

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1288/2004-TPE

ATA/363/2005

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 24 mai 2005

dans la cause

Monsieur Thierry RUSSO

contre

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU
LOGEMENT**

EN FAIT

1. Monsieur Thierry Russo est propriétaire de la parcelle n° 2394, feuille 10 de la commune de Russin. Cette parcelle, d'une surface de 2'019 m², est située le long de la route de Verbois, en zone agricole et à l'intérieur du périmètre de protection générale des rives du Rhône.
2. Le 1^{er} avril 2004, un membre du corps des gardes de l'environnement a procédé à un contrôle sur place dont il ressortait qu'un parking avait été créé le long de la route de Verbois, et qu'une baraque en dur avait été construite sur la parcelle qui servait de dépôt d'entreprise.
3. Le 14 mai 2004, un inspecteur de la police des constructions du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL ou le département) a effectué un contrôle. La parcelle servait de dépôt de chantier, soit en particulier de camions, d'engins de chantier et voitures privées, de containers, d'éléments d'échafaudages, de briques, de ferrailages et autres. Un petit baraquement avait été reconstruit en dur. La parcelle était fermée par un portail et une palissade.
4. Par décision du 17 mai 2004, le département a ordonné à M. Russo de démolir le petit bâtiment en dur qui avait été édifié, le portail et les palissades, et d'évacuer toute installation notamment les containers, camions, autos, engins de chantier, éléments d'échafaudages, briques, ferrailages et autres afin de rendre à la parcelle son aspect agricole, et ce dans un délai échéant au 31 décembre 2004.
5. Le 8 juin 2004, M. Russo s'est adressé au DAEL. L'ancien propriétaire, Monsieur Mouter, avait construit ces entrepôts de chantier qu'il avait utilisés jusqu'au début des années 1980. Cette parcelle avait été ensuite louée à des entrepreneurs, jusqu'à ce que M. Russo l'acquière en 2002. Il avait retrouvé le plan d'un projet de division, daté du mois d'avril 1972, où les bâtiments étaient déjà mentionnés, de sorte qu'ils n'avaient pas à être démolis.
6. Le 15 juin 2004, le département a transmis ce pli au Tribunal administratif en tant que recours.
7. Le 20 juillet 2004, le département s'est opposé au recours. Il n'était pas contesté que la prescription trentenaire était acquise, concernant le bâtiment figurant sur le plan du projet de division produit par M. Russo. La décision litigieuse ne visait d'ailleurs pas ce hangar. En revanche, un autre petit baraquement, reconstruit en dur, le portail, les palissades et les dépôts devaient être évacués, car réalisés sans autorisation et non conformes à l'affectation de la zone.

8. Le 6 septembre 2004, le DAEL a transmis au Tribunal administratif un nouveau pli qu'il avait reçu de M. Russo. Aucune place de parking n'avait été aménagée le long de la route, même s'il arrivait que des personnes parquent leur véhicule à cet endroit. Cela ne se reproduirait plus et du gazon serait replanté. La parcelle était utilisée comme dépôt de chantier depuis les années soixante. Deux voitures privées et divers dépôts seraient évacués, de même qu'un camion, la base d'une grue et une pelle mécanique hors du garage. Un petit baraquement, qui était complètement rouillé, avait été refait avec un toit propre.

9. Le 20 septembre 2004, le juge délégué à l'instruction du dossier a procédé à un transport sur place. Il a constaté que la parcelle n° 2394 était couverte de gravier et que des matériaux de construction, échafaudages, briques et ferrailles y étaient entreposés, de même que des camions et des véhicules de chantier. Il y avait un bâtiment gris au premier plan et un garage en dur au fond de la parcelle. Ce dernier bâtiment était celui qui avait été reconstruit.

Les parties s'accordaient à reconnaître que le bâtiment gris, quant à lui, avait plus de trente ans.

Le département a souligné que le matériel de chantier déposé ne pouvait bénéficier de la prescription trentenaire, car les objets sur place n'avaient pas été déposés il y a plus de trente ans.

10. Le 10 janvier 2005, Monsieur Béchaz, ancien propriétaire de la parcelle, a été entendu en qualité de témoin. Il a expliqué avoir loué cette parcelle en 1974. Elle constituait alors le dépôt de la maison Mouter, qu'il avait reprise. Il y avait à l'époque des baraques de chantier et une haie, ainsi que des machines de chantier, pelles mécaniques, trax, camions, etc. Pendant toute la période durant laquelle il avait loué la parcelle, elle était restée en état. Lorsqu'il avait cessé son activité, en 1994, il avait tout liquidé et vendu une partie du matériel. La parcelle avait alors été nettoyée et il ne restait que les baraquements et les plantations.

Au terme de l'audience, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (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. Le département a expressément précisé, lors du transport sur place, que le bâtiment gris édifié à l'entrée de la parcelle n'est pas visé par la décision

litigieuse, car édifié il y a plus de trente ans. Le litige se circonscrit donc à la démolition du bâtiment reconstruit par le recourant et à l'évacuation des divers matériaux et véhicules entreposés sur la parcelle, à la destruction de la palissade et du portail ainsi qu'à la remise en état du parking.

3. a. Selon l'article 1 alinéa 1 lettre a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), nul ne peut, sur tout le territoire du canton, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation. De même n'est-il pas possible de modifier, même partiellement, le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation sans autorisation (art. 1 al. 1 let. b LCI).

- b. Par constructions ou installations, on entend toutes choses immobilières ou mobilières édifiées au-dessus ou au-dessous du sol ainsi que toutes leurs parties intégrantes et accessoires (art. 1 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RALCI - L 5 05 01).

4. L'article 20 alinéa 1 lettres a, b et c de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) prévoit que ne sont autorisées en zone agricole que les constructions et installations qui sont destinées à cette activité et aux personnes l'exerçant à titre principal, respectant la nature et le paysage ainsi que les conditions fixées par les articles 34 et suivants de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT – RS 700.1.)

Tant la situation personnelle du recourant – qui n'exerce pas d'activité agricole – que l'utilisation de la parcelle litigieuse excluent la conformité des bâtiments et dépôts à une affectation agricole.

5. Selon l'article 24 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), des autorisations peuvent être délivrées hors des zones à bâtir pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation si l'implantation de ces constructions ou installations est imposée par leur destination et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose. La teneur de l'article 27 LaLAT est identique.

La LAT a subi diverses modifications qui sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2000, sans toutefois toucher la substance des conditions précitées (F. MEYER-STAUFFER, «La zone agricole» in Journée du droit de la construction, 2001, p. 48).

En l'espèce, le bâtiment reconstruit et les dépôts ne sont pas des constructions ou installations dont l'emplacement est imposé en zone agricole par

leur destination. Pour ce motif, ils ne peuvent bénéficier d'une dérogation fondée sur l'article 27 LaLAT.

6. Lorsqu'une construction ou une installation n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI et de ses dispositions d'application, le département peut notamment ordonner sa suppression ou sa démolition (art. 129 litt. e et 130 LCI).

Les constructions litigieuses, soumises au régime ordinaire de l'autorisation, ont été édifiées en violation de l'article 1 alinéa 1 RALCI et ne sont pas autorisables.

Le département était donc en droit d'ordonner la remise en état de la parcelle.

7. Enfin, le recourant se prévaut de la prescription trentenaire.

En se référant à la prescription acquisitive en matière immobilière, le Tribunal fédéral a arrêté le délai à partir duquel les autorités ne peuvent plus ordonner le rétablissement d'une situation conforme au droit à une durée de trente ans (Arrêt du Tribunal fédéral 1P. 153/2003 du 25 avril 2003, consid. 3 et les références citées ; ATA/354/2004 du 16 novembre 2004 ; JdT 1983 I 299 ; 1981 I 250).

Selon la Haute Cour, il serait en effet choquant et contraire à la sécurité du droit que l'autorité puisse contraindre un propriétaire, après plus de trente ans, à éliminer une situation contraire au droit. Une telle solution doit aussi être écartée pour des raisons pratiques, car il apparaît extraordinairement difficile d'élucider les circonstances de fait et de droit qui existaient plus de trente ans auparavant ; tel est notamment le cas lorsqu'il s'agit de déterminer la pratique des autorités communales et cantonales des constructions, qui revêt une grande importance pour l'interprétation et l'application des prescriptions en matière de constructions. Une dérogation à ce principe peut être admise lorsque le rétablissement d'une situation conforme au droit s'impose pour des motifs de police au sens étroit (ATA/216/2003 du 15 avril 2003).

Le délai de trente ans à partir duquel les autorités ne peuvent plus ordonner le rétablissement d'une situation conforme au droit s'applique également aux cas de changement d'affectation. En effet, la sécurité du droit doit être garantie également en la matière (ATA/955/2004 du 7 décembre 2004 ; ATA/358/2004 du 4 mai 2004 ; ATA/216/2003 précité).

En l'espèce, la question de l'application de la prescription trentenaire n'est plus litigieuse pour le bâtiment gris édifié à l'entrée de la parcelle. En revanche, les enquêtes réalisées par le Tribunal administratif ont permis de déterminer que tous les dépôts avaient été évacués en 1994, à l'époque où le témoin, M. Béchaz, avait cessé, pour des raisons de santé, d'exercer des activités professionnelles. De

plus, le recourant indique lui-même avoir récemment reconstruit l'autre bâtiment existant sur le terrain. Dès lors, dans les deux cas, le délai de trente ans n'a pas été atteint.

Enfin, le fait que la parcelle a été entièrement débarrassée de ces dépôts en 1994 ne permet pas d'admettre qu'elle a été utilisée à cette fin pendant plus de trente ans. Le recourant ne peut donc pas soutenir que le DAEL a toléré pendant trente ans une situation contraire à la législation.

8. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Un émolument de procédure, CHF 1'000.- sera mis à la charge de M. Russo, qui succombe (art. 87 LPA). Les frais de la cause, en CHF 80.-, seront également mis à la charge de M. Russo.

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 17 juin 2004 par Monsieur Thierry Russo contre la décision du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 17 mai 2004 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'000.-, de même que les frais de la cause, en CHF 80.- ;

dit que, conformément aux articles 97 et suivants de la loi fédérale d'organisation judiciaire, le présent arrêt peut être porté, par voie de recours de droit administratif, dans les trente jours dès sa notification, par devant le Tribunal fédéral ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé en trois exemplaires au moins au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14 ; le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyen de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Monsieur Thierry Russo ainsi qu'au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod,
juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :