

GE_GERICHTE ATA/77/2026 vom 20. Januar 2026

GE Cour de justice, 2026-01-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_77_2026

FR: GE_GERICHTE ATA/77/2026 du 20 janvier 2026

IT: GE_GERICHTE ATA/77/2026 del 20 gennaio 2026

Regeste

Résumé: Application immédiate de l'art. 25 al. 5 LAT aux causes pendantes lors de son entrée en vigueur le 1er janvier 2026, vu la volonté du législateur plus favorable que l'ancien droit applicable à un ordre de remise en état conformément à la jurisprudence constante en la matière. In casu, annulation de l'ordre de remise en état pour cinq des objets concernés et une annulation partielle de l'ordre de remise en état pour l'un des objets concerné dans la mesure où une partie de la construction ne peut bénéficier de la nouvelle prescription trentenaire. Recours partiellement admis.

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 ; art. 149 LCI).

E. 2

L'objet du litige porte sur la conformité au droit de la décision du 19 avril 2024, ordonnant la remise en état des parcelles nos 2'265 et 2'805 en procédant à la suppression ou à l'évacuation des objets B, D, E, F, G et H, ainsi qu'à la remise en état du terrain naturel. Sous l'angle du principe de la proportionnalité, le TAPI a

- 11/22 - A/1824/2024 partiellement annulé dite décision pour les objets D et E compte tenu de leur existence depuis plus de 30 ans.

E. 2.1

En vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

E. 2.2

Il y a en particulier 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'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3).

E. 3

Le département fait grief au TAPI d'avoir admis que les objets D et E, sous l'angle du principe de la proportionnalité, devaient bénéficier de la prescription trentenaire en vue de leur maintien ; tandis que les copropriétaires et l'hoirie reprochent au TAPI d'avoir confirmé l'ordre de remise en état s'agissant des objets B, F, G et H. Les objets F et G avaient été autorisés dans le cadre de la DD 3_____ et les objets B et H existaient depuis plus de 30 ans, de sorte que ceux-ci devaient bénéficier de la prescription trentenaire.

3.1.1 Selon l'art. 1 al. 1 LCI, 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 (let. a) ; modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b) ; démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (let. c) ; modifier la configuration du terrain (let. d) ; aménager des voies de circulation, des places de parcage ou une issue sur la voie publique (let. e) ; ouvrir un nouveau puits (let. f) ; abattre un arbre d'une essence protégée (let. g).

3.1.2 À teneur de l'art. 22 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (let. a) et le terrain est équipé (let. b, al. 2). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).

3.1.3 Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (art. 14 al. 1 LAT). Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14 al. 2 LAT).

3.1.4 Sous la note marginale « constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole », l'art. 16a LAT définit comme conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice (al. 1), soit,

- 12/22 - A/1824/2024 conformément à ce que précise l'art. 34 al. 1 1re partie de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1), qui servent à l'exploitation tributaire du sol ou au développement interne. Les constructions et installations qui servent au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice sont conformes à l'affectation de la zone. Le Conseil fédéral règle les modalités (al. 2). Les constructions et installations dépassant le cadre de ce qui peut être admis au titre du développement interne peuvent être déclarées conformes à l'affectation de la zone et autorisées lorsqu'elles seront implantées dans une partie de la zone agricole que le canton a désignée à cet effet moyennant une procédure de planification (al. 3).

3.1.5 L'art. 16b LAT prévoit que les constructions et les installations qui ne sont plus utilisées conformément à l'affectation de la zone et qui ne peuvent pas être affectées à un autre usage en vertu des art. 24 à 24e LAT doivent cesser d'être utilisées. Cette interdiction est levée dès que ces constructions ou installations peuvent être réaffectées à un usage conforme à l'affectation de la zone (al. 1). Si l'autorisation est limitée dans le temps ou assortie d'une condition résolutoire, les constructions ou installations doivent être démolies et l'état antérieur rétabli dès que l'autorisation devient caduque (al. 2).

3.1.6 Aux termes de l'art. 24c LAT, hors de la zone à bâtir, les constructions et installations 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 (al. 2). Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent

être remplies (al. 5). 3.1.6.1 Les objets qui peuvent bénéficier de la garantie de la situation acquise en zone agricole concernent trois périodes successives : (1) ceux qui sont construits avant le 1er juillet 1972, à savoir la date d'entrée en vigueur de l'ancienne législation sur la protection des eaux contre la pollution qui établissait la première séparation officielle entre les secteurs constructibles et non-constructibles ; (2) les ouvrages construits jusqu'au 1er janvier 1980, date d'entrée en vigueur de la LAT ; (3) les ouvrages construits depuis lors. 3.1.6.2 Lors de chacune de ces périodes, les règles applicables à la zone agricole ont été modifiées ; ne bénéficient de la garantie de la situation acquise que les ouvrages qui à chaque fois ont été érigés dans le respect des prescriptions du moment. Les constructions illicites sont donc soustraites à toute garantie, même si un rétablissement de l'état conforme au droit n'a jamais pu être effectué pour des raisons de proportionnalité, de prescription ou de préemption, même si dite construction a été détruite volontairement ou par accident et même si le registre foncier ne fait pas état de la situation (Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, n. 465).

- 13/22 - A/1824/2024 3.1.6.3 Le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement. La date déterminante est en principe celle du 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 le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C_491/2020 du 10 mai 2021 consid. 2.1 et les références citées). L'art. 41 al. 1 OAT précise qu'il s'agit de constructions et installations « érigées ou transformées légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral ». Les possibilités offertes par l'art. 24c LAT ne peuvent être utilisées qu'une seule fois (arrêt du Tribunal fédéral 1C_347/2014 du 16 janvier 2015 consid. 3.5). 3.1.7 Selon l'art. 27c LaLAT, lequel traite des « Constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et devenues non conformes à l'affectation de la zone », le département peut autoriser la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction de constructions ou installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'affectation du sol, dans les limites des art. 24c et 37a LAT et 41 à 43 OAT et aux conditions fixées par ces dispositions (al. 1). Les constructions visées à l'art. 43 OAT sont régies par les normes de la 4e zone. Les autres constructions existantes sont régies par les normes de la 5e zone (al. 2). 3.2.1 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 département en application des art. 129 et 130 LCI (art. 131 LCI). 3.2.2 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 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_653/2023 du 13 mai 2025 consid. 7.1). De jurisprudence constante, pour être valable, un ordre de mise en conformité doit

respecter les cinq conditions cumulatives suivantes : - l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur ;

- 14/22 - A/1824/2024 - 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, sauf en zone agricole où la prescription ne court pas (ATF 147 II 309 consid. 4 et 5) ; - 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/540/2023 du 23 mai 2023 consid. 3.2.1 ; ATA/1134/2022 du

E. 3.4

En l'espèce, à titre liminaire, il convient de relever que les parties s'en rapportent à l'état de fait tel que retenu par le TAPI. Les recourants ne contestent plus non plus leur qualité de perturbateurs par situation.

E. 3.4.1

D'une part, le département considère que le TAPI aurait versé dans l'arbitraire et violé le principe de la proportionnalité, appliqué dans le cadre des art. 129 et 130 LCI, en prenant en considération la future entrée en vigueur du nouvel art. 25 al. 5 LAT dans l'appréciation de la proportionnalité de l'ordre de remise en état quant aux objets D et E, dont l'existence depuis plus de 30 ans était démontrée.

- 18/22 - A/1824/2024 D'autre part, les recourants contestent l'illicéité des objets B (uniquement pour le dallage, à l'exception du couvert à voitures), D, E, F et G. À cet égard, ils font notamment valoir qu'au même titre que les objets D et E, les objets B (un dallage, couvrant environ 36 m² à l'emplacement destiné à un couvert à voitures), D (une cour d'environ 115 m²), E (un cheminement d'environ 125 m²), F (un portail en métal, situé le long du chemin G_____, d'environ 4 m de longueur et 1.80 m de hauteur, comprenant deux piliers en béton) et G (un ensemble portail et portillon en métal, situé le long du chemin G_____ au nord de la parcelle, d'environ 4 m de longueur et 1.80 m de hauteur) avaient été réalisés dans le cadre de la DD 3_____, soit à tout le moins en 1993, de sorte qu'il était disproportionné d'en exiger la remise en état.

E. 3.4.2

Compte tenu de l'entrée en vigueur au 1er janvier 2026 de l'art. 25 al. 5 LAT, se pose désormais la question du droit applicable au présent litige. Si, selon la jurisprudence fédérale applicable jusqu'alors, aucune référence anticipée à l'art. 25 al. 5 LAT ne pouvait être admise pour justifier l'annulation d'un ordre de remise en état impliquant la suppression de constructions au motif qu'il était démontré que celles-ci existaient depuis plus de 30 ans, autre est la question de savoir si l'art. 25 al. 5 LAT désormais en vigueur doit être appliqué immédiatement aux procédures pendantes. Dans la mesure où l'examen de la légalité des bâtiments litigieux est antérieur à l'entrée en vigueur de l'art. 25 al. 5 LAT, l'ancien droit, soit en particulier la jurisprudence fédérale ressortant de l'ATF 147 II 309, devrait en principe demeurer applicable, en l'absence de disposition transitoire précise sur ce point. Toutefois, s'agissant d'un ordre de remise en état, il a d'ores et déjà été admis de jurisprudence constante que, contrairement au cas d'une demande ordinaire

d'autorisation de construire, le nouveau droit s'applique s'il est plus favorable à la partie recourante. Or, il ressort expressément du contenu des travaux législatifs susrappelés en lien avec l'adoption de l'art. 25 al. 5 LAT que la volonté du Parlement était de mettre un terme au démantèlement des constructions illégalement érigées en dehors de la zone à bâtir, sans prendre en considération leur date de construction. Ainsi, il apparaît qu'en demandant l'introduction dans la LAT de la prescription trentenaire en cas de construction illégale en zone agricole, le législateur fédéral a entendu mettre en œuvre un système plus favorable aux propriétaires concernés que celui prévalant jusqu'au 1er janvier 2026. En ces circonstances portant sur la conformité au droit d'un ordre de remise en état, l'application immédiate de l'art. 25 al. 5 LAT apparaît justifiée dans la mesure où celui-ci est, selon la volonté du législateur fédéral, plus favorable aux recourants que la jurisprudence applicable jusqu'alors. Par conséquent, il convient, à ce stade, d'examiner la légalité des objets litigieux sous l'angle de l'art. 25 al. 5 LAT.

- 19/22 - A/1824/2024

E. 3.4.3

Concernant les objets D et E, le département ne contredit pas en tant que telle leur existence depuis plus de 30 ans, mais la prise en considération de celle-ci dans l'application du principe de la proportionnalité par les premiers juges pour en justifier le maintien. À cet égard, le département souligne que, dans sa jurisprudence récente, le TAPI tendait à maintenir son approche consistant à tenir compte de la future entrée en vigueur de l'art. 25 al. 5 LAT dans l'application de principe de la proportionnalité pour annuler des ordres de remise en état. Par là-même, le département semble solliciter de la chambre de céans qu'elle invite le TAPI à se conformer à la jurisprudence fédérale et cantonale susrappelée. Étant donné que, dans son jugement JTAPI/614/2025 précité, le TAPI se réfère désormais à l'arrêt ATA/278/2025 précité, renonçant à tenir compte de la future entrée en vigueur de l'art. 25 al. 5 LAT dans l'application du principe de la proportionnalité aux ordres de remise en état, il n'y a pas lieu d'y revenir (cf. consid. 3.2.7). Cela étant dit, dans la mesure où, tel qu'indiqué précédemment, l'art. 25 al. 5 LAT est dorénavant entré en vigueur et que son application au présent litige est justifiée, ledit grief est désormais sans pertinence. Dès lors que le département ne remet pas en question l'existence depuis plus de 30 ans des objets D et E, dont il a été démontré qu'ils avaient été réalisés simultanément aux travaux de la DD 3_____, soit au plus tard lors de la délivrance du permis d'occuper en 1993, il faut admettre, par substitution de motifs, que c'est à bon droit que les premiers juges ont annulé l'ordre de remise en état querellé les concernant.

E. 3.4.4

S'agissant des objets B – dallage à l'exception du couvert à voitures –, F, G et H, les recourants font également valoir que lesdites constructions existeraient depuis plus de 30 ans. Pour les objets B (dallage), D, E F et G, le TAPI a notamment retenu que ceux-ci n'avaient jamais été autorisés, puisque la DD 3_____ visait uniquement la transformation et l'agrandissement d'une habitation, ce que confirmait le courrier de l'architecte du 16 mai 1991. S'il ressort en effet dudit document que l'objet de la demande définitive d'autorisation de construire relatif à la DD 3_____ portait sur la « transformation et agrandissement d'une maison d'habitation », l'examen des documents produits par les recourants en relation avec la DD 3_____, notamment de la liste des devis alors établis et de la facturation relatives aux portails, ainsi que de l'attestation de l'architecte mandatée

pour les travaux de la DD 3 _____ du 20 mars 2025 indiquant que les objets B (pour le dallage de 36 m², à l'exception du couvert à voitures), D, E, F et G ont été réalisées en 1992, montrent en revanche que ceux-ci ont bel et bien été construits lors de la réalisation des travaux liés à la DD 3 _____. Il ressort d'ailleurs de plans alors remis, notamment du tableau de mutation daté de 1993, que lesdits objets y figuraient.

- 20/22 - A/1824/2024 Il s'ensuit qu'il a ainsi été démontré qu'au même titre que les objets D et E, les objets B (pour le dallage, à l'exception du couvert à voitures), F et G ont été réalisés lors des travaux autorisés par la DD 3 _____, lesdits aménagements figurant clairement sur les documents y relatifs, ce qu'a confirmé par écrit l'architecte alors mandatée. Lesdits travaux ayant pris fin au plus tard en 1993, il y a lieu de retenir que les objets B (dallage), F et G existent également depuis plus de 30 ans. Quant à l'objet H, il apparaît a priori que les recourants n'apportent aucune pièce permettant de dater sa construction. Cependant, contrairement à ce qu'a retenu le TAPI à cet égard, la consultation du SITG indique que ledit bâtiment a été construit durant la période de 1986 à 1990 (site Internet <https://map.sitg.ge.ch/> consulté le 6 janvier 2025), ce que la vétusté de celui-ci, reconnue par le TAPI et non contredite par les parties, tend à confirmer. Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que les objets B (dallage), F, G et H ont bel et bien été construits plus de 30 ans au moment de l'ouverture par le département, le 12 février 2024, d'une procédure d'infraction, de sorte qu'en application de l'art. 25 al. 5 LAT, il y a lieu d'annuler l'ordre de remise en état litigieux en tant que celui-ci ordonne la suppression ou l'évacuation des constructions correspondantes, à l'exception du couvert à voitures (objet B). Ce grief devra dès lors être admis et le jugement et la décision contestés, modifiés dans cette mesure.

E. 3.4.5

Autre est la question de l'objet B (couvert à voitures) pour lequel les recourants admettent eux-mêmes que l'ordre de remise en état litigieux est fondé, sous réserve de l'existence d'un intérêt public suffisant à la suppression du couvert à voitures malgré le maintien du dallage et des autres objets. Bien que le dallage de l'objet B puisse être maintenu, l'intérêt privé des recourants de pur confort au maintien du couvert à voitures, dont ils reconnaissent eux-mêmes l'existence illicite, ne saurait être validé. Les intérêts privés des recourants à pouvoir continuer de bénéficier de l'installation litigieuse doivent céder le pas aux intérêts publics, qualifiés de majeurs par la jurisprudence, à la préservation des zones agricoles, relevant par nature de l'espace non bâti. À ceux-ci s'ajoutent les intérêts publics, importants, au rétablissement d'une situation conforme au droit, de la limitation du nombre et des dimensions des constructions en zone agricole ainsi que le respect du principe de l'égalité devant la loi (ATA/999/2023 précité consid. 3.5.2). Les recourants ne sauraient enfin se prévaloir d'une situation créée sans autorisation pour s'opposer à la remise en état. Au vu de ce qui précède, le recours du département et celui des recourants devront tous deux être partiellement admis, dès lors que le jugement attaqué et l'ordre de remise en état litigieux devront être annulés concernant les objets B (pour le dallage, à l'exception du couvert à voitures), D, E, F, G et H, et confirmés pour l'objet B (couvert à voitures).

- 21/22 - A/1824/2024 4. Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera perçu (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée solidairement aux recourants, à la charge du département (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

E. 8

novembre 2022 consid. 11b). 3.2.3 Selon le Tribunal fédéral, l'art. 129 let. e LCI reconnaît une certaine marge d'appréciation à l'autorité dans le choix de la mesure adéquate pour rétablir une situation conforme au droit, dont elle doit faire usage dans le respect des principes de la proportionnalité, de l'égalité de traitement et de la bonne foi, et en tenant compte des divers intérêts publics et privés en présence. 3.2.4 Garanti par l'art. 36 al. 3 Cst., le principe de la proportionnalité se compose des règles d'aptitude – qui exige 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 140 I 218 consid. 6.7.1 ; 136 IV 97 consid. 5.2.2). C'est ainsi que 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 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). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_60/2021 du 27 juillet 2021 consid. 3.4.2 confirmant l'ATA/1304/2020 du 15 décembre 2020 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_233/2014 du 23 février 2015 consid. 4). Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_418/2021 du 10 mars 2022 consid. 3.1). Quant aux coûts de la remise en état, un montant important n'est pas à lui seul décisif (arrêts du Tribunal fédéral 1C_29/2016 du 18 janvier 2017 consid. 7.2 qui

- 15/22 - A/1824/2024 concernait une remise en état pour un montant de l'ordre de CHF 200'000.- ; 1C_136/2009 du 4 novembre 2009 qui concernait une remise en état pour un montant estimé à CHF 300'000.-). L'intérêt purement économique de la partie recourante ne saurait dès lors avoir le pas sur l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit, les règles relatives à la séparation entre les zones bâties et non bâties répondant à une préoccupation centrale de l'aménagement du territoire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_149/2022 du 28 octobre 2022 consid. 5.2). 3.2.5 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 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/68/2013 du 6 février 2013). 3.2.6 En outre, depuis l'arrêt rendu le 28 avril 2021 dans lequel il a tranché pour la première fois la question (ATF 147 II 309 consid. 5.5), le Tribunal fédéral a rappelé à plusieurs reprises que la prescription trentenaire ne trouve pas application en zone agricole et l'adoption le 29 septembre 2023 d'un art. 25 al. 5 LAT prévoyant que « le droit au rétablissement de la situation conforme se prescrit après 30 ans » (FF 2023 2488),

n'étant pas en vigueur, il ne saurait s'appliquer à titre anticipé (arrêts du Tribunal fédéral 1C_182/2023 du 16 août 2024 consid. 3 ; 1C_667/2023 du 3 juin 2024 consid. 4.5.3 ; 1C_452/2023 du 31 mai 2024 consid. 8 ; ATA/714/2025 du 24 juin 2025 consid. 8.2.3 et les arrêts cités). 3.2.7 Dans un jugement récent (JTAPI/614/2025 du 6 juin 2025 consid. 21) rappelant sa jurisprudence tendant à annuler des ordres de remise en état, considérant notamment qu'ils étaient disproportionnés au vu de la modification de la LAT annoncée rétablissant la prescription trentenaire en zone agricole, et se référant à l'arrêt ATA/278/2025 du 18 mars 2025, le TAPI a confirmé un ordre de remise en état d'une parcelle sise en zone agricole par la suppression et l'évacuation de plusieurs constructions s'y trouvant (serre, chemin, terrasse, cheminements), ainsi que la remise en état du terrain naturel. 3.3.1 Le nouvel art. 25 al. 5 LAT est entré en vigueur le 1er janvier 2026 (RO 2025 640). Celui-ci prévoit désormais que le droit au rétablissement de la situation conforme au droit se prescrit après 30 ans. Le délai est respecté lorsque l'autorité compétente intervient pour la première fois avant la fin de ce délai. Il n'y a pas de prescription si des biens de police, en particulier l'ordre public, la tranquillité, la sécurité ou la santé publics, sont mis en péril.

- 16/22 - A/1824/2024 Le 31 octobre 2018, le Conseil fédéral a soumis au Parlement un projet de révision de la LAT (Message relatif à la deuxième étape de la révision partielle de la LAT du 31 octobre 2018, FF 2017 7423, dite LAT 2). Dans le cadre des travaux législatifs y relatifs, la commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national a déposé auprès de son homologue du Conseil des États le 12 octobre 2021 une motion concernant la prescription de l'obligation de rétablir la situation conforme au droit hors de la zone à bâtir que le Conseil national a adopté le 17 mars 2022. Celle-ci faisait suite à l'arrêt du Tribunal fédéral du 28 avril 2021 (ATF 147 II 309) et chargeait le Conseil fédéral de modifier la LAT afin que, en cas de construction illégale hors zone à bâtir, l'obligation de rétablir la situation conforme au droit s'éteigne après 30 ans. À la suite de l'adoption de ladite motion par le Conseil des États le 6 décembre 2022, celle-ci a été traitée dans le cadre des travaux législatifs relatifs à la LAT 2. L'art. 25 al. 5 LAT a été adopté par le Conseil national le 15 juin 2023 (BO 2023 N 1397) et le Conseil des États le 14 septembre 2023 (BO 2023 E 751). Le 29 septembre 2023, le Parlement a adopté la modification LAT 2 (RO 2025 640), comprenant le nouvel art. 25 al. 5 LAT. Il ressort des débats du Conseil national et du Conseil des États des 17 mars et 6 décembre 2022 qu'en dépit de l'avis défavorable du Conseil fédéral à l'introduction de la prescription trentenaire hors zone à bâtir, le Parlement a considéré que cette mesure permettrait d'aligner la pratique en dehors de la zone à bâtir sur celle en vigueur dans la zone à bâtir. Considérant la sévérité de l'arrêt du Tribunal fédéral du 28 avril 2021 (ATF 147 II 309) retenant le démantèlement des constructions illégalement érigées en dehors de la zone à bâtir, indépendamment de la date de construction, la majorité du Parlement a relevé, globalement, que les constructions hors zone à bâtir étaient le plus souvent de petites constructions en zone agricole. L'adoption de l'art. 25 al. 5 LAT était principalement justifiée pour trois raisons : l'harmonisation de la prescription à l'intérieur et à l'extérieur de la zone à bâtir afin de garantir que les situations à l'intérieur et à l'extérieur de la zone à bâtir soient traitées de la même manière par tous les cantons en conformité au droit fédéral, mettre un terme à l'insécurité juridique résultant de l'arrêt du Tribunal fédéral précité (absence de justification de l'imprescriptibilité de l'infraction consistant en la réalisation illégale d'une construction hors zone à bâtir alors que le droit suisse prévoit des délais de prescription dans plusieurs domaines du droit) et réduire la charge administrative induite

par celui-ci, ainsi qu'augmenter la sécurité juridique pour les propriétaires et les utilisateurs des constructions concernées par la création d'une base juridique claire (BO 2022 N 509 et BO 2022 E 1182). 3.3.2 Conformément aux principes généraux du droit intertemporel, lorsqu'un changement de droit intervient au cours d'une procédure administrative contentieuse ou non contentieuse, la question de savoir si le cas doit être tranché sous l'angle du nouveau ou de l'ancien droit se pose. La légalité d'un acte administratif, y compris une autorisation de construire, doit en principe être examinée en fonction de l'état du droit prévalant au moment de son prononcé, sous

- 17/22 - A/1824/2024 réserve de dispositions transitoires ; en conséquence, l'autorité de recours applique en principe le droit en vigueur au jour où l'autorité administrative a statué (ATF 144 II 326 consid. 2.1.1). Ainsi, selon la jurisprudence applicable en matière d'ordre de remise en état ou de procédure de régularisation, la légalité des ouvrages litigieux s'examine en principe au moment où les travaux ont été effectués. Toutefois, le droit en vigueur au moment où l'autorité statue s'applique s'il est plus favorable à la partie recourante et permet, contrairement à l'ancien, la délivrance de l'autorisation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_418/2021 du 10 mars 2022 consid. 2 au sujet de l'art. 52 al. 2 OAT et les références citées, notamment ATF 144 II 326 consid. 3.1.1). Pour les demandes ordinaires (et non les demandes de régularisation) d'autorisation de construire portées devant les instances de recours, lorsque le droit change en cours de procédure, la jurisprudence considère que le nouveau droit doit être appliqué immédiatement lorsque cela répond à un intérêt public prépondérant (ATF 141 II 393 consid. 2.4 ; 139 II 243 consid. 11.1 ; 135 II 384 consid. 2.3). Il a été considéré que tel était en particulier le cas de la nouvelle loi sur la protection des eaux (ATF 141 II 393 consid. 2.4 ; 99 Ib 150 consid. 1 ; 99 Ib 113 consid. 9). Les critères pour déterminer si une application immédiate du nouveau droit s'impose sont les suivants. Par analogie avec les règles du Code civil suisse du

E. 10

décembre 1907 (CC - RS 210), il faut que la nouvelle règle réponde à un intérêt public majeur, dont l'application ne souffre aucun délai. Il convient ensuite de tenir compte du pouvoir d'examen de l'instance de recours auprès de laquelle la cause est pendante : un pouvoir d'examen complet en légalité peut déjà suffire à une application immédiate du nouveau droit (ATF 141 II 393 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_379/2016 du 13 juin 2017 consid. 5). À titre d'exemple, la chambre de céans a d'ores et déjà retenu, concernant l'application des nouveaux art. 24c LAT et 42 OAT aux procédures pendantes lors de leur entrée en vigueur le 1er novembre 2012, que malgré l'absence de disposition transitoire à cet égard, le Conseil fédéral avait prévu, de façon générale, que les procédures de recours pendantes demeureraient régies par l'ancien droit, sauf si le nouveau droit était plus favorable au requérant (art. 52 al. 2 OAT). Dès lors que tel n'était pas le cas en l'occurrence, il convenait de se référer à l'ancien droit (ATA/507/2014 du 1er juillet 2014 consid. 3a).

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