

GE_GERICHTE ATA/714/2025 vom 24. Juni 2025

GE Cour de justice, 2025-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_714_2025

FR: GE_GERICHTE ATA/714/2025 du 24 juin 2025

IT: GE_GERICHTE ATA/714/2025 del 24 giugno 2025

Regeste

Résumé: recours contre un jugement du TAPI confirmant les ordres de remise en état d'une parcelle agricole. Les objets concernés par la remise en état, qui n'ont pas fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire et n'ont donc pas été autorisés, sont une partie d'une cour bétonnée entourant un hangar, une serre tunnel, des conteneurs, une structure en bois entre les conteneurs, des matériaux ainsi que des places stationnement. Examen des conditions permettant la remise en état, remplies en l'espèce. La zone concernée étant située en zone agricole, la prescription trentenaire n'est pas applicable ; l'adoption d'une modification de la LAT, pas encore entrée en vigueur, n'y change rien. Rejet du recours.

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 et 63 al. 1 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Le litige porte sur la conformité au droit des ordres de remise en état prononcés par le DT le 15 mars 2024 à l'endroit des recourants.

E. 3

Les recourants sollicitent la comparution personnelle des parties, l'audition d'I_____ et de J_____ ainsi que la tenue d'un transport sur place.

E. 3.1

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour la personne intéressée d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées). Le droit d'être entendu n'implique pas le droit d'être entendu oralement, l'intéressé devant simplement disposer d'une occasion de se déterminer sur les éléments propres à influencer sur l'issue de la cause (art. 41 LPA ; ATF 148 II 73 consid. 7.3.1 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_340/2024 du 13 mars 2025 consid. 3.1 ; ATA/376/2025 du 3 avril 2025 consid. 2.1), ni celui d'obtenir

l'audition de témoins (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_221/2025 du 26 mai 2025 consid. 4.1).

E. 3.2

En droit genevois, la procédure administrative est en principe écrite ; toutefois, si le règlement et la nature de l'affaire le requièrent, l'autorité peut procéder oralement (art. 18 LPA). Elle réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties (art. 20 al. 1 LPA). S'il y a lieu, elle peut notamment, afin de constater un fait par elle-même, ordonner le transport sur place (art. 37 let. c LPA).

E. 3.3

En l'espèce, les recourants estiment que la comparution personnelle des parties se justifierait au vu de la « singularité des faits », notamment du comportement contradictoire adopté par le DT, qui devait être interrogé pour expliquer ce qui motivait, après des décennies, « son brusque revirement ». Or, les parties se sont

- 7/21 - A/1580/2024 déjà exprimées de façon circonstanciée sur ce point dans leurs écritures respectives, si bien que leur audition ne se justifie pas. Selon les recourants, l'audition d'I_____ et celle de J_____ permettraient à la chambre de céans de percevoir l'importance du projet de restauration du bateau « La B_____ » dans le cadre du parcours pédagogique suivi par les élèves du CFPC. Les recourants ont toutefois produit de nombreuses explications et pièces permettant d'apprécier cette problématique ainsi que l'importance du projet, qui n'est du reste en soi pas contestée. Les témoignages sollicités ne sont donc pas utiles. Enfin, les recourants sollicitent un transport sur place pour permettre à la chambre de céans de constater que les mesures ordonnées par le DT ne permettront pas, selon eux, à la parcelle d'être réaffectée à l'activité agricole. Une telle mesure d'instruction n'est toutefois pas de nature à l'établir. Il n'y a donc pas lieu d'y procéder. Pour le surplus, les recourants se sont vu offrir la possibilité de faire valoir leurs arguments par écrit. Ils se sont ainsi exprimés de manière circonstanciée sur l'objet du litige et ont produit les pièces auxquelles ils se sont référés dans leurs écritures. Il en va de même du DT, qui a notamment produit un reportage photographique de la parcelle n° 5'664. La chambre de céans dispose ainsi d'un dossier qui lui permet de statuer en connaissance de cause. Par conséquent, il ne sera pas procédé aux mesures d'instruction sollicitées.

E. 4

Les recourants se plaignent de la violation de leur droit d'être entendus, le TAPI ayant statué avant de leur transmettre le courrier du DT du 25 novembre 2024.

E. 4.1

Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. et 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), les parties ont le droit d'être entendues. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet d'abord aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent

des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 139 I 189 consid. 3.2 ; 138 I 484 consid. 2.1 ; 137 I 195 consid. 2). En ce sens, il existe un véritable droit à la réplique qui vaut pour toutes les procédures judiciaires (ATF 133 I 98 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_225/2019 du 27 juin 2019 consid. 2.1).

E. 4.2

Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle dont la violation doit en principe entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des

- 8/21 - A/1580/2024 chances du recourant sur le fond. Selon la jurisprudence, une telle violation peut néanmoins être considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; 142 II 218 consid. 2.8.1 ; 137 I 195 consid. 2.3.2). Une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée qui n'est pas particulièrement grave (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; 135 I 276 consid. 2.6.1). Elle peut également se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; 137 I 195 consid. 2.3.2 ; 136 V 117 consid. 4.2.2.2). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. La partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/51/2025 du 14 janvier 2025 consid. 3.3 et l'arrêt cité).

E. 4.3

En l'espèce, après un double échange d'écritures devant le TAPI, le DT s'est déterminé le 25 novembre 2024 sur le planning de restauration de « La B_____ », transmis par les recourants durant la procédure de recours en première instance. Le TAPI a rendu le jugement attaqué trois jours plus tard, soit le 28 novembre 2024, sans avoir donné aux recourants l'occasion de se déterminer sur le courrier du DT du 25 novembre 2024 et ne leur a transmis cette pièce qu'à l'expédition dudit jugement. Ce faisant, le TAPI a privé les recourants de la possibilité de se déterminer sur l'argumentation présentée par le DT, ce qui constitue une violation de leur droit d'être entendus, en particulier de leur droit à la réplique. Cela étant, la violation doit être considérée comme ayant été réparée devant la chambre de céans et est donc sans conséquence. En effet, d'une part, une telle réparation est admissible dans son principe puisque la chambre de céans dispose du même pouvoir d'examen que le TAPI (art. 61 LPA ; ATA/422/2025 du 15 avril 2025 consid. 2.4 ; ATA/194/2024 du 13 février 2024 consid. 3.10). D'autre part, les recourants ont pu, à l'occasion de plusieurs échanges d'écritures devant la chambre de céans, se prononcer sur le courrier du DT du 25 novembre 2024 et ainsi faire valoir leurs arguments devant celle-là aussi efficacement qu'ils auraient pu le faire devant le TAPI. Enfin, le renvoi constituerait une vaine formalité aboutissant à un allongement inutile de la procédure. Le grief sera donc écarté.

E. 5

Les recourants se plaignent d'une constatation inexacte des faits.

E. 5.1

Le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation, ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et b LPA).

E. 5.2

Aucune disposition légale n'impose aux juges d'énumérer les faits de manière exhaustive dans la partie en fait de l'arrêt attaqué ; les faits considérés comme pertinents peuvent figurer dans la partie en droit en fonction des questions juridiques à trancher (arrêts du Tribunal fédéral 2C_132/2020 du 26 novembre 2020 consid. 3.3 et les références citées ; 2C_642/2014 du 22 novembre 2015 consid. 2, non publié aux ATF 142 II 9). Il n'est donc pas contraire au droit qu'une juridiction cantonale n'indique pas tous les faits retenus dans la partie « en fait » de son arrêt (arrêt du Tribunal fédéral 9C_703/2023 du 15 octobre 2024 consid. 5.2).

E. 5.3

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui n'est en l'occurrence pas directement applicable mais dont les principes restent pertinents, la critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110 ; ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les faits auraient été établis de façon manifestement inexacte (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2 ; 137 II 353 consid. 5.1) ou en violation du droit, et en quoi la correction du vice serait susceptible d'influer sur le sort de la cause (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2025 du 14 février 2025 consid. 4.1.1.).

E. 5.4

En l'espèce, la recourante reproche au TAPI de s'être limité à résumer les faits de procédure sans avoir constaté les faits pertinents. Cette critique n'est toutefois pas fondée. D'une part, le TAPI a, à tout le moins, constaté les faits pertinents dans la partie en droit de son jugement, ce qui est admissible selon la jurisprudence du Tribunal fédéral précitée (arrêt du Tribunal fédéral 9C_703/2023 précité consid. 5.2), qui rappelle qu'aucune disposition légale n'impose aux juges d'énumérer les faits de manière exhaustive dans la partie en fait de l'arrêt attaqué et que les faits considérés comme pertinents peuvent, comme en l'occurrence, figurer dans la partie en droit en fonction des questions juridiques à trancher. D'autre part, même si la critique de l'état de fait, tel qu'établi par le TAPI ou une autorité administrative, devant la chambre de céans répond à des exigences moins strictes que devant le Tribunal fédéral, il n'en demeure pas moins que le recourant qui souhaite remettre en cause la constatation des faits par l'autorité de première instance doit au moins indiquer quels faits n'auraient pas été constatés ou l'auraient été de façon incorrecte. Or, en l'occurrence, les recourants n'indiquent pas quels faits pertinents auraient été mal établis ou n'auraient pas été pris en considération,

- 10/21 - A/1580/2024 ces derniers se limitant à « renvoyer aux faits tels qu'exposés dans les trois recours du 1er mai 2024 » devant le TAPI. Dès lors, faute de motivation suffisante et d'éléments suffisamment clairs permettant à la chambre de céans de se prononcer sur les critiques des recourants, le grief sera écarté.

E. 6

Les recourants se plaignent de l'absence de réalisation des conditions de la révocation des autorisations de construire nos 2_____, 2_____/2 et 3_____ et des autorisations d'occupation et d'exploitation y relatives.

E. 6.1

Selon l'art. 1 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment 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 (let. a), modifier la configuration du terrain (let. d) ou aménager des voies de circulation, des places de parcage ou une issue sur la voie publique (let. e). Le règlement d'application détermine les pièces qui doivent être déposées par le demandeur et les indications que celui-ci doit fournir concernant les objets destinés à occuper le sous-sol de façon permanente (art. 2 al. 1 LCI).

E. 6.2

Dès que les conditions légales sont réunies, le DT est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 6 LCI). Le permis de construire a notamment un caractère réel. Il se fonde sur une requête qui décrit un projet d'intervention physique sur un bien-fonds déterminé en vue d'y réaliser un ouvrage matériel (Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, p. 439 n. 831). En principe, l'autorité autorise le projet qui lui a été soumis, à savoir reconnaît au requérant son droit comme propriétaire du bien-fonds concerné de réaliser le projet décrit dans le dossier présenté (en priorité les plans du projet ; Jean-Baptiste ZUFFEREY, op. cit., p. 451 n. 860).

E. 6.3

Il arrive fréquemment que la loi fixe elle-même les conditions dans lesquelles une décision entrée en force peut être modifiée (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2e éd., 2018, n. 940 ; Ulrich HÄFELIN/Georg MÜLLER/Felix UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7e éd. 2016, n. 1226). Si de telles dispositions légales font défaut (ATF 120 Ib 193 consid. 2 p. 193 s.), alors la jurisprudence admet qu'en règle générale des décisions entrées en force, mais matériellement irrégulières, peuvent, dans certaines conditions, être révoquées (ATF 134 II 1 consid. 4.1 ; ATA/457/2025 du 29 avril 2025 consid. 4.3 ; Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 944 ; Ulrich HÄFELIN/Georg MÜLLER/Felix UHLMANN, op. cit., n. 1227).

E. 6.4

En l'espèce, il ressort des photographies prises lors du constat sur place du

E. 11

novembre 2023, effectué par le DT, que sur la parcelle litigieuse se trouvent un hangar abritant des citernes, une « cour », une serre-tunnel, des conteneurs, une

- 11/21 - A/1580/2024 structure en bois entre les conteneurs, du matériel (stockage) et des places de stationnement occupées par des camionnettes ou des voitures de type berline. Les ordres de remise en état contestés portent sur l'ensemble de ces éléments, à l'exception du hangar et des citernes. Selon les documents produits par les recourants, le hangar et les citernes ont été autorisés par l'ancien DT les 14 novembre 1973 et 31 mars 1989. En revanche, aucune pièce du dossier ne démontre que les autres éléments auraient été autorisés. Comme l'a relevé à juste titre le TAPI, l'autorisation n° 3_____ ne portait que sur l'agrandissement du hangar pour l'installation de bureaux, de vestiaires et d'un dépôt et les plans visés ne varient y relatifs ne font état d'aucune cour ou autre surface correspondante. L'autorisation n° 3_____/2 ne concernait que l'adjonction d'une citerne double manteau enterrée, à deux compartiments, et l'autorisation n° 2_____ avait trait à la construction du bâtiment lui-même ; elle ne comprenait pas non plus de cour. Enfin, aucune autorisation de construire portant sur la cour litigieuse ne peut être déduite du courrier de la police des constructions du 24 mai 1985, lequel a uniquement conditionné la construction de la citerne objet de la demande n° 3_____/2 à la création, devant le distributeur, d'une aire de remplissage. Il n'y est pas non plus fait mention d'une cour. Par conséquent, les ordres de remise en état ne sont dirigés que contre des éléments qui n'ont jamais fait l'objet d'une autorisation de construire au sens de l'art. 1 al. 6 LCI. Ces mesures ne peuvent dès lors être assimilés à une quelconque révocation, en l'absence de décisions originelles portant sur les éléments précités. Il convient également de préciser que les recourants ne contestent plus, à juste titre, que ces éléments sont des constructions soumises à autorisation au sens de l'art. 1 LCI. Le raisonnement détaillé du TAPI à cet égard (partie en droit, consid. 11 à 14) ne prête pas le flanc à la critique, de sorte qu'il peut y être renvoyé expressément, en tant que de besoin, comme l'admet la jurisprudence en pareil cas (arrêt du Tribunal fédéral 1C_642/2022 du 7 novembre 2023 consid. 4.6.2 et les références citées ; ATA/87/2025 du 21 janvier 2025 consid. 1). Par ailleurs, contrairement à ce que prétendent les recourants, les autorisations de construire le hangar et d'installer les citernes ne les habilitaient pas à aménager une serre-tunnel, des conteneurs, une structure en bois entre les conteneurs, du matériel (stockage) et des places de stationnement. En effet, comme le relève à juste titre Jean-Baptiste ZUFFEREY, le permis de construire se fonde sur une requête qui décrit un projet d'intervention physique sur un bien-fonds déterminé en vue d'y réaliser un ouvrage. L'autorité autorise le projet qui lui a été soumis, à savoir reconnaît au requérant son droit comme propriétaire du bien fonds concerné de réaliser le projet décrit dans le dossier présenté, selon les plans et pièces produites (art. 2 al. 1 LCI). L'autorisation de construire est donc circonscrite aux éléments ayant fait l'objet de la demande. Or, en l'occurrence, seul le hangar et les citernes ont fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire et ont été autorisés.

- 12/21 - A/1580/2024 Enfin, au vu de ce qui précède, le fait que les éléments non autorisés eussent été nécessaires à l'activité déployée par l'entreprise de l'ancien propriétaire n'a aucune importance. Il incombait du reste à ce dernier de requérir une autorisation pour pouvoir aménager ces installations. Par conséquent, il ne saurait être reproché au DT d'avoir « révoqué » les autorisations de construire nos 2_____, 2_____/2 et 3_____. Le grief, mal fondé, sera donc écarté.

7. Les recourants se plaignent d'une violation du principe de la bonne foi. 7.1 Aux termes de l'art. 5 al. 3 Cst., les organes de l'État et les particuliers doivent agir conformément aux règles de la bonne foi. Cela implique notamment qu'ils s'abstiennent d'adopter un

comportement contradictoire ou abusif (ATF 136 I 254 consid. 5.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_145/2019 du 3 juin 2020 consid. 6.3.2). De ce principe découle notamment le droit de toute personne à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'État, consacré à l'art. 9 in fine Cst. (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1). 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 celles-ci. Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée et que l'intérêt à l'application correcte du droit n'apparaisse pas prépondérant (ATF 143 V 95 consid. 3.6.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_41/2024 du 9 décembre 2024 consid. 4.1). 7.2 En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que l'ancien département de l'agriculture, alors autorité de préavis, a préavisé favorablement l'édification du hangar (autorisation n° 2_____/2 du 14 novembre 1973) et l'aménagement d'une annexe au hangar (bureau, vestiaire, toilettes et dépôt) sur la parcelle n° 5'664 (autorisation n° 3____ du 19 février 1982). Il a notamment justifié ses préavis par le fait que celle-ci avait perdu sa vocation agricole. Toutefois, il ne ressort ni des préavis du département de l'agriculture ni des autorisations de construire précitées que l'ancien propriétaire aurait reçu un renseignement selon lequel la perte de la vocation agricole lui permettrait de construire, sans autorisation, une « cour » et une serre-tunnel ainsi que d'aménager des conteneurs, une structure en bois entre les conteneurs, du matériel (stockage) et

- 13/21 - A/1580/2024 des places de stationnement. En outre, le seul constat de la perte de la vocation agricole de la parcelle ne signifiait pas que des constructions soumises à autorisation de construire pouvaient être érigées sans autorisation. Une telle interprétation se heurterait de façon évidente à l'art. 1 al. 1 LCI. Le DT n'a donc pas contrevenu au principe de la bonne foi. Le grief sera par conséquent écarté. 8. Les recourants contestent la conformité au droit des ordres de remise en état prononcés à leur endroit. 8.1 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 130 LCI). Les propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le DT en application des art. 129 et 130 LCI (art. 131 LCI). 8.2 De façon générale, la restriction de propriété liée à un ordre de remise en état n'est admissible que si elle repose sur une base légale, si elle est d'intérêt public et si elle est proportionnée (art. 36 Cst. ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_653/2023 du

E. 13

mai 2025 consid. 7.1). Depuis l'arrêt du Tribunal fédéral précisant que la prescription trentenaire ne s'applique pas hors de la zone à bâtir (ATF 147 II 309), quatre conditions

cumulatives sont en outre nécessaires pour un ordre de remise en état en zone agricole à savoir : 1) l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur ; 2) les installations en cause ne doivent pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation ; 3) 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 ; 4) 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 (principe de la proportionnalité ; ATA/160/2025 du 11 février 2025 consid. 5.5 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_165/2025 du 23 avril 2025). 8.2.1 De jurisprudence constante, les mesures nécessaires à éliminer une situation contraire au droit doivent être dirigées contre le perturbateur (ATA/432/2022 du 26 avril 2022 consid. 2c ; ATA/1304/2020 du 15 décembre 2020 consid. 8c), à savoir celui qui a occasionné un dommage ou un danger par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité (perturbateur par comportement), mais aussi celui qui exerce sur l'objet qui a provoqué une telle situation un pouvoir de fait ou de droit (perturbateur par situation ; ATF 122 II 65 consid. 6a et les références cités). Le perturbateur par situation correspond avant tout au propriétaire, mais il peut également s'agir du locataire, le critère déterminant

- 14/21 - A/1580/2024 étant le pouvoir de disposition, qui permet à celui qui le détient de maintenir la chose dans un état conforme à la réglementation en vigueur (ATF 114 Ib 44 consid. 2c/aa ; ATA/119/2025 du 28 janvier 2025 consid. 2.3).

8.2.2 Traditionnellement, le principe de la proportionnalité garanti par l'art. 5 al. 2 Cst. se compose des règles d'aptitude – qui exigent 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 151 I 3 consid. 7.7 ; 149 I 191 consid. 7.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_531/2024 du 29 avril 2025 consid. 7.1 ; ATA/278/2025 du 18 mars 2025 consid. 5.6.3). En outre, ce principe 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 145 I 297 consid. 2.4.3.1 et les références citées).

8.2.3 La prescription trentenaire n'est actuellement pas applicable aux constructions incompatibles avec la zone agricole (arrêt du Tribunal fédéral 1C_182/2023 du 16 août 2024 consid. 3), et l'adoption d'une modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), non encore entrée en vigueur, n'y change rien, les cas d'espèce devant être jugés à l'aune du droit en vigueur, comme la chambre de céans a continué à le faire pour des litiges récents portant sur des remises en état (ATA/278/2025 du 18 mars 2025 consid. 6.4 ; ATA/160/2025 précité ; ATA/258/2024 du 27 février 2024).

8.3 Dans la règle, l'intérêt public majeur à la préservation des zones agricoles et la distinction fondamentale entre espace bâti et non-bâti l'emporte (ATF 147 II 309 consid. 5.5 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_8/2022 du 5 décembre 2022 ; 1C_60/2021 du 27 juillet 2021 consid. 3.4.2 confirmant l'ATA/1304/2020 du

E. 15

décembre 2020). Les règles relatives à la délimitation de la zone à bâtir, respectivement à la prohibition de construire hors des zones à bâtir, répondent à une préoccupation centrale de l'aménagement du territoire; l'intérêt public sur lequel elles sont fondées ne peut qu'être qualifié d'important (ATF 147 II 309 consid. 5.5 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_165/2025 du

23 avril 2025 consid. 4). Lorsque des constructions ou des installations illicites sont réalisées en dehors de la zone à bâtir, le droit fédéral exige en principe que soit rétabli un état conforme au droit. Le principe de la séparation de l'espace bâti et non bâti, qui préserve différents intérêts publics, est de rang constitutionnel ; il fait partie intégrante de la notion d'utilisation mesurée du sol de l'art. 75 al. 1 Cst. (ATF 147 II 309 consid. 5.5 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_214/2024 du 7 mai 2025 consid. 4.1). Cette séparation doit par conséquent, en dehors des exceptions prévues par la loi, demeurer d'application stricte (ATF 132 II 21 consid. 6.4). Si des constructions illégales, contraires au droit de l'aménagement du territoire, sont indéfiniment tolérées en dehors de la zone constructible, le principe de la séparation du bâti et du non-bâti est remis en question

- 15/21 - A/1580/2024 et un comportement contraire au droit s'en trouve récompensé. S'ajoute à cela que la remise en état poursuit encore d'autres intérêts publics, à savoir la limitation du nombre et des dimensions des constructions en zone agricole (ATF 132 II 21 consid. 6.4), ainsi que le respect du principe de l'égalité devant la loi (arrêts du Tribunal fédéral 1C_645/2023 du 10 décembre 2024 consid. 4.1 ; 1C_197/2021 du 12 novembre 2021 consid. 2.1.1 et les arrêts cités). À cet égard, l'absence de vocation agricole et la proximité d'habitations ne sont pas déterminantes (arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2007 du 13 septembre 2007 consid. 4.3 ; ATA/160/2025 précité consid. 5.8). C'est pourquoi, en règle générale, les constructions érigées sans droit en zone agricole doivent être supprimées, à moins que – à titre exceptionnel – l'écart constaté par rapport à ce qu'admet le droit se révèle mineur et qu'une remise en état ne soit pas dans l'intérêt public. La jurisprudence réserve encore les situations dans lesquelles le bénéficiaire de l'autorisation de construire frappée de nullité pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire (ATF 136 II 359 consid. 6 ; 132 II 21 consid. 6 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_214/2024 précité consid. 4.1). Autrement dit, l'autorité peut, de jurisprudence constante, renoncer à un ordre de démolition, conformément au principe de la proportionnalité, si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé par la poursuite de l'activité 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 (ATF 132 II 21 consid. 6 ; 123 II 248 consid. 3a/bb). Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit néanmoins s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_653/2023 du 13 mai 2025 consid. 7.1 ; 1C_418/2021 du 10 mars 2022 consid. 3.1). Donner de l'importance aux frais 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 (ATA/998/2023 du 12 septembre 2023 consid. 4.4 et les références citées). 8.4 Le Tribunal fédéral, particulièrement strict en zone agricole, a ainsi confirmé les ordres de démolition ou d'enlèvement des constructions ou installations suivantes érigées sans autorisation : une palissade en bois, un mobilehome, un chalet, un sous-sol, des containers utilisés pour loger des employés d'une exploitation agricole, un appentis de 12.54 m² et un cabanon de jardin de 10.29 m² (arrêt du Tribunal fédéral 1C_482/2017 du 26 février 2018), un paddock et un abri pour chevaux (arrêt du Tribunal fédéral 1C_589/2017 du 16 novembre 2018). De manière générale, dans l'examen de la proportionnalité, les intérêts des propriétaires sont mis en retrait par rapport à l'importance de préserver la zone agricole d'installations qui n'y ont pas leur place. Le Tribunal fédéral a déjà énoncé,

concernant le canton de Genève, que « s'agissant de constructions édifiées dans la

- 16/21 - A/1580/2024 zone agricole dans un canton déjà fortement urbanisé où les problèmes relatifs à l'aménagement du territoire revêtent une importance particulière, l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit l'emporte sur celui, privé, du recourant à l'exploitation de son entreprise sur le site litigieux » (arrêt du Tribunal fédéral 1C_446/2010 du 18 avril 2011, consid. 5.1.1 et les références citées ; ATA/160/2025 précité consid. 5.10). 8.5 Dans l'ATA/949/2022 du 20 septembre 2022, la chambre de céans a relevé qu'une décision de désassujettissement d'une parcelle agricole à la LDFR et le constat que celle-ci n'était plus appropriée à l'agriculture ne changeait rien au fait que la parcelle se trouvait en zone agricole pour la partie occupée par les trois constructions litigieuses. La décision de remise en état était donc apte à atteindre son but, soit obtenir le respect de la séparation du bâti et du non-bâti en zone agricole. La chambre de céans a ensuite procédé à une pesée des intérêts, relevant que le fait que des bâtiments existants sur une parcelle n'auraient, depuis plus de 30 ans, aucune affectation agricole ne pouvait rendre disproportionné un ordre de remise en état portant sur d'autres éléments nouvellement aménagés sans avoir requis une autorisation de construire et qui n'étaient pas autorisables vu la zone concernée (ATA/949/2022 précité consid. 6c ; ATA/684/2022 du 28 juin 2022 consid. 15). 8.6 Le droit genevois, plus particulièrement l'art. 20 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 130), prévoit que la zone agricole est destinée à l'exploitation agricole ou horticole. Ne sont autorisées en zone agricole que les constructions et installations qui sont destinées durablement à cette activité et aux personnes l'exerçant à titre principal (let a) ; respectent la nature et le paysage (let. b) ; respectent les conditions fixées par les art. 34 ss de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1 ; let. c). 8.7 Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3). 8.8 En l'espèce, les ordres de remise en état contestés portent sur la cour bétonnée sise au nord, à l'est et à l'ouest du hangar, sur la serre-tunnel située dans la partie sud de la parcelle n° 5'664, sur la structure en bois sise entre des containers, sur l'ensemble des containers sis sur la parcelle, sur les matériaux stockés ainsi que sur les places de stationnement et les véhicules qui s'y trouvent. Les ordres de remise en état sont fondés sur les art. 129 let. e et 130 LCI, qui sont des bases légales formelles, si bien que l'exigence de la base légale est remplie.

- 17/21 - A/1580/2024 Ces mesures sont dirigées contre A_____, qui est le propriétaire de la parcelle n° 5'664, contre C_____ SA, qui est en charge de la révision des citernes sises sur la parcelle, ainsi que contre l'association, qui utilise la serre-tunnel installée sur la parcelle pour restaurer « La B_____ ». Ces personnes sont ainsi soit des perturbateurs par comportement soit par situation, si bien que c'est conformément au droit que les ordres de remise en état ont été dirigés contre elles. Aucune demande d'autorisation de construire n'ayant été déposée pour les installations litigieuses, celles-ci n'ont nécessairement pas été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation. Comme vu précédemment, le DT n'a pas créé chez les recourants, que ce soit par des promesses, des assurances ou encore un comportement, des conditions telles qu'il serait lié par la bonne foi, y compris en délivrant les autorisations nos 2_____, 3_____ et 3_____/2. La zone

concernée étant située en zone agricole, la prescription trentenaire n'est en toute hypothèse pas applicable, contrairement à l'avis des recourants sur ce point. L'adoption d'une modification de la LAT n'y change rien, puisque celle-ci n'est pas encore entrée en vigueur. Les mesures querellées poursuivent des intérêts publics, à savoir la préservation des zones agricoles et la distinction fondamentale entre espace bâti et non-bâti ainsi que le respect de la loi, aucune demande d'autorisation de construire n'ayant été déposée pour les objets litigieux, en violation de l'art. 1 al. 1 LCI, et dans la mesure où les installations litigieuses ne sont pas destinées à l'exploitation agricole, ce que les recourants ne contestent du reste pas. La mesure prononcée à l'encontre des recourants, qui consiste en l'enlèvement des installations litigieuses, est apte à atteindre le but visé, soit retrouver les qualités initiales (état naturel) du sol, assurer le respect de la distinction fondamentale entre espace bâti et non-bâti, celui de la limitation du nombre et des dimensions des constructions en zone agricole ainsi que celui du principe de l'égalité devant la loi. Conformément à la jurisprudence de la chambre de céans, le fait que la parcelle ne soit plus utilisée à des fins agricoles ne change rien au fait que la parcelle se trouve toujours en zone agricole et que les règles applicables à cette zone restent seules applicables. Aussi, le fait que le département de l'agriculture, dans les années 1980, ait indiqué que la parcelle avait perdu sa vocation agricole ne signifie pas encore que celle-ci ne peut pas être rendue à l'agriculture, même si la démolition du hangar et de la citerne n'a pas été ordonnée. Rien ne permet non plus de l'affirmer, étant rappelé qu'un simple transport sur place, tel que demandé par les recourants sur ce point, ne permettrait à l'évidence pas d'établir que la parcelle ne pourra plus être rendue à l'agriculture. Il n'existe manifestement pas de mesures moins incisives que celles ordonnées par le DT.

- 18/21 - A/1580/2024 Les intérêts économiques d'A_____ et de C_____ SA au maintien des installations litigieuses, dans le cadre de leurs activités professionnelles, entrent en conflit avec les intérêts publics à la préservation des zones agricoles et au respect de la distinction fondamentale entre espace bâti et non-bâti, dont les mesures prononcées doivent assurer la réalisation. Il y a donc lieu de procéder à une pesée de ces intérêts. De jurisprudence constante, l'intérêt public majeur à la préservation des zones agricoles et la distinction fondamentale entre espace bâti et non-bâti l'emporte en principe sur les intérêts privés des administrés au maintien des constructions illicites en zone agricole. C'est pourquoi seuls des intérêts privés particulièrement importants peuvent, sous réserve de la réalisation d'autres conditions, justifier une exception à ce principe. Or, en l'occurrence, tel n'apparaît pas être le cas. Les intérêts d'A_____ et de C_____ SA (ceux de l'association étant traités séparément) sont, d'une part, purement économiques. D'autre part, ces derniers n'expliquent pas concrètement en quoi l'aménagement, sur la parcelle précitée, d'une cour, de places de stationnement, de containers permettant le stockage du matériel ainsi que d'une structure en bois entre les containers seraient absolument indispensables à la poursuite de leurs activités. Au contraire, pour ce qui a trait d'abord aux places de stationnement, la consultation du système d'information du territoire genevois (SITG) montre que la parcelle est desservie par deux lignes de bus (lignes 50 et 54) et que deux parkings publics, celui du Centre sportif de la K_____ et celui d'L_____, se trouvent à moins de 250 m. Ensuite, l'aire de remplissage, demandée par l'ancien DT et aménagée à la fin des années 1980, ne nécessite manifestement pas l'aménagement d'une cour en enrobé au nord, à l'est et à l'ouest du hangar cadastré n° 1_____ pour être utilisée. Enfin, rien ne permet d'affirmer que le matériel stocké sur la parcelle ne pourrait pas l'être ailleurs et les recourants ne prétendent pas le contraire. Pour ces raisons, l'intérêt public au rétablissement d'une situation

conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé d'A_____ et de C_____ SA au maintien des installations litigieuses. Les intérêts de l'association à pouvoir continuer la restauration de « La B_____ » entrent également en conflit avec les mêmes intérêts publics à la préservation des zones agricoles et au respect de la distinction fondamentale entre espace bâti et non bâti. Les intérêts privés de l'association sont importants, celle-ci ayant été créée précisément en vue de la sauvegarde de « La B_____ ». Des intérêts publics à l'accomplissement de cet objectif entrent également en ligne de compte, l'association travaillant avec le CFPC, ce qui permet à des apprentis de découvrir une technique d'assemblage disparue, selon l'association. À cela s'ajoute que plusieurs communes genevoises, une commune vaudoise ainsi que plusieurs fondations et associations ont financé le projet. Le DT a pris en compte ces intérêts, sans toutefois les juger suffisamment importants pour tolérer le maintien des installations. Dans ce cadre, il a relevé que les installations litigieuses devaient

- 19/21 - A/1580/2024 demeurer sur la parcelle au moins pendant encore trois ans et que, selon la jurisprudence, les intérêts publics au respect du principe de la séparation du bâti et du non bâti, de la limitation du nombre et des dimensions des constructions en zone agricole ainsi qu'au principe de l'égalité devant la loi primaient largement l'intérêt privé des recourants à conserver leurs aménagements. Il a finalement ajouté que celui qui plaçait l'autorité devant un fait accompli devait s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlaient pour lui, et l'association échouait à démontrer n'avoir trouvé aucun autre lieu lui permettant d'entreposer l'embarcation. La chambre de céans constate qu'une durée d'encore trois ans de travaux est effectivement longue et que l'association n'a pas requis une demande d'autorisation de construire, plaçant ainsi le DT devant le fait accompli. En outre, l'association ne démontre toujours pas avoir tenté de trouver un emplacement alternatif. Le fait qu'elle n'ait, selon elle, pas les moyens de louer un chantier naval ne l'empêche toutefois pas de chercher une alternative, ce d'autant moins que la mise à disposition à titre gratuit par A_____ d'une partie de sa parcelle suggère qu'il n'est pas exclu que l'association puisse trouver un autre emplacement à titre gratuit ou sans devoir dépenser des montants excédant ses moyens. Les considérations sur lesquelles le DT s'est fondé pour prononcer l'ordre de remise en état ne manquent dès lors pas de pertinence et ne sont pas étrangères au but visé par loi. Il n'a donc pas abusé du pouvoir d'appréciation dont il dispose en matière de pesée des intérêts en prenant les mesures attaquées. Pour ces raisons, il y a lieu de retenir que l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé de l'association au maintien des installations litigieuses. Pour le surplus, les dérogations à la règle ne sont pas mineures, les installations litigieuses n'étant, comme exposé ci-avant, à l'évidence pas destinées à l'exploitation agricole. Au vu de ce qui précède, les ordres de remises en état sont conformes au droit. Mal fondé, le grief sera ainsi écarté. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. 9. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, à hauteur de CHF 500.- pour C_____ SA, CHF 500.- pour A_____ et CHF 500.- également pour l'association (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). Aucun émoulement ne sera mis à la charge de D_____ Sàrl, dans la mesure où elle n'a pas pris de conclusions dans le cadre de la procédure devant la chambre de céans.

* * * * *

- 20/21 - A/1580/2024

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