

GE_GERICHTE A/3979/2020 vom 17. Mai 2022

GE Cour de justice, 2022-05-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3979_2020

FR: GE_GERICHTE A/3979/2020 du 17 mai 2022

IT: GE_GERICHTE A/3979/2020 del 17 maggio 2022

Erwägungen

E. 3

sur la parcelle n° 3'185 (DD 1 _____), ainsi que la construction d'une remise agricole pour petites machines et outils de jardin, d'une surface de 3 m sur 6.50 m, sur les parcelles n° 3'185 et 3'074. L'intéressé ne pouvait faire valoir de bonne foi qu'il ne saurait revenir à cette situation, alors qu'il avait réalisé, sans droit, tous les travaux subséquents. 25) M. A _____ a formé recours contre ce jugement par acte expédié à la chambre administrative le 16 février 2022. Il a conclu principalement à son annulation, ainsi qu'à celle de la décision du département du 23 octobre 2021 et, statuant à nouveau, à ce que soit ordonnée la remise en état dans le sens des considérants des bâtiments visés sous A de ladite décision, à savoir à la lumière de la pièce 20 de son chargé, subsidiairement, au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour ordonner la remise en état dans ce même sens.![endif]>![if> Le TAPI n'avait pas établi les faits de manière exacte et complète, et avait apprécié les preuves de manière arbitraire. Il ne s'opposait pas à l'ordre de remise en état, mais à son étendue. La remise en état dans la configuration d'origine était disproportionnée. Le TAPI n'avait pas compris qu'il ne contestait pas la suppression des travaux entrepris dès 2009, au contraire des constructions et installations antérieures au mois de juin 2006. Les plans de la DD 1 _____ n'avaient jamais été respectés par son père, dès lors que les travaux non autorisés, tels que dénoncés plus tard par le département, étaient en réalité d'origine. Le TAPI avait ignoré le fait que le 7 décembre 2006, lors d'un transport sur place, une collaboratrice du département avait admis que le sous-sol n'avait pas pu échapper aux fonctionnaires ayant signé le permis d'habiter en 1978. Dans le cadre de la demande du 24 juin 2006, le département avait précisé que ce sous-sol, bien que non autorisé, ne donnerait pas lieu à une constatation d'infraction. Ainsi, le département, depuis 2006 à tout le moins, avait une bonne connaissance de l'état existant des bâtiments et, hormis le refus de demande d'autorisation de construire, n'avait pas pris de mesures particulières visant à s'opposer à cet état existant. Ceci résultait également de la décision du 6 février 2007 à teneur de laquelle le département avait constaté que les constructions d'ores et déjà érigées sur la parcelle avaient déjà été agrandies notamment par l'adjonction d'un sous-sol et l'agrandissement du chalet « week-end », dont la surface avait été portée de 21 à 28.3 m². Ainsi, le département avait connaissance et toléré certains travaux entrepris, pendant de nombreuses années. Ce n'était qu'en été 2021 qu'il avait décidé de reprendre le traitement des procédures en infraction, soit en l'occurrence celle faisant suite au contrôle du 13 février 2009. Contrairement à ce qu'avait retenu le TAPI, il avait bel et bien donné suite au courrier du département du 27 février 2009, en se prévalant de son intention de procéder à des travaux de rénovation, tel qu'annoncés par courrier du 30 juillet 2008, à savoir le rafraîchissement des sols, murs et plafonds, ainsi que la réfection des sanitaires de la cuisine, de la façade, de la toiture et des aménagements extérieurs. Le département lui avait donné son accord le 20 août 2008 pour ces travaux d'entretien, non assujettis à une demande d'autorisation de construire. Dans le

cadre de la réalisation de ces travaux, l'entreprise avait constaté que de nombreuses pièces du chalet nécessitaient un traitement au vu de leur état de délabrement, ainsi que de la présence de bostryches. Le chalet avait donc été démonté pièce par pièce et le matériau traité réparé avant de procéder au remontage. Le département s'était manifestement satisfait de ces explications et n'avait pas saisi l'occasion du contrôle du 13 février 2009, ni ses suites, pour mettre en cause l'état existant des bâtiments, tel qu'illustré par les plans du 7 juin 2006. Il serait particulièrement choquant de le tenir responsable de travaux réalisés par son père alors que, en novembre 1976, il n'était qu'un enfant, et que les travaux de démolition de 2009 avaient été entrepris par son père. Il n'était pas acceptable de soutenir que la remise en état devait intervenir à l'aune du plan illisible et imprécis du 6 juillet 1976. Le risque qu'in fine la remise en état ne soit pas conforme à ce que l'office des autorisations de construire avait à l'esprit et que lui-même soit sanctionné de ce fait était trop important. On ne pouvait pas décemment requérir de sa part la remise en état des bâtiments en se fondant sur un permis de construire dans le cadre de la DD 2 _____ dont les plans n'existaient plus. Si la prescription trentenaire ne pouvait plus être invoquée, il convenait de garder à l'esprit que plusieurs décennies avaient passé depuis les premières transformations illicites et que, par conséquent, il serait disproportionné de revenir à « un tel état ». L'ordre de conformité, en ce qu'il exigeait la suppression et l'évacuation du logement familial, même par hypothèse limité à la situation telle qu'elle résultait de la DD 1 _____ étaient disproportionnés, ce qui justifiait de donner droit à ses conclusions. 26) Le département a conclu, le 18 mars 2022, au rejet du recours. Sur les deux parcelles, désormais propriétés de M. A _____ et de Mme C _____, avaient été autorisées l'édification d'un seul chalet « week-end » et d'une remise agricole pour petites machines et outils de jardin dans le cadre de la DD 1 _____, dont le dossier n'était malheureusement plus disponible. Au vu de la zone concernée, le département avait en revanche refusé au recourant, par décision du 6 février 2007, la possibilité d'y édifier une nouvelle construction en vue d'y aménager son logement, refus confirmé en dernier lieu par la chambre administrative le 29 juin 2008. Cette procédure avait permis de mettre en évidence le fait que les constructions réalisées n'étaient pas conformes à ce qui avait été autorisé au niveau de la hauteur, de la surface, du niveau et de l'implantation. Par courrier du 20 août 2008, le département avait accepté des travaux d'entretien, et non de rénovation. Le 13 février 2009, c'était des travaux de démolition qui étaient en cours, sans aucune autorisation. Interpellé à ce propos, le recourant n'avait donné aucune suite. À la reprise de l'instruction du dossier le 26 juin 2020, il était apparu que le recourant avait poursuivi par des travaux supplémentaires, créant un certain nombre de nouvelles constructions, sans aucune autorisation, d'où l'ordre de remise en état du 23 octobre 2020. En réalité, le mécanisme que M. A _____ et son père avaient mis en œuvre depuis de nombreuses années mettait clairement en évidence, comme l'avaient rappelé les premiers juges, le peu de respect qu'ils avaient toujours démontré vis-à-vis de la loi ou des décisions rendues par les autorités. La mauvaise foi du recourant était d'autant plus blâmable qu'il s'était permis d'aller plus loin que ce qu'il avait annoncé au département, puisqu'au final il avait procédé à la démolition de l'ensemble des bâtiments existants pour réaliser le projet de construction qui lui avait été refusé quelques années auparavant. Dans ces conditions, on se demandait à quelle situation préexistante le recourant pouvait encore bien vouloir prétendre, dès lors qu'il apparaissait que le chalet « week-end » érigé par son père, en violation des autorisations délivrées, avait été démolé en février 2009, ce qui devait également être le cas de la remise agricole par comparaison des photographies au dossier. 27) Dans sa réplique du 20 avril 2022, M. A _____ a relevé qu'il

avait donné suite à l'interpellation du département après le contrôle du 13 février 2019 (sic). Il soulignait le raisonnement très « scolarisé » du TAPI et de l'autorité intimée. Il ne tentait pas de plaider la bonne foi afin qu'il soit intégralement renoncé à l'ordre de remise en état, mais son étendue, en raison des circonstances d'espèce spécifiques. Les plans du 7 juin 2006 étaient les gardiens de l'étendue de l'ordre de remise en état.!

28) Les parties ont été informées, le 21 avril 2022, que la cause était gardée à juger. EN DROIT

1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2) Le litige porte sur la conformité au droit de l'ordre de remise en état du département du 23 octobre 2020, confirmée par le jugement attaqué, en tant qu'il vise la suppression et l'évacuation du bâtiment comprenant le logement familial (objet A).

3) a. Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (art. 22 LAT, repris à l'art. 1 LCI). 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 (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). b. En zone agricole, ne sont autorisées que les constructions et installations qui sont destinées durablement à l'activité agricole ou horticole et aux personnes l'exerçant à titre principal et qui respectent la nature et le paysage ainsi que les conditions fixées par les art. 34 ss OAT ; art. 20 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987- LaLAT - L 1 30). Les recourants eux-mêmes ne contestent pas que la construction visée par la décision litigieuse, soit une piscine, une terrasse, un abri de jardin, une pergola, ou une palissade ne répondent pas à ces conditions et ne sont donc pas autorisables. 4) 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).

Pour être valable, un ordre de mise en conformité doit respecter les conditions cumulatives suivantes : - l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur ; - les installations en cause ne doivent pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation ; - l'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré concerné, que ce soit par des promesses, par des infractions, des assurances ou encore un comportement des conditions telles qu'elle serait liée par la bonne foi ; - l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé de l'intéressé au maintien des installations litigieuses (ATA/1030/2018 du 2 octobre 2018 consid. 6c et les références citées). - la prescription trentenaire ne s'applique pas hors de la zone à bâtir (ATF 147 II 309).

5) Le recourant remet en cause la proportionnalité de l'ordre de remise en état.

a. 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 - autre mesure administrative 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). b. 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 précité ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_233/2014 du 23 février 2015 consid. 4). c. Le Tribunal fédéral a déjà considéré que des délais de plus de quatre ans et même de plus de treize ans ne suffisaient pas pour retenir que l'autorité administrative aurait toléré des constructions et installations durant de longues années et que son intervention violerait le principe de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 1C_114/2011 du 8 juin 2011 consid. 4.2 ; 1C_181/2009 du 24 juin 2009 consid. 3.3). 6) Le recourant ne conteste pas que les installations litigieuses visées par l'ordre de remise en état du 23 octobre 2020 ont été édifiées sans autorisation de construire et, de plus, hors de la zone à bâtir, en zone agricole. Contrairement à ce que soutient le recourant, l'ordre de remise en état et les discussions subséquentes s'agissant du bâtiment comprenant le logement familial (objet A de la décision querellée) sont clairs, à savoir sa suppression et son évacuation, et, si souhaité, un retour à une situation antérieure, avec la reconstitution d'un chalet « week-end » et d'une remise proposant des dimensions, gabarits et affectations conformes au bâtiment d'origine. Seule a en effet été autorisée l'édification d'un tel chalet d'une surface de 21 m² sur la parcelle n° 3'185, selon décision du 12 novembre 1976, puis d'une remise agricole pour petites machines et outils de jardin, d'une surface de 3 m sur 6.50 m, sur les parcelles nos 3'185 et 3'074, selon décision des 16 août 1979 puis du 13 mars 1981. La réponse du département au recours déposé devant le TAPI va dans ce sens, à savoir la tolérance d'un retour à une situation antérieure, avec « la reconstitution d'un chalet "week-end" et d'une remise proposant des dimensions, gabarits et affectations conformes au bâtiment d'origine ». À cet égard, vu en particulier la spécification de l'usage des constructions et de leur surface tolérées à l'avenir, nul n'est besoin des plans d'époque pour comprendre ce que le département est prêt à concéder comme constructions sur cette parcelle. En juin 2003, une autorisation pour la reconstruction d'une habitation avec dépendance a été refusée, en raison des dimensions des agrandissements demandés. Ce nonobstant, des travaux d'agrandissement, constatés par le département dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire sollicitée le 24 juin 2006, ont été réalisés, à savoir l'adjonction d'un sous-sol et

l'agrandissement du chalet « week-end », dont la surface a été portée de 21 m² à 28.3 m². Par décision du 6 février 2007, le département a refusé de délivrer l'autorisation de construire portant sur un changement complet d'affectation, ainsi que la transformation et réunion du chalet « week-end » avec dépendance en habitation principale. Le père du recourant, alors propriétaire des lieux, n'exerçait pas la profession de l'agriculture et la construction projetée n'était pas destinée à une activité agricole. La chambre administrative, statuant en lien avec ce refus d'autorisation de construire, a rappelé en 2008 que le chalet « week-end » avait pour seul but de passer des moments de détente. Malgré cela, le recourant, devenu entre-temps propriétaire des parcelles en cause, soit depuis le 23 décembre 2008, a, en février 2009, procédé à la démolition du chalet « week-end », sans autorisation. Il ne saurait à cet égard être suivi lorsqu'il prétend qu'il s'agissait de simples travaux d'entretien autorisés le 20 août 2008 à la suite de sa demande du 30 juillet 2008. Cette demande concernait en effet uniquement le rafraîchissement des sols, des murs et plafonds, la réfection des sanitaires, de la cuisine, de la façade et de la toiture, ainsi que des aménagements extérieurs. S'il tente d'expliquer, par son courrier du 4 mai 2009 au département, que le démontage complet du chalet « week-end », avant remontage, aurait été nécessité par son délabrement et la présence de bostryches, il ne l'établit nullement. En particulier, il ne produit aucune facture en lien avec ces travaux. Il ne soutient pas davantage avoir tenu au courant le département de l'ampleur des travaux prétendument nécessités qui seraient donc allés au-delà de l'entretien annoncé et auraient a priori nécessité une autorisation. Toujours est-il que par la suite, pour autant que le chalet « week-end » ait effectivement été reconstruit préalablement, il a, sans requérir de quelconque autorisation, procédé sciemment à de nouveaux travaux de construction conséquents, d'un bâtiment principal servant de logement, d'une véranda, d'une cuisine d'été ouverte et d'une piscine semi-enterrée. Le 8 octobre 2020, il a exposé avoir entrepris l'agrandissement des bâtiments existants en 2011, suivi de leur jonction en 2012 afin de créer un logement familial, soit l'objet A de la décision querellée. Il a dit ne pas avoir eu pleinement conscience de ses actes, en raison de sa situation personnelle et financière. Il a demandé à pouvoir continuer à jouir des structures nécessaires au logement familial et s'est engagé à supprimer toutes les autres constructions mentionnées dans la décision querellée. Dans la pesée des intérêts à effectuer, il y a lieu de constater que les dérogations à la règle ne pas sont mineures, puisqu'il s'agirait pour le recourant et sa famille de continuer à habiter un logement qui n'a plus rien de temporaire, soit à consacrer un changement d'affectation, en zone agricole, alors que l'autorité a, à compter de juin 2003 et à plusieurs reprises, indiqué qu'elle ne délivrerait pas d'autorisation pour un tel changement d'affectation. L'intérêt public lésé en l'espèce est bien de nature à justifier le dommage que la démolition causera au recourant qui, au vu des circonstances rappelées ci-dessus, ne pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire. À cet égard, en 2009, lorsqu'il a été procédé au démontage ou à la destruction du chalet « week-end », puis à la construction des bâtiments lui servant de logement, il était bien propriétaire de la parcelle, de sorte qu'il ne peut reporter la responsabilité de ses actes sur son père, étant au demeurant relevé que le perturbateur par situation peut en tout état être visé par un ordre de remise en état. Quant à l'intérêt privé du recourant, il est de pure convenance. Depuis au plus tard 2011, il apparaît qu'il jouit illicitement de la situation qu'il a créée. Si la situation du logement est tendue sur le canton de Genève, le recourant sait depuis le mois d'octobre 2020 que la suppression et l'évacuation du bâtiment en cause a été ordonnée. Il ne démontre pas avoir fait les recherches de logement que l'on pouvait raisonnablement attendre de sa part dans cette situation. Son revenu mensuel net de plus de

CHF 13'000.- est à même de lui permettre de trouver un logement adapté à sa situation familiale. Le recourant affirme que les frais de remise en état seraient élevés. Toutefois, comme justement relevé par le TAPI, le devis estimatif du 5 mars 2021 ne vise pas seulement la démolition du bâtiment A, mais également celle de la piscine, du barbecue et de la terrasse. Pour les travaux de reconstruction, ils vont largement au-delà de ce qui est raisonnable pour un chalet « week-end », ce que le recourant n'a pas remis en question devant la chambre de céans. En outre, s'agissant de ces frais, le Tribunal fédéral a rappelé que leur ampleur n'était en réalité que le reflet de l'importance des infractions au droit matériel et que donner de l'importance aux frais dans la pesée des intérêts impliquerait de protéger davantage les violations graves. Cela mènerait à une forte relativisation du droit de la construction. Ainsi, il n'est habituellement pas accordé de poids particulier à l'aspect financier de la remise en état (arrêts du Tribunal fédéral 1C_480/2011 du 24 avril 2012 consid. 4.4. et les références citées). Au vu de ce qui précède, il appert qu'il n'existe aucune mesure moins incisive que la remise en état pour rétablir une situation conforme au droit et l'intérêt public au respect de la zone agricole doit l'emporter sur les intérêts privés du recourant de continuer à profiter de l'aménagement litigieux. L'ordre de remise en état constitue une mesure adéquate et apte à atteindre le but visé et est ainsi conforme au principe de la proportionnalité. En tous points infondé, le recours sera rejeté. 7) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera alloué aucune indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).!endif>![if> * * * * *

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