

BGer 1C_2/2020 vom 13. Mai 2020

Bundesgericht, 2020-05-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_2_2020

FR: TF 1C_2/2020 du 13 mai 2020

IT: TF 1C_2/2020 del 13 maggio 2020

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let . d LTF) dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF), le recours est recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recourant a pris part à la procédure devant l'autorité précédente et est particulièrement touché par l'arrêt attaqué qui confirme un refus d'autorisation de transformation. Il dispose ainsi de la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité du recours sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Le recourant se plaint d'une violation de l' art. 662 CC relatif à la prescription acquisitive de trente ans. Il se prévaut de la jurisprudence selon laquelle cette disposition s'appliquerait par analogie en droit public et empêcherait non seulement l'autorité d'exiger une remise en état après trente ans, mais permettrait également au propriétaire d'acquérir les droits afférents à une affectation en zone à bâtir. Les motifs retenus par cette jurisprudence tiennent en effet aux difficultés d'établir les circonstances de fait et de droit remontant à plus de trente ans, s'agissant notamment de l'existence d'une autorisation de changement d'affectation. La jurisprudence plus restrictive relative à l' art. 24c al. 2 LAT (constructions hors zone à bâtir) ne s'appliquerait pas, de même que la jurisprudence relative au contrôle des loyers après un changement d'affectation. Subsidiairement, le recourant se plaint d'arbitraire dans l'application du droit cantonal.

E. 2.1

En matière administrative, la jurisprudence admet une application analogique de la disposition sur la prescription acquisitive de l' art. 662 CC . Elle prévoit que la compétence des autorités pour ordonner la démolition ou la remise en état d'un bâtiment non conforme au droit est soumise en principe à un délai de péremption de trente ans, sous réserve des règles du droit des constructions qui ne souffrirait d'aucune dérogation. Cette pratique est fondée sur le principe de sécurité du droit ainsi que sur des considérations pratiques tenant à la difficulté d'établir les circonstances de fait et de droit après plusieurs décennies (ATF 107 Ia 121 consid. 1a p. 123; arrêt 1P.768/2000 du 19 septembre 2001 consid. 3a).

E. 2.2

L'application analogique des règles sur la prescription acquisitive constitue une garantie contre une intervention de l'Etat tendant à exiger une remise en état ou la démolition d'une construction érigée sans droit, la jurisprudence s'inspirant de l' art. 662 al. 1 CC uniquement pour déterminer le délai de péremption auquel est soumise une telle intervention (ATF 136 II 359 consid. 8 p. 367). Le propriétaire peut ainsi bénéficier du maintien d'un état de fait

lorsque celui-ci a été toléré durant plus de trente ans (ATF 136 II 359 consid. 8.3 p. 368). En revanche, le propriétaire ne saurait invoquer l' art. 662 CC - même par analogie - pour obtenir par la suite des avantages supplémentaires, en dérogation aux règles sur l'aménagement du territoire et les constructions, par exemple en agrandissant le bâtiment en question ou, comme en l'espèce, en changeant l'affectation. Admettre le contraire aurait pour conséquence que l'ensemble des restrictions de droit public à la construction ne s'appliqueraient plus après un délai de trente ans. La jurisprudence va dans le sens contraire de ce que préconise le recourant puisqu'elle considère qu'il n'y a pas péremption du droit d'exiger une remise en état lorsque la construction a subi des transformations et des agrandissements (ATF 136 II 359 consid. 8.3 p. 368).

L'arrêt attaqué ne consacre ainsi aucune violation du droit fédéral, et il ne saurait a fortiori être considéré comme arbitraire.

E. 3

Invoquant l'art. 19 de la loi genevoise sur la procédure administrative (LPA, RS/GE E 5 10) ainsi que le droit à la preuve (art. 8 CC), le recourant estime avoir prouvé, sur la base d'extraits de l'annuaire genevois, que des activités commerciales s'exerçaient dans le bâtiment depuis 1929 et que l'appartement en cause était exploité comme cabinet médical dès 1929. L'office cantonal des autorisations de construire n'aurait apporté aucun élément de fait à ce sujet alors qu'il disposait en principe des documents d'archives nécessaires, et les juridictions cantonales n'auraient pas instruit sur ce point alors qu'aucune transformation illicite n'avait pu être établie.

E. 3.1

La procédure administrative est régie par le principe de la libre appréciation des preuves. Par ailleurs, l'administration supporte en principe le fardeau de la preuve lorsqu'elle rend une décision au détriment de l'intéressé. En revanche, lorsque l'administré requiert une avantage de la part de l'Etat (en l'occurrence une autorisation de transformer), il lui appartient de démontrer que les conditions en sont réalisées et de supporter les conséquences de l'échec de cette preuve (cf. ATF 140 II 248 consid. 3.5 p. 252). L' art. 8 CC va dans le même sens puisqu'il dispose que chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire un droit. L' art. 19 LPA (maxime d'office) a trait à l'établissement des faits mais ne change rien aux principes relatifs à la répartition du fardeau de la preuve.

E. 3.2

La cour cantonale reconnaît que les locaux sont affectés depuis plus de trente ans à une activité de cabinet médical. Elle considère que cette activité a pu être prouvée dès 1978, date du contrat de bail produit en procédure. Le recourant évoque une activité remontant à 1972, mais il ne se plaint pas sur ce point d'établissement inexact des faits au sens de l' art. 97 al. 1 LTF . Il n'explique pas non plus en quoi cette différence de six ans aurait une incidence sur l'appréciation juridique du cas. La cour cantonale considère ensuite qu'il n'existe aucune autorisation permettant ce changement d'affectation, alors que la aLDTR de 1962 exigeait déjà une telle autorisation, ce que le recourant ne conteste pas. Elle précise encore que les affectations commerciales dans le bâtiment, depuis 1929, ne concernaient pas les locaux en question.

Dans la mesure où l'affectation initiale était le logement (ce qui n'est pas non plus contesté), il appartenait au recourant de démontrer que les locaux visés par la demande de transformation étaient affectés à un usage commercial avant 1962, ou qu'une autorisation de changement d'affectation avait été accordée après cette date. Compte tenu des faits retenus ci-dessus, il apparaît que le recourant a échoué dans cette démonstration et le grief doit être écarté.

E. 4

Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté. Conformément à l' art. 66 al. 1 LTF , les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant qui succombe.

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