

GE_GERICHTE ATA/34/2014 vom 21. Januar 2014

GE Cour de justice, 2014-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_34_2014

FR: GE_GERICHTE ATA/34/2014 du 21 janvier 2014

IT: GE_GERICHTE ATA/34/2014 del 21 gennaio 2014

Regeste

Résumé: A l'inverse d'une modification ou d'une extension des conclusions, la diminution de celles-ci ayant pour corollaire la réduction de l'objet du litige est admise, même en cours de procédure. L'achat de parcelles lors d'une vente immobilière aux enchères tenue par l'Office des poursuites et des faillites ne garantit pas la licéité des constructions s'y trouvant, ni ne dispense du dépôt d'une requête en autorisation de construire afin d'en régulariser la situation. L'ordre de remise en l'état est maintenu faute d'un intérêt privé prépondérant au maintien des installations concernées et de mesures moins incisives permettant le rétablissement d'une situation conforme au droit.

Erwägungen

E. 27

février 1978 - RCI - L 5 05.01). 5) a. Selon les art. 129 et 130 LCI, lorsque l'état d'une construction n'est pas conforme aux prescriptions de ladite loi, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées, le département peut en ordonner la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition.

b. Pour être valable, l'ordre de mise en conformité, qui comporte celui de démanteler une installation existante, doit respecter les conditions suivantes, en application des principes de la proportionnalité et de la bonne foi (ATF 111 Ib 221 consid. 6 et la jurisprudence citée ; ATA/488/2011 du 27 juillet 2011 ; ATA/625/2009 du 1er décembre 2009 ; ATA/339/1999 du 1er juin 1999 et les références citées) :

- 8/12 - A/1269/2001 ■ l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur (ATF 114 Ib 47-48 ; ATF 107 Ia 23) ; ■ les installations en cause ne doivent pas avoir été autorisables en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation (ATF 104 Ib 304 ; ATA/83/2009 du 17 février 2009) ; ■ un délai de plus de trente ans ne doit pas s'être écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux (ATF 107 Ia 121 = JdT 1983 I/299) ; ■ l'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré concerné des attentes telles qu'elle serait liée par le principe de la bonne foi ; en particulier les installations litigieuses ne doivent pas avoir été tolérées par l'autorité d'une façon qui serait constitutive d'une autorisation tacite et d'une renonciation à faire respecter les dispositions transgressées (ATF 117 Ia 287 consid 2b ; ATA/83/2009 précité ; B. KNAPP, Précis de droit administratif, 4ème éd., 1991, n° 509, p. 108) ; ■ 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/152/2010 du 9 mars 2010 et ATA/887/2004 du 16 novembre 2004).

c. En l'espèce, les constructions et installations se trouvant sur les parcelles de la recourante n'étaient pas autorisées. Le département ne les a pas tolérées puisqu'il a rappelé à la recourante que la situation desdits meubles et immeubles devaient être régularisée,

notamment par le dépôt d'une autorisation de construire.

Il n'est pas davantage contesté que la recourante a maintenu des constructions non autorisées, voire procédé à des modifications de celles-ci, sans disposer des autorisations nécessaires. 6)

La recourante se plaint d'une violation du principe de la bonne foi, faute d'information quant à la situation des installations litigieuses au moment de l'achat des parcelles nos Y_____, A_____ et C_____ auprès de l'office lors de la vente immobilière aux enchères du 9 juillet 1999. Elle fait également valoir le préjudice que cette remise en l'état lui causerait, ainsi que la nouvelle planification en zone sportive, affectation équestre, de ses parcelles. 7)

a. Découlant directement de l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 131 II 627 consid. 6.1 p. 637 ; 129 I 161 consid. 4.1 p. 170 ; 128 II 112 consid. 10b/aa p. 125 ; 126 II 377 consid. 3a

- 9/12 - A/1269/2001 p. 387, et les arrêts cités). Selon la jurisprudence, les assurances ou les renseignements erronés donnés par les autorités confèrent des droits aux justiciables lorsque les cinq conditions cumulatives suivantes sont remplies. Tout d'abord, on doit être en présence d'une promesse concrète effectuée à l'égard d'une personne déterminée. Il faut également que l'autorité ait agi dans le cadre et dans les limites de sa compétence, que la personne concernée n'ait pas été en mesure de se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni, qu'elle se soit fondée sur ce renseignement pour prendre des dispositions qu'elle ne peut ensuite modifier sans subir de préjudice et, enfin, que la loi n'ait pas subi de changement depuis le moment où la promesse a été faite (ATF 131 II 627 consid. 6.1 p. 637 ; 129 I 161 consid. 4.1 p. 170 ; 122 II 113 consid. 3b/cc p. 123, et les références citées ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.373/2006 du 18 octobre 2006 consid. 2 ; G. MULLER/ U. HÄFELIN/ F.UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2006, 5ème éd., p. 130 ss ; A. AUER/G. MALINVERNI/M. HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, 2006, Vol. 2, 2ème éd., p. 546, n. 1165 ss ; P. MOOR, Droit administratif, 1994, Vol. 1, 2ème éd., p. 430, n. 5.3.2.1).

b. Les parcelles sur lesquelles sont situés le mobile-home, la cabane de chantier et le container métallique ont été acquises lors d'une vente aux enchères organisée par l'office. A cette occasion, le caractère illicite desdites installations n'a pas été signalé à la recourante.

Toutefois, les conditions de la vente précitée ne sauraient engager le département intimé, celui-ci n'y ayant pas été partie et l'office ne disposant d'aucune compétence en la matière. Cette dernière appartient seule au département en question conformément aux art. 2 al. 4 LaLAT et 2 LCI. En outre, il appartenait à la recourante de se renseigner sur la situation des immeubles acquis dans l'hypothèse où elle entendait en contester l'achat.

Une violation du principe de la bonne foi doit ainsi être écartée. 8) a. De jurisprudence constante, un ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis de construire et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée, n'est pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit, que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 108 Ia 216 consid. 4 p. 218 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_99/2011 du 24 juin 2011 et les références citées ;

ATA/488/2011 précité ; ATA/537/2010 du 4 août 2010).

L'autorité renonce à une telle mesure 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

- 10/12 - A/1269/2001 reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle, et même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de la proportionnalité (Arrêts du Tribunal fédéral 1C_289/2013 du 10 décembre 2013 consid. 4.1 ; 1C_114/2011 du 8 juin 2011 et les références citées).

b. En l'espèce, l'intérêt public à prendre en compte est principalement celui lié au respect de la loi.

L'intérêt privé de la recourante, atteint par l'ordre de remise en état, est essentiellement de nature pécuniaire et constitué par des besoins de convenance personnelle. L'investissement opéré lors de l'achat des parcelles sur lesquelles se trouvent les installations litigieuses ne saurait justifier leur maintien. Il suffirait sinon de mettre l'autorité devant le fait accompli pour être mis au bénéfice d'une situation contraire au droit. En outre, force est de constater que la présente procédure a été suspendue durant près de onze ans à la demande de la recourante afin de lui permettre d'effectuer les démarches nécessaires pour régulariser la situation des installations visées. Aucun acte concret dans ce sens n'a toutefois été entrepris.

9) a. La recourante fait cependant valoir que la zone de la parcelle en cause a été modifiée au cours de la procédure, et souhaite pouvoir demander une autorisation de construire afin de régulariser sa situation, ce qui correspond à invoquer qu'elle aurait, au sens de la jurisprudence fédérale précitée, des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle.

b. Les zones sportives ne font pas partie des zones à bâtir au sens strict (visées par l'art. 19 LaLAT) ; elles sont destinées à des terrains de sports et aux installations liées à la pratique du sport (art. 24 al. 4 LaLAT). Le fait qu'il ne s'agit pas d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), implique que les constructions et les installations qui y sont projetées doivent répondre à la condition de l'art. 24 LAT pour être autorisées et ne pas éluder le droit fédéral et, en particulier, le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti ; ainsi, seules les constructions et les installations qui sont imposées par leur destination dans ce type de zone, c'est-à-dire celles qui sont immédiatement liées à la pratique du sport en cause – ici l'équitation –, peuvent en principe être autorisées, pour autant qu'elles répondent à un besoin objectif à l'emplacement prévu et ne puissent prendre place à proximité, dans une autre zone ouverte à la construction (Arrêt du Tribunal fédéral 1A.183/2004 du 25 juillet 2005 consid. 2.3).

c. Par ailleurs, une construction doit remplir les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (art. 14 al. 1 let. b LCI) et elle ne doit pas, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, nuire au

- 11/12 - A/1269/2001 caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (art. 15 al. 1 LCI), obligations qui valent pour toutes les zones de construction.

d. En l'espèce, le mobile-home n'a, selon la recourante elle-même, plus d'emploi, si bien que l'on ne saurait considérer que son implantation est imposée par sa destination au sens de l'art. 24 LAT ; un tel caractère est par ailleurs fort douteux pour les deux autres constructions litigieuses. Les trois édifices ne répondent par ailleurs pas aux critères minimaux d'esthétique posés par l'art. 15 LCI, si bien que l'on ne peut considérer que la recourante ait des chances sérieuses de se voir octroyer une autorisation de construire à titre rétroactif. 10) En ces circonstances, la mesure envisagée est apte à atteindre le but visé et il n'apparaît pas d'autre mesure moins incisive qui respecterait mieux les intérêts privés de la recourante et permettrait néanmoins de retrouver une situation conforme au droit en vigueur lors de l'établissement des installations litigieuses. 11) Au vu de ce qui précède, l'ordre d'évacuer le mobile-home, la cabane de chantier et le container métallique se trouvant sur le terrain de la recourante dans un délai de soixante jours sera confirmé. 12) Le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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