visant à protéger une procédure de classement à laquelle on s'est soi-même opposé.

En conséquence, le montant de l'amende, qui concerne les quatre recourants, pris conjointement et solidairement (ATA/327/2004 du 27 avril 2004), sera confirmé.

La CCRMC ayant déjà prononcé une amende pour emploi abusif des procédures et les motifs développés par le tribunal de céans à l'appui du rejet du recours s'écartant légèrement de ceux prononcés par la commission, il sera renoncé au prononcé d'une nouvelle amende dans la présente procédure.

10. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement. Une indemnité de CHF 3'000.-, à la charge des mêmes recourants, sera par ailleurs allouée à M. M_____.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 11 janvier 2008 par Mesdames W_____ et X_____, Messieurs Z_____ et Y_____ contre la décision du 26 novembre 2007 de la commission cantonale de recours en matière de constructions ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Mesdames W_____ et X_____, Messieurs Z_____ et Philippe Y_____, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue à Monsieur M_____ une indemnité de CHF 3'000.-, à la charge de Mesdames W_____ et X_____, Messieurs Z_____ et Y_____, pris conjointement et solidairement ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants 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'article 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 Bruno Mégevand, avocat des recourants, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'à Me Lucien Lazarotto, avocat de Monsieur M_____.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

le président :

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :