

GE_GERICHTE JTAPI/496/2024 vom 23. Mai 2024

GE Cour de justice, 2024-05-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_496_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/496/2024 du 23 mai 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/496/2024 del 23 maggio 2024

Erwägungen

E. 16

Les recourants, sous la plume de leur mandataire, ont répliqué par écriture du 1er mars 2024. Le contrat de superficie ne mentionnait pas, à son article 12, l'obligation de requérir de nouvelles autorisations de construire ; on pouvait s'étonner de l'absence de cette clause pourtant usuelle. Son article 6 prévoyait quant à lui « le droit de construire et d'exploiter le bâtiment résultant du dossier d'autorisation de construire DD 3_____ (...) et à ses compléments ou modifications ». Les termes « compléments et modifications » ajoutaient de la confusion et M. B_____ avait été conforté dans son affirmation par 27 ans d'exploitation au vu et au sus de tous, sans que le département de fit la moindre illusion d'illicéité. On peinerait par ailleurs à comprendre pourquoi M. B_____ n'aurait pas déposé une telle demande d'autorisation puisqu'il l'avait déjà fait avec la DD 3_____. La constitution du droit de superficie avait été ajoutée au prix d'acquisition de la parcelle de J_____ pour faire plier les époux B_____ et E_____ et « éviter une longue procédure d'expropriation qui aurait considérablement retardé le projet

- 6/14 - A/3465/2023 d'utilité public » : ils sollicitaient l'« apport de ces dossiers à la présente procédure ». Vu les délais écoulés depuis près de 30 ans, aucune urgence à voir le rétablissement d'une situation conforme ne pouvait être invoquées « pour faire échec à cette requête ».

E. 17

Le département a dupliqué le 26 mars 2024, maintenant ses conclusions. Le tribunal disposait de tous les éléments pertinents, les raisons pour lesquelles un droit de superficie avait été concédé à M. B_____ étant exorbitantes à l'objet du litige. Le département avait par ailleurs produit le microfilm de la DD 3_____, son descriptif et un plan illustrant clairement l'atelier-dépôt autorisé. Le fait que les installations litigieuses ne constituent que des installations tubulaires, démontées et remontées à l'identique n'étaient d'aucun secours aux recourants, dans la mesure où l'acte notarié stipulait explicitement que les installations devaient être installées conformément à la demande d'autorisation de construire de DD 3_____, ce qui n'était précisément pas le cas.

E. 18

L'autorité renonce à un ordre de démolition 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 ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle. Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de la proportionnalité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_114/2011 du 8 juin 2011 consid. 4.1 et les références citées ; ATA/213/2018 précité consid. 11; ATA/738/2017 précité consid. 8).

E. 19

En matière administrative, la jurisprudence admet une application analogique de la disposition sur la prescription acquisitive de l'art. 662 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210). Elle prévoit que la compétence des autorités pour ordonner la démolition ou la remise en état d'un bâtiment non conforme au droit est soumise en principe à un délai de péremption de trente ans, sous réserve des règles du droit des constructions qui ne souffrirait d'aucune dérogation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_2/2020 du 13 mai 2020 consid. 2.1). Exceptionnellement, en effet, la compétence d'exiger la démolition d'une installation pour rétablir une situation conforme au droit peut être exercée au-delà du délai en question, si des motifs de police au sens strict imposent une telle mesure. En outre, inversement, l'autorité peut en être déchu avant l'écoulement des trente ans, lorsque le principe de la bonne foi le commande, en particulier si les autorités ont toléré pendant de nombreuses années la construction illicite (cf. ATF 132 II 21 consid. 6.3 ; 107 Ia 121 consid. 1c ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_318/2013 du 10 décembre 2013 consid. 4.1.2 ; 1A.78/2005 du 19 janvier 2006 consid. 5.1 ; 1P.153/2003 du 25 avril 2003 consid. 3).

- 12/14 - A/3465/2023

E. 20

Cette jurisprudence vise uniquement la question du rétablissement d'une situation conforme au droit. Selon le Tribunal fédéral, le fait qu'une affectation illégale perdure depuis plus de trente ans sans intervention des autorités communales et cantonales - et donc le fait que la prescription trentenaire soit acquise - n'a pas pour effet de la rendre licite, mais s'oppose tout au plus à une remise en état des lieux. Le statut de construction érigée ou transformée légalement ne peut donc s'acquérir avec le temps (arrêts du Tribunal fédéral 1C_2/2020 précité consid. 2.2; 1A.42/2004 du 16 août 2004 consid. 3.2 confirmant l'ATA/67/2004 du 20 janvier 2004 ; ATA/532/2021 du 18 mai 2021 consid. 7 ; ATA/635/2018 du 19 juin 2018 consid. 4).

E. 21

En l'espèce, les recourants sont bien les perturbateurs par comportement puisque ce sont eux qui ont fait procéder aux travaux d'aménagement sur la parcelle et que M. A_____ utilise lesdites installations. Comme cela sera exposé plus loin, une partie de ces aménagements n'ont par ailleurs jamais été autorisés et ont été réalisés depuis moins de trente ans, comme le reconnaissent du reste les recourants dans leurs écritures. Enfin, les recourants n'ont jamais reçu d'assurance ou de promesses du département, le contenu de l'acte notarié octroyant le droit de superficie ne les dispensant aucunement de requérir une autorisation de construire pour les installations qui n'ont pas été autorisées dans la première autorisation délivrée en 1995, laquelle avait du reste été demandée par M. B_____ lui-même juste avant la signature de l'acte ; leur bonne foi n'est dès lors pas protégée. De l'aveu même des recourants, les constructions litigieuses ont été érigées depuis 28 ans au moment du dépôt du recours, soit en 1995. Dès lors, la prescription trentenaire ne peut être considérée comme acquise.

E. 22

L'autorisation de construire DD 3_____ portait sur la construction d'un atelier/dépôt (objet cadastré sous le n° 2_____), lequel n'est pas visé par la décision querellée, ainsi qu'une aire de sablage - où se situe actuellement l'objet C. Aucune autre installation n'a été autorisée. Or, force est de constater, en référence aux objets énumérés par le département

dans son courrier du 1er avril 2002, les éléments suivants : - objet A : l'installation de trois containers est sans contestation possible soumise à autorisation et n'a été ni autorisée dans le cadre de la DD 3 _____ ni ultérieurement ; - objets B, C (lequel prend place sur l'aire de sablage dûment autorisée), D et E : ces quatre bâtiments n'ont jamais fait l'objet d'une autorisation de construire. Le fait qu'il s'agisse de bâtiments démontés d'une parcelle sise à J _____ et remontés à l'identique sur la parcelle n° 1 _____ ne les soustrait pas à la définition d'une installation soumise à autorisation au sens de la LCI et de la jurisprudence rappelée précédemment ; de même, le fait d'avoir dû remplacer des tôles du bâtiment C suite à l'incendie ne permet pas encore de conclure que le bâtiment en lui-même serait légal et que ces remplacements auraient dispensé les recourants de solliciter une autorisation de construire – en particulier du fait

- 13/14 - A/3465/2023 que l'objet C n'a pas été reconstruit à l'identique puisque, notamment, ses côtés ont été fermés ; - objet F : il s'agit d'un espace de stationnement mis à disposition de l'entreprise H _____ SA, sujette à autorisation, laquelle n'a jamais été sollicitée. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le département a demandé la remise en état de la parcelle en supprimant toutes les constructions et installations listées dans son courrier du 1er avril 2022, lesquelles n'ont jamais fait l'objet d'une autorisation de construire et ont ainsi été érigées en toute illégalité.

E. 23

En tous points mal fondé, le recours est rejeté et la décision confirmée.

E. 24

En application des 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), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 14/14 - A/3465/2023

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