

# GE\_GERICHTE ATA/330/2021 vom 16. März 2021

GE Cour de justice, 2021-03-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_330\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_330_2021)

FR: GE\_GERICHTE ATA/330/2021 du 16 mars 2021

IT: GE\_GERICHTE ATA/330/2021 del 16 marzo 2021

## Erwägungen

### E. 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)

Seule est litigieuse la conformité au droit de la décision du DT concernant les bâtiments nos 5\_\_\_\_\_ (porcherie : remise en état ou démolition) et A (couvert : démolition), confirmée par le jugement du TAPI. 3) a. Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 1 et al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700).

Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail, ni modifier la configuration du terrain, ni aménager des voies de circulation, des places de parcage ou une issue sur la voie publique (art. 1 al. 1 let. a, d et e de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).

Selon l'art. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), sont réputées constructions ou installations toutes choses immobilières ou mobilières édifiées au-dessus ou au-dessous du sol, ainsi que toutes leurs parties intégrantes et accessoires, soit notamment les murs, clôtures, portails, poulaillers, clapiers, chenils (let. b), les garages et ateliers de réparations, les entrepôts, les dépôts de tous genres (let. c).

b. Lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires, le département peut notamment en ordonner la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e et

- 9/14 -

A/3756/2019

130 LCI). Les propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le département en application des art. 129 et 130 LCI (art. 131 LCI). Le département notifie aux intéressés, par lettre recommandée, les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution, à moins qu'il n'invoque l'urgence (art. 132 al. 1 LCI).

c. De jurisprudence constante, pour être valable, un ordre de mise en conformité doit respecter cinq conditions cumulatives :

- l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur ;
- les installations en cause ne doivent pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation ;
- un délai de plus de trente ans ne doit pas s'être écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux ;
- l'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré concerné, que ce soit par des promesses, par des infractions, des assurances ou encore un comportement des conditions telles qu'elle serait liée par la bonne foi ;
- l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé de l'intéressé au maintien des installations litigieuses (ATA/1030/2018 du 2 octobre 2018 consid. 6c ; ATA/1411/2017 du 17 octobre 2017 consid. 4a et les références citées).

d. Selon la jurisprudence, le rétablissement d'une situation conforme au droit ne peut pas être ordonné si un délai de plus de trente ans s'est écoulé depuis l'exécution des travaux non autorisés (ATF 107 Ia 121 = JdT 1983 I 299 consid. 1). Il serait en effet choquant et contraire à la sécurité du droit que l'autorité puisse contraindre une personne, après plus de trente ans, à éliminer une situation contraire au droit. Une telle solution doit aussi être écartée pour des raisons pratiques, vu la difficulté extraordinaire pour élucider les circonstances de fait et de droit existant plus de trente ans auparavant. Une dérogation à ce principe peut être admise lorsque le rétablissement d'une situation conforme au droit s'impose pour des motifs de police au sens étroit (ATF 107 Ia 121 précité ; ATA/635/2018 du 19 juin 2018 consid. 9a).

Cette jurisprudence vise uniquement la question du rétablissement d'une situation conforme au droit. Selon le Tribunal fédéral, le fait qu'une affectation illégale perdure depuis plus de trente ans sans intervention des autorités communales et cantonales – et donc le fait que la prescription trentenaire soit acquise – n'a pas pour effet de la rendre licite, mais s'oppose tout au plus à une remise en état des lieux (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_2/2020 du 13 mai 2020 cons4)id. 2.2 ; 1A.42/2004 du 16 août 2004 consid. 3.2 confirmant l'ATA/67/2004

- 10/14 -

A/3756/2019

du 20 janvier 2004 ; ATA/635/2018 du 19 juin 2018 consid. 9b ; ATA/887/2004 du 16 novembre 2004 consid. 5).

Le propriétaire ne saurait invoquer l'art. 662 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210) – même par analogie – pour obtenir, une fois la prescription trentenaire acquise, des avantages supplémentaires, en dérogation aux règles sur l'aménagement du territoire et les constructions, par exemple en agrandissant le bâtiment en question ou en changeant l'affectation. Ainsi par exemple d'une construction en bois couverte d'une tôle transformée en maison (ATF 136 II 359 consid. 8.3). 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. Il n'y a pas péremption du droit d'exiger une remise en état lorsque la construction a subi des transformations et des agrandissements (arrêt du Tribunal fédéral

1C\_2/2020 précité consid. 2.2).

La protection de la situation acquise instituée par l'art. 24c al. 1 LAT ne s'étend pas aux bâtiments en ruine, inutilisables et prêts à s'écrouler ; il ne faut en effet pas que de tels bâtiments puissent être transformés en constructions nouvelles. La garantie de la propriété ne confère au surplus aucun droit à réutiliser à des fins de construction un emplacement où ont déjà été érigés des ouvrages ou à conserver au-delà de sa durée de vie un ouvrage convenablement entretenu. En effet, pour qu'un bâtiment d'habitation puisse être utilisé conformément à sa destination, il faut, entre autres, que les structures porteuses, les sols et le toit soient en majeure partie intacts (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_589/2017 du 16 novembre 2018 consid. 2 ; 1C\_215/2012 du 30 octobre 2012 consid. 2.1).

Selon la jurisprudence, le remplacement du grillage d'une clôture par des palissades ne constitue pas une simple amélioration et fait courir un nouveau délai de trente ans (ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 consid. 7e). Un changement d'utilisateur et d'activité (vente de voitures de location vs location de voitures) suivi d'un nouveau goudronnage d'un terrain font courir un nouveau délai (ATA/1831/2019 du 17 décembre 2019 consid. 7a). La rénovation d'un dépôt (couvert) non autorisé à l'époque et sa transformation en bâtiment d'activités ne peut se prévaloir de la prescription trentenaire (ATA/635/2018 précité consid. 9b). L'agrandissement et la transformation d'un hangar à bateaux en logement ne peut bénéficier de la garantie d'une situation acquise (ATA/771/2014 du 30 septembre 2014 consid. 9). Le démontage d'une piscine amovible et son remplacement par une piscine enfouie constituent une nouvelle installation (ATA/738/2010 du

## **E. 2**

novembre 2010 consid. 5). La transformation d'un garage en studio ne peut bénéficier de la prescription trentenaire (ATA/678/2006 du 19 décembre 2006 consid. 7). Une charpente en mauvais état et risquant de s'effondrer, des travaux d'entretien longtemps non effectués faute de moyens, rendaient un bâtiment originellement affecté à une étable avec remise, bûcher et four, clairement inutilisable comme habitation permanente et la réfection totale de la toiture ne

- 11/14 -

A/3756/2019

pouvait être destinée à rétablir la symétrie et bénéficier de la situation acquise de l'art. 24c al. 1 LAT (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_5889/2017 précité, consid. 2.2).

e. Les critères de l'aptitude et de la subsidiarité sont particulièrement concernés lorsqu'un ordre de démolition pur et simple est envisagé. Ils impliquent en effet de déterminer si une – ou plusieurs – autres mesures administratives pourraient être préférées, cas échéant en combinaison.

La proportionnalité au sens étroit implique une pesée des intérêts. C'est à ce titre que l'autorité renonce à ordonner la remise en conformité si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle. Le postulat selon lequel le respect du principe de la proportionnalité s'impose même envers un administré de mauvaise foi est relativisé, voire annihilé, par l'idée que le constructeur qui place l'autorité

devant le fait accompli doit s'attendre à ce que cette dernière se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour lui constructeur (Nicolas WISARD/Samuel BRÜCKNER/Milena PIREK, Les constructions « illicites » en droit public, Notions, mesures administratives, sanctions, in Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2019, p. 218).

Donner de l'importance aux frais dans la pesée des intérêts impliquerait de protéger davantage les graves violations et mènerait à une forte et inadmissible relativisation du droit de la construction. C'est pourquoi il n'est habituellement pas accordé de poids particulier à l'aspect financier de la remise en état (Vincent JOBIN, Construire sans autorisation – Analyse des arrêts du Tribunal fédéral de 2010 à 2016, VLP-ASPAN, Février 1/2018, p. 16 et les références citées).

#### **E. 4**

En l'espèce, il est établi que les bâtiments nos 5\_\_\_\_\_ et A ont été construits il y a plus de trente ans.

Le changement de l'affectation originelle de ces bâtiments a eu lieu il y a plus de trente ans et n'a pas varié depuis, selon le recourant, ce que le jugement querellé a également retenu.

Il reste à examiner l'incidence de la survenance de travaux durant les trente dernières années, soit la réfection des toits, sur la prescription trentenaire dont pourrait se prévaloir le recourant pour s'opposer à l'ordre de remise en état.

Le TAPI a retenu que ces travaux ont fait courir un nouveau délai de prescription. Le recourant le conteste, vu leur nature conservatoire.

Les travaux de réfection du couvert (bâtiment n° A) apparaissent très conséquents, puisqu'ils ont porté sur toute la poutraison et la couverture (avec

- 12/14 -

A/3756/2019

remplacement des tuiles de tout un pan, et remplacement de celles de l'autre), éléments qui constituent l'essence d'un couvert. Selon le recourant lui-même, ils ont été accomplis car le précédent toit s'effondrait. Ces travaux ne correspondent ainsi pas à un entretien courant, mais se rapprochent plutôt d'une reconstruction. La nécessité de les accomplir vu l'état périlleux du bâtiment attestent que l'entretien courant n'avait pas été accompli. Vu son état, le bâtiment était sur le point de perdre son usage et avait probablement perdu toute valeur économique. Le recourant ne peut dans ces conditions soutenir qu'il s'agissait encore du même bâtiment, quand bien même la forme serait similaire. C'est ainsi sans excès ni abus de leur pouvoir d'appréciation que le DT, puis le TAPI, ont considéré que la prescription trentenaire ne s'appliquait pas.

Le même raisonnement doit être appliqué aux travaux accomplis sur le bâtiment n° 5\_\_\_\_\_ (ancienne porcherie). Certes, le recourant ne soutient pas que le toit s'effondrait, mais on comprend des déclarations de M. E\_\_\_\_\_ que celui-ci a été entièrement refait, soit de la couverture au lambrissage, ce que les illustrations 1 et 2 du procès-verbal du transport sur place du TAPI ne démentent pas. Ces travaux apparaissent d'une importance significative et dépassent à tout le moins l'entretien courant. C'est donc sans excès ni abus de leur pouvoir d'appréciation que le DT, puis le TAPI, ont considéré que la prescription trentenaire ne s'appliquait pas. 5) a. Le recourant se plaint que l'ordre de reconversion ou de

démolition serait arbitraire.

Il ne saurait être suivi. Sous l'angle de la proportionnalité, le TAPI a relevé à juste titre que l'intérêt public à la préservation des terres agricoles et au rétablissement d'une situation conforme au droit l'emportait, de jurisprudence constante, sur l'intérêt privé du recourant à maintenir des installations non autorisées ni autorisables.

b. Le recourant expose encore que le rétablissement de l'usage de porcherie serait inenvisageable, et que la décision d'y procéder serait arbitraire.

Il ne saurait pas plus être suivi. Le DT a indiqué dans sa décision que le recourant avait également la possibilité de démolir l'ancienne porcherie. La décision peut ainsi être exécutée en toute hypothèse.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. 6)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 700.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). \* \* \* \* \*

- 13/14 -

A/3756/2019

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