

# **GE\_GERICHTE A/448/2002 vom 16. März 2004**

GE Cour de justice, 2004-03-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_448\\_2002](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_448_2002)

FR: GE\_GERICHTE A/448/2002 du 16 mars 2004

IT: GE\_GERICHTE A/448/2002 del 16 marzo 2004

## **Regeste**

TPE

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Madame P. et Monsieur Pa. F. ont acquis le 7 février 1997 de Monsieur Y. M. une villa et un parc de 3702 m<sup>2</sup> situés sur la parcelle N° .. feuille .. de la commune de Meinier en zone agricole.

### **E. 2**

Avec l'accord de l'ancien propriétaire, ils avaient déposé en son nom une première demande pour la création d'une piscine en date du 27 janvier 1997 (DD 94693). L'autorisation a été délivrée le 3 juin 1997, le projet ayant rencontré le préavis favorable de la commune. D'après les plans produits à l'appui de cette demande établis par l'Atelier d'architecture A. M. S.A., la piscine était entourée d'une petite plage et d'enrochements. Elle était prévue en bout de parcelle à l'opposé de la maison d'habitation.

### **E. 3**

Dans l'intervalle, les époux F. ont procédé à des travaux de rénovation de la maison d'habitation d'avril 1997 à 1998 après en avoir reçu l'autorisation.

### **E. 4**

Compte tenu des frais engagés pour ces travaux de rénovation, les époux F. ont reporté la construction de la piscine, ce dont ils ont informé M. M.. Craignant de perdre le bénéfice de l'autorisation de construire la piscine en raison du changement de chef du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL), ils ont contracté un emprunt et mandaté M. M. pour construire la piscine et un pool-house.

### **E. 5**

Les travaux ont été effectués sous la direction de l'architecte ainsi que sous celle d'un ingénieur et d'un géomètre pour quelque CHF 380'000.-.

### **E. 6**

Le 11 décembre 2000, un inspecteur de la police des constructions a effectué un contrôle et il a constaté que la piscine n'avait pas été érigée à l'endroit prévu, une barrière avait été posée autour de celle-ci, un pool-house édifié et des remblais effectués.

### **E. 7**

Afin de régulariser la situation, les époux F., par l'intermédiaire du bureau M., ont déposé le 21 décembre 2000 une demande complémentaire d'autorisation de construire (DD 94693)

portant sur le déplacement d'une piscine et la création d'un pool-house. Dans un courrier adressé le 21 décembre 2000 au DAEL par M. M., ce dernier s'excusait du fait que les travaux avaient déjà été réalisés. Compte tenu du délai qui s'était écoulé entre l'obtention de l'autorisation pour la construction de la piscine et la réalisation des travaux de celle-ci, le collaborateur du bureau M. en charge du chiffrage de ce dossier avait commencé les travaux en étant persuadé que ceux-ci correspondaient à la requête en force.

#### **E. 8**

Les époux F. se sont dits surpris, convaincus que le mandataire disposait de toutes les autorisations nécessaires.

#### **E. 9**

Par décision du 18 mai 2001, le DAEL a refusé de délivrer l'autorisation complémentaire, le projet n'étant pas conforme aux articles 20 alinéas 1 et 3 et 26 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LAT - RS 700). Par courrier recommandé du 18 mai 2001, le DAEL a infligé à M. M. une amende de CHF 7'500.- car les travaux réalisés ne correspondaient pas à l'autorisation et au plan visés ne varietur. En outre, le département ordonnait, en application des articles 129 et suivants LCI de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), de démolir dans un délai de 60 jours dès réception de la présente le pool-house et la barrière. Le déplacement de la piscine et le remblai pourraient être examinés favorablement pour autant qu'une nouvelle requête en autorisation complémentaire soit déposée. Le montant de l'amende était justifié par le fait que ce n'était pas la première fois que M. M. s'écartait des plans visés ne varietur (VNV) par le DAEL puisqu'il lui avait déjà été reproché au terme d'une décision du 28 mars 2001 d'avoir modifié sans autorisation le terrain naturel sur la parcelle N° .. à Coligny.

#### **E. 10**

M. M. n'a pas recouru contre cette dernière décision.

#### **E. 11**

Le 12 juin 2001, M. M. a déposé une nouvelle demande complémentaire et par décision du 30 juillet 2001 le DAEL a autorisé les remblais et le déplacement de la piscine déjà effectués.

#### **E. 12**

Le 18 juin 2001, les époux F. ont recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC) contre le refus d'autorisation du DAEL du 18 mai 2001.

#### **E. 13**

La commission a tenu deux audiences, les 7 février et 21 mars 2002. Les époux F. ont réitéré le fait que de bonne foi ils pensaient que leur architecte avait les autorisations requises pour construire la piscine et le pool-house. De plus, ces constructions devaient pouvoir être autorisées, leur parcelle étant située en zone de hameau. Le représentant du DAEL et celui du service de l'agriculture ont indiqué n'avoir pas d'information quant à un éventuel changement de zone. Même si la parcelle devait être déclassée en zone de hameau, le pool-house serait contraire à la destination de cette zone-ci.

#### **E. 14**

Par décision du 8 avril 2002, la commission a rejeté le recours, le pool-house n'étant pas une construction destinée durablement à l'activité agricole (sic). De plus, le Grand Conseil n'avait pas déclassé la zone considérée en 4ème zone rurale. En conséquence le recours ne pouvait qu'être rejeté.

#### **E. 15**

Par acte déposé le 10 mai 2002, les époux F. ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif en concluant à sa mise à néant. La décision du 18 mai 2001 du DAEL comprenant l'ordre de démolition du pool-house devait être annulée également.

#### **E. 16**

Le DAEL a conclu au rejet du recours. Celui-ci ne pouvait être dirigé que contre la décision de la CCRMC du 8 avril 2002. Il était tardif s'il visait l'ordre de démolition du 18 mai 2001.

#### **E. 17**

Par requête du 5 août 2002, les époux F., représentés par un autre avocat, ont déposé auprès du Conseil d'Etat une demande d'autorisation à titre précaire pour le pool-house.

#### **E. 18**

D'entente entre les parties, la première procédure a été suspendue.

#### **E. 19**

Par arrêté du 26 mars 2003, le Conseil d'Etat a refusé l'autorisation de maintien à titre précaire du pool-house au vu de la récente jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle l'article 139 alinéa 1 LCI n'avait pas de portée propre car elle équivalait pratiquement à l'octroi d'une dérogation hors zone à bâtir, selon les articles 24 et suivants LAT (ATF OFDT c/S. du 19 novembre 2002 1/ A. 180/2002).

#### **E. 20**

Par acte déposé au greffe le 28 avril 2003, les époux F. ont recouru auprès du Tribunal administratif contre le refus du Conseil d'Etat en concluant à son annulation. Ils invoquaient le principe de l'égalité de traitement, d'autres piscines et pool-houses à proximité de leur parcelle se trouvant également en zone agricole. De plus, le hameau de Corsinge ne correspondait pas à la zone agricole au sens usuel du terme; enfin, la démolition du pool-house serait disproportionnée en raison des coûts qu'elle engendrerait.

#### **E. 21**

Le DAEL a conclu au rejet du recours. L'ordre de démolition du 18 mai 2001 n'avait fait l'objet d'aucun recours dans le délai légal de sorte qu'il était en force. De plus, au vu de la nouvelle jurisprudence précitée du Tribunal fédéral, le refus du Conseil d'Etat ne pouvait qu'être confirmé.

#### **E. 22**

Les recourants ont produit des photos aériennes de leur parcelle et des environs et ils ont encore sollicité un transport sur place.

#### **E. 23**

Par décision du 10 octobre 2003, le tribunal a ordonné la reprise de la première procédure puis, par décision du 1er décembre 2003, il a joint les deux causes et ordonné une audience de comparution personnelle.

## **E. 24**

Celle-ci s'est tenue le 23 janvier 2004. Les époux F. ont réitéré le fait qu'ils étaient convaincus que leur architecte était en possession de toutes les autorisations nécessaires. Aussi, Mme F. avait-elle été surprise en décembre 2000 de l'intervention de l'inspecteur de la police des constructions.

## **E. 25**

Le 12 février 2004 le juge délégué a tenu une audience de comparution personnelle et d'enquêtes. a. Le responsable de la division de l'information du territoire a indiqué que Corsinge était un des hameaux figurant dans le plan directeur cantonal de 1989. Il était l'un des trente mentionnés dans la liste de 1988. Cependant, lors de la récente approbation par le Conseil fédéral du nouveau plan directeur cantonal, la fiche relative aux hameaux n'avait pas été entérinée, car elle n'était pas conforme à l'article 23 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1). Le canton avait ainsi promulgué une nouvelle loi sur les hameaux. Il appartenait cependant au Grand Conseil de voter un déclassement pour mettre un hameau en zone à bâtir; tel n'avait pas été le cas à ce jour. La commune de Meinier avait réalisé une étude pour le hameau de Corsinge mais le projet n'avait pas abouti. Le but des autorités était actuellement de ne pas créer des zones de développement nouvelles, mais au contraire de limiter la zone à bâtir, raison pour laquelle la nouvelle loi sur les hameaux prévoyait que cette zone, si elle était créée, devait être "tracée au plus près des constructions existantes". En fonction de ces critères, il apparaissait que la piscine, à son emplacement actuel, ne serait pas comprise dans une zone de hameau, même si celle-ci était créée puisque cette construction se situait bien au-delà des six ou dix mètres constituant la limite usuelle. La piscine n'aurait pas dû être autorisée car les hameaux étaient des zones protégées et elle n'était pas compatible avec la zone agricole ou la zone de hameau selon le droit fédéral. b. M. M. a été entendu en qualité de témoin. Concernant la piscine, les propriétaires lui avaient demandé un délai de réflexion de quelques mois car ils voulaient voir quel était l'emplacement le plus approprié en fonction de l'ensoleillement. Il avait ainsi redessiné la piscine à un autre endroit à leur demande et il avait fait un projet pour un pool-house. Compte tenu du coût relativement élevé de ces travaux, les propriétaires avaient temporisé. Huit ou douze mois plus tard, ils avaient rappelé son associé, qui s'occupait en général de la réalisation des chantiers. Quand ledit associé avait ouvert le chantier, il était persuadé que l'autorisation était en force. Or, la piscine avait été réalisée à un autre emplacement que celui prévu initialement et le pool-house édifié sans autorisation. Le terrain étant en pente, les architectes avaient modifié le talus et mis une barrière de protection. Au moment du constat de l'inspecteur du 21 décembre 2000, M. M. avait réalisé qu'il n'avait pas l'autorisation nécessaire. A la requête du département, il avait déposé une demande et tous les préavis requis, y compris celui de la CMNS, étaient favorables mais l'autorisation avait été refusée, le DAEL ne voulant pas créer de précédent. S'agissant de l'amende qu'il avait reçue et de l'ordre de démolition, il était exact qu'il n'avait pas recouru contre la décision du 18 mai 2001 puisqu'il reconnaissait avoir commis une erreur. c. Quant aux époux F., ils n'ont pas contesté avoir reçu de M. M. l'ordre de démolition en question daté du 18 mai 2001. Ils n'avaient pas recouru non plus contre cette décision à ce moment-là et ils avaient redéposé une demande pour le tout, soit la piscine à l'emplacement où elle avait été édifiée et le pool-house. Seul celui-ci demeurait litigieux. Ils ont encore produit un devis de la société DGI S.A. relatif à la déconstruction du pool-house et à la création d'un nouveau local technique en sous-sol, ces travaux ascendant

à quelque CHF 126.000.-.

## **E. 26**

Sur quoi, la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. a) L'aménagement du territoire est régi par la LAT et ses dispositions cantonales d'application, notamment la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LALAT L 1 30). Ces deux lois ont subi diverses modifications, entrées en vigueur pour certaines en cours de procédure. Elles sont toutefois immédiatement applicables (ATF 101 Ib 299 ; ATA F. du 9 mars 2004; A. GRISEL, L'application du droit public dans le temps, ZBL 1974, pp. 251 et 252; M. BORGHI "Il diritto amministrativo intertemporale" RDS 1983, p. 485). b) Même si historiquement Corsinge est un hameau, la parcelle des recourants n'a pas été classée dans la nouvelle zone de hameau instituée par la loi du 3 juillet 2003. Elle se trouve donc toujours en zone agricole, laquelle est régie par les articles 16 et 16a LAT ainsi que par les articles 20 et suivants LALAT. Ces articles définissent notamment les constructions qui sont conformes à la zone, soit qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole soit qu'elles servent au développement interne d'une activité conforme. En l'espèce, les époux F. ont reçu l'autorisation de construire une piscine en zone agricole et seul est litigieux le pool-house, édifié sans autorisation, l'ordre de démolition pris par le DAEL le 18 mai 2001 étant en force puisque ni M. M. ni les époux F. n'ont recouru contre cette décision-ci. 3. La construction d'un pool-house n'est pas conforme à la destination de la zone agricole. Or, les conditions de dérogation pour des constructions hors zone à bâtir sont prévues par le droit fédéral (art. 20 à 24 d LAT) et reprises par les articles 26, 27 et 27D LALAT entrés en vigueur le 24 mai 2003. Enfin, une nouvelle zone de hameau prévue par l'article 22 LALAT entré en vigueur le 23 août 2003 énonce les conditions rappelées lors de l'audience de comparution personnelle par le directeur de la division de l'aménagement mais nécessite un déclassement en zone de hameau par le Grand Conseil, ce qui n'a pas été le cas jusqu'ici du hameau de Corsinge. 4. Au vu de ce qui précède, l'ordre de démolition du pool-house est en force et n'a pas à être examiné. La question des frais que sa démolition engendrerait, estimés à quelque CHF 126'000.- par l'entreprise mandatée par les recourants, est donc irrelevante. 5. Quant au refus du maintien à titre précaire, il ne peut qu'être confirmé au vu de la jurisprudence fédérale rappelée ci-dessus, l'article 139 LCI n'ayant plus de portée propre et le cas jugé par le Tribunal fédéral ne différant pas de la présente espèce, contrairement aux allégués des recourants. 6. En conséquence, les recours seront rejetés. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge des recourants (art. 87 LPA). Il ne leur sera pas alloué d'indemnité.

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