

# **BGer 1A.42/2004 vom 16. August 2004**

Bundesgericht, 2004-08-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1A.42\\_2004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1A.42_2004)

FR: TF 1A.42/2004 du 16 août 2004

IT: TF 1A.42/2004 del 16 agosto 2004

## **Regeste**

Aménagement du territoire et droit public des constructions

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l' art. 34 al. 1 LAT , la voie du recours de droit administratif est ouverte contre les décisions prises, comme en l'espèce, par l'autorité cantonale de dernière instance à propos de la reconnaissance de la conformité à l'affectation de la zone de constructions et d'installations sises hors de la zone à bâtir et sur des demandes de dérogation selon les art. 24 à 24d LAT. C'est également par cette voie que le recourant doit faire valoir la violation de ses droits constitutionnels, tels que la garantie de la propriété privée ou le droit d'être entendu ( ATF 125 II 1 consid. 2a p. 5; 122 IV 8 consid. 1b p. 11 et les arrêts cités). En tant que propriétaire de la parcelle litigieuse et requérant débouté de l'autorisation de transformer et d'agrandir le bâtiment d'habitation qui y est érigé, X. \_\_\_\_\_ a un intérêt digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué au sens de l' art. 103 let. a OJ . Les autres exigences de recevabilité du recours de droit administratif sont au surplus remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

### **E. 2**

Le Tribunal fédéral applique d'office le droit fédéral sans être lié par les motifs invoqués, mais il ne peut aller au-delà des conclusions des parties ( art. 114 al. 1 OJ ). Il peut ainsi admettre le recours pour d'autres raisons que celles invoquées par le recourant ou, au contraire, confirmer la décision attaquée pour d'autres motifs que ceux retenus par l'autorité intimée ( ATF 128 II 34 consid. 1c p. 37). Il est cependant lié par les faits tels qu'ils ont été constatés par le Tribunal administratif, à moins qu'ils ne soient manifestement inexacts ou incomplets ( art. 105 al. 2 OJ ).

### **E. 3**

Le recourant ne conteste pas à juste titre que la construction litigieuse n'est pas conforme à la destination de la zone agricole et qu'une autorisation de construire ne pouvait lui être accordée sur la base de l' art. 22 al. 2 LAT (cf. ATF 112 Ib 404 consid. 3 p. 406; arrêt A.421/1985 du 25 février 1986 consid. 2 paru à la RDAF 1986 p. 287). Il prétend en revanche que les conditions posées à l'octroi d'une autorisation dérogatoire fondée sur l' art. 24c LAT étaient réalisées. Il soutient que l'affectation de l'ancienne dépendance à l'habitation est intervenue de manière licite, de sorte qu'il devrait bénéficier des possibilités d'agrandissement offertes par cette disposition, et se plaint sur ce point d'une constatation inexacte et incomplète des faits. Il affirme en outre qu'en raison de la prescription, l'usage de l'ancienne dépendance comme habitation devrait être considéré comme licite et que l' art. 24c LAT serait applicable.

### **E. 3.1**

Selon cette disposition, les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir, qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone, bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (al. 1). L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites (al. 2). Le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et aux installations sises hors de la zone à bâtir, qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone à la suite d'un changement de réglementation. La garantie de la situation acquise ne profite ainsi qu'aux constructions érigées ou transformées de manière conforme au droit matériel en vigueur à l'époque (art. 41 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire [OAT; RS 700.1]; ATF 127 II 209 consid. 2c p. 212), soit avant le 1er juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution qui a introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1 p. 398, confirmé en dernier lieu dans un arrêt 1A.17/2004 du 18 mai 2004, consid. 2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le bâtiment litigieux était à l'origine inscrit au cadastre comme dépendance en bois et n'était pas affecté à l'habitation. Selon une lettre de la commune de Choulex du 2 avril 2003, qui se fonde sur le témoignage d'anciens du village, il s'agissait d'un pavillon que son précédent propriétaire a rendu habitable dans les années cinquante aux fins d'y loger ses ouvriers agricoles, sans que l'on sache si ce changement d'affectation a ou non été autorisé. Cette question pouvait demeurer indécis. A supposer que tel soit le cas, il est établi que Y. \_\_\_\_\_ avait cessé son activité de maraîcher et qu'il ne logeait plus d'employés dans l'ancienne dépendance lorsque le père du recourant, Z. \_\_\_\_\_, en a fait l'acquisition en 1971 pour en faire sa maison de week-end, avant de la céder à son fils pour le même usage en 1983. La question de savoir si le précédent propriétaire avait déjà utilisé l'ancienne dépendance pour son habitation personnelle, avant de la vendre au père du recourant peut rester ouverte, car dans tous les cas, cette nouvelle affectation est intervenue avant le 1er juillet 1972, date tenue pour déterminante pour l'application de l'art. 24c LAT. Or, une telle affectation n'était pas conforme à la destination de la cinquième zone agricole (5<sup>e</sup> zone B), destinée aux exploitations et habitations rurales et aux grands domaines de plaisance, en vertu de l'art. 11 al. 6 de la loi genevoise sur les constructions et installations diverses du 25 mars 1961 (LCI), alors en vigueur, et ne pouvait être admise qu'au bénéfice d'une autorisation dérogatoire fondée sur l'art. 180A LCI, dont rien n'indique qu'elle ait été requise et délivrée (cf. arrêt A.421/1985 du 25 février 1986 consid. 2 paru à la RDAF 1986 p. 287). En l'absence d'une telle autorisation, dont il appartenait au recourant d'établir la réalité, dès lors qu'il entendait en tirer argument (cf. arrêt 1A.163/1994 du 16 février 1995 consid. 4a), la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en admettant que l'ancienne dépendance avait été si ce n'est construite, du moins transformée illégalement et en tenant l'art. 24c LAT pour inapplicable, étant précisé que la notion de transformation visée par cette disposition s'entend également d'un changement d'affectation (ATF 113 Ib 303 consid. 3b p. 305/306; arrêt 1A.247/1997 du 15 janvier 1998 consid. 2a publié in RDAF 1998 I p. 158 et les références citées). Le fait qu'une telle affectation perdure depuis plus de trente ans

sans intervention des autorités communales et cantonales n'a pas pour effet de la rendre licite et de permettre l'application de l' art. 24c LAT , mais s'oppose tout au plus à une remise en état des lieux ( ATF 107 Ia 121 consid. 1a p. 123; 105 Ib 265 consid. 6a p. 270). Sur ce point, le recours est mal fondé.

#### **E. 4**

Le recourant prétend enfin que son projet pourrait être autorisé par une application combinée des art. 24a et 24c LAT . Comme le relève le Département dans ses observations, l'application de l' art. 24a LAT n'entre pas en considération en l'espèce, puisque la demande d'autorisation litigieuse concerne non pas un changement d'affectation, mais une rénovation et un agrandissement d'un bâtiment existant nécessitant des travaux de transformation au sens de l' art. 22 al. 1 LAT . De plus, l'affectation de l'ancienne dépendance utilisée pour loger des ouvriers agricoles à l'habitation de personnes sans lien avec l'agriculture est intervenue avant l'entrée en vigueur de l' art. 24a LAT . Au surplus, à supposer que ce changement d'affectation puisse être tenu pour conforme à cette disposition, il est douteux que celle-ci permette un agrandissement ultérieur du bâtiment fondé sur l' art. 24c LAT . Suivant le message du Conseil fédéral du 26 mai 1996 relatif à une révision partielle de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, la transformation d'un logement agricole en une habitation sans rapport avec l'agriculture doit être considéré comme un changement complet d'affectation qui exclut tout agrandissement ultérieur (FF 1996 III 512). Si cette argumentation, développée dans le cadre de l' art. 24d LAT , devait également valoir pour les changements d'affectation autorisés en application de l' art. 24a LAT (cf. en ce sens, Office fédéral du développement territorial, Nouveau droit de l'aménagement du territoire, Explications relatives à l'OAT, Berne 2001, ch. 2.4.3 ad art. 41, p. 43), le bâtiment litigieux ne pourrait plus être agrandi parce que le changement d'affectation survenu à la fin des années soixante ou, au plus tard, au début des années septante a épuisé les possibilités de transformation offertes par l' art. 24c LAT . Dans la mesure où l' art. 24a LAT n'entre pas en considération, cette question peut toutefois demeurer indécise.

#### **E. 5**

Le résultat auquel aboutit l'arrêt attaqué n'est pas contraire à la garantie constitutionnelle de la propriété, étant donné qu'elle ne protège que l'exercice légal de la propriété ( ATF 111 Ib 213 consid. 6c p. 225 et les références citées). Le grief tiré de la violation de l' art. 26 al. 1 Cst. est ainsi mal fondé.

#### **E. 6**

Le recours doit par conséquent être rejeté aux frais du recourant, qui succombe ( art. 156 al. 1 OJ ). Il n'y a pas lieu à d'allouer des dépens aux autorités concernées.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.