RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1317/2020 LCI JTAPI/62/2021

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 27 janvier 2021

dans la cause

Monsieur A_____, représenté par Me Mark MULLER, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

EN FAIT

1. Monsieur A_____ est propriétaire de la parcelle n° 1_____, feuille 2_____ de la commune de B_____, située en zone 3_____, à l'adresse C_____/D_____.

   Il y est érigé un immeuble de logements et d'activités, construit en 1891 par X_____.

2. Par courrier du 13 février 2020, le département du territoire (ci-après : DT ou le département) a informé M. A_____ que lors d'un déplacement sur le site, il avait été constaté par un collaborateur du service des monuments et des sites (ci-après : SMS) que des travaux de peinture dans le hall d'entrée ainsi que dans la cage d'escaliers avaient été réalisés sans autorisation. Le bâtiment concerné faisant partie d'un ensemble protégé au sens de l'art. 89 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), les faits constatés étaient susceptibles d'être assujettis à la loi. Un délai de dix jours lui était accordé pour faire valoir ses observations.

3. Par courrier du 24 février 2020, M. A_____ s'est déterminé. Il relevait que son immeuble ne faisait l'objet d'aucune mesure de protection du patrimoine et contestait que celui-ci puisse faire partie d'un ensemble protégé au sens de l'art. 89 LCI.

   Il a notamment produit des photographies des anciens décors, soit des motifs floraux représentant pour l'essentiel des tournesols, en relevant que ceux-ci étaient :

   « - reproduits au pochoir, tous identiques,

   - endommagés par le temps, dont le support en crépi/plâtre avait par endroits disparu,

   - dont les motifs avaient été recouverts par de superbes tags "MORT AUX VACHES" à la peinture rose fluo, dus aux qualifications artistiques des squatters de l'immeuble rue de _____ (année 2006 ou 2007) … ».

   Il indiquait encore que de « l'avis de professionnels en peinture du bâtiment, ces décorations n'auraient pas pu être sauvées ».

4. Par décision du 12 mars 2020, le DT a ordonné à M. A_____ de rétablir une situation conforme au droit en procédant à la remise en état ainsi qu'une restauration complète des décors peints par un/une conservateur/trice – restaurateur/trice d'art, tant dans le hall d'entrée (parois et plafonds) que dans la cage d'escaliers.

Il précisait que le dépôt d'une requête en autorisation de construire était superfétatoire, au vu de la protection patrimoniale dont bénéficiait le bien.

Il soulignait également que compte tenu de la difficulté potentielle d'ôter la peinture blanche sans risque d'endommager les décors peints ainsi que le support, une proposition d'intervention devait être formulée dans un délai de trente jours et validée au préalable par le SMS, sur la base d'une expertise et d'essais préalables, effectués par un/une conservateur/trice – restaurateur/trice d'art.

5. Par acte du 6 mai 2020, M. A_____, sous la plume de son conseil, a interjeté recours contre la décision précitée auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens.

Son immeuble ne pouvait faire partie d'un ensemble au sens des art. 89 ss LCI, celui-ci n'étant pas d'une architecture analogue à celle de l'immeuble voisin ou des autres immeubles de l'îlot.

Si, par impossible, le tribunal devait considérer que tel était le cas, le DT ne pouvait pas ordonner la remise en état des lieux, faute de base légale suffisante. Les art. 89 ss LCI n'avaient en effet pas pour vocation de protéger des éléments intérieurs purement décoratifs. Le projet de fiche du recensement relative à l'immeuble n'identifiait d'ailleurs pas les éléments décoratifs de l'entrée et de la cage d'escalier parmi les éléments dignes de protection et ces éléments ne figuraient pas parmi les photographies, qui avaient précisément pour but de montrer ce mérite d'être protégés.

Enfin, la décision ne respectait pas le principe de proportionnalité. L'immeuble en cause était un immeuble sans valeur architecturale particulière. De plus, les décors étaient apposés au pochoir et étaient très dégradés. Le coût de la restauration exigée par le DT, qui n'avait à ce jour pas été déterminé, serait vraisemblablement élevé. Par ailleurs, l'installation d'un pont roulant et d'échafaudages dans l'entrée de l'immeuble et les escaliers, pendant de nombreuses semaines, perturberait fortement la circulation des personnes dans l'immeuble, d'une manière qui pourrait se révéler contraire aux prescriptions de sécurité incendie. Enfin, il n'était même pas certain que cette restauration soit possible et que les anciens décors puissent être récupérés.

À l'appui de son recours, il a notamment produit le projet de fiche de recensement E_____, duquel il ressortait que l'immeuble sis C_____/D_____ s'était vu attribué une « valeur d'ensemble » par la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) lors de ses séances des 9 décembre 2014 et 29 mars 2017 ; cet immeuble formait un ensemble du XIXe et du début du XXe siècles avec ceux situés F_____, G_____, H_____, I_____/J_____, K_____ et L_____ (ensemble n° M_____).

6. En date du 22 juillet 2020, le DT a transmis son dossier (I/4_____) et ses observations, concluant au rejet du recours et à la confirmation de sa décision du 12 mars 2020.

De 2012 à 2017, une étude ayant pour but d'identifier les ensembles d'immeubles maintenus, selon les art. 89 à 93 LCI, avait été menée, laquelle complétait et révisait les listes indicatives des ensembles publiées en 1985 et 1989. Au terme de ladite étude, 2'198 immeubles avaient été inventoriés, dont 1'955 formaient des ensembles au sens de la LCI. Pour saisir ce qui faisait un ensemble, l'approche formelle s'imposait. C'était sur la base de celle-ci que l'on reconnaissait, ou pas, un air de famille entre des immeubles, qu'ils soient contigus, en vis-à-vis ou en ordre dispersé. Ainsi, un immeuble appartenait à un ensemble lorsqu'il partageait un certain nombre de caractéristiques avec d'autres immeubles situés à proximité, tels que le traitement de la façade et de la toiture, le gabarit, les niveaux d'étages, le rythme des ouvertures, mais aussi des éléments plus discrets comme les consoles de balcons ou les revêtements de sol des cages d'escaliers.

Sur le fond, il était indéniable que l'immeuble litigieux faisait partie d'un ensemble. Il ressortait en effet des explications du service de l'inventaire des monuments d'arts et d'histoire (OPS-IMAH) que le bâtiment en cause partageait des caractéristiques avec les autres immeubles formant l'ensemble recensé dans la fiche E_____. C'étaient en outre des critères objectifs et scientifiques qui avaient amené les services compétents de l'OPS à conférer la protection prévue par la loi à l'immeuble en cause. En l'occurrence, il avait été retenu que tant les éléments extérieurs du bâtiment (socle, coursive, corniche) que les éléments intérieurs (porte d'entrée, halls décorés avec boiseries, peinture murale, sol en carreaux de ciment teinté, cage d'escalier avec rampe formée de barreaudages en fer forgé, etc.) participaient à l'unité architecturale de l'ensemble. Le fait que le SMS requérait systématiquement un reportage photographique de l'extérieur, mais également de l'intérieur des immeubles, afin de se déterminer sur l'opportunité d'une éventuelle autorisation de démolir, démontrait bien que les mesures de protection du patrimoine portaient non seulement sur l'enveloppe des immeubles protégés, mais également sur les éléments intérieurs des bâtiments qui seraient dignes d'intérêt.

Le recourant n'alléguait aucun motif objectif démontrant que les appréciations faites par les spécialistes de la protection du patrimoine relatives à l'intérêt du bâtiment seraient erronées ou empreintes de subjectivité. Il se bornait à alléguer que la fiche de recensement relative à sa propriété, laquelle portait la mention « projet » car elle n'était pas encore publique, n'identifiait pas les éléments décoratifs de l'entrée de l'immeuble et de la cage d'escaliers parmi les éléments dignes de protection. Or, l'autorité administrative en charge du recensement avait fait le choix de rendre invisibles les photos de l'intérieur des bâtiments figurant sur les fiches de recensement non publiées pour garantir la sphère privée des

propriétaires. Cela étant, l'iconographie de la fiche non caviardée de l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS) du _____ mai 2018 contenait le décor peint de la cage d'escalier du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble. Ces éléments figuraient parmi les photographies qui avaient précisément pour but de montrer ce qui méritait d'être protégé.

S'agissant de la proportionnalité de la mesure, le recourant ne produisait aucune estimation de la restauration exigée et n'établissait pas que les coûts seraient insupportables au regard de sa situation financière. En outre, l'intérêt patrimonial du décor peint litigieux était exceptionnel, puisqu'il avait été considéré par les instances spécialisées en matière de patrimoine comme étant le plus riche de tout l'ensemble. La qualité et la rareté des décors de l'immeuble en cause avaient même été relevées dans plusieurs ouvrages.

Quant au grief portant sur les prescriptions de sécurité incendie, ce dernier tombait à faux, puisque si le recourant était amené à exécuter les travaux demandés, il devrait respecter le règlement sur les chantiers (RChant), qui indiquait les mesures à prendre pour assurer la sécurité et la protection de la santé des travailleurs, ainsi que la sécurité du public, des ouvrages et de leurs abords.

À l'appui de ses observations, il a notamment produit la note d'infraction du SMS du 28 mai 2019, à laquelle était annexé un reportage photographique avant et après l'infraction. Le service précité notait que « les magnifiques décors peints, de style Art nouveau, d'une qualité remarquable et caractéristiques de cette architecture, [avaient] été entièrement recouverts d'une peinture blanche. Cette intervention totalement scandaleuse [allait] à l'encontre des dispositions de l'art. 90 LCI demandant le maintien des éléments particulièrement dignes de protection. Il s'agi[ssai]t d'une perte extrêmement importante pour cet ensemble protégé ainsi que pour le patrimoine genevois ».

Il a également produit la note de service du OPS-IMAH du 21 juillet 2020, tendant à confirmer la valeur d'ensemble attribuée à l'immeuble du recourant.

7. Dans sa réplique du 11 septembre 2020, le recourant a exposé que selon l'étude effectuée par l'N_____, le décor peint dans le hall d'entrée avait été fortement dégradé par un quadrillage serré de griffures plus ou moins profondes, exécutées dans le but d'augmenter l'adhérence de la préparation (enduit au plâtre) de la couche de peinture apposée en 2017. Cette opération n'avait pas touché la paroi de la cage d'escalier. En revanche, le décor d'origine du soubassement de la cage était marqué par des coulures blanchâtres, pouvant provenir d'un lessivage effectué avant les travaux de peinture de 2017, ces coulures ayant altéré la couche superficielle du décor. La valeur de ces décors devait ainsi être relativisée. Le coût de la restauration exigée par le DT se montait à plus de CHF 140'000.-, ce qui représentait près de 60 % de l'état locatif de l'immeuble. Enfin, dès lors que le projet de fiche du recensement E_____ était caviardé et qu'il n'y figurait pas le

décor peint litigieux, il ne pouvait lui être reproché d'avoir recouvert les décors de peinture. L'affirmation du DT selon laquelle « cette intervention était totalement scandaleuse » relevait ainsi du procès d'intention, ce d'autant plus qu'à cette époque, l'existence même du projet de fiche, qui n'était pas publiée, lui était inconnue.

À l'appui de son écriture, le recourant a notamment produit l'état locatif de l'immeuble au 30 septembre 2020, ainsi qu'une estimation des coûts du 10 septembre 2020 de N_____, lequel proposait deux autres variantes, à savoir, la reconstitution des décors peints exécutés sur le surpeint actuel pour un montant de CHF 59'902.20 (variante 2) ou l'aménagement de quelques fenêtres par la mise au jour ponctuelle du décor peint d'origine en guise de témoin de sa présence pour un montant de CHF 606.-/m^2 (variante 3).

8. Dans sa duplique du 5 octobre 2020, l'intimé a notamment relevé que le recourant ne se prévalait que d'un seul devis, alors que la réquisition d'un 2ème, voire d'un 3ème devis apparaissait nécessaire au vu des circonstances. Quant à l'état locatif 2020, il s'étonnait des chiffres allégués (gratuité de loyer pour une des deux entreprise commerciales locataires, montant global dérisoire des loyers portant sur les baux d'habitation). De plus, il ne ressortait pas du dossier que le coût de la remise en état des lieux mettrait le recourant en difficulté financièrement. Les chiffres allégués par le recourant n'étaient enfin d'aucune pertinence au vu de l'importance du décor peint litigieux.

9. Par pli du 16 octobre 2020 au tribunal, le recourant a notamment expliqué que le responsable de la société O_____, à qui il avait fait appel pour un 2ème avis, avait fait la même analyse que N_____ quant aux solutions envisageables. Il relevait de plus que les entreprises qui effectuaient ce type de travaux étaient peu nombreuses et qu'elles faisaient souvent appel aux mêmes artisans pour effectuer les interventions. Il n'y avait ainsi pas de raison de penser que O_____ rendrait un devis très éloigné de celui d'N_____. Cela étant, il était prêt à un demander un si le tribunal le jugeait nécessaire. Quant à l'état locatif de l'immeuble, il ne prêtait pas le flanc à la critique, eu égard notamment au fait que l'immeuble était relativement vétuste ; les loyers des appartements des 3ème et 4ème étages étaient des loyers anciens et l'on ne pouvait considérer que les loyers des 2ème et 5ème étages étaient bas. Globalement, ces loyers n'étaient en tous les cas pas dérisoires, étant encore précisé que l'état locatif avait été sensiblement augmenté depuis 2017.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi

sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

3. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le 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). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

   Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, n. 515 p. 171).

4. En vertu des art. 129 et 130 LCI, lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires, le département peut notamment ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses, la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e LCI).

5. Les art. 89 ss LCI protègent les « ensembles du XIXe siècle et du début du XXe siècle » (loi Blondel).

   L'art. 89 al. 1 LCI dispose que l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIXe siècle et du début du XXe siècle situés en dehors des périmètres de protection de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, ainsi que du vieux Carouge, doit être préservée. Sont considérés comme ensemble les groupes de deux immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue (art. 89 al. 2 LCI).

   Cette disposition pose le principe du but de la protection et confirme qu'il ne s'agit pas de protéger un quartier comme tel, ni de protéger un immeuble isolé (MGC

1983/II 2202 p. 2207). L'art. 89 al. 2 LCI n'exige pas que les constructions soient accolées pour pouvoir être qualifiées d'ensemble. Les immeubles non contigus, insérés dans un ensemble, peuvent être protégés en raison de cette insertion, quand bien même ils se distingueraient d'autres immeubles dudit ensemble. En effet, un ensemble peut apparaître digne de protection même s'il ne présente pas une unité architecturale absolue (ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 consid. 4a ; ATA/495/2009 du 6 octobre 2009 consid. 6 ; ATA/613/2008 du 9 décembre 2008 consid. 5 ; ATA/360/1994 du 9 août 1994).

Cette qualification ne dépend pas non plus de l'existence d'un document ayant une portée juridique ou de l'intégration du site dans la liste indicative dressée par le département en vertu de l'art. 90 al. 4 LCI. Elle procède d'une volonté d'unité et d'harmonie dans la conception de l'espace aménagé, dont les différents éléments forment un tout projeté et cohérent (ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 consid. 4a et les arrêts cités). Au cas par cas, le département a fait bénéficier de la protection des art. 89 ss LCI des ensembles ne figurant pas sur ladite liste. Cette manière de faire a régulièrement été confirmée par la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) en raison du caractère indicatif de cette dernière, qui laisse une grande marge d'appréciation au département (cf. ATA/169/2016 du 23 février 2016 consid. 6d ; ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 consid. 4a ; ATA/539/2009 du 27 octobre 2009).

6. L'adoption de la loi Blondel a notamment permis de sauvegarder des ensembles sans passer par des inscriptions dans un inventaire formel (Lucien LAZZAROTTO, La protection du patrimoine, in : Bénédict FOËX/Michel HOTTELIER, La garantie de la propriété à l'aube du XXIe siècle, 2009, p. 103). La mesure de classement reste à disposition du Conseil d'État, le cas échéant, pour les immeubles isolés (MCG 1983/II p. 2206, travaux préparatoires de la loi Blondel). Les mesures de protection prévues par la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) sont générales et applicables notamment aux immeubles dignes d'intérêt situés dans tout le canton (art. 1 et 4 LPMNS).

7. Depuis quelques décennies en Suisse, les mesures de protection du patrimoine ne s'appliquent plus uniquement à des monuments exceptionnels ou à des œuvres d'art mais 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 p. 223 ; 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 qualifié 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 XIXe siècle et la nécessité de sauvegarder un patrimoine plus récent, voire contemporain (ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 consid. 5 ; ATA/1214/2015 du 10 novembre 2015 consid. 4d ; ATA/721/2012 du 30 octobre 2012 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 p. 275 ; 118 Ia 384 consid. 5a p. 389 ; 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).

8. L'autorité de recours s'impose une retenue particulière lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est manifestement mieux en mesure qu'elle d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, en matière de technique, en matière économique, en matière de subventions et en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7d ; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6c et les références citées).

9. Le recourant conteste que son immeuble puisse être considéré comme appartenant à un ensemble au sens des art. 89 ss LCI.

10. En l'espèce, il n'est pas contesté que le bâtiment litigieux, construit en 1891, ne figure pas sur la liste indicative établie par le département en application de l'art. 90 al. 4 LCI, ce qui n'est, à teneur de la jurisprudence, toutefois pas déterminant. Ce qui l'est en revanche bien plus, c'est que les deux instances cantonales spécialisées en matière de protection du patrimoine, à savoir la CMNS, composée de spécialistes en matière d'architecture, d'urbanisme et de conservation du patrimoine (cf. art. 46 al. 2 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 - LPMNS - L 4 05), puis l'OPS, dont font parties l'IMAH et le SMS (art. 6 al. 1 let. e du règlement sur l'organisation de l'administration cantonale du 1er juin 2018 - ROAC - B 4 05.10), ont estimé qu'il appartenait bien à un « ensemble » du XIXe siècle et du début du XXe siècle répondant à la définition ancrée à l'art. 89 al. 2 LCI.

Selon la note de service du 21 juillet 2020 de Monsieur P_____, coordinateur des recensements au sens de l'OPS-IMAH, l'immeuble en cause partage en effet des caractéristiques avec les autres immeubles formant l'ensemble recensé dans la

fiche E_____. Ces immeubles, qui datent tous des années 1890, sont implantés et dessinés d'une manière caractéristique de l'urbanisme de la seconde moitié du XIXe siècle et du début du siècle suivant : ils sont établis en ordre contigu, à front de rue, de manière à laisser au centre de l'îlot un vide qui n'est occupé que par quelques constructions annexes. En outre, les principes d'alignement des façades et d'homogénéité des hauteurs sont respectés. L'homogénéité formelle est assurée par des éléments de composition continus, dont les plus caractéristiques sont les cordons situés au-dessus des rez-de-chaussée ou les avant-toits qui courent sur toutes les façades, d'un bout à l'autre de cet ensemble. Enfin, l'expression architecturale arborée par ces immeubles est caractéristique de la période « post-fazyste » de la fin du XIXe siècle. Leur grille structurelle régulière, affirmée par le rythme des fenêtres alignées, est enrichie par des motifs appartenant au répertoire classique. Soubassement en calcaire, rez-de-chaussée marqué par des refends ou des bossages, chaînes d'angle, encadrements de fenêtre en grès moulurés sur fond crépi, clefs en bossage, balcons supportés par des consoles, garde-corps en fer forgé sont autant de motifs repris sur tout le groupe d'immeubles et assurant son homogénéité.

Les éléments qui précèdent ont conduit les services compétents de l'OPS à conférer à l'immeuble concerné la protection des art. 89 ss LCI, confirmant ainsi la « valeur d'ensemble » que lui avait attribuée la CMNS dès 2014 (cf. projet de fiche E_____).

Compte tenu de la retenue qu'il se doit d'observer, le tribunal ne saurait s'écarter de l'appréciation faite par les spécialistes en la matière et retiendra que l'immeuble du recourant fait partie d'un ensemble digne de protection au sens des art. 89 ss LCI.

11. Le recourant conteste la décision ordonnant le rétablissement d'une situation conforme, faute de base légale suffisante, considérant que les art. 89 ss LCI n'auraient pas pour vocation de protéger des éléments intérieurs purement décoratifs.

12. Conformément à l'art. 90 al. 1 LCI, les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés.

Cette disposition a été conçue comme introduisant la mesure de protection, soit le maintien de l'immeuble, laquelle s'impose lorsque l'unité architecturale et urbanistique est complète. L'article précise en quoi doit consister ce maintien, notamment si des rénovations ou des transformations sont en soi justifiées. Il est alors précisé que les structures porteuses ou même d'autres éléments dignes de protection doivent en règle générale être maintenus (MGC 1983 II 2202 p. 2207).

S'il est constant que cette disposition vise avant tout à préserver le caractère architectural et urbanistique des ensembles protégés, il reste que sa lettre exprime clairement que d'autres éléments dignes de protection peuvent également être protégés.

Dans le cadre des travaux législatifs qui ont précédé l'adoption de la loi Blondel, sur la question de savoir ce qu'il fallait entendre par « autres éléments dignes de protection », il a notamment été expliqué qu'il s'agissait de certains éléments qui n'étaient pas d'une grande ampleur, mais qui pouvaient exister dans un immeuble, par exemple un escalier typique, une porte ou une cheminée (MGC 1983 II 2202 p. 2207 et 2223). Il convient de relever à cet égard que l'ajout de la phrase « de même que les autres éléments dignes de protection », « trop vague dans son interprétation », voire « superflue » pour certains, visait à atténuer le caractère trop restrictif du texte de loi en élargissant la protection aux autres éléments méritant protection. Monsieur Arnold SCHLAEPFER, rapporteur, indiquait à ce propos que « la loi doit faire plus que d'indiquer un minimum de protection, mais véritablement, dire quel est le but et l'intention du législateur. Or, il y avait une majorité en commission pour dire qu'à part les structures porteuses il y a, dans certains cas, d'autres éléments qui doivent être protégé. Toutefois, en faire l'énumération est une chose impossible (…) ». Le député Jean-Philippe MAITRE, qui estimait que la clause générale que contenait l'al. 1er de l'art. 90 devait être maintenue « parce que, en matière de protection de patrimoine, il est difficile de faire des textes qui sont, en tant que tels, des textes exhaustifs », relevait également que « la seule allusion aux structures porteuses n'est pas suffisante, tant il est vrai qu'il peut y avoir d'autres éléments dont l'intérêt est manifeste et qu'il s'agit de protéger ». À l'issue des débats, la clause générale a été conservée, mais modifiée en ce sens que seuls les éléments « particulièrement » dignes de protection devraient être conservés, ceci afin de « ne pas ouvrir trop largement (…) la "vanne" à l'appréciation » (MGC 1983 II 2202 p. 2207 et 2220 ss).

Il ressort de ce qui précède que la protection conférée par les art. 89 ss LCI ne s'arrête pas à la seule enveloppe des bâtiments protégés, mais porte également sur l'ensemble des éléments jugés dignes de protection, y compris les éléments intérieurs.

Cette conclusion est d'ailleurs confirmée par la jurisprudence.

Dans le cadre de l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt ATA/566/2008 du 4 novembre 2008 cité par l'autorité intimée, les instances spécialisées qui ont évalué les qualités urbanistiques et architecturales des squares de Montchoisy, leur état ainsi que les inscriptions et les décors présents dans les halls, ont notamment retenu que les aménagements et décors dans les espaces partagés tels que les halls d'entrée et les cages d'escalier constituaient des éléments dignes de protection caractérisant la valeur des bâtiments qui devaient être sauvegardés.

Dans l'arrêt ATA/434/2018 du 8 mai 2018, également cité par l'autorité intimée, la chambre administrative a confirmé la mise à l'inventaire d'un immeuble digne d'être protégé, retenant, à l'instar de la CMNS, que tant les éléments extérieurs du bâtiment (socle, coursive, corniche) que les éléments intérieurs (portes d'entrée, halls décorés avec boiseries, peinture murale, sol en carreaux de ciment teinté, cage d'escalier avec rampe formée de barreaudages en fer forgé, etc.) participaient à son unité architecturale. Dans le cas d'espèce, la mise à l'inventaire s'avérait nécessaire car le bâtiment concerné était « sorti du champ de la protection de la loi Blondel parce qu'isolé », et qu'il « méritait protection en cohérence avec ce qui était fait par rapport aux ensembles protégés ».

Citons encore un arrêt de 1991, dans lequel le Tribunal administratif retient que les art. 89 et 90 LCI, en visant à la préservation d'ensembles du XIXe et du début du XXe siècle, « ont pour but de protéger le bâtiment dans son contexte architectural plus que la protection de certains aspects ou de certaines parties d'un bâtiment » (arrêt du Tribunal administratif du 6 février 1991 in RDAF 1992, p.181).

La décision attaquée, en tant qu'elle tend à protéger des éléments intérieurs d'un immeuble protégé, repose ainsi sur une base légale suffisante.

13. En l'espèce, dans la note de service du 21 juillet 2020, M. P_____ relève que, dans l'ensemble qui nous intéresse, l'immeuble du recourant présente la tripartition habituelle des halls d'entrée des immeubles construits au XIXe siècle et au début du XXe siècle, avec soubassement interprété en panneaux de bois ou en marbre/faux-marbre dans la partie basse, large surface peinte (aujourd'hui repeinte en blanc) et corniche en stuc faisant jonction avec le plafond. Il a notamment souligné le caractère exceptionnel du décor peint, considéré comme le plus riche de tout l'ensemble, relevant que « l'association d'un lambris de bois dans lequel s'insèrent des carreaux de faïence, à une peinture à motifs végétaux, exubérante et se prolongeant dans la cage d'escalier, et à un plafond mouluré peint de couleurs assorties est […] assez exceptionnelle ».

La qualité et la rareté des décors de l'immeuble ont d'ailleurs été relevées dans plusieurs publications, notamment la revue Patrimoine et architecture de 1998, l'ouvrage Escaliers, Décors et Architecture des cages d'escaliers des immeubles d'habitation de Suisse romande de 2006 et l'ouvrage La Belle Epoque de l'ornement de 2015.

Enfin, il convient encore de relever que la fiche de recensement - non caviardée - du _____ mai 2018 contient, dans son iconographie, des photographies du décor peint de la cage d'escalier du rez-de-chaussée et du premier étage, démontrant au besoin que ces éléments méritent d'être protégés.

Le recourant n'apporte pour sa part aucun élément objectif qui justifierait de s'écarter de cette appréciation et de dénier aux décors litigieux la valeur que des spécialistes en la matière leur ont reconnue. Le fait que ceux-ci étaient dégradés et tagués n'y changent rien. En effet, comme le relève l'autorité intimée, la jurisprudence admet que le fait que des édifices dignes d'intérêt feraient l'objet de graffitis ne leur enlève en rien leur statut d'immeubles protégés (ATA/613/2008 du 9 décembre 2008 consid. 5.f).

Partant, il convient d'admettre que les décors peints dans l'immeuble du recourant constituent des éléments particulièrement dignes de protection au sens de l'art. 90 al. 1 LCI.

Dans cette mesure, en procédant aux travaux litigieux, le recourant a contrevenu à la LCI.

14. Le recourant allègue qu'à l'époque, il ignorait l'existence du projet de fiche de recensement de son immeuble.

Cet argument est sans pertinence. En effet, la jurisprudence a souligné qu'un propriétaire se doit de consulter les autorités compétentes pour être en mesure de déterminer avec certitude si un immeuble appartient à un ensemble protégé au sens de l'art. 89 LCI (ATA/1066/2018 du 9 octobre 2018 consid. 8 et 9).

15. II résulte de ce qui précède que la décision querellée, qui ordonne le rétablissement d'une situation conforme au droit, est fondée quant à son principe.

16. Se pose alors la question de savoir si, en vue du rétablissement d'une situation conforme, l'autorité intimée était fondée, en application de l'art. 129 let. e LCI, à exiger la restauration complète des décors peints, en particulier sous l'angle de la proportionnalité.

17. L'injonction de rétablir l'état de droit est d'un poids déterminant pour l'exécution en bonne et due forme du droit de l'aménagement du territoire (ATF 136 II 359 consid. 6 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_143/2015 du 13 novembre 2015 consid. 2.4 ;1C_406/2012 du 5 février 2013 consid. 3.1 ; 1C_397/2007, 1C_427/2007 du 27 mai 2008 consid. 3.4).

Selon la jurisprudence, une telle obligation n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a et les références ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_122/2016 du 7 septembre 2016 consid. 6.1 ; 1C_370/2015 du 16 février 2016 consid. 4.4 ; 1C_544/2014 du 1er avril 2015 consid. 4.1 ; 1C_626/2013 du 22 octobre 2013 consid. 5.1 ; 1C_537/2011 du 26 avril 2012 consid. 2.3.2 ; ATA/290/2016 du 5 avril 2016 consid. 6c).

L'autorité renonce à une telle mesure si les dérogations à la règle en cause sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la remise en état causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à agir ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 132 II 21 consid. 6 ; 123 II 248 consid. 3a/bb ; 111 Ib 213 consid. 6b ; 102 Ib 64 consid. 4 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_122/2016 du 7 septembre 2016 consid. 6.1 ; 1C_370/2015 du 16 février 2016 consid. 4.4 ; 1C_544/2014 du 1er avril 2015 consid. 4.1 ; 1C_162/2014 du 20 juin 2014consid. 6.1 ; 1C_626/2013 du 22 octobre 2013 consid. 5.1 ; 1C_537/2011 du 26 avril 2012 consid. 2.3.2 ; 1C_564/2010 du 7 juillet 2011 consid. 2.1 ; ATA/829/2016 du 4 octobre 2016 consid. 13c ; ATA/1190/2015 du 3 novembre 2015 consid. 8b).

Même si la bonne foi du constructeur peut être reconnue, elle ne saurait le prémunir contre l'intervention de l'autorité de surveillance destinée à rétablir une situation conforme au droit, lorsque cette intervention respecte le principe de la proportionnalité (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_162/2014 du 20 juin 2014 consid. 6.2 ; 1C_250/2009 du 13 juillet 2009 consid. 4.2). Exprimé aux art. 5 al. 2 et 36 al. 3 Cst., ce principe exige que les mesures mises en œuvre soient propres à produire les résultats escomptés - règle de l'aptitude - et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive - règle de la nécessité ; 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 - principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts (ATF 141 I 1 consid. 5.3.2 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 140 I 168 consid. 4.2.1 ; 140 II 194 consid. 5.8.2 ; 139 I 218 consid. 4.3 ; 136 IV 97 consid. 5.2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_451/2016 du 11 janvier 2017 consid. 5.1 ; 1C_433/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.1). Sous ce dernier aspect, on peut prendre en compte le fait que les frais de démolition et de remise en état des lieux engendrerait des frais excessifs que l'intéressé ne serait pas en mesure de prendre en charge (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_370/2015 du 16 février 2016 consid. 4.4 ; 1C_537/2011 du 26 avril 2012 ; 1C_101/2011 du 26 octobre 2011 consid. 2.4 ; 1C_248/2010 du 7 avril 2011 consid. 4.2 ; 1C_273/2008 du 7 octobre 2008 consid. 3.2 ; 1C_164/2007 du 13 septembre 2007 consid. 4.3). Néanmoins, un intérêt purement économique ne saurait avoir le pas sur l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_544/2014 du 1er avril 2015 consid. 4.2).

18. En l’occurrence, il ressort de la note de service de l’OPS-IMAH du 21 juillet 2020 que l’immeuble du recourant, dont l’appartenance à un ensemble protégé est établie, présente une expression architecturale caractéristique de la période « post-fazyste » de la fin du XIXe siècle. Il n’a en outre subi aucune transformation depuis sa construction autre que la récente rénovation de l’intérieur. Aussi, et contrairement à ce qu’allègue le recourant, on ne peut considérer qu’il serait sans

valeur architecturale particulière. Quant au décor peint d'origine du hall d'entrée et de la cage d'escalier, les spécialistes en matière de patrimoine ont justement relevé sa qualité exceptionnelle, ceci malgré son état dégradé, ainsi que sa rareté, le SMS ayant estimé, suite aux travaux de peinture réalisés en 2017, qu'il s'agissait d'une perte extrêmement importante pour cet ensemble ainsi que pour le patrimoine genevois.

Dès lors que l'intervention a non seulement entièrement recouverts lesdits décors mais les a également fortement endommagés selon le rapport de N_____, on ne saurait reprocher à l'autorité intimée d'avoir exigé, outre la remise en état, une restauration complète de ces éléments, compte tenu de leur intérêt patrimonial indéniable, reconnu par des spécialistes.

S'agissant des frais de remise en état, devisée à près de CHF 140'000.- selon les pièces versées aux dossier, si certes il apparaît que ce montant est important, notamment par rapport à l'état locatif de l'immeuble, il ne saurait être renoncé à cette mesure pour ce seul motif, eu égard en particulier à la rareté des décors en cause. Au demeurant, le recourant ne démontre pas qu'un tel montant le mettrait en difficulté financièrement.

L'ordre de remise en état est pour le surplus apte à atteindre le but visé. À cet égard, les variantes proposées par le recourant, si elles sont certes moins onéreuses, ne permettent pas d'attendre le but visé par l'art. 90 al. 1 LCI qui est précisément de préserver et maintenir les éléments d'origine dignes de protection.

Enfin, l'intérêt du recourant, purement financier, ne saurait avoir le pas sur l'intérêt public, lui aussi essentiel, au rétablissement d'une situation conforme au droit.

Pour le surplus, comme l'a justement soulevé l'autorité intimée, l'argument portant sur les prescriptions de sécurité incendie tombe à faux, dès lors qu'en cas de travaux, le recourant devra dans tous les cas respecter le règlement sur les chantiers, notamment s'agissant des règles en matière de sécurité du public.

Il résulte de ce qui précède que la décision querellée ne peut qu'être confirmée.

19. Entièrement mal-fondé, le recours est rejeté.

20. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), le recourant qui succombe est condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'400.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 6 mai 2020 par Monsieur A_____ contre la décision du département du territoire du 12 mars 2020 ;

2. le rejette ;

3. met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'400.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;

4. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST, présidente, Saskia RICHARDET VOLPI et Aurèle MÜLLER, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le Le greffier