

GE_GERICHTE A/2726/2023 vom 2. September 2025

GE Cour de justice, 2025-09-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2726_2023

FR: GE_GERICHTE A/2726/2023 du 2 septembre 2025

IT: GE_GERICHTE A/2726/2023 del 2 settembre 2025

Regeste

REMISE EN L'ÉTAT; RÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT
ANTÉRIEUR; AMENDE; FIXATION DE L'AMENDE | Rejet du recours contre la 5^{ème} amende fixée à CHF 10'000.- pour le non-respect d'un ordre de remise en état, prononcé plus de deux ans auparavant et non contesté, après quatre amendes d'un montant moindre pour la même raison. Rejet également du recours contre l'ordre de suppression des cabines de peintures installées, sans autorisation, en zone de développement industriel et artisanal, et utilisées par l'entreprise de carrosserie, exploitante du bâtiment. Confirmation de l'ordre de mise en conformité infligé à la propriétaire de la parcelle, perturbatrice par situation et agissant par le biais de l'architecte mandaté par ses soins. Respect du principe de proportionnalité, la propriétaire n'ayant pas déposé de demande d'autorisation visant à régulariser l'installation des cabines de peinture, bien que le département l'ait invitée à le faire. | LCI.137.al1.lete; LCI.129.lete

Erwägungen

E. 3

La recourante conteste également l'ordre de supprimer les cabines de peinture pour les différents motifs susmentionnés.

E. 3.1

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).

E. 3.1.1

Selon la jurisprudence, sont considérés comme des constructions ou installations au sens de l'art. 22 al. 1 LAT tous les aménagements durables et fixes créés par la main de l'homme, exerçant une incidence sur l'affectation du sol, soit parce qu'ils modifient sensiblement l'espace extérieur, soit parce qu'ils chargent l'infrastructure d'équipement ou soit encore parce qu'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement (ATF 140 II 473 consid. 3.4.1 ; 123 II 256 consid. 3 ; 119 Ib 222 consid. 3a). La procédure d'autorisation doit permettre à l'autorité de contrôler, avant la réalisation du projet, sa conformité aux plans d'affectation et aux diverses réglementations applicables. Pour déterminer si l'aménagement prévu est soumis à cette procédure, il faut évaluer si, en général, d'après le cours ordinaire des choses, cet aménagement entraînera des conséquences telles qu'il existe un intérêt de la collectivité ou des voisins à un contrôle préalable (ATF 139 II 134 consid. 5.2 ; 123 II 256 consid. 3 ; 119 Ib 222 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_50/2020 du 8 octobre 2020 consid. 6.1).

E. 3.1.2

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 (art. 1 al. 1 let. a et d LCI). 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 maisons destinées à l'habitation, au commerce, à l'industrie ou à l'agriculture (let. a), les murs, clôtures, portails, poulaillers, clapiers, chenils (let. b), les garages et ateliers de réparations, les entrepôts, les dépôts de tous genres (let. c), les ascenseurs et monte-charges, les installations de chauffage, de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité et les antennes électromagnétiques (let. d), les installations extérieures destinées à l'exploitation d'une industrie ou à l'extraction de matières premières (let. e) et les installations de stockage d'hydrocarbures et liquides assimilés (let. f).

E. 3.2

Selon la jurisprudence de la chambre de céans (ATA/828/2024 du 9 juillet 2024 consid. 5.5 ; ATA/1399/2019 du 17 septembre 2019 consid. 3f), le département peut, s'il constate que des travaux ou modifications énumérés à l'art. 1 al. 1 LCI ont apparemment été effectués sans qu'une autorisation ait été requise, ordonner au propriétaire et autres usagers au sens de l'art. 131 LCI de déposer une requête en autorisation afin de régulariser la situation. La légalité d'une telle injonction, reposant sur les art. 1 al. 1 et 129 LCI, a été confirmée par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C_557/2019 du 21 avril 2020 consid. 2.4). Cette manière de procéder concrétise le principe de proportionnalité s'imposant au département lorsqu'il prend des mesures fondées sur l'art. 129 LCI, en particulier un éventuel ordre de remise en état en application de l'art. 129 let. e LCI : elle permet en effet de favoriser une régularisation progressive d'une situation potentiellement non conforme au sens de l'art. 130 LCI, en donnant notamment aux personnes intéressées la possibilité de s'exprimer et de collaborer à cette régularisation (ATA/1399/2019 précité consid. 3f).

E. 3.3

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). 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).

E. 3.4

De jurisprudence constante, pour être valable, un ordre de mise en conformité doit respecter cinq conditions cumulatives : 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) 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_469/2019 du 28 avril 2021 consid. 4 et 5) ; 4) 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 ; 5) 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/330/2021 du 16 mars 2021 consid. 3c et les références citées).

E. 3.4.1

Le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 Cst., exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par une mesure moins incisive. En outre, il 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 126 I 219 consid. 2c et les références citées). 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, le 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 le constructeur (Nicolas WISARD/Samuel BRÜCKNER/Milena PIREK, Les constructions « illicites », in Jean-Baptiste ZUFFEREY [éd.], Journées suisses du droit de la construction 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. 3.4.2

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 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/1299/2020 du

15 décembre 2020 consid. 7e). L'autorité peut adresser l'ordre de rétablir un état conforme au droit aux perturbateurs par comportement et par situation, jouissant d'une certaine marge d'appréciation dans le choix de la personne à laquelle incombera l'obligation d'éliminer la perturbation (ATF 107 Ia 19 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_650/2018 du 22 mai 2019 consid. 4.1.3). Face à une pluralité de perturbateurs, l'autorité doit agir envers celui ou ceux qui sont le plus en mesure de rétablir une situation conforme au droit, lorsque la mesure de police vise ce but. Cela peut impliquer, suivant les circonstances, une prise en compte cumulative de tous les perturbateurs, une action prioritaire envers le perturbateur par comportement, ou une action envers le perturbateur par situation, s'il est davantage en mesure de faire cesser le trouble de l'ordre public. L'autorité dispose d'une plus grande marge de manœuvre lorsque le rétablissement d'une situation conforme au droit peut prendre un certain temps que lorsqu'il est urgent, ce qui implique de s'adresser au perturbateur qui est le premier à même d'agir (ATF 107 Ia 19 consid. 2b et les références citées ; ATA/1299/2020 précité consid. 7e ; Thierry TANQUEREL, Précis de droit administratif, 2^e éd., 2018, n. 563). En l'absence d'urgence, la chambre administrative a déjà jugé que le département conservait une marge d'appréciation entière et pouvait s'adresser au propriétaire qui avait loué les locaux afin d'éliminer la perturbation. Le propriétaire était responsable de l'utilisation conforme au droit de son bâtiment et pouvait donc être tenu d'éliminer les irrégularités en tant que perturbateur par situation, même si l'exploitant était perturbateur par comportement (ATA/827/2024 du 9 juillet 2024 consid. 3.2).

E. 3.5

En l'espèce, il découle clairement de l'art. 1 RCI, en particulier let. e, que les cabines de peinture sont soumises à autorisation. Or, il n'est pas contesté qu'aucune demande d'autorisation n'a été déposée auprès du département pour régulariser la présence des cabines de peinture, comme l'a constaté le TAPI en audience. Ainsi, les deux premières conditions de validité d'un ordre de remise en état sont réalisées. En effet, la SA est la propriétaire de la parcelle litigieuse et, de ce fait, perturbatrice par situation. Le fait que la personne exploitant l'entreprise sise sur sa parcelle pourrait être également en mesure d'exécuter l'ordre litigieux de remise en état, n'y change rien conformément à la jurisprudence précitée, ce d'autant plus dans le contexte susmentionné visant d'autres éléments tels que la remise en état des logements créés sans autorisation. Le département n'a ainsi commis aucun excès ou abus de son pouvoir d'appréciation en adressant cet ordre à la SA, et non à l'exploitant de l'entreprise. S'agissant des trois autres conditions de validité d'un ordre de mise en conformité, seule celle liée à la prescription trentenaire est contestée. Celle-ci est susceptible de s'appliquer in casu vu que la parcelle n'est pas située en zone agricole, mais en zone à bâtir. Toutefois, il revient à la SA de le démontrer, ce que les pièces qu'elle a produites devant le TAPI ne permettent pas. En effet, le fait que les entreprises de carrosserie aient déjà existé avant son acquisition ne prouve en soi pas la présence, il y a trente ans, des cabines de peinture litigieuses sur la parcelle. Enfin, l'intérêt public au respect du droit prime l'intérêt privé au maintien desdites cabines, non seulement pour des raisons d'égalité de traitement dans la mesure où il s'agit d'éléments installés sans autorisation, mais également compte tenu de l'absence de dépôt de demande d'autorisation à cette fin. Le département peut inviter la SA à régulariser la situation des cabines de peinture en sollicitant une telle autorisation, mais ne peut l'y contraindre. Compte tenu de ces éléments, l'ordre de suppression des cabines de peinture respecte le principe de proportionnalité et doit lui aussi être confirmé. Ainsi, entièrement mal fondé, le recours doit

être rejeté.

E. 4

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 900.- sera mis à charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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