

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/984/2011-LCI

ATA/51/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 29 janvier 2013

2^{ème} section

dans la cause

CHRONOMÉTRIE KUNZ S.A.

représentée par Me Limor Diwan, avocate

contre

**INTERNATIONAL HOTEL INVESTMENTS LTD, GEORGE TOWN, ILES
CAÏMANS, GENEVA BRANCH**

représentée par Mes Rocco Rondi et Andreas Rötheli, avocats

et

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
29 février 2012 (JTAPI/251/2012)**

EN FAIT

- 1) La société International Hotel Investments Ltd, George Town, Iles Caïmans, Geneva Branch (ci-après : IHI Ltd) est propriétaire de l'Hôtel des Bergues (ci-après : l'hôtel), bâtiment datant du XIX^{ème} siècle, sis 33, quai des Bergues, sur la parcelle 5696 d'une surface de 2013 m², feuille 44 de la commune de Genève-Cité, en zone 1.
- 2) a. Depuis 1990, la société Chronométrie Kunz S.A., ayant pour but le commerce d'articles de bijouterie, d'horlogerie, de joaillerie, d'orfèvrerie et de toutes branches annexes, est locataire d'une surface commerciale d'environ 70 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble occupé par l'hôtel, dans l'angle formé par le quai des Bergues et la rue du Mont-Blanc.

b. Le 5 décembre 2007, le bailleur a résilié le bail de Chronométrie Kunz S.A. pour le 30 juin 2010.
- 3) Le 29 novembre 2010, IHI Ltd a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis le département de l'urbanisme (ci-après : le département), une demande définitive d'autorisation de démolir les aménagements intérieurs des locaux commerciaux vacants ainsi que ceux occupés par la société Chronométrie Kunz S.A. au rez-de-chaussée de l'hôtel, en vue de la création d'un nouveau restaurant en lieu et place des anciennes et actuelles boutiques. Elle souhaitait, « dans un premier temps, vider l'intérieur de ces espaces afin de valider avec [ses] ingénieurs civils les principes d'aménagement retenu (*sic*) » (6508-4).
- 4) Lors de l'instruction de cette demande, les préavis suivants ont été recueillis :
 - favorable, émis le 2 décembre 2010 par la direction générale de l'aménagement du territoire (ci-après : DGAT) ;
 - favorable, émis le 7 décembre 2010 par la sous-commission architecture (ci-après : SCA) de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS), rappelant que l'immeuble concerné était un « bâtiment maintenu » situé dans le périmètre protégé du plan de site de la rade, adopté par arrêté du Conseil d'Etat du 4 octobre 1993. La SCA a observé qu'il résultait d'anciens plans des lieux et de photographies du chantier datant de 1920 que de nombreux éléments porteurs avaient été modifiés. Elle était d'accord d'entrer en matière s'agissant des démolitions proposées, à condition de préserver les têtes de murs sur environ un mètre, le plan du rez-de-chaussée de 1915 montrant

l'existence d'une ouverture d'environ 2 mètres 50. La CMNS demandait qu'une visite sur place soit organisée lors du dégarnissage des murs existants, afin de vérifier leur constitution et de déterminer de cas en cas les ouvertures possibles ;

- défavorable, émis le 23 décembre 2010 par la Ville de Genève (ci-après : la Ville), demandant la révision du projet, lequel occultait les vitrines du bâtiment. La Ville pouvait entrer en matière sur la démolition des murs, sous réserve de l'avis de la CMNS.

- 5) Par décision du 25 février 2011, publiée le 2 mars 2011 dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), le département a accordé à IHI Ltd l'autorisation de démolir sollicitée (M 6508-4).

Les conditions figurant dans le préavis de la CMNS du 7 décembre 2010 faisaient partie intégrante de l'autorisation.

La décision pouvait faire l'objet d'un recours dans les trente jours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI).

- 6) Par acte posté le 1^{er} avril 2011, Chronométrie Kunz S.A. a recouru auprès du TAPI contre l'autorisation précitée, concluant à son annulation.

En accordant l'autorisation de démolir sollicitée, le département avait violé les art. 89 ss de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et 38 ss de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), le bâtiment concerné datant du XIX^{ème} siècle et étant situé dans le périmètre protégé du plan de site de la rade. Le département n'avait pas examiné si les démolitions sollicitées étaient compatibles avec la protection dont bénéficiait l'immeuble en cause.

La Ville avait émis un préavis défavorable, le projet de nouveau restaurant impliquant la transformation des vitrines du rez-de-chaussée en vitrines opaques.

Sa propre présence dans les locaux du rez-de-chaussée rendait impossible le dégarnissage des murs existants. IHI Ltd souhaitait en réalité empêcher la prolongation du bail.

- 7) Le 9 mai 2011, IHI Ltd a conclu au rejet du recours et demandé le retrait de l'effet suspensif.

Elle souhaitait aménager un restaurant d'inspiration japonaise au rez-de-chaussée de l'hôtel, dans l'angle formé par le quai des Bergues et la rue du Mont-Blanc, en sus du restaurant « il Lago » situé dans l'autre partie de l'hôtel.

Elle n'avait pas déposé de demande parallèle en autorisation de construire, car la CMNS lui avait proposé de procéder en deux étapes en raison du manque d'informations sur l'ensemble des modifications structurelles intervenues dans cette aile du bâtiment depuis 1920. La mise à nu de la structure porteuse permettrait de déterminer les interventions envisageables. Une approche similaire avait été suivie lors du réaménagement de l'autre partie du rez-de-chaussée de l'hôtel. Ce processus respectait la législation en vigueur et préservait le bâtiment historique.

Les démolitions autorisées n'auraient lieu qu'après le départ de Chronométrie Kunz S.A., soit à la fin d'une éventuelle prolongation du bail.

Les craintes de la Ville s'agissant de l'occultation des vitrines étaient infondées, puisque celles du futur restaurant ne seraient pas opaques, à l'instar de celles du restaurant « il Lago ».

- 8) Le 20 mai 2011, Chronométrie Kunz S.A. a conclu au rejet de la requête de retrait de l'effet suspensif formée par IHI Ltd.
- 9) Le 23 mai 2011, le département s'en est rapporté à justice s'agissant de l'effet suspensif.
- 10) Par décision du 26 mai 2011, le TAPI a rejeté la requête d'IHI Ltd tendant au retrait de l'effet suspensif et a réservé la suite de la procédure.
- 11) Le 28 juin 2011, le TAPI a entendu les parties lors d'une audience de comparution personnelle. Celles-ci ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Le département a proposé l'audition de Monsieur Jean-Pierre Balmer, représentant de la CMNS, afin qu'il fournisse des explications quant au processus consistant à requérir dans un premier temps la démolition puis, dans un second temps, l'autorisation de construire.

- 12) Le 15 juillet 2011, Chronométrie Kunz S.A. a persisté dans son recours.
- 13) Par courrier du 30 août 2011, le département a indiqué au TAPI que la pratique consistant à solliciter une démolition avant toute autorisation de construire était exceptionnelle et se justifiait en l'espèce « par l'histoire du bâtiment en question ». Lors des différentes rénovations et des transformations des dernières années, l'office du patrimoine et des sites avait constaté qu'en fonction de l'avancement des travaux de démolition, de nouveaux éléments dignes de protection avaient été découverts. Les autorisations de construire délivrées à l'époque n'avaient donc pas pu être mises en œuvre, des modifications devant y être apportées. Ledit office avait alors proposé qu'une requête en autorisation de construire ne soit exceptionnellement déposée qu'après la fin des travaux de démolition et la découverte de l'ensemble des éléments dignes de protection.

- 14) Par décision du 31 octobre 2011, le TAPI a rejeté la demande de suspension de l'instruction du recours formée par Chronométrie Kunz S.A. à la suite du décès de son actionnaire majoritaire survenu le 8 septembre 2011, la société pouvant être représentée par ses organes.
- 15) Le 8 décembre 2011, le TAPI a entendu deux témoins lors d'une audience d'enquêtes.
- a. M. Balmer, architecte au sein du service des monuments et sites (ci-après : SMS) et secrétaire de la CMNS, suivait les travaux de transformation de l'hôtel depuis une quinzaine d'années.

En l'espèce, il s'agissait d'un « bâtiment maintenu » dans le plan de site de la rade ; tous les éléments d'origine devaient donc être conservés à l'intérieur (volume, gabarit et matériaux), soit le système porteur et sa typologie. Ledit bâtiment avait été construit en 1850 ; son système porteur d'origine avait été constamment modifié et transformé au fil des années, notamment en 1930. Des dégâts causés entre 1940 et 1980 avaient été constatés, notamment dans les combles.

Selon l'état des lieux du rez-de-chaussée de l'hôtel établi en 1915, il existait une grande ouverture dans le mur avec des têtes de murs mesurant plus d'un mètre, ainsi qu'une ouverture dans l'angle ; lesdites têtes de murs devaient donc être préservées sur environ un mètre, afin de conserver les appuis pour les poutrelles posées lors des transformations intervenues en 1930.

En l'état, rien ne permettait de déterminer de quels matériaux étaient constitués les murs du bâtiment. La CMNS avait donc proposé à IHI Ltd de procéder en deux temps : d'abord en dégarnissant les murs afin de mettre les structures du bâtiment à nu ; ensuite en demandant l'autorisation de construire, le projet de nouveau restaurant devant être adapté en conséquence. Le dégarnissage consistait à ôter les revêtements, tels que tapisseries et plâtres, afin d'atteindre le matériau principal, par sondage, pouvant être de la brique ou de la pierre.

- b. Monsieur Bénédicte Estier, ingénieur civil auprès du bureau d'architectes mandaté par IHI Ltd, s'occupait des projets d'aménagement de l'hôtel depuis vingt ans.

Par le passé, les autorisations de construire avaient toujours été accompagnées d'une clause de la CMNS pour assurer la protection des éléments d'origine. En l'espèce, la CMNS avait suggéré de débiter par le dépôt d'une demande de démolition.

- c. Chronométrie Kunz S.A. a persisté dans son recours et a indiqué qu'elle avait trouvé de nouveaux locaux à partir du 1^{er} juin 2016.

- 16) Par jugement du 29 février 2012, adressé aux parties le 1^{er} mars 2012, le TAPI a rejeté le recours de Chronométrie Kunz S.A. et confirmé l'autorisation de démolir du 25 février 2011.

L'immeuble était un « bâtiment maintenu » se situant dans le périmètre protégé du plan de site de la rade. Le département n'avait pas violé le principe de coordination de la procédure en délivrant l'autorisation de démolir permettant le dégarnissage des murs intérieurs du bâtiment, comme requis par la CMNS, sans qu'une autorisation de construire ne soit demandée au préalable.

En cas de préavis divergents, celui de la CMNS prévalait, celle-ci étant composée de spécialistes. Dans la mesure où l'autorisation querellée ne concernait en l'état que la démolition intérieure du bâtiment, le département avait suivi à juste titre le préavis de la CMNS, même si la Ville était défavorable au projet.

Il n'y avait pas lieu d'entrer en matière sur les griefs relatifs au droit du bail, car il n'appartenait pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé.

Le jugement pouvait faire l'objet d'un recours dans les trente jours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative).

- 17) Par jugement du 9 mars 2012, le Tribunal des baux et loyers a déclaré dit congé recevable et a accordé à Chronométrie Kunz S.A. une unique prolongation de bail échéant le 28 février 2014. Ce jugement a fait l'objet d'un appel, pendant.
- 18) Par acte déposé au greffe de la chambre administrative le 18 avril 2012, Chronométrie Kunz S.A. a recouru contre le jugement précité, concluant à son annulation, ainsi qu'à l'annulation de l'autorisation de démolir et à la condamnation d'IHI Ltd « à tous les frais et dépens ».

Le projet de nouveau restaurant sous forme d'un « open space », en lieu et place d'arcades commerciales participant à l'animation du quartier, impliquait une modification de l'aspect extérieur des vitrines. Les structures porteuses devaient être sauvegardées. L'examen de la compatibilité du projet avec les normes de protection du plan de site de la rade n'avait pas été effectué, faute de requête d'autorisation de construire. L'autorisation sollicitée ne répondait à aucun intérêt public et aurait dû être refusée. Le département et le TAPI avaient écarté à tort le préavis défavorable de la Ville.

La délivrance de l'autorisation de démolir les aménagements intérieurs avant le dépôt d'une autorisation de construire violait le principe de la coordination des procédures et pouvait aboutir à des décisions contradictoires ou à une application incohérente des dispositions applicables, dans l'hypothèse où le

projet serait refusé. La demande d'autorisation de démolir était prématurée et avait pour but d'empêcher la prolongation du bail.

- 19) Le 23 avril 2012, le TAPI a transmis son dossier à la chambre administrative sans formuler d'observations.
- 20) Le 16 mai 2012, le département a maintenu sa décision et conclu au rejet du recours.

En intégrant dans l'autorisation de démolir les conditions posées par la CMNS dans son préavis, il avait respecté la législation en vigueur ainsi que l'intérêt public. La procédure devait être mise en œuvre en deux temps - démolition, puis construction - afin d'adapter le projet en fonction des besoins de protection du patrimoine. Par le passé, les travaux avaient toujours été effectués « petit à petit et par étapes afin de préserver au mieux le bâtiment ». La question des vitrines relevait d'un projet non encore soumis à autorisation de construire. Le principe de coordination des procédures avait été respecté.

- 21) Le 21 mai 2012, IHI Ltd a conclu au rejet du recours et à la condamnation de Chronométrie Kunz S.A. « en tous les dépens ».

L'autorisation de démolir constituait la première étape en vue de l'aménagement d'un nouveau restaurant au rez-de-chaussée de l'hôtel. Ce processus garantissait la protection des structures porteuses. La future requête en autorisation de construire devrait être adaptée en conséquence.

Chronométrie Kunz S.A. cherchait en réalité à empêcher l'avancement des travaux d'aménagement pour « renforcer sa position dans la procédure liée à la résiliation de son contrat de bail à loyer ».

La crainte exprimée par la Ville dans son préavis n'était pas fondée, dans la mesure où elle-même comptait maintenir la vue sur la rade à travers les vitrines du bâtiment, à l'instar de celles du restaurant « il Lago », non occultées. Le restaurant projeté serait également accessible au public et contribuerait à l'animation du quartier. L'autorisation de démolir octroyée respectait la loi et le principe de la coordination des procédures.

- 22) Le 24 mai 2012, le juge délégué a fixé aux parties un délai au 29 juin 2012 pour formuler toute requête complémentaire. La cause serait ensuite gardée à juger en l'état du dossier, l'instruction étant terminée.
- 23) Le 2 juillet 2012, à la demande de Chronométrie Kunz S.A., le juge délégué a imparti à cette dernière un délai au 20 juillet 2012 pour une éventuelle réplique.
- 24) Dans sa réplique du 17 juillet 2012, Chronométrie Kunz S.A. a persisté dans ses conclusions et son argumentation.

Le défaut de projet concret et précis ne permettait pas d'affirmer que les vitrines ne seraient pas occultées. Il était problématique d'autoriser des démolitions dans le bâtiment maintenu sans savoir si le projet était autorisable. Cette pratique exceptionnelle violait le principe de coordination des procédures et engendrait le risque que les autorités délivrent deux décisions contradictoires, dans l'hypothèse où la démolition était autorisée et le projet de construction refusé. L'intérêt public protégé visait à préserver le caractère original des bâtiments maintenus.

- 25) Le 19 juillet 2012, le juge délégué a transmis copie de l'écriture précitée à IHI Ltd ainsi qu'au département, pour information.
- 26) Le 26 juillet 2012, IHI Ltd a persisté dans ses conclusions et ses dernières écritures.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 17A al. 1 let. a et 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) a. A teneur de l'art. 60 let. b LPA, toute personne qui est touchée directement par une décision et possède un intérêt personnel digne de protection à ce que celle-ci soit annulée ou modifiée a la qualité pour recourir.

b. Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La proximité avec l'objet du litige ne suffit pas à elle seule à conférer au voisin, respectivement au locataire d'un immeuble la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée, de manière à exclure l'action populaire ; il 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 p. 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. Selon la jurisprudence relative à l'application de la LCI, 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 de l'autorisation de démolition, dès lors qu'il a reçu son congé. En effet, quand

bien même il conteste ce dernier, la procédure ouverte à ce sujet ne peut aboutir qu'à deux solutions alternatives : si la résiliation du bail est annulée, la démolition ne peut plus avoir lieu et le locataire perd son intérêt au recours ; si, au contraire, le congé est confirmé, le locataire, qui doit quitter les lieux, n'est plus concerné par le projet de démolition (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).

d. En l'espèce, le contrat de bail à loyer de la recourante a été prolongé jusqu'au 28 février 2014 par jugement du Tribunal des baux et loyers du 9 février 2012, ayant fait l'objet d'un appel, actuellement pendant. L'autorisation délivrée ne spécifie pas que les aménagements intérieurs des locaux occupés par la recourante seront démolis tant que celle-ci occupera les locaux. Dans ses écritures du 9 mai 2011, IHI Ltd a indiqué que les démolitions autorisées n'auraient lieu qu'une fois que Chronométrie Kunz S.A. aurait libéré les locaux, soit à la fin d'une éventuelle prolongation de bail. En sa qualité de locataire des lieux, l'intéressée n'est pas concernée par les démolitions et aménagements intérieurs qui auront lieu dans le futur, après son départ.

La question de la qualité pour recourir de Chronométrie Kunz S.A. peut toutefois demeurer ouverte, vu ce qui suit.

- 3) Le recours porte sur l'autorisation accordée à IHI Ltd de démolir les aménagements intérieurs des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée de l'hôtel, la recourante estimant que ladite autorisation viole les dispositions en vigueur.
- 4) Le recours à la chambre administrative peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 1 et 2 LPA).
- 5) a. Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (art. 1 al. 1 let. c LCI). Si les travaux portent sur une démolition, ils ne peuvent commencer avant l'entrée en vigueur de l'autorisation s'y rapportant (art. 1 al. 6 *in fine* LCI). Le département peut subordonner la délivrance d'une autorisation de démolir à la présentation préalable par le requérant d'un projet de nouvelle construction dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de dix ans (art. 15 al. 3 LCI).
b. L'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle situés en dehors des périmètres de protection a) de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications; b) du vieux Carouge, doit être préservée (art. 89 al. 1 LCI). 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).

c. 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 (art. 90 al. 1 LCI).

d. Les demandes d'autorisation, ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures concernant des immeubles visés à l'art. 89 sont obligatoirement soumis, pour préavis, à la CMNS (art. 93 al. 1 LCI). Celle-ci formule son préavis après s'être renseignée sur les servitudes et les dispositions qui ont régi l'aménagement initial du quartier, de la rue et des constructions au XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle (art. 93 al. 2 LCI). En outre, selon l'art. 3 al. 3 LCI, les demandes d'autorisation sont soumises au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés.

Les préavis ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 et les références citées).

La LCI ne prévoit aucune hiérarchie entre les différents préavis requis. La chambre de céans a toujours jugé qu'en cas de préavis divergents, une prééminence était reconnue à celui de la CMNS lorsque son préavis est requis par la loi comme en l'espèce (art. 93 LCI), puisqu'elle était composée de spécialistes en matière d'architecture, d'urbanisme et de conservation du patrimoine (ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 ; ATA/39/2011 du 15 janvier 2011 ; ATA/539/2009 du 27 octobre 2009 ; ATA/263/2007 du 22 mai 2007 ; ATA/676/2006 du 19 décembre 2006 ; ATA/648/2006 du 5 décembre 2006 et les références citées).

Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours 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/726/2012 du 30 octobre 2012 et les références citées ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 ; ATA/539/2009 du 27 octobre 2009 ; ATA/529/2007 du 16 octobre 2007 ; ATA/100/2005 du 1^{er} mars 2005 ; T. TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif *in* C. A. MORAND, La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1996, p. 201).

Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas, sans motif prépondérant et dûment établi, du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/704/2012 du 16 octobre 2012 ; 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/704/2012 du 16 octobre 2012 ; ATA/105/2006 du 17 mars 2006 et les références citées).

- 6) a. La LPMNS a pour but notamment de conserver les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières ou mobilières situés ou trouvés dans le canton (art. 1 let. a LPMNS).
- b. Sont protégés, conformément à la LPMNS : a) les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières situés ou découverts dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif, ainsi que les terrains contenant ces objets et leurs abords; b) les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (art. 4 LPMNS).
- c. Le Conseil d'Etat peut édicter les dispositions nécessaires à l'aménagement ou à la conservation d'un site protégé par l'approbation d'un plan de site assorti, le cas échéant, d'un règlement (art. 38 al. 1 LPMNS). Ces plans et règlements déterminent notamment les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux, telles que le maintien de bâtiments existants, l'alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau, ainsi que les angles de vue et l'arborisation (art. 38 al. 2 let. a LPMNS).
- d. A défaut d'autres règles fixées dans le plan de site ou son règlement, l'art. 90 al. 1 LCI est applicable par analogie aux travaux exécutés dans les immeubles déclarés maintenus, sous réserve des cas d'intérêt public (art. 38 al. 3 LPMNS).
- 7) a. Par arrêté du 4 octobre 1993, le Conseil d'Etat a adopté le plan de site de la rade n° 28392G-610.

b. Le règlement du plan de site de la rade (ci-après : le règlement) a pour but de préserver le site de la rade et à ce titre le caractère architectural et historique des bâtiments et ensembles situés à front de quai de la rade et des places attenantes, ainsi que les autres éléments rattachés aux quais et au plan d'eau, qui méritent protection (art. 1 du règlement).

c. Le plan désigne les bâtiments maintenus en raison de leur intérêt architectural et historique ou de leur appartenance à un ensemble au sens des art. 89 et 90 LCI ; il désigne également les bâtiments d'architecture contemporaine qui présentent un intérêt particulier (art. 4 al. 1 du règlement).

d. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que, en règle générale, les éléments architecturaux caractéristiques, notamment les verrières, les décors intérieurs ou extérieurs, les terrasses entre les bâtiments et la rue, doivent être sauvegardés (art. 4 al. 2 du règlement).

e. Les rez-de-chaussée des bâtiments sont, en règle générale, destinés aux activités commerciales ouvertes au public et compatibles avec le quartier, à l'exclusion des activités administratives et d'autres activités qui ne s'intègrent pas au caractère des lieux. Les rez-de-chaussée des bâtiments affectés à des activités qui contribuent directement à l'animation des espaces publics, telles que boutiques, restaurants, cafés ou autres commerces, conservent cette destination (art. 8 al. 1 du règlement).

f. Les plans de site ont pour but l'aménagement ou la conservation d'un site protégé. Il s'agit de plans d'affectation spéciaux, avec des effets contraignants pour les particuliers (T. TANQUEREL, La participation de la population à l'aménagement du territoire, 1988, p. 260). Lorsqu'ils comportent des restrictions au droit de propriété, celles-ci ne sont admises que si elles reposent sur une base légale suffisante, sont justifiées par un intérêt public et respectent le principe de la proportionnalité (ATF 121 I 117 consid. 3b p. 120 ; 120 Ia 126 consid. 5a p. 142 ; 119 Ia 348 consid. 2a p. 353 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.801/1999 du 16 mars 2000 ; ATA/282/2006 du 23 mai 2006 ; ATA/734/2004 du 21 septembre 2004 ; ATA/838/2003 du 18 novembre 2003).

- 8) En l'espèce, il n'est pas contesté que l'immeuble situé au 33, quai des Bergues date du XIX^{ème} siècle et constitue un « bâtiment maintenu », ce qui est confirmé par le plan de site de la rade.

La CMNS a émis un préavis positif à la demande d'autorisation de démolir les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée de l'hôtel, à condition que les têtes de murs soient préservées sur environ un mètre. Elle a également demandé qu'une visite sur place soit organisée lors du dégarnissage des murs existants, afin de vérifier leur constitution et de déterminer au fur et à mesure quelles seraient les ouvertures possibles.

La Ville, quant à elle, a émis un préavis défavorable, demandant la révision du projet, lequel occultait les vitrines du bâtiment. Elle était d'accord d'entrer en matière sur la démolition des murs, sous réserve de l'avis de la CMNS.

Le préavis favorable de la CMNS a été suivi tant par le département que par le TAPI, après examen des dispositions exigeant la préservation du patrimoine, de sorte que la chambre de céans s'impose une certaine retenue.

En cas de préavis divergents, une prééminence est reconnue à celui de la CMNS, s'agissant d'une commission composée de spécialistes dont le préavis est requis par la loi (art. 93 LCI). Malgré le préavis défavorable de la Ville, le département n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en suivant le préavis positif de la CMNS, d'autant plus que la Ville avait accepté d'entrer en matière sur la démolition des murs, sous réserve de l'avis de la CMNS, en l'occurrence favorable.

La recourante reproche à IHI Ltd de vouloir occulter les vitrines du rez-de-chaussée du bâtiment, alors que l'intimée indique qu'elle souhaite préserver la vue sur la rade à travers lesdites vitrines. Cette question n'a pas à être tranchée en l'état, puisque l'autorisation de démolir accordée à l'intimée ne concerne pas les vitrines, mais uniquement les aménagements intérieurs. L'autorisation délivrée ne présage pas l'évolution de l'aménagement du futur restaurant, puisqu'une adaptation du futur projet en fonction des matériaux découverts dans les murs sera nécessaire. Il ressort en effet du dossier que la constitution des murs du rez-de-chaussée du bâtiment est, en l'état, inconnue et nécessite un dégarnissage pour mettre les structures à nu, avant qu'un projet concret pour l'aménagement du futur restaurant ne soit prévu.

9) La recourante allègue une violation du principe de coordination, au motif que l'autorisation de démolir n'a pas été accompagnée ou précédée d'une demande d'autorisation de construire.

a. Ancré à l'art. 25a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT - RS 700), le principe de coordination formelle et matérielle est également 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, le Tribunal fédéral 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/704/2012 du 16 octobre 2012 ; 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. 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. La juridiction de céans a d'ailleurs déjà eu l'occasion d'indiquer qu'en matière d'autorisation de construire, l'autorité devait prendre en compte toutes les dispositions légales pertinentes et, par conséquent, peser les intérêts y relatifs (ATA/704/2012 du 16 octobre 2012 ; ATA/190/2009 du 21 avril 2009 ; ATA/80/2009 du 17 février 2009 ; ATA/464/2007 du 18 septembre 2007).

c. En l'espèce, IHI Ltd a déposé une unique demande d'autorisation de démolir les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée de l'hôtel. Celui-ci étant un bâtiment maintenu, il bénéficie de la protection des art. 89 ss LCI et 38 ss LPMNS, convergeant vers le même but de préservation du patrimoine. Le respect de ces normes peut s'examiner indépendamment de tout projet de construction. Le département a statué en tenant compte de toutes les dispositions pertinentes en la matière, après avoir recueilli notamment le préavis favorable de la CMNS, composée de spécialistes, et faisant siennes les conditions posées dans le préavis émis par ladite commission le 7 décembre 2010.

Même si le département avait exigé que l'intimée dépose les demandes d'autorisation de démolir et de construire en même temps, il n'aurait de toute manière pas pu entièrement pallier le risque qu'après la mise en œuvre de la première de ces autorisations, la seconde demeure inexploitée par sa bénéficiaire (cf. ATA/704/2012 du 16 octobre 2012).

Le département n'a donc pas violé le principe de coordination en délivrant dans un premier temps uniquement l'autorisation de démolir requise par l'intimée, celle-là ayant été octroyée en tenant compte des législations pertinentes. Ce processus par étapes n'a pas porté préjudice à la recourante qui a pu faire valoir ses droits contre la décision querellée (cf. ATA/704/2012 du 16 octobre 2012 et les références citées).

- 10) En tous points mal fondé, le recours sera rejeté dans la mesure où il est recevable.

- 11) Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimée, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

rejette, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 18 avril 2012 par Chronométrie Kunz S.A. contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 29 février 2012 ;

met un émoulement de CHF 1'000.- à la charge de Chronométrie Kunz S.A. ;

alloue une indemnité de CHF 1'000.- à International Hotel Investments Ltd, George Town, Iles Caïmans, Geneva Branch, à la charge de Chronométrie Kunz S.A. ;

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 Limor Diwan, avocate de Chronométrie Kunz S.A., à Mes Rocco Rondi et Andreas Rötheli, avocats de International Hotel Investments Ltd, George Town, Iles Caïmans, Geneva Branch, au département de l'urbanisme, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : Mme Hurni, présidente, Mme Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

E. Hurni

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :