

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2231/2017-AMENAG

ATA/1354/2018

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 18 décembre 2018

dans la cause

INVESTIS PROPERTIES SA

représentée par Me Serge Patek, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OFFICE DU PATRIMOINE ET DES
SITES**

EN FAIT

- 1) Investis Properties SA est propriétaire des bâtiments n^{os} I465, I466, I467, I468, I469, I470 et I593 situés sur les parcelles n^{os} 1372, 1373 et 1374, feuille 60 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais. Il s'agit d'un immeuble d'habitation à plusieurs logements sis 1, 3 et 5, rue des Ronzades et 14, rue Gustave-Revilliod.

Ce bloc de bâtiments a été construit en 1956-1957 par les architectes Pierre BUSSAT et Jean-Marc LAMUNIÈRE. Ce dernier figure parmi les architectes dotés d'une certaine renommée dans le paysage architectural suisse de cette époque.

À Genève, Jean-Marc LAMUNIÈRE a notamment établi les plans des Tours de Lancy, de la bibliothèque et de la serre du jardin botanique ou encore de la villa Jeanneret-Reverdin. Plusieurs de ces ouvrages sont inscrits à l'inventaire des bâtiments protégés.

L'immeuble d'habitation de la rue des Ronzades est référencé dans plusieurs ouvrages dédiés à l'architecture du XX^{ème} siècle. Il témoigne des grandes tendances internationales de l'époque et est caractérisé par une solution structurelle originale et des propositions typologiques totalement nouvelles. L'immeuble a pour spécificité une alternance d'appartements de deux ou de trois pièces traversants, et de quatre pièces en duplex desservis par des coursives.

- 2) Le 28 octobre 2003, la Commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a validé une proposition d'un groupe de travail composé de spécialistes de la protection du patrimoine en son sein d'inscrire l'immeuble à l'inventaire architectural genevois parmi une liste de plusieurs objets d'architecture.
- 3) Le 11 novembre 2005, le département alors en charge de la protection du patrimoine (devenu le département du territoire, ci-après : DT), par l'intermédiaire du service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a ouvert une procédure d'inscription à l'inventaire de l'immeuble. La société propriétaire de l'époque était invitée à lui faire part de ses remarques éventuelles dans un délai de trente jours.
- 4) En date du 13 décembre 2005, la propriétaire a fait part de sa désapprobation d'inscrire ce bâtiment à l'inventaire.
- 5) Le 22 décembre 2005, le SMS a informé celle-ci qu'elle serait mise au courant du suivi de la procédure.

- 6) En 2006, après avoir été informée par l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS) que l'immeuble faisait l'objet d'une procédure d'inscription à l'inventaire, la propriétaire a procédé à des travaux en toiture et sur les façades, ainsi qu'au remplacement des stores de l'immeuble.
- 7) Le 21 février 2007, le Conseil administratif de la Ville de Genève a émis un préavis favorable à l'inscription de l'immeuble à l'inventaire.
- 8) Le 21 décembre 2011, la CMNS a dressé un bilan de l'état d'avancement des procédures de mise sous protection des bâtiments dont elle avait proposé la préservation le 28 octobre 2003. Elle souhaitait que les procédures d'inscription à l'inventaire des bâtiments figurant sur la liste des objets à protéger soient menées à terme, sauf pour certains objets autres que l'immeuble de la rue des Ronzades.
- 9) Lors de l'établissement du recensement architectural du secteur Praille-Acacias-Vernets, dans une fiche motivée datée du 9 avril 2014, la valeur « intéressant » a été attribuée à l'immeuble d'habitation de la rue des Ronzades. Cette valeur a été validée par la CMNS le 28 mai 2014.
- 10) Le 5 décembre 2016, l'OPS a informé Investis Properties SA que la procédure d'inscription à l'inventaire concernant l'immeuble d'habitation de la rue des Ronzades se poursuivrait et l'a invitée à lui communiquer ses observations au 30 janvier 2017.

Était annexée une fiche descriptive établie en 2005 par le SMS.

- 11) La propriétaire n'ayant pas fait d'observations, le DT, par arrêté du 4 avril 2017 signé par le conseiller d'État en charge de ce département, a inscrit à l'inventaire l'immeuble d'habitation de la rue des Ronzades.

Le bâtiment, édifié en 1957 sur les plans des architectes Pierre BUSSAT et Jean-Marc LAMUNIÈRE faisait figure, de par ses solutions structurelles originales, sa typologie nouvelle et son expression architecturale inspirée des grandes tendances internationales, de précurseur dans l'architecture des immeubles d'habitation de cette époque, à Genève.

Les conceptions en matière de protection du patrimoine moderne avaient évolué, en ce sens que, si les mesures de classement visaient à l'origine essentiellement des monuments historiques, tels des édifices publics, civils ou religieux, ces mesures s'étaient peu à peu étendues à des immeubles ou à des objets plus modestes, que l'on avait qualifiés de patrimoine dit « mineur ».

L'immeuble était digne de protection et aucun motif d'intérêt public ou privé n'habilitait le département à s'écarter des positions émises par les milieux spécialisés en matière de protection du patrimoine.

- 12) Le 22 mai 2017, Investis Properties SA a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre l'arrêté du DT, concluant, préalablement, à ce qu'une expertise et un transport sur place soient ordonnés, et, principalement, à l'annulation de l'arrêté attaqué, avec suite de frais et dépens.

Son droit d'être entendue avait été violé. L'autorité intimée avait rendu son arrêté approuvant l'inscription de l'immeuble à l'inventaire, sans qu'elle n'ait pu participer à la prise de décision litigieuse. Cette dernière n'était par ailleurs pas suffisamment motivée quant à la valeur architecturale de l'immeuble. Une expertise et un transport sur place devaient être ordonnés.

L'immeuble d'habitation de la rue des Ronzades ne remplissait pas les critères d'inscription à l'inventaire. Les éléments architecturaux retenus pour qualifier l'immeuble d'intéressant étaient des éléments non perceptibles aux yeux du public. La décision d'inscription à l'inventaire ne reposait que sur une documentation très sommaire. Le dossier ne comportait aucune expertise de la valeur architecturale du bâtiment, ni même de l'état d'entretien, cette dernière reposant exclusivement sur une appréciation abstraite. À considérer que l'immeuble aurait présenté un aspect architectural particulier, les travaux de rénovation effectués sur les façades en 2006 en auraient déjà altéré le style, de sorte qu'un bâtiment modifié n'avait pas à être protégé.

La mesure d'inscription à l'inventaire de l'immeuble n'était pas proportionnée, dès lors qu'elle produisait des effets insupportables pour la recourante, qui se voyait limitée dans l'exercice de ses droits de propriétaire, sans que cette mesure ne soit concrètement justifiée et ne soit fondée. Elle ne pourrait en particulier plus entreprendre avec toute la latitude nécessaire des travaux de rénovation ou de simple entretien courant de ses immeubles.

- 13) Dans sa réponse du 3 juillet 2017, l'OPS, pour le DT, a conclu, préalablement, au rejet de la demande d'expertise, et, principalement, au rejet du recours. Il s'en rapportait à justice concernant un éventuel transport sur place.

Le droit d'être entendue de la recourante avait été respecté, cette dernière ayant eu connaissance, par courrier du 5 décembre 2016, que la procédure d'inscription de son immeuble à l'inventaire était ouverte et qu'elle était dès lors invitée à formuler ses observations. La recourante avait par ailleurs été informée qu'elle pouvait prendre contact avec l'OPS si elle souhaitait obtenir des indications supplémentaires. La décision était suffisamment motivée, les raisons ayant conduit à la protection du bâtiment ayant été clairement exposées. La recourante n'avait par ailleurs pas fait part de sa position, de sorte que le grief du manque de motivation de la décision sur l'un ou l'autre point ne pouvait être retenu. Les pièces du dossier en instruction permettaient de clarifier les points utiles à la prise de décision, si bien qu'une expertise ne se justifiait pas.

Les éléments caractéristiques de l'immeuble justifiaient une inscription à l'inventaire. Les critères retenus par la recourante pour dénier toute valeur patrimoniale à l'immeuble constituaient précisément les éléments caractéristiques qui rendaient le bâtiment digne de protection, bien qu'il appartînt à la catégorie du patrimoine dit « mineur ».

Ce bloc de bâtiments se distinguait particulièrement des immeubles alentour, ne serait-ce que par sa façade orientée sud-ouest, très caractéristique, dont les grands cadres en béton en porte-à-faux laissaient deviner l'existence d'appartements en « duplex », typologie rarement utilisée à cette époque dans un immeuble de logements, inspirée notamment du modèle de l'immeuble « Clarté » de LE CORBUSIER, édifié en 1932 et figurant parmi les monuments classés. La façade nord-est était, pour sa part, marquée par des coursives distribuant les étages, ce qui constituait également une solution structurelle très originale et peu observée dans les autres immeubles. De même, la forme organique et très sculpturale des ponts de béton armé et des piliers du rez-de-chaussée rendait cette partie de l'immeuble tout à fait innovante par rapport aux rez-de-chaussée des immeubles « communs » dont elle se distinguait nettement.

La recourante ne démontrait pas en quoi l'immeuble serait comparable à tout autre immeuble d'habitation, ni que ses caractéristiques seraient communes aux éléments qui composaient d'autres bâtiments ne présentant pas d'intérêt au titre du patrimoine. Le fait que l'immeuble ne bénéficiât pas de la reconnaissance manifeste de la population ne signifiait pas que la mise à l'inventaire n'était ordonnée que pour répondre à l'attente d'un cercle privilégié de spécialistes. Les travaux de rénovation n'avaient pas entraîné de perte significative de la substance patrimoniale de l'immeuble, les photographies de ce dernier effectuées antérieurement aux travaux démontrant les similitudes avec le bâtiment actuel.

La protection de l'immeuble ne pouvait pas être assurée par un moyen moins incisif, l'inscription à l'inventaire constituant la mesure de protection la moins contraignante. Une telle mesure de protection ne visait pas à figer définitivement l'immeuble, mais à en préserver ses qualités, en cas de travaux de rénovation. Le fait de devoir consulter la CMNS ou le SMS lors d'éventuels travaux de rénovation n'était pas propre à entraîner des effets insupportables pour la recourante.

- 14) Dans sa réplique du 1^{er} septembre 2017, la recourante a persisté dans ses conclusions.

Son droit d'être entendue avait été violé, dès lors qu'il appartenait à l'autorité intimée de réunir tous les éléments pertinents pour fonder et détailler sa décision. En tant que propriétaire, elle n'avait pas à expliquer les motifs de sa détermination défavorable à la mise à l'inventaire de l'immeuble. L'autorité intimée aurait dû motiver sa décision au moyen d'une expertise évaluant la valeur

architecturale actuelle de l'immeuble et son état d'entretien. Ceci n'ayant pas été fait, la recourante n'avait pas pu apprécier la portée de la décision.

L'appréciation faite par l'OPS était empreinte de subjectivité. Elle faisait en effet dépendre sa décision d'inscrire l'immeuble à l'inventaire des articles de presse édités pour la plupart par l'architecte ayant dessiné les plans des immeubles, ainsi que des constructions sises dans le canton de Genève, dont les plans avaient été établis par ce même architecte. L'appréciation des critères avait par ailleurs été opérée par l'OPS seul, soit par un cercle restreint de spécialistes.

L'inscription à l'inventaire était contraire au principe de proportionnalité. L'immeuble, alors même qu'il ne présentait aucune valeur patrimoniale particulière, ne pourrait jamais être démoli, ce qui limitait de manière disproportionnée et sans motif suffisant l'exercice du droit de propriété de la recourante. Les effets de l'inscription à l'inventaire s'apparentaient à ceux d'une mesure de classement, ce qui avait pour conséquence que l'autorité intimée devait établir de manière claire les conséquences d'une telle mesure, ce qu'elle n'avait pas fait.

- 15) Dans ses observations du 13 novembre 2017, l'autorité intimée a persisté dans ses conclusions.

Les écrits d'architectes d'immeubles dignes de protection constituaient une source précieuse dont les spécialistes en matière de protection du patrimoine ne sauraient se priver, spécialement lorsqu'il s'agissait de comprendre les concepts développés. D'autres sources, telles des ouvrages sur M. LAMUNIERE ou sur l'architecture genevoise du XX^{ème} siècle, confirmaient l'intérêt de ces réalisations au titre de patrimoine de cette époque.

La valeur générale de l'immeuble devait également être admise en présence d'immeubles conçus dans des styles architecturaux ou selon des concepts plus récents, plus sobres mais également plus fonctionnels, différents des conceptions prévalant jusqu'au début du XX^{ème} siècle et qui privilégiaient des styles marqués avec emphase. Une expertise sur la valeur patrimoniale de l'immeuble n'était ainsi pas utile.

Une expertise sur l'état d'entretien de l'immeuble n'était pas non plus nécessaire. La recourante avait elle-même admis que son immeuble était régulièrement entretenu. Le bon état d'entretien de l'immeuble n'était en outre pas nécessaire à la vérification de sa valeur patrimoniale.

La recourante n'alléguait pas que le maintien de l'affectation de son immeuble ne lui procurerait pas un rendement acceptable, ni qu'elle ne pourrait pas en faire un usage économique raisonnable à l'avenir. Selon ses dires, elle n'envisageait pas d'aliéner l'immeuble et n'avait pas de projet de démolition ou

de rénovation du bâtiment, ce dernier ayant fait l'objet de travaux de rénovation en 2004 et 2006. Le simple fait de soumettre les éventuels travaux aux spécialistes de la CMNS ou du SMS ne limitait pas de manière excessive le droit de propriété de la recourante.

La recourante avait tout loisir de produire les éléments permettant de procéder à une évaluation du caractère prétendument insupportable des effets liés à la mesure de protection litigieuse. Elle avait été invitée à le faire, mais n'avait fait part d'aucun désagrément, si bien qu'aucun élément du dossier ne justifiait l'établissement d'une expertise sur les conséquences de la mesure de protection litigieuse.

- 16) Le 18 mai 2018 a eu lieu un transport sur place, avec prise de photographies.

Le directeur du SMS a procédé à la description de l'immeuble. Les balcons n'étaient pas complètement alignés horizontalement et verticalement, contrairement à ce qui avait été fait dans les cités radieuses construites par LE CORBUSIER, mais il y avait une rupture entre ceux-ci. Par exemple, il y avait deux balcons au premier étage et deux au dernier alors qu'il y en avait trois entre les deux qui plus est avec des hauteurs différentes du fait des duplex. Il s'agissait d'une complexité typologique qui constituait une richesse, et d'une originalité par rapport aux bâtiments plus banaux aux alentours. S'agissant des arcades, l'architecte LAMUNIERE avait créé un système porteur très expressif et performant permettant de larges ouvertures et une transparence complète, ainsi qu'un décor avec une forme organique et originale plaisante. La coursive, qui n'était pas fréquente dans le canton de Genève, était un espace de distribution extérieur en plein air qui permettait d'avoir une façade en contact avec l'extérieur. Sa couverture permettait un élargissement de l'étage consistant dans les duplex qui se trouvaient en-dessus. Cette originalité permettait des formes de sociabilité. C'était un apport pour l'hygiène qui permettait notamment, si on le souhaitait, de faire une aération en utilisant la porte d'entrée. L'assemblage de béton, du verre et du bois donnait un caractère moderniste aux cages d'escalier.

La recourante a rappelé que la mise à l'inventaire était une mesure lourde et qu'elle pouvait engendrer des coûts importants, afin de respecter les demandes des services de protection du patrimoine. Ceci était problématique, puisque l'immeuble n'en valait pas la peine. Elle n'avait pas de projet actuel de démolir, mais n'excluait pas une démolition à l'avenir.

Les représentants de l'OPS, parmi lesquels le directeur du SMS, ont indiqué que la mise en protection du bâtiment ne le figerait pas dans son usage et dans son évolution, mais aurait pour conséquence de préserver ses caractéristiques et son style architectural. Seules les parois parallèles à la longueur de l'immeuble étaient portantes, de sorte que pour le reste, il pourrait y avoir des réaménagements. Le directeur du SMS a souligné que les descriptions fournies lors du transport sur

place se trouvaient dans la littérature que l'intimé avait produite en procédure. Par ailleurs, l'État soutenait financièrement les propriétaires d'un bien protégé, jusqu'à 15 % des montants liés à la conservation.

Le représentant de la CMNS a admis qu'il n'y avait pas de préavis de la CMNS pour cet immeuble précis, mais que ce dernier figurait dans la liste des cinquante bâtiments dont la protection avait été requise par Patrimoine Suisse.

La recourante a réitéré son souhait qu'un expert neutre et indépendant se prononce sur la valeur architecturale de l'immeuble. Si la chambre administrative devait le refuser, la recourante mandaterait un expert privé.

- 17) Dans ses observations du 3 septembre 2018, la recourante a persisté dans ses conclusions.

Une expertise sur la valeur architecturale de l'immeuble devait être ordonnée, afin que la recourante puisse apprécier correctement la portée de la décision de la CMNS et ses chances de succès dans le cadre de la procédure de recours.

Les affirmations du directeur du SMS sur les caractéristiques du bâtiment étaient soit extrêmement techniques et pas à la portée d'un profane en matière d'architecture, soit banales et applicables à tout bâtiment.

Le département était tenu de rendre sa décision au plus tard dix-huit mois après l'ouverture de la procédure d'inscription à l'inventaire. Or, la liste du groupe de travail, qui constituait le point de départ de la procédure d'inscription à l'inventaire datait du 28 octobre 2003, l'ouverture de la procédure de mise à l'inventaire par le SMS datait du 11 novembre 2005, et le département n'avait approuvé cette proposition que le 4 avril 2017, de sorte que le délai de dix-huit mois était largement dépassé.

Le principe d'égalité des armes commandait que la recourante puisse bénéficier du travail d'un expert neutre. Le seul « expert » à s'être prononcé sur la question de la valeur architecturale de l'immeuble était le représentant de la CMNS présent au transport sur place. Il avait été mandaté par la CMNS et ne pouvait donc pas être considéré comme neutre et impartial. La valeur architecturale étant une question essentielle dans le cadre d'une inscription à un inventaire, une expertise sur ce point devait être ordonnée.

Le préavis global du 21 décembre 2011 confirmait l'inscription à l'inventaire des objets de la liste établie en 2003, sans réexaminer le cas de chaque immeuble. Cet acte ne pouvait constituer un préavis valable, dès lors qu'il ne contenait aucune mention spécifique à chacun des immeubles litigieux. Les préavis de la CMNS étant suivis par l'autorité de décision, soit le DT, ils

représentaient un acte important. Le préavis n'étant, en l'espèce, pas conforme aux principes généraux du droit administratif, il devait être écarté de la procédure.

- 18) Dans ses observations du 3 septembre 2018, l'OPS a persisté dans ses conclusions.

Il précisait ne pas être en mesure de prendre position sur la question d'une éventuelle modification des balcons et des coursives, toute intervention portant sur des éléments caractéristiques devant être soumise à l'examen des spécialistes de la CMNS ou du SMS, une fois le projet définitif connu.

Les constatations faites lors du transport sur place confirmaient que l'immeuble revêtait un caractère digne de protection justifiant une inscription à l'inventaire.

Les critiques formulées par la recourante ne relevaient que de motivations personnelles. Elle faisait valoir des prétendus désagréments liés à la mesure de protection litigieuse, sans toutefois apporter une quelconque démonstration des obstacles que cette mesure engendrerait, si ce n'était des coûts importants et des délais supplémentaires dans le cadre de l'exécution de travaux. Ce grief ne pouvait pas être retenu, dès lors que la valeur du bâtiment ne résidait pas dans les matériaux utilisés, qui étaient de standard normal, mais dans sa conception, de sorte que l'exécution des travaux sur cet immeuble n'était pas propre à engendrer des coûts disproportionnés. L'aide financière de l'État, jusqu'à 15 % (moyenne indicative), était par ailleurs propre à pallier un éventuel excédent des coûts liés à la mesure de protection. La recourante ne subirait pas d'atteinte à son droit de propriété qui ne serait pas dans un rapport raisonnable avec le but de protection poursuivi.

Le représentant de la CMNS n'était pas intervenu en qualité d'expert, mais au titre de membre d'une commission officielle. Il avait été mandaté dans le seul but de confirmer les préavis émis sur la protection de l'immeuble. La procédure n'était pas inéquitable, la recourante ayant pu faire valoir ses arguments tant par écrit que lors du transport sur place. Dès lors qu'aucun déséquilibre entre les parties n'était constaté, l'intervention d'un expert ne se justifiait pas. En tout état de cause, les déclarations du représentant de la CMNS restaient un moyen de preuve valable.

La jurisprudence constante reconnaissait que les membres de la CMNS étaient considérés comme des spécialistes émettant des jugements dépourvus de subjectivisme. Une expertise judiciaire ou privée sur la valeur patrimoniale de l'immeuble paraissait ainsi peu pertinente, dès lors que l'impartialité et l'objectivité des appréciations émises par la CMNS, dotée d'un haut degré de connaissances en la matière, devait être reconnues.

Les préavis, de 2003 et 2011, ne contenaient certes pas d'explications précises sur chacun des immeubles, mais ceci n'était pas propre à écarter ces pièces, le représentant de la CMNS ayant expressément confirmé la valeur digne de protection de l'immeuble en cause, lors du transport sur place. Ces pièces valaient préavis sur lequel le DT pouvait s'appuyer pour fonder sa décision.

- 19) Sur ce, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Le litige porte sur l'inscription à l'inventaire de l'immeuble d'habitation sis 1, 3 et 5 rue des Ronzades et 14 rue Gustave-Revilliod, soit les bâtiments n^{os} I465, I466, I467, I468, I469, I470 et I593 situés sur les parcelles nos 1372, 1373 et 1374, feuille 60 du cadastre de la commune de Genève.
- 3)
 - a. La recourante soutient, en premier lieu, que son droit d'être entendue a été violé, dès lors que l'arrêté prescrivant l'inscription à l'inventaire de l'immeuble a été rendu sans qu'elle ne participe à la prise de décision. Cet arrêté n'était par ailleurs pas suffisamment motivé et une expertise sur la valeur architecturale de l'immeuble devait être ordonnée.
 - b. Le droit d'être entendu comprend le droit pour les parties de faire valoir leur point de vue avant qu'une décision ne soit prise, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance, de se déterminer à leur propos (arrêts du Tribunal fédéral 1C_588/2014 du 22 juin 2015 consid. 2.1 ; 8C_269/2013 du 25 février 2014 consid. 5.2) et d'obtenir qu'il soit donné suite à leurs offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1). En tant que droit de participation, le droit d'être entendu englobe donc tous les droits qui doivent être attribués à une partie pour qu'elle puisse faire valoir efficacement son point de vue dans une procédure (ATF 136 I 265 consid. 3.2). L'étendue du droit de s'exprimer ne peut pas être déterminée de manière générale, mais doit être définie au regard des intérêts concrètement en jeu. L'idée maîtresse est qu'il faut permettre à une partie de pouvoir mettre en évidence son point de vue de manière efficace (ATF 111 Ia 273 consid. 2b ; 105 Ia 193 consid. 2b/cc).

Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que

celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.3 ; 134 I 140 consid. 5.3).

Lorsqu'une procédure de mise à l'inventaire est ouverte, le propriétaire en est informé personnellement (art. 7 al. 3 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 - LPMNS - L 4 05 ; art. 17 al. 2 du règlement d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 - RPMNS - L 4 05.01). Il est invité à formuler ses observations dans un délai de trente jours à compter de la réception de l'avis (art. 7 al. 5 LPMNS et 17 al. 2 RPMNS).

La jurisprudence a également déduit du droit d'être entendu le droit d'obtenir une décision motivée. L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives, mais doit se prononcer sur celles-ci (ATF 138 I 232 consid. 5.1 ; 137 II 266 consid. 3.2). Il suffit, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de sa portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 141 V 557 consid. 2.1 ; 138 I 232 consid. 5.1 ; 136 I 184 consid. 2.2.1).

c. En l'espèce, l'autorité intimée a informé la recourante le 5 décembre 2016 de sa décision de réactiver la procédure d'inscription à l'inventaire de l'immeuble de la rue des Ronzades et lui a imparti un délai de trente jours pour formuler ses observations. La recourante ne s'étant pas déterminée, l'autorité intimée a inscrit l'immeuble à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés, par arrêté du 4 avril 2017. La recourante a ainsi été informée qu'elle avait tout loisir de prendre position sur la mise à l'inventaire et a eu la possibilité de le faire. Dès lors qu'elle ne l'a pas fait, malgré le fait qu'elle ait été dûment informée de la possibilité de formuler des observations, elle ne peut se prévaloir d'une violation de son droit d'être entendue sur ce point.

L'arrêté approuvant l'inscription à l'inventaire de l'immeuble fait référence à la fiche descriptive de ce dernier, transmise à la recourante dans un courrier de décembre 2016. Il évoque les caractéristiques architecturales justifiant une telle décision. Sont mentionnées les solutions structurelles originales, la typologie nouvelle et l'expression architecturale inspirée des grandes tendances internationales. La valeur « intéressant » attribuée à l'immeuble dans le cadre du recensement architectural du secteur Praille-Acacias-Vernets, préavisé par la CMNS, y figure également. Ces éléments constituent une motivation suffisante de la décision de mise à l'inventaire. La recourante n'ayant pas formulé d'observations, l'autorité intimée pouvait se limiter à donner les raisons justifiant sa position. Au vu de ce qui précède, l'arrêté est suffisamment motivé, de sorte qu'aucune violation du droit d'être entendue de la recourante n'est constatée sur ce point.

d. Le dossier contient plusieurs documents descriptifs de l'immeuble et des écrits détaillant la valeur architecturale des constructions de l'architecte M. LAMUNIÈRE. Les sources proviennent de différents auteurs, ce qui tend à confirmer l'intérêt de l'immeuble en cause. Par ailleurs, le transport sur place a permis de constater les spécificités de l'immeuble ainsi que sa valeur architecturale. Dans ce cadre, le représentant de la CMNS a donné des précisions sur l'immeuble, en qualité de membre de la commission. Il n'a pas été mandaté pour établir une expertise privée ou judiciaire, de sorte que ses propos n'ont pas la portée d'une expertise mais celle d'une autorité de préavis. Sa présence lors du transport sur place était, nonobstant l'opposition formulée au début par le conseil de la recourante, légitime.

La recourante a également eu tout loisir de se prononcer sur les faits litigieux. Chacune des parties a ainsi pu présenter des offres de preuve et aucun déséquilibre entre les parties n'existe sur ce point. Le dossier étant complet et la chambre administrative disposant des éléments nécessaires pour statuer en connaissance de cause, il ne sera pas donné suite à la demande d'expertise sollicitée par la recourante.

Partant, le grief de violation du droit d'être entendue de la recourante sera écarté.

- 4) a. La recourante soutient que l'immeuble de la rue des Ronzades ne remplit pas les critères d'un objet digne de protection et s'oppose à son inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés.
- b. Conformément à l'art. 4 LPMNS, sont protégés 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 ou leurs abords (let. a) et les immeubles, les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (let. b).
- c. L'art. 4 let. a LPMNS, en tant qu'il prévoit la protection de monuments de l'architecture présentant un intérêt historique, scientifique ou éducatif, contient des concepts juridiques indéterminés qui laissent par essence à l'autorité comme au juge une latitude d'appréciation considérable. Il apparaît en outre que, depuis quelques décennies en Suisse, les mesures de protection ne s'appliquent plus uniquement à des monuments exceptionnels ou à des œuvres d'art mais qu'elles 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). 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 », pour enfin s'ouvrir sur une prise de conscience de la nécessité de sauvegarder un patrimoine plus récent, voire contemporain (ATA/1068/2016 du 20 décembre 2016 consid. 5d ; ATA/1214/2015 du 10 novembre 2015 consid. 4d). 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 (ATF 120 Ia 270 consid. 4a ; 118 Ia 384 consid. 5a).

d. L'art. 7 al. 1 LPMNS prévoit qu'il est dressé un inventaire de tous les immeubles dignes d'être protégés au sens de l'art. 4 LPMNS.

Lorsqu'une procédure de mise à l'inventaire est ouverte, la commune du lieu de situation est consultée (art. 8 al. 1 LPMNS et 17 al. 3 RPMNS). L'autorité municipale doit communiquer son préavis dans un délai de trente jours à compter de la réception du dossier (art. 8 al. 2 LPMNS). Le silence de la commune vaut approbation sans réserve (art. 8 al. 3 LPMNS). La CMNS formule ou examine les propositions d'inscription ou de radiation d'immeubles à l'inventaire (art. 5 al. 2 let. b RPMNS). Le département jouit toutefois, sous réserve d'excès ou d'abus de pouvoir, d'une certaine liberté d'appréciation dans les suites à donner dans un cas d'espèce, quel que soit le contenu du préavis, celui-ci n'ayant qu'un caractère consultatif (ATA/721/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5 et les références citées).

e. 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/434/2018 du 8 mai 2018 consid. 6d ; ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015, consid. 5)

f. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/1068/2016 précité consid. 6 ; ATA/1214/2015 précité consid. 4e et les références citées ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, n. 508 p. 168 et la jurisprudence citée). 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/1068/2016 précité consid. 6 ; ATA/1214/2015 précité consid. 4e). La chambre est en revanche libre d'exercer son propre pouvoir d'examen lorsqu'elle

procède elle-même à des mesures d'instruction, à l'instar d'un transport sur place (ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 4).

g. Si la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/434/2018 du 8 mai 2018, consid. 6g ; ATA/1214/2015 précité consid. 4f). En outre, la CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/434/2018 précité consid. 6g ; ATA/1214/2015 précité consid. 4f).

h. En l'espèce, la décision d'inscription à l'inventaire fait suite à plusieurs interventions. En effet, la CMNS a demandé à deux reprises l'inscription de l'immeuble de la rue des Ronzades à l'inventaire, la première fois en adoptant, le 28 octobre 2003, la liste d'objets d'architecture du XX^{ème} siècle pour inscription à l'inventaire, et la deuxième fois en décidant, le 21 décembre 2011, de mener à terme les procédures d'inscription à l'inventaire des éléments figurant sur cette dernière liste.

Il ressort du dossier que les spécialistes de la CMNS et du SMS considèrent que l'immeuble de la rue des Ronzades présente des qualités patrimoniales de valeur « intéressant », ce qui signifie digne d'être mis à l'inventaire selon les explications du directeur du SMS lors du transport sur place. Dans le recensement précité de 2014, l'OPS a ainsi noté la solution structurelle originale du bâtiment, ses propositions typologiques nouvelles et son expression architecturale témoignant d'une réelle intégration des grandes tendances internationales. Il a également été relevé que la structure du bâtiment est une combinaison de deux systèmes porteurs, soit, pour le rez-de-chaussée, la mise en place d'une structure de grande portée se développant dans le sens de la longueur, à laquelle se superpose une structure plus traditionnelle faite de piles disposées transversalement, adaptée aux travées des logements. Le principe distributif adopté, soit la cursive, engendre un traitement différencié des façades, provoquant des jeux d'ombre au nord. Au sud, les grands cadres de béton en porte-à-faux formant les loggias rappellent les principes et la plastique des Unités d'habitation de LE CORBUSIER. Ces qualités architecturales, particulières à l'immeuble de la rue des Ronzades, ont par ailleurs été relevées dans plusieurs publications parues dans des revues ou des ouvrages d'architecture, aussi bien à l'époque de sa construction que par la suite. L'originalité du bâtiment a en outre été développée sur d'autres points dans la fiche descriptive du SMS établie en 2005, ainsi que par les explications du directeur du SMS et du représentant de la CMNS lors du transport sur place.

Par ailleurs, ces éléments ont pu être confirmés lors du transport sur place, notamment par le représentant de la CMNS. À cette occasion, le juge délégué a

constaté que le bâtiment n'avait pas subi de modifications majeures, malgré quelques interventions sur les fenêtres et la peinture appliquée sur les piliers du béton, et qu'il conservait sa conception d'origine, telle qu'elle avait été pensée par l'architecte M. LAMUNIÈRE. Ces constats sont illustrés par les photographies prises à cette occasion.

Partant, rien ne permet à la chambre administrative, dans ces circonstances, de s'éloigner de l'appréciation faite par le DT et des préavis de la CMNS et de la ville de Genève, lesquels considèrent que l'immeuble constitue un objet digne de protection au sens de l'art. 4 LPMNS. Rien n'indique que l'inscription à l'inventaire n'apparaîtrait pas légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population.

Le grief sera dès lors écarté.

- 5) a. La recourante reproche à l'autorité intimée d'avoir violé le principe de la proportionnalité.
- b. Le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. – RS 101), exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive. 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 (ATF 126 I 219 consid. 2c et les références citées).

Traditionnellement, le principe de la proportionnalité se compose des règles d'aptitude - qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé -, de nécessité - qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés - et de proportionnalité au sens étroit - qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 125 I 474 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P. 269/2001 du 7 juin 2001 consid. 2c ; ATA/569/2015 du 2 juin 2015 et les arrêts cités).

c. En principe, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont d'intérêt public et celui-ci prévaut sur l'intérêt privé lié à une utilisation financière optimale du bâtiment (ATF 126 I 219 consid. 2c ; 120 Ia 270 consid. 6c ; 119 Ia 305 consid. 4b).

Le sacrifice financier auquel le propriétaire est soumis du fait de la mise à l'inventaire constitue un élément important pour apprécier si l'atteinte portée par cette mesure à son droit de propriété est supportable ou non (ATF 126 I 219 consid. 6c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_52/2016 précité consid. 3.2).

En relation avec le principe de la proportionnalité au sens étroit, une mesure de protection des monuments est incompatible avec la Constitution si elle produit des effets insupportables pour le propriétaire ou ne lui assure pas un rendement acceptable. Savoir ce qu'il en est dépend notamment de l'appréciation des conséquences financières de la mesure critiquée ; il incombe à l'autorité d'établir les faits de telle manière qu'apparaissent clairement toutes les conséquences de la mesure, des points de vue de l'utilisation future du bâtiment et des possibilités de rendement pour son propriétaire (ATF 126 I 219 consid. 6c in fine p. 222 et consid. 6h p. 226; arrêts du Tribunal fédéral 1C_52/2016 du 7 septembre 2016 consid. 2 ; 1P.842/2005 du 30 novembre 2006 consid. 2.4). Il faut également tenir compte du caractère nécessaire de la mesure. Plus un bâtiment est digne d'être conservé, moins les exigences de la rentabilité doivent être prises en compte (ATF 118 Ia 384 consid. 5e).

d. En l'espèce, la protection du bâtiment ne peut pas être assurée par un moyen moins incisif, l'inventaire constituant la mesure de protection individuelle la moins contraignante prévue par la LPMNS. Rien ne permet de penser que l'inscription de l'immeuble de la recourante à l'inventaire ne lui assurerait pas un rendement acceptable, à tout le moins comparable à celui dont elle bénéficie aujourd'hui. La mise à l'inventaire n'empêchera en effet pas la recourante de poursuivre la location de ses appartements et de ses locaux commerciaux. Si les futures rénovations de l'immeuble exigeront une autorisation de la CMNS et par conséquent une étape de procédure supplémentaire, ces désagréments ne sauraient être considérés comme excessivement contraignants et seront, au demeurant et si besoin, compensés à tout le moins en partie par l'aide financière accordée aux propriétaires de bâtiments inscrits à l'inventaire des immeubles protégés. Aucun sacrifice financier disproportionné ne peut ainsi être constaté.

Dans ces circonstances, la mesure litigieuse ne produit pas des effets insupportables pour la recourante et ne constitue pas une restriction disproportionnée à la garantie de la propriété. Le grief sera par conséquent écarté.

Au vu de ce qui précède, l'arrêté du DT est conforme au droit et le recours d'Investis Patrimoine SA à son encontre sera rejeté.

- 6) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 22 mai 2017 par Investis Properties SA contre l'arrêté du département du territoire du 4 avril 2017 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge d'Investis Properties SA un émolument de CHF 2'000.- ;

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

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 Serge Patek, avocat de la recourante, ainsi qu'au département du territoire – office du patrimoine et des sites.

Siégeant : Mme Krauskopf, présidente, M. Thélin, Mme Junod, M. Pagan, Mme Payot Zen-Ruffinen, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

F. Krauskopf

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :