

GE_GERICHTE A/643/2024 vom 19. September 2024

GE Cour de justice, 2024-09-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_643_2024

FR: GE_GERICHTE A/643/2024 du 19 septembre 2024

IT: GE_GERICHTE A/643/2024 del 19 settembre 2024

Regeste

SUSPENSION DES TRAVAUX; DROIT D'ÊTRE ENTENDU; REMISE EN L'ÉTAT; PROPORTIONNALITÉ; ZONE AGRICOLE | LCI.129.lete; LCI.131; LAT.24

Erwägungen

E. 2

(ATF 1C_482/2017 précité), 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, à juste titre, 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). La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a, pour sa part, confirmé l'ordre de remise en état d'une clôture en zone agricole au motif que l'intérêt public à la préservation des terres agricoles, comprenant de plus des surfaces d'assolement, ainsi que l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doivent l'emporter sur l'intérêt privé du recourant à mettre en place diverses installations non autorisées et non autorisables sur la parcelle (ATA/1370/2018 du 18 décembre 2018 consid. 10). Dans un autre arrêt, elle a également confirmé un ordre de démolition, en zone à bâtir, s'agissant de travaux dans une villa qui ne figuraient pas dans l'autorisation de construire délivrée par l'autorité et relevant que le fait qu'une remise en état entraînerait aujourd'hui des contraintes, notamment en termes financiers, n'était pas déterminant, cette situation étant uniquement due à l'attitude de la recourante, qui s'était affranchie de l'obligation de solliciter au préalable une autorisation de construire pour les installations litigieuses (ATA/213/2018 précité consid. 12). 24. S'il peut certes être tenu compte de situations exceptionnelles par le biais de solutions spécifiques, notamment par la fixation d'un délai de remise en état plus long, une utilisation illégale ne doit pas se poursuivre indéfiniment sur la base du simple écoulement du temps (ATF 147 II 309 consid. 5.5 et 5.6 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_60/2021 du 27 juillet 2021 consid. 3.2.1). 25. Sous l'angle de la proportionnalité, on peut notamment prendre en compte le fait que la démolition et la remise en état des lieux engendreraient des frais excessifs que l'intéressé ne serait pas en mesure de prendre en charge (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_370/2015 du 16 février 2016 consid. 4.4 ; 1C_537/2011 du 26 avril 2012 ; 1C_101/2011 du 26 octobre 2011 consid. 2.4 ; 1C_248/2010 du 7 avril 2011 consid. 4.2 ;

1C_273/2008 du 7 octobre 2008 consid. 3.2 ; 1C_164/2007 du 13 septembre 2007 consid. 4.3). Néanmoins, un intérêt purement économique ne saurait avoir le pas sur l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_544/2014 du 1^{er} avril 2015 consid. 4.2). 26. En l'espèce, l'ordre de remise en état a été adressé à la recourante, qui est propriétaire de la parcelle et donc perturbatrice par situation, ce qui n'est pas contesté par les parties. Le département était ainsi fondé à s'adresser à elle en vue de solliciter la remise en état des objets litigieux, sis sur une parcelle sur laquelle elle possède une maîtrise juridique et de fait, quand bien même elle ne les avait pas elle-même fait réaliser. 27. Les objets concernés par l'ordre de remise en état querellé n'ont en outre pas été autorisés. Le département n'a en effet retrouvé dans ses archives aucune autorisation de construire s'agissant des constructions litigieuses. Seule la trace d'une demande d'autorisation de construire, qui avait par ailleurs été abandonnée, a été trouvée en lien avec la parcelle. Quant au courrier produit par la recourante, duquel elle déduit qu'une seconde requête en autorisation de construire aurait été déposée, bien qu'il fasse référence à l'adresse de la parcelle et à ces anciens propriétaires, il est toutefois d'une part relevé qu'il s'agit d'une simple allégation et d'autre part qu'il y est fait mention d'une demande préalable, laquelle n'autorise aucune construction. La recourante, qui supporte le fardeau de la preuve dès lors qu'elle entend se prévaloir d'un droit en vue d'en tirer un bénéfice, n'apporte en l'espèce pas la preuve que les objets litigieux auraient été autorisés. Finalement, il est relevé que le fait que certains objets soient cadastrés ou raccordés à l'électricité et aux canalisations ne permet toutefois pas de considérer qu'ils auraient été autorisés. 28. La question de la prescription trentenaire ne se pose pas en l'espèce. En effet, une telle prescription ne s'applique actuellement pas, à teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, hors de la zone à bâtir. Or, la parcelle en cause se situe en zone agricole. Le fait que la parcelle ne s'inscrive pas dans le plan cantonal des SDA et qu'elle ne soit plus cultivée depuis de nombreuses années n'y change rien. À cet égard, l'existence de la motion parlementaire n° 21.4332 « prescription de l'obligation de rétablir la situation conforme au droit hors de la zone à bâtir », désormais validée par les deux chambres de l'Assemblée fédérale et contre laquelle aucun référendum n'a été déposé, visant à introduire dans la législation la prescription trentenaire appliquée par les autorités judiciaires puis remise en cause, pour la zone agricole par la jurisprudence fédérale du 28 avril 2021 citée ci-dessus, n'y change rien non plus du strict point de vue de la légalité. Il en va cependant différemment, comme on le verra ci-dessous, sous l'angle de la proportionnalité. 29. Contrairement à ce qu'elle tente de soutenir, la recourante ne saurait se prévaloir du principe de la bonne foi pour s'opposer à l'ordre de remise en état. En effet, aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'autorité intimée aurait créé, par des promesses, des informations, des assurances ou un comportement, des conditions telles qu'elle serait liée par la bonne foi s'agissant de la construction litigieuse non autorisée. Il ne peut pas non plus être retenu que le département aurait fait preuve de tolérance à l'égard des constructions et installations litigieuses du fait que le chemin d'accès, la cour et le chalet soient cadastrés, que ce dernier soit raccordé à l'électricité ainsi qu'aux canalisations et qu'une demande d'autorisation de construire, finalement abandonnée, ait été déposée. Le Tribunal fédéral a en effet déjà retenu que la cadastration d'une construction illégale ne constitue pas une validation de l'objet en cause (arrêt du Tribunal fédéral 1C_277/2012 du 16 novembre 2012 consid. 5.3). 30. S'agissant finalement de la cinquième condition à laquelle est soumis un ordre de remise en état, à savoir le fait que ce dernier vise des intérêts publics qui l'emportent sur les intérêts opposés au maintien de la situation, le tribunal considère que l'on

ne saurait faire abstraction du fait que les objets litigieux, qui sont aujourd'hui soumis à la possibilité d'un ordre de remise en état, y échapperont dès l'entrée en vigueur relativement proche du futur art. 25 al. 5 LAT. La pesée des intérêts en présence, et notamment des intérêts publics que l'autorité doit veiller à préserver, est ainsi influencée dans le cas d'espèce par le fait que le législateur a récemment décidé que l'intérêt public à préserver les périmètres situés hors zone à bâtir (dont en particulier la zone agricole) contre les constructions illégales, doit céder le pas à l'intérêt privé des propriétaires à pouvoir préserver ces constructions lorsque ces dernières ont été érigées au moins 30 ans auparavant. Même si la loi qui introduit le délai de prescription de 30 ans hors de la zone à bâtir n'est pas encore en vigueur, il s'agit, du point de vue des intérêts publics et privés qui régissent les zones non constructibles, d'un changement de paradigme dans la manière dont il faut envisager ces questions. Il apparaîtrait ainsi incompréhensible, dans le présent litige, de vouloir encore préserver un intérêt public auquel le législateur fédéral a d'ores et déjà décidé qu'il convenait de renoncer dans les circonstances spécifiques de constructions datant de plus de 30 ans (voir en ce sens JTAPI/809/2024 du 22 août 2024). 31. En l'espèce, il n'est pas contesté que le chalet de jardin et son couvert, le chemin d'accès ainsi que la cour, tous visibles sur les photographies aériennes depuis respectivement 1963 et 1972, existent depuis plus de 30 ans. Quant à la clôture et au portail, ils ne sont certes pas visibles sur les photographies aériennes, sur lesquelles l'on distingue toutefois, à partir de 1972, une haie délimitant la parcelle. Il ressort par ailleurs des devis et factures produits par la recourante que les travaux de plantation des thuyas et de fourniture et pose de la clôture et du portail datent tous deux de 1967. Les objets en cause existent donc tous depuis plus de 30 ans, soit depuis de très nombreuses années et il s'agit d'éléments plutôt modestes, du point de vue de leur impact volumétrique et paysager. Le département a par ailleurs octroyé un délai particulièrement long à la recourante pour rétablir une situation conforme au droit, soit jusqu'au 1^{er} septembre 2025, date à laquelle il est probable que la modification législative, près de deux ans après son adoption par les chambres fédérales, sera entrée en vigueur. Au vu de ce qui précède, l'ordre de remise en état querellé apparaît disproportionné et devra donc être annulé. Il importe cependant d'attirer l'attention de la recourante sur le fait que cette issue laisse les objets litigieux dans l'illégalité et qu'ils ne sont donc pas susceptibles d'être remplacés ni transformés, de sorte que leur existence est limitée par leur durée de vie. 32. Il résulte de ce qui précède que le recours interjeté contre la décision de remise en état du 9 février 2023 sera admis. 33. Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). L'avance de frais versée par la recourante lui sera restituée. 34. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure, fixée à CHF 1'000.-, sera allouée à la recourante, à la charge de l'Etat de Genève, soit pour lui le département (art. 87 al. 2 LPA).

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