

du 18 janvier 2000

dans la cause

ACTION PATRIMOINE VIVANT

GROUPE DE LA ROSERAIE - ASSOCIATION DES HABITANTS

Madame Rachel BESSE

Madame Ursula PASINI

Monsieur Willy PASINI

Madame Anne SONNEX KYD

Monsieur Thierry STEIMER

\_\_\_\_\_ contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

DÉPARTEMENT DE L'INTÉRIEUR, DE L'AGRICULTURE,  
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE

SI LUELLA-LA ROSERAIE

**EN FAIT**

1. La société immobilière Luella en liquidation (ci-après: la S.I.) est propriétaire de la parcelle N° 1574, feuille 66 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais, sur laquelle est construite une villa de seize pièces, sise au 42, avenue de la Roseraie.

En 1989, le département des travaux publics et de l'énergie, aujourd'hui département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL) a élaboré un projet de plan de site englobant la parcelle précitée, qui n'a toutefois pas abouti. Aujourd'hui, cette parcelle est incluse dans le plan localisé de quartier (ci-après: PLQ) adopté par le Conseil d'Etat le 3 avril 1996. Ce PLQ n'a fait l'objet d'aucun recours à l'époque de son adoption.

2. Le 8 septembre 1997, la S.I. a requis du DAEL l'autorisation de démolir la villa et les dépendances sises au 42 avenue de la Roseraie, de même que l'autorisation de construire, sur la parcelle précitée ainsi que sur la parcelle voisine, un immeuble de dix-sept logements et un parking de dix-sept places, conformément à ce qui avait été prévu par le PLQ susmentionné. De plus, elle a sollicité du département de l'intérieur, de l'agriculture, de l'environnement et de l'énergie (ci-après: DIAE) l'autorisation d'abattre huit arbres situés sur cette dernière.

3. Le 21 octobre 1998, le DAEL a délivré les autorisations de démolir et de construire sollicitées, les préavis de la Ville de Genève, du DIAE et du département de justice et police et des transports (ci-après : DJPT) étant favorables. Ces dernières ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle du 26 octobre 1998.

4. Le 26 octobre 1998, le DIAE a autorisé la S.I. à abattre les huit arbres existants, à condition qu'elle replante des arbres de haute tige pour un montant d'au moins CHF 14'000.-

5. Action Patrimoine Vivant (ci-après: APV) a sollicité du Conseil d'Etat, le 23 novembre 1998, l'ouverture, d'une part, d'une procédure de classement portant notamment sur la villa faisant l'objet de l'autorisation de démolir et, d'autre part, d'une procédure d'adoption d'un plan de site correspondant au périmètre retenu par le

DAEL en 1989, dans le cadre de la mise au point du plan de site qui avait finalement été abandonné. Les parcelles concernées par l'autorisation étaient situées dans un périmètre comportant des bâtiments du 19ème et du début du 20ème siècle, formant un ensemble homogène de grande qualité, unique à Genève, et présentant un intérêt évident sur le plan de la protection du patrimoine.

6. Le même jour, APV, l'association des habitants de la Roseraie et plusieurs habitants du quartier ont recouru contre les autorisations du DAEL devant la commission cantonale de recours en matière de constructions (LCI - L 5 05; ci-après: la commission de recours). La demande de classement avait pour effet, conformément à l'article 13 alinéa 1 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), de bloquer les demandes d'autorisation de construire et de démolir touchant la villa existante. La procédure portant sur ce recours devait donc être suspendue jusqu'à ce que le Conseil d'Etat se soit prononcé sur la demande de classement. Au sujet des abattages, deux arbres n'étaient pas compris dans l'autorisation du 26 octobre 1998.
7. Par courrier recommandé du 28 janvier 1999, le conseiller d'Etat en charge du DAEL a avisé les propriétaires intéressés de l'ouverture de la procédure de classement.
8. Lors de l'audience devant la commission de recours le 9 février 1999, APV a exposé qu'elle ne critiquait pas le bâtiment en tant que tel, mais sa construction, qui amorçait un processus de démolition dont elle ne voulait pas. Quant à la procédure relative au PLQ, elle lui avait échappé. Le représentant du DIAE a indiqué que la végétation existant sur la parcelle litigieuse ne présentait pas de qualités particulières, si bien que le fait de l'enlever en cas de construction ne posait pas de problème.
9. Dans sa détermination du 22 janvier 1999, la S.I. a mis en doute la qualité pour recourir des associations, de même que celle des habitants du quartier. Ces derniers n'habitaient pas dans les alentours immédiats des parcelles concernées, si bien qu'ils ne pouvaient pas être considérés comme des voisins directs. Ils ne remplissaient donc pas la condition d'intérêt personnel requise par l'article 60 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). Quant

à APV, les parcelles ne correspondaient à aucune des trois hypothèses mentionnées à l'article 145 alinéa 3 LCI permettant à une association d'importance cantonale de recourir. La même conclusion valait pour l'association des habitants de la Roseraie. De plus, le critère de longévité prévu par la LCI pour qu'une association puisse recourir, ne semblait pas respecté par celles-ci (ATA Action Patrimoine Vivant du 17 décembre 1996). Concernant la demande de plan de site, les conditions de l'article 40 alinéa 12 LPMNS n'étaient pas non plus remplies, les cinq ans requis entre la date d'adoption d'un plan de quartier et la mise à l'enquête d'un plan de site dont le périmètre recouvrait en tout ou en partie celui du PLQ, n'étant pas écoulé.

10. Par décision du 23 mars 1999, la commission de recours a rejeté le recours confirmant ainsi les autorisations délivrées. Le PLQ du 3 avril 1996 était un plan d'affectation. Les administrés, de même que les autorités, étaient donc liés par ce dernier. Lorsqu'il l'avait adopté, le Conseil d'Etat avait accepté le principe de la démolition. Aujourd'hui, les éléments étaient les mêmes qu'auparavant. Ainsi, il n'y avait pas lieu de suspendre la procédure, étant précisé que sur le fond, les recourantes avaient admis que le bâtiment projeté était conforme au PLQ.
11. APV, l'association des habitants de la Roseraie, Madame Anne Sonnex Kyd, Monsieur Thierry Steimer, Madame Rachel Besse, Madame Ursula Pasini et Monsieur Willy Pasini ont saisi le Tribunal administratif d'un recours le 5 mai 1999, concluant préalablement à qu'il soit procédé à un transport sur place et à la suspension de la procédure jusqu'à ce que le Conseil d'Etat ait statué sur la demande de classement et, principalement, à la mise à néant des autorisations de démolir, de construire et d'abattage d'arbres. Conformément à la jurisprudence, l'article 13 LPMNS devait être appliqué en l'espèce. De plus la qualité pour recourir leur était à tous reconnue, comme elle l'avait du reste été devant la commission de recours.
12. Dans ses observations du 11 juin 1999, la S.I. a repris sa précédente argumentation. De plus, elle a relevé que le recours avait été déposé hors délai : il avait en effet été formé le 4 mai 1999 et posté le jour suivant, alors que la décision attaquée avait été notifiée aux recourants le 1er avril de la même année. Au surplus, selon l'article 146 LCI, le recours dirigé

contre une autorisation définitive, précédée d'un plan localisé de quartier en force, ne pouvait porter sur les objets agréés par celui-ci. Le recours portait justement sur de tels objets, ce qui avait d'ailleurs été admis par APV. La simple vue du PLQ, au moment de l'enquête publique, permettait aux recourants de constater qu'un immeuble serait construit en lieu et place de la villa. C'était donc immédiatement après l'adoption du plan que les griefs visant la construction auraient du être soulevés.

13. Le 12 mai 1999, la Ville de Genève a précisé, dans le cadre de la procédure du plan de site, que la parcelle litigieuse devait être exclue de ce périmètre sur la base de l'article 40 alinéa 12 LPMNS, vu l'existence du PLQ datant de 1996.
14. Par courrier du 11 juin 1999, le DAEL a conclu à l'irrecevabilité du recours pour tardiveté.
15. Le 29 juin 1999, après des explications données par un historien chargé de présenter une étude sur chacune des villas concernées, suivies d'une discussion, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après: la CMNS) a rendu un préavis selon lequel elle rejetait, par dix voix contre zéro et sept abstentions, le principe du classement sollicité par APV, mais recommandait, par onze voix contre deux et quatre abstentions, le classement des villas sises 42 à 46 avenue de la Roseraie.
16. Lors du transport sur place du 3 novembre 1999, les recourants ont insisté sur le fait que la villa représentait le phare de tout un ensemble homogène bâti en 1870. Même si les bains thermaux avait été détruits, une partie de l'ensemble subsistait. L'alignement n'avait en effet été rompu que bien plus haut, par un immeuble construit dans les années quatre-vingt. Le représentant du DAEL a indiqué que la CMNS avait émis un préavis favorable au classement. Les participants au transport sur place ont repéré les villas des habitants recourants.
17. Les parties ont été invitées à se déterminer sur le procès verbal de transport sur place.
  - a. Pour l'association des habitants de la Roseraie, il s'agissait d'une dernière chance de sauver un patrimoine urbain de valeur, auquel elle était très attachée. Elle n'avait pas recouru au moment de la

parution du PLQ, dès lors qu'elle n'existait pas encore à cette époque.

b. Bien que leur propriété ne soient pas adjacentes à la parcelle impliquée, quelques habitants du quartier ont insisté sur le fait qu'ils étaient concernés par le projet. Les constructions projetées, visibles de la plupart des jardins alentour, affecteraient non seulement l'aspect esthétique du quartier, mais entraîneraient aussi une augmentation démesurée de la circulation et des nuisances aux abords de l'hôpital et en face d'une école abritant quelque sept cents adolescents.

c. Le DAEL a persisté dans ses conclusions, en insistant sur le fait que les bâtiments en cause étaient invisibles depuis la parcelle des voisins s'opposant au projet, si bien que ces derniers ne pouvaient prétendre être touchés directement au sens de la jurisprudence. Il a de plus précisé que la CMNS était favorable à un classement partiel, qui ne correspondait en tous les cas pas à celui demandé par APV.

d. Selon la S.I., l'intérêt public à la création de logements devait primer sur l'intérêt à maintenir l'homogénéité d'un ensemble qui se rattachait directement à des bains disparus depuis longtemps déjà. Selon les recourants, le quartier et non seulement la villa méritaient une protection évidente. Or, ni la commune, ni le DAEL, ni la CMNS n'avaient, lors de l'élaboration du PLQ, considéré que tel était le cas. Rien ne justifiait qu'aujourd'hui il soit renoncé soudainement à la construction de logements en parfaite conformité avec le PLQ. Le dernier préavis de la CMNS était en contradiction totale avec les explications de l'historien, de même qu'avec la discussion qui avait suivi. Le résultat du vote ne devait en conséquence pas être pris en considération, la CMNS n'ayant pas donné d'avis technique digne de spécialistes sur la valeur de la villa concernée.

18. Il ressort des statuts de l'association des habitants de la Roseraie que son but est de défendre les intérêts individuels et collectifs des habitants pour tout ce qui concerne l'habitat, le cadre et la qualité de la vie dans le quartier.

#### 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 décision de la commission de recours a été notifiée aux parties le 1er avril 1999. Le 2 avril étant vendredi saint et le 5 avril lundi de Pâques, ladite décision est arrivée à destination le 6 avril. Dès lors, le recours ayant été posté le 5 mai 1999, il ne peut être qualifié de tardif.

3. En vertu de l'article 145 alinéa 3 LCI, dans sa teneur en vigueur depuis le 1er janvier 2000, "les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir".

Dès lors, APV, association d'importance cantonale, a qualité pour recourir en l'espèce.

4. a. Selon l'article 33 alinéa 3 lettre a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), la qualité pour agir du voisin dans la procédure cantonale doit lui être reconnue dans la même mesure qu'en matière de recours de droit administratif (art. 103 let. a OJF).

b. En vertu de l'article 60 lettre b LPA, ont qualité pour recourir toutes les personnes qui sont touchées directement par une décision et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

Bien que la rédaction de cet article diffère légèrement de l'article 103 lettre a OJF, il est admis qu'il confère la qualité pour recourir aux mêmes conditions (B. KNAPP, Précis de droit administratif, 1991, No 1988; R. MAHLER, Réflexions sur la qualité pour recourir en droit administratif genevois, RDAF, 1982, p. 288; ATA L. du 29 mars 1994).

c. L'intérêt digne de protection doit être personnel et peut être juridique ou de fait. Cela implique que le recourant ait un intérêt plus grand que quiconque ou que la généralité des administrés à ce que la décision attaquée soit annulée ou modifiée, mais l'intérêt ne doit pas

nécessairement correspondre à celui protégé par la norme invoquée (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174, ATF 113 Ib 363 consid. 3a p. 366).

d. Selon la jurisprudence, le voisin a qualité pour agir au regard de l'article 103 lettre b OJF, lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate (ATF 112 Ib 170 consid. 5b p. 174). Pour qu'un voisin soit touché plus que quiconque, la réalisation du projet litigieux doit lui causer personnellement un préjudice de fait en raison, par exemple, des nuisances provoquées par l'exploitation (ATF 110 Ib 398 consid. 1b p. 400). A notamment qualité pour agir au sens de l'article 103 lettre a OJF celui qui habite à proximité d'une installation, source de nuisances sonores, troublant sa tranquillité (ATF 119 Ib 179 consid. 1c p. 183). Tel est le cas des voisins qui se trouvent à quelques dizaines ou au plus à quelques centaines de mètres de la parcelle qui supporte une construction à transformer lorsqu'ils peuvent être troublés dans leur tranquillité par le trafic automobile supplémentaire (ATA N. K. du 24 juin 1997; ATA T. du 29 mars 1993). Tel n'est par contre pas le cas de la personne domiciliée à quatre cent cinquante mètres du lieu où des nouveaux pavillons doivent être construits (ATA R. du 6 février 1991).

e. Les associations au sens des articles 60 et suivants CCS peuvent faire valoir les intérêts de leurs membres, à la double condition qu'au moins un grand nombre d'entre eux soient lésés par la décision ou par la loi en cause, qu'ils aient la qualité pour agir eux-mêmes et que les statuts de l'association attribuent à celle-ci la tâche de défendre les intérêts de ses membres. Dans le cas d'une association qui regroupe les habitants d'une commune ou d'un quartier et dont un certain nombre sont des voisins des parcelles pour lesquelles des autorisations de construire ont été délivrées, la qualité pour agir doit être reconnue, en particulier si le groupe d'habitants en cause pourrait avoir qualité pour recourir parce qu'invoquant la violation de normes protégeant principalement ou accessoirement les intérêts de ses membres. Ceux-ci doivent avoir un intérêt juridique qui se trouve directement atteint par la décision attaquée (ATA A.S. du 18 décembre 1991 et la jurisprudence citée).

f. L'association des habitants de la Roseraie a été invitée à produire ses statuts ainsi que la liste de ses membres. Le but poursuivi par cette association ne



correspondant pas aux exigences posées par l'article 145 alinéa 3 LCI, celui-ci ne peut s'appliquer en l'espèce. Le Tribunal administratif constate que cette dernière ne répond pas aux exigences jurisprudentielles rappelées ci-dessus, exigences fondant la qualité pour agir. En effet, seule une minorité de membres habitent aux environs immédiats du projet litigieux et pourraient, *prima facie*, se voir reconnaître la qualité pour recourir.

g. En ce qui concerne les habitants du quartier, le Tribunal de céans constatera que les parcelles sises 4, sentier de la Roseraie propriété de Monsieur Steimer et 6, chemin du Châtelet, propriété de Madame Besse, séparées de la construction litigieuse par des habitations et par la route, mais se situant à plus ou moins cent mètres à vol d'oiseau, pourraient éventuellement être les seules concernées par cette dernière.

La question peut toutefois restée ouverte, étant donné l'issue qui sera donnée au présent litige.

5. a. Lorsqu'une procédure de classement est ouverte en vertu de l'article 10 LPMNS, le propriétaire est informé personnellement (art. 12 al. 1 LPMNS). Le Conseil d'Etat doit rendre sa décision six mois au plus tard après l'ouverture de la procédure de classement (art. 12 al. 4 LPMNS).

Pendant un délai de six mois à compter de la communication de l'avis de la procédure de classement, 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. Ce délai est prolongé d'une nouvelle durée de six mois en cas de recours au Tribunal administratif contre l'arrêté du Conseil d'Etat (art. 13 al. 1 LPMNS). De simples travaux ordinaires sont assimilés à une modification de l'immeuble (art. 13 al. 2 LPMNS).

b. A teneur des dispositions ci-dessus, il doit être admis que, le "dies a quo" des délais prescrits aux articles 12 et 13 LPMNS, est le 28 janvier 1999, date du courrier du conseiller d'Etat en charge du département (ATA M.-C. du 27 avril 1993).

A ce jour, mais déjà depuis fin juillet 1999, les délais desdits articles sont échus. En conséquence, les

restrictions de l'article 13 LPMNS ne sont plus opposables à la S.I. Dès lors, la demande des recourants relative à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la demande de classement sera rejetée.

6. En vertu de l'article 146 LCI, "le recours dirigé contre une autorisation définitive, précédée (...) d'un plan localisé de quartier en force, ne peut porter sur les objets tels qu'agréés par (celui-ci)".

Certes, dans la décision C.-B. du 4 décembre 1998, le Tribunal administratif a suspendu la procédure, cette dernière étant étroitement liée à l'issue de la procédure de classement. En effet, selon l'article 14 LPA, lorsque le sort d'une procédure administrative dépend de la solution d'une question de nature civile, pénale ou administrative relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendante devant ladite autorité, la suspension de la procédure peut, le cas échéant, être prononcée jusqu'à droit connu sur ces questions. En l'espèce, comme la commission de recours l'a justement relevé, la situation est différente puisque, dans le cas particulier, il y a un PLQ qui n'existe pas dans la cause ci-dessus citée. Le recours en cause porte sur des objets agréés par le PLQ, ce qui a d'ailleurs été formellement admis par APV. Dès lors, vu le contenu de l'article 146 LCI, l'article 14 LPA ne saurait s'appliquer.

De plus, l'article 3 alinéa 3 lettre a de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (L 1 35 - LGZD) précise qu'un PLQ doit indiquer les bâtiments à maintenir au sens de la LPMNS. Il est donc présumé que le Conseil d'Etat a déjà, lors de l'élaboration du PLQ, tenu compte des immeubles méritant d'être classés.

7. Au vu de ce qui précède, et compte tenu de la validité du PLQ ainsi que de la conformité du projet litigieux à ce dernier - qui n'est du reste pas contestée par les recourants - le recours sera rejeté et la décision de la commission de recours confirmée.
8. Un émolument de CHF 3'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement.

**PAR CES MOTIFS**

**le Tribunal administratif**  
**à la forme et au fond :**

rejette, en tant qu'il est recevable, le recours interjeté le 5 mai 1999 par Action Patrimoine Vivant, l'association des habitants de la Roseraie, Madame Anne Sonnex Kyd, Monsieur Thierry Steimer, Madame Rachel Besse, Madame Ursula Pasini et Monsieur Willy Pasini contre la décision du 23 mars 1999 de la commission cantonale de recours en matière de constructions;

met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 3'500.-;

communique le présent arrêt à Action Patrimoine Vivant, l'association des habitants de la Roseraie, Madame Anne Sonnex Kyd, Monsieur Thierry Steimer, Madame Rachel Besse, Madame Ursula Pasini et Monsieur Willy Pasini, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, au département de l'intérieur, de l'agriculture, de l'environnement et de l'énergie ainsi qu'à la Société immobilière Luella S.A.

Siégeants : M. Schucani, président, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, MM. Thélin, Paychère, juges.

Au nom du Tribunal administratif :  
la greffière-juriste : le président :

V. Montani                      D. Schucani

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci