

GE_GERICHTE A/993/2024 vom 23. September 2025

GE Cour de justice, 2025-09-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_993_2024

FR: GE_GERICHTE A/993/2024 du 23 septembre 2025

IT: GE_GERICHTE A/993/2024 del 23 settembre 2025

Regeste

OBJET DU RECOURS;NOTIFICATION IRRÉGULIÈRE;ZONE AGRICOLE;PERMIS DE CONSTRUIRE;REJET DE LA DEMANDE;REMISE EN L'ÉTAT;PROPORTIONNALITÉ | Rejet d'un recours contre un jugement du TAPI confirmant un ordre de remise en état concernant huit installations et constructions non autorisées en zone agricole. Examen du recours déposé devant le TAPI pour déterminer s'il portait également sur la décision de refus d'autorisation de construire déposée en vue de valider les installations et constructions litigieuses. Il s'avère que la décision de refus d'autorisation n'a pas donné lieu à un recours et qu'elle est entrée en force. Examen de la validité de la notification de la décision de remise en état. Les cinq conditions cumulatives de l'ordre de mie en conformité sont remplies en l'espèce, la prescription trentenaire n'étant notamment pas applicable en zone agricole, les modifications de la LAT, adoptées par le parlement en septembre 2023 n'étant pas encore en vigueur. Même si le délai entre le dépôt de la demande d'autorisation de construire et la décision de refus est particulièrement long (plus de 17 ans), rien ne permettait aux recourants de retenir que la situation d'illégalité des constructions – déjà constatée – s'était modifiée. Aucune autre mesure ne permettrait d'atteindre le but recherché. Le fait de pouvoir continuer à bénéficier du loyer de l'habitation principale en logeant dans un logement construit sans autorisation, de même que le coût de la remise en état, doit céder le pas face aux intérêts publics, qualifiés de majeurs par la jurisprudence, à la préservation des zones agricoles et la distinction fondamentale entre espaces bâti et non bâti. | LPA.47; LPA.65.al1; LCI.129.lete; LCI.130; LCI.131; CST.9

Erwägungen

E. 3

Les recourants font également valoir un défaut de notification de la décision de remise en état, celle-ci n'ayant pas été notifiée à E_____ mais uniquement aux propriétaires de la parcelle.

E. 3.1

La notification irrégulière d'une décision ne doit entraîner aucun préjudice pour les parties (art. 47 LPA). Cependant, la jurisprudence n'attache pas nécessairement la nullité à l'existence de vices dans la notification : la protection des parties est suffisamment garantie lorsque la notification irrégulière atteint son but malgré cette irrégularité. Il y a donc lieu d'examiner, d'après les circonstances du cas concret, si la partie intéressée a réellement été induite en erreur par l'irrégularité de la notification et a, de ce fait, subi un préjudice. Il convient à cet égard de s'en tenir aux règles de la bonne foi qui imposent une limite à l'invocation du vice de forme (ATF 132 I 249 consid. 6 ; 122 I 97 consid. 3a.aa ; 111 V 149 consid. 4c).

E. 3.2

En l'espèce, comme l'a retenu le TAPI, la décision a été valablement notifiée aux propriétaires, ce qu'ils ne contestent d'ailleurs pas. Quant à la question de savoir si E_____ devait également se voir notifier l'ordre de remise en état, elle souffrira de rester ouverte puisqu'il a pu prendre connaissance de la décision et a été en mesure de déposer un recours contre celle-ci. Le grief sera donc écarté.

E. 4

Les recourants soulèvent plusieurs griefs à l'encontre de l'ordre de remise en état qu'ils estiment contraire au droit.

E. 4.1

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).

E. 4.1.1

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 ; - 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 8 novembre 2022 consid. 11b).

E. 4.1.2

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. C'est ainsi qu'il peut être renoncé à une remise en état des lieux, lorsque la violation est de peu d'importance, lorsque cette mesure n'est pas compatible avec l'intérêt public ou encore lorsque le propriétaire a pu croire de bonne foi qu'il était autorisé à édifier ou à modifier l'ouvrage et que le maintien d'une situation illégale ne se heurte pas à des intérêts publics prépondérants (arrêt du Tribunal fédéral 1C_391/2007 du 18 février 2008 consid. 3 et la référence citée). Il en va de même s'il y a des chances sérieuses de faire

reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle, et même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de la proportionnalité. Toutefois, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_114/2011 du 8 juin 2011 consid. 4.1 et les arrêts cités ; ATA/540/2023 du 23 mai 2023 consid. 3.2.2 ; ATA/1399/2019 du 17 septembre 2019 consid. 3c).

E. 5

Il convient donc d'examiner successivement les cinq conditions cumulatives de l'ordre de mise en conformité.

E. 5.1

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/119/2025 du 28 janvier 2025 consid. 2.3). En l'espèce, l'ordre a été adressé aux propriétaires, perturbateurs par situation, conformément aux exigences en la matière.

E. 5.2

L'édification des objets de la décision a été refusée par une décision entrée en force sur la base de l'art. 16a LAT qui énumère les constructions autorisables en zone agricole et les art. 24 à 24e LAT qui prévoit les cas de dérogations. Les recourants ne démontrent pas non plus que l'un ou l'autre de ces objets aurait été autorisé en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation dont ils n'apportent pas non plus de preuve s'agissant de la date de construction. S'agissant notamment de la paroi anti-bruit, même s'il est avéré qu'elle a été édiflée au moment de l'élargissement de la route, les recourants ont échoué à prouver qu'elle avait été édiflée au bénéfice d'une autorisation de construire.

E. 5.3

Les recourants invoquent la prescription trentenaire concernant plusieurs objets. Toutefois, comme l'a rappelé le Tribunal fédéral à plusieurs reprises 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), 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'est 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).

E. 5.4

Ancré à l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de tout comportement propre à tromper l'administré et ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_596/2022 du 8 novembre 2022 consid. 8.1). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que (1) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, (2) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et (3) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore (4) qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et (5) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 146 I 105 consid. 5.1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_204/2022 du 21 mars 2023 consid. 5.1). En outre, ne peut se prévaloir du principe de la bonne foi que celui qui a lui-même agi conformément à ce principe, c'est-à-dire qui a supposé et pouvait supposer en faisant preuve de la diligence requise que l'utilisation qu'il en faisait était légale ou conforme à une autorisation de construire (ATF 136 II 359 consid. 7). Les recourants n'allèguent pas que des renseignements ou des assurances leur auraient été donnés s'agissant des constructions et installations litigieuses. Ils font valoir uniquement l'écoulement du temps qui selon eux représentait une tolérance pendant plus de 17 ans. En l'occurrence, une procédure d'infraction a été ouverte en 2008 et depuis, une demande d'autorisation de construire en vue de tenter de régulariser les installations et constructions érigées sans autorisation a été refusée en 2024. Même si le délai entre le dépôt de la demande et la décision de refus est particulièrement long, rien ne permettait aux recourants de retenir que la situation d'illégalité des constructions s'était modifiée. En effet, le Tribunal fédéral a expressément exclu qu'une utilisation illégale, qui contrevient au principe fondamental en matière d'aménagement du territoire de la séparation du territoire bâti et non bâti, se poursuive indéfiniment sur la base du simple écoulement du temps (ATF 147 II 309 consid. 5.5 et 5.6 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_53/2022 du 15 mai 2023 consid. 4.1.2).

E. 5.5

S'agissant de la dernière des conditions auxquelles est soumis un ordre de remise en état, soit l'application du principe de la proportionnalité, les recourants font valoir leur intérêt privé au maintien des installations litigieuses, notamment s'agissant du bâtiment n o 4_____ qui constitue le logement de l'un des recourants. Ils invoquent un droit à la dignité s'agissant de pouvoir continuer à bénéficier du loyer de l'habitation principale, n'ayant pas d'autres revenus, et fait valoir les coûts élevés des constructions réalisées.

E. 5.5.1

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). 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).

E. 5.5.2

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 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).

E. 5.5.3

À titre exemplatif, le Tribunal fédéral, particulièrement strict en zone agricole, a ainsi confirmé les ordres de démolition ou d'enlèvement des constructions ou installations suivantes érigées sans autorisation : une palissade en bois, un mobilhome, un chalet, un sous-sol, des containers utilisés pour loger des employés d'une exploitation agricole, un appentis de 12.54 m² et un cabanon de jardin de 10.29 m² (arrêt du Tribunal fédéral 1C_482/2017 du 26 février 2018), 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 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 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). La chambre de céans a retenu qu'il importait peu que les bâtiments existants sur une parcelle n'aient eu, depuis plus de trente ans, aucune affectation agricole : cela ne rendait pas disproportionné l'ordre de remise en état portant sur d'autres éléments nouvellement aménagés sans avoir requis une autorisation de construire et qui n'étaient pas autorisables vu la zone concernée (zone agricole et forêts) (ATA/684/2022 du 28 juin 2022 consid. 15). Elle a également suivi le même raisonnement pour l'enlèvement d'une clôture et d'un portail (ATA/999/2023 du 12 septembre 2023 consid. 3.5.3).

Conformément à cette jurisprudence, il appert que les intérêts privés des recourants à pouvoir continuer de bénéficier des installations litigieuses doivent céder le pas aux intérêts publics, qualifiés de majeurs par la jurisprudence, à la préservation des zones agricoles et la distinction fondamentale entre espaces bâti et non bâti. Ces intérêts doivent en principe l'emporter selon le Tribunal fédéral. 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, le constructeur qui place l'autorité devant le fait accompli devant s'attendre à ce que cette dernière se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour lui (ATA/160/2025 du 11 février 2025 consid. 5.12 ; ATA/684/2022 du 28 juin 2022 consid. 15).

E. 5.5.4

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 que les intérêts publics précités doivent l'emporter sur les intérêts privés des recourants de continuer à profiter des aménagements litigieux. L'ordre de remise en état constitue une mesure adéquate, apte à atteindre le but visé et conforme au principe de la proportionnalité.

E. 5.6

Finalement, les recourants sollicitent une prolongation du délai d'exécution de l'ordre de remise en état. Toutefois, ils n'allèguent pas de faits qui rendraient impossible une remise en état dans le délai de six mois imparti et ne font pas valoir qu'une demande de prolongation du délai aurait été refusée par le département. Leur grief sera donc écarté, le délai apparaissant suffisant pour procéder aux travaux nécessaires. En tous points infondé, le recours doit être rejeté.

E. 6

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA) et 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.