

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2034/2025-LCI

ATA/685/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 30 juin 2026

3^{ème} section

dans la cause

A_____

recourant

représenté par Me Aurèle MÜLLER, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

intimé

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
4 décembre 2025 (JTAPI/1256/2025)**

EN FAIT

- A.** **a.** A_____ est propriétaire depuis le 12 décembre 2021 des parcelles n^{os} 1'915 et 1'916 de la commune d'Avusy (ci-après : la commune), sises à l'adresse 4_____, chemin E_____, en zone agricole. Deux bâtiments sont cadastrés sur ces parcelles, soit le bâtiment n° 999 implanté à cheval sur les deux parcelles, et le bâtiment n° 1'000, entièrement situé sur la parcelle n° 1'916.
- b.** Le 11 mai 1962, une autorisation de construire a été délivrée pour la construction d'un pavillon pour l'apiculture (DD 1_____).
- c.** Le 15 octobre 1969, l'autorité alors compétente ayant constaté que le propriétaire avait, sans droit, agrandi le bâtiment autorisé selon la DD 1_____ sur deux faces et érigé un pavillon ainsi que des toilettes de chantier, a ordonné la mise en conformité selon ce qui avait été autorisé. Une procédure d'infraction I-2_____-3 a été ouverte.
- d.** La procédure d'infraction a été classée en février 1970, après qu'il eut été constaté, sur place le 6 janvier 1970, que le propriétaire s'était conformé à l'ordre de remise en état.
- e.** En décembre 1983, la propriétaire de l'époque, B_____, a requis une autorisation de construire afin d'agrandir le pavillon en chalet de week-end.
- f.** Par décision du 20 août 1985, l'autorité compétente a rejeté la requête, l'agrandissement projeté n'étant pas conforme à la zone, ne remplissant pas les conditions pour une dérogation et les gabarits ne correspondant pas aux normes régissant les maisons de week-end.
- g.** À la suite de ce refus, la police des constructions a ordonné la remise en état de la parcelle dans un délai prolongé au 15 septembre 1986, par courrier du 12 août 1986.
- h.** Le 4 décembre 2001, faisant suite à un entretien téléphonique de A_____ avec C_____, inspecteur de la police des constructions, ce dernier lui a confirmé que le bâtiment cadastré sous n° 1'000, d'une surface de 13 m², avait été autorisé le 11 mai 1962 selon la DD 1_____. Toute autre construction ou annexe qui se trouverait sur ce terrain était à considérer comme illicite, en regard de la requête DD 3_____ rejetée le 20 août 1985.
- i.** Le 13 mars 2025, un collaborateur du département du territoire (ci-après : le département) s'est rendu sur les parcelles précitées et a constaté que plusieurs constructions et installations soumises à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) avaient été réalisées sans autorisation.
- j.** Le 28 mars 2025, le département a invité A_____ à se déterminer sur les constructions et installations érigées sans droit sur ses parcelles, soit :

- la transformation du bâtiment cadastré n° 1'000, autorisé comme pavillon d'apiculture (DD 1_____), en chalet de week-end (objet A) ;
- la construction du bâtiment cadastré n° 999 (objet B) ;
- la construction d'un bâtiment (objets C, D et E) ;
- la construction d'un chemin en bitume (objet F) ;
- la construction d'un portail (objet G) ;
- le stockage de divers matériaux de construction et d'objets (objet H) ;
- l'installation d'une clôture périphérique (objet I).

k. Le 7 avril 2025, A_____ s'est déterminé.

Il avait acquis la parcelle en 2001 après s'être enquis auprès de C_____, inspecteur à la police des constructions, qui l'avait assuré que les deux bâtiments présents sur la parcelle feraient l'objet d'une révision cadastrale en 2002 et passeraient à l'enquête auprès du service de la police des autorisations. Il avait acheté le bien non cadastré comme étant un chalet en bois sur fondations en béton, existant depuis 40 ans, comprenant une annexe, une clôture, un barbecue, un dallage, un accès bétonné sur les parcelles n^{os} 1'915 et 1'916. À aucun moment il n'avait été question d'un pavillon d'apiculture. En 2003, il avait réceptionné le nouveau plan cadastral mentionnant chacun des bâtiments avec leurs numéros distincts et en avait déduit, en toute bonne foi, que le chalet avait été accepté. Pour le surplus, le bâtiment B existait depuis 1994. Les objets C, F1, F2, G, L1 et L4 existaient déjà à l'achat. Quant aux autres objets, ils étaient de son fait, provisoires et/ou avaient simplement été refaits par ses soins, vu leur mauvais état. Il invitait le département à faire preuve d'indulgence et à étudier la possibilité de lui accorder l'autorisation de maintenir les bâtiments et infrastructures dans leur condition actuelle, hormis les installations provisoires.

l. Par décision du 9 mai 2025, le département a ordonné à A_____ de rétablir une situation conforme au droit en procédant à :

- la mise en conformité du bâtiment n° 1'000 selon la DD 1_____ (objet A) ;
- la suppression du bâtiment n° 999 (objet B) ;
- la suppression du bâtiment (objet C) ;
- la suppression de l'objet D ;
- la suppression de la cabane (objet E) ;
- la suppression du chemin en bitume et de la terrasse en dalle (objet F) ;
- la suppression du portail (objet G) ;
- l'évacuation des matériaux de constructions et objets divers (objet H) ;
- la suppression des clôtures périphériques (objet I) ;

- la remise en état du terrain naturel.

Un reportage photographique ou tout autre élément attestant de la remise en état devait également être produit.

B. a. Par acte du 10 juin 2025, A_____ a formé recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision, concluant à son annulation.

b. Le 27 juin 2025, A_____ a complété son recours, sollicitant son audition ainsi que celle de D_____, cousine de l'ancienne propriétaire, B_____.

À teneur des photographies produites et du procès-verbal de constat d'infraction de 1969, les constructions sur les parcelles avaient débuté entre 1957 et 1967, selon toute vraisemblance en 1962, à la suite de la délivrance de l'autorisation de construire DD 1_____. En 1969, le bâtiment n° 1'000 était construit, dans l'état dans lequel il se trouvait, tout comme le couvert et le chemin. Les photos et le témoignage de D_____ pourraient démontrer qu'il en était de même des autres constructions litigieuses. Le bâtiment n° 999 avait été construit en 1994 et la terrasse existait à tout le moins depuis 1980. Le portail et les clôtures dataient de 1980 également. Cela faisait ainsi plus de 30 ans que les constructions litigieuses étaient érigées.

La situation était connue et tolérée par l'autorité depuis des décennies, au moins depuis 56 ans, sans que cette dernière ait agi, malgré les divers contacts intervenus. S'agissant de l'objet A, l'autorité avait connaissance du fait que cette construction était plus importante que ce que prévoyait l'autorisation de construire DD 1_____ depuis 1969 (ce qui incluait l'extension référencée sous « objet C »). Si le constat effectué à l'époque par l'autorité recommandait d'ordonner une mise en conformité, aucune décision n'avait jamais été prise en ce sens. En outre, entre décembre 1983 et août 1985, le département avait instruit la demande d'autorisation DD 3_____, visant à agrandir le bâtiment n° 1'000. Si cette requête avait été refusée, le dossier d'instruction contenait des plans précis de l'état existant, sans que l'État ait réagi ou ordonné une remise en état. Il en allait de même du bâtiment n° 999 et du chemin d'accès. En outre, au moment de l'achat de la parcelle par son ex-épouse, il s'était préoccupé de la situation et avait effectué les vérifications nécessaires, contactant même le département. Il lui avait été indiqué que le bâtiment n° 1'000 était autorisé, mais que son agrandissement avait été refusé et, s'agissant du bâtiment n° 999, que ce dernier allait être cadastré. Ces éléments l'avaient légitimement amené à penser que l'essentiel des constructions litigieuses n'était pas problématique.

L'ordre de remise en état était disproportionné. Au moment de l'achat des parcelles, en 2001, les constructions étaient déjà dans le même état depuis plus de 60 ans, à l'exception d'une partie de la clôture et des vitres du couvert, sans que l'État soit intervenu. Le fait qu'il avait fait l'objet d'une dénonciation pour des travaux exécutés par les précédents propriétaires durant le court laps de temps où ils

n'étaient pas protégés par la prescription trentenaire heurtait fortement le sentiment de justice et d'équité.

c. Le 11 août 2025, le département a conclu au rejet du recours.

Il prenait acte du fait que A_____ ne s'opposait pas à la décision litigieuse en tant qu'elle portait sur les objets D, E et H.

L'ordre était dirigé contre le perturbateur par situation, si ce n'était par comportement, A_____ étant seul propriétaire des parcelles concernées. Les éléments visés avaient été érigés sans droit. Aucune assurance n'avait été donnée à A_____ qui le liait sous l'angle du principe de la bonne foi. L'intérêt public à la préservation du territoire non bâti prévalait sur l'intérêt privé de A_____ au maintien de la situation.

Celui-ci prétendait que l'autorité était au courant de la situation depuis près de 56 ans et n'avait jamais agi, créant ainsi une situation de confiance. Cela étant, un ordre de remise en état avait été prononcé le 15 octobre 1969, à la suite du constat effectué par la police des constructions cette même année, exposant que des constructions avaient été érigées sans droit. Cette décision avait été exécutée par le propriétaire de l'époque. En effet, le 7 janvier 1970, un inspecteur de la police des constructions avait constaté que toutes les constructions illicites avaient été démolies et que l'affaire pouvait être classée, ce qui avait été confirmé en février 1970 par l'apposition d'une signature confirmant le classement. Ainsi, en 1970, l'état de la propriété avait été rétabli conformément à la DD 1_____. De plus, la requête DD 3_____ avait donné lieu à un refus le 20 août 1985 en raison de la non-conformité du projet à la zone agricole. Il n'était donc pas possible de reconnaître une quelconque validation par le département de l'état existant.

Il n'était pas systématiquement informé par l'office du registre foncier de toutes les nouvelles constructions ou installations qui étaient cadastrées et tous les éléments cadastrés ne passaient pas à l'enquête auprès de lui. Le fait qu'une construction était cadastrée ne valait pas autorisation de construire. En outre, compte tenu du courrier de la police des constructions du 4 décembre 2001, il était clair que A_____ avait été informé que tous les éléments, à l'exception du bâtiment n° 1'000, autorisé par la DD 1_____, étaient illicites. Ainsi, il devait savoir que les objets B, C et F litigieux n'étaient pas conformes au droit. C'était donc en pleine connaissance de cause que A_____ avait procédé à l'achat des parcelles et il ne pouvait donc prétendre qu'il avait été influencé par le comportement du département. Le constat effectué en mars 2025 avait aussi été suivi des mesures adéquates, de sorte qu'il n'était pas possible de retenir qu'il avait activement toléré cette situation.

La mesure choisie était apte, nécessaire et sans alternative pour régler la situation illicite. De plus, l'intérêt public à la préservation de la zone agricole prévalait sur l'intérêt privé de A_____, d'autant plus que la prescription trentenaire ne s'appliquait pas en zone agricole, nonobstant la future entrée en vigueur du nouvel

art. 25 al. 5 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700).

d. Le 4 septembre 2025, A_____ a persisté dans ses conclusions et son argumentation.

Le fait que l'ordre de remise en état prononcé le 15 octobre 1969 avait été exécuté ne démontrait pas que les actes du département n'avaient pas fait naître chez lui le sentiment que les constructions avaient été autorisées, ou à tout le moins tolérées. En effet, entre 1970 et le dépôt de la requête DD 3_____, le 21 décembre 1983, de nouveaux travaux avaient été effectués, en particulier un important agrandissement du pavillon d'apiculture. Il en découlait que ce pavillon ne correspondait plus à la DD 1_____. En outre, dans le cadre de l'instruction de cette DD, le département était intervenu en raison de l'existence de constructions illicites. La propriétaire de l'époque avait été convoquée en août 1985 par le département pour s'expliquer à propos des constructions érigées sans autorisation et avait bénéficié d'un délai pour se mettre en conformité, mais sans que cette remise en état ne soit jamais exécutée. L'autorité intimée était donc parfaitement informée et consciente de l'état existant à ce jour depuis décembre 1983, soit depuis près de 40 ans. Après une telle période d'inaction, le département n'était plus en droit d'exiger une quelconque remise en état.

C'était un inspecteur de la police des constructions qui l'avait informé de la cadastration prochaine des bâtiments litigieux, de sorte qu'il pouvait légitimement en déduire, n'étant pas juriste, que ces bâtiments pourraient être régularisés, ou à tout le moins maintenus.

Les parcelles en question étaient impropres à l'exploitation agricole, compte tenu de leur configuration en pente et l'absence d'ensoleillement l'après-midi. L'intérêt public à la préservation des terres agricoles devait donc être relativisé.

e. Le 29 septembre 2025, le département a persisté dans ses conclusions et son argumentation.

A_____ ne pouvait prétendre être de bonne foi. Le courrier de la police des constructions du 4 décembre 2001 intervenait après la conversation téléphonique et clarifiait la situation sans équivoque en rappelant que seul le bâtiment n° 1'000 était au bénéfice d'une autorisation de construire et que toutes les autres constructions ou annexes étaient à considérer comme illicites. En procédant malgré tout à l'achat des parcelles, il ne pouvait pas prétendre être protégé par la bonne foi, d'autant plus qu'il n'avait pas régularisé la situation après avoir pu et dû comprendre que certains éléments n'étaient pas licites. De plus, aucune « inaction active » ne pouvait lui être reprochée dès lors qu'il avait demandé la remise en état de la parcelle en 1985, ordre qu'il réitérait dans la décision querellée.

Sous l'angle de la pesée des intérêts, si un bâtiment avait été autorisé en 1962, ce dernier était destiné à l'apiculture et donc conforme à la zone, contrairement aux autres constructions litigieuses. Ses intérêts étaient de pure convenance.

f. Le 6 octobre 2025, le recourant a persisté dans ses conclusions et son argumentation.

En faisant référence à l'ordre de remise en état prononcé en 1985, le département admettait qu'il était resté totalement inactif durant 40 ans.

g. Par jugement du 4 décembre 2025, le TAPI a écarté la demande d'actes d'instruction et rejeté le recours.

L'ordre de remise en état litigieux avait été adressé à A_____, soit le propriétaire des parcelles concernées. Ce dernier était ainsi, à tout le moins, perturbateur par situation.

Aucune des constructions telles que présentes sur la parcelle n'avait été autorisée, ce que A_____ ne contestait pas. Le bâtiment n° 1'000 n'avait été autorisé qu'en tant que pavillon dédié à l'apiculture, selon la DD 1_____, et non pas comme un chalet de vacances, ce que confirmait le refus de délivrance de l'autorisation de construire DD 3_____. Les autres constructions et installations n'avaient fait l'objet d'aucune autorisation de construire.

La question de la prescription trentenaire ne se posait pas, une telle prescription ne s'appliquant pas, à teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, hors de la zone à bâtir. Or, les parcelles en cause se situaient en zone agricole. La future réintroduction de cette prescription trentenaire désormais validée par les deux chambres de l'Assemblée fédérale et contre laquelle aucun référendum n'avait été déposé, n'y changerait rien du strict point de vue de la légalité. Par ailleurs, le Tribunal fédéral avait déjà exclu une éventuelle application anticipée du futur art. 25 al. 5 LAT et avait jugé un tel grief irrecevable.

Sous l'angle de la bonne foi, rien au dossier ne permettait de considérer que le département avait fait naître de quelconques assurances chez A_____ s'agissant de la légalité des objets litigieux, respectivement leur maintien. Au contraire, contacté par le précité avant qu'il acquière les parcelles litigieuses, le département lui avait indiqué, par courrier du 4 décembre 2001, qu'hormis le bâtiment autorisé selon la DD 1_____, toute autre constructions/installations était illicite, en se référant expressément au refus de délivrer une autorisation de construire visant la modification du pavillon en chalet de week-end (DD 3_____). Quant à l'inspecteur de la police des constructions, il ressortait des écritures de A_____ qu'il s'était uniquement prononcé en lien avec le cadastre. Ainsi, même en admettant que les objets litigieux existaient déjà au moment de l'achat de la parcelle par l'ex-épouse de A_____, ce dernier ne pouvait ignorer leur illégalité, notamment s'agissant de la transformation illicite du bâtiment n° 1'000 en chalet de vacances, ou à tout le moins aurait pu et dû se renseigner à cet égard.

A_____ ne pouvait pas non plus se prévaloir d'une quelconque tolérance active de la part de l'autorité. Il ressortait des éléments du dossier que dès 1969, le département avait manifesté son intention que soit rétablie une situation conforme au droit, en exigeant la remise en état conforme à l'autorisation de construire

DD 1_____. Il en avait fait de même en 1985 en refusant la transformation du bâtiment n° 1'000 en chalet de vacances, au motif que le projet n'était pas conforme à la zone agricole, puis en ordonnant la remise en état de la parcelle dans un délai échéant au 12 août 1986. A_____ était conscient du caractère illicite des constructions à tout le moins depuis 2001, à la suite de son contact avec le département. Dans ces circonstances, il ne pouvait se prévaloir d'une quelconque tolérance active. Le fait que le département ne se fût pas déterminé sur les autres éléments érigés de manière illicite à l'occasion de l'instruction ayant conduit au refus de délivrance de la DD 3_____ n'était pas déterminant, l'objet de cette requête étant strictement limité au caractère autorisable de la transformation du bâtiment n° 1'000. Le département n'avait alors pas à examiner la légalité des autres constructions présentes. A_____ ne pouvait pas non plus se prévaloir du fait que les bâtiments n^{os} 1'000 et 999 étaient cadastrés, dès lors que cette action n'équivalait pas à se déterminer sur la légalité d'une construction, mais plutôt à attester la présence de celle-ci ou encore l'état d'une parcelle. La procédure de mise au cadastre n'équivalait pas à celle d'une procédure d'autorisation de construire et ne déployait pas les mêmes effets juridiques.

L'intérêt privé de A_____ au maintien des objets litigieux non autorisés, qui était certes parfaitement compréhensible, mais néanmoins de pure convenance personnelle, devait céder le pas à l'intérêt public certain, de rang constitutionnel, à la préservation de la zone agricole et à la séparation entre espace bâti et non bâti, outre l'intérêt à limiter le nombre et les dimensions des constructions en zone agricole ainsi que le respect du principe de l'égalité devant la loi, au respect des règles de droit public des constructions. De plus, A_____ ne pouvait se prévaloir d'une situation créée sans autorisation pour s'opposer à la remise en état, étant rappelé qu'en mettant le département devant le fait accompli, il devait s'attendre à ce que ce dernier se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlaient pour lui, quand bien même il n'était pas à l'origine de l'édification des constructions litigieuses. Il n'existait aucune mesure moins incisive que la remise en état pour rétablir une situation conforme au droit et à l'intérêt public au respect de la zone agricole, au sujet de laquelle il convenait de se montrer strict conformément au droit fédéral en vigueur et à la jurisprudence rendue. Le fait que la parcelle en cause n'était plus utilisée à des fins agricoles ne changeait rien au fait qu'elle demeurait affectée à ladite zone et, partant, aux prescriptions applicables à celle-ci. L'ordre de remise en état litigieux était ainsi une mesure adéquate et apte à atteindre le but visé. Au surplus, A_____ ne prétendait pas que l'exécution de l'ordre de remise en état était impossible ou qu'elle entraînait des surcoûts disproportionnés. Le principe de proportionnalité n'avait pas été violé.

- C. a. Par acte remis à la poste le 16 janvier 2026, A_____ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) contre ce jugement, concluant à son annulation, à l'annulation des points 1, 2, 3, 6, 7, 9 et 10 de la décision du 9 mai 2025

Le principe de proportionnalité avait été violé en lien avec le nouvel art. 25 al. 5 LAT, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2026 et directement applicable en l'absence de disposition transitoire prévoyant le contraire.

Le département savait depuis 1983 que la construction principale excédait largement ce qui avait été autorisé. Dans la variante la plus défavorable pour lui, qu'avait retenue le TAPI, le prononcé d'un ordre de remise en état en 1986 marquait le départ du délai de prescription trentenaire, qui était largement atteinte. Le courrier de la police des constructions de 2001 ne pouvait être considéré comme une intervention au sens de l'art. 25 al. 5 LAT dans la mesure où il s'agissait d'une simple information générale employant le conditionnel pour les autres constructions qui se « trouveraient sur le terrain ».

Le principe de proportionnalité était violé. Indépendamment de l'entrée en vigueur du nouvel art. 25 al. 5 LAT, le TAPI aurait dû admettre le recours et retenir que le département connaissait les constructions litigieuses et s'était accommodé de la situation durant toutes ces années. Les parcelles étaient en outre très en pente et largement arborisées et ne se prêtaient pas à une activité agricole, ce que le TAPI avait ignoré. Enfin, le TAPI avait ignoré la volonté du législateur de corriger la jurisprudence du Tribunal fédéral en ancrant dans la loi le principe que l'intérêt privé du propriétaire devait l'emporter désormais l'intérêt public à la remise en état lorsque les constructions avaient plus de 30 ans.

b. Le 18 février 2026, le département a conclu au rejet du recours.

L'art. 25 al. 5 nouveau de la LAT disposait que le délai de 30 ans était respecté lorsque l'autorité compétente intervenait pour la première fois avant la fin de ce délai. La prescription de 30 ans avait été interrompue par l'ordre de remise en état de 1985. Un nouveau délai ne courait pas, contrairement à ce que soutenait le recourant. Les travaux illicites avaient débuté après la délivrance de l'autorisation DD 1_____ le 11 mai 1962. Le délai de prescription avait alors commencé à courir mais avait été interrompu par les ordres de remise en état de 1969 et 1986.

Ce n'était pas parce que le dernier ordre de remise en état n'avait pas été exécuté qu'il pouvait être considéré que le département tolérait activement la situation illicite ou avait créé chez le recourant de bonne foi des attentes.

Les parcelles étaient affectées à la zone agricole, et l'intérêt privé du recourant ne pouvait prendre le pas sur l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit pour les constructions non conformes à la zone en l'absence de solutions alternatives.

c. Le 25 mars 2026, le recourant a persisté dans ses conclusions et son argumentation.

Conformément aux principes de droit intertemporel, lorsqu'un changement de droit intervenait en cours de procédure, la légalité de l'acte de l'autorité devait en principe être examinée selon le droit prévalant au moment de son prononcé, sous réserve de dispositions transitoires. Pour les demandes ordinaires d'autorisation de

construire, le nouveau droit s'appliquait s'il répondait à un intérêt public majeur dont l'application ne souffrait aucun délai.

Selon la jurisprudence, dans la mesure où l'examen de la légalité était antérieur à l'entrée en vigueur de l'art. 25 al. 5 LAT, l'ancienne jurisprudence devait en principe demeurer applicable. Toutefois, la jurisprudence récente avait admis que le nouveau droit s'appliquait immédiatement à un ordre de remise en état s'il était plus favorable à la partie recourante, ce qui était le cas du nouvel art. 25 al. 5 LAT.

L'interruption de la prescription faisait simplement naître un nouveau point de départ de la prescription. Aussi l'ordre de 1985 constituait le *dies a quo* d'un nouveau délai de 30 ans, qui avait depuis échoué sans avoir à nouveau été interrompu.

d. Le 26 mars 2026, 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. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Le litige a pour objet le bien-fondé de l'ordre de remise en état prononcé par le département.

2.1 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).

2.2 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).

Selon la jurisprudence constante rendue entre 2021 et 2025, pour être valable, un ordre de mise en conformité doit respecter les cinq conditions cumulatives suivantes :

1. l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur ;
2. les installations en cause ne doivent pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation ;

3. un délai de plus de 30 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) ;
4. 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 ;
5. 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).

2.3 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.

3. En l'espèce, les cinq conditions de validité d'un ordre de remise en état apparaissent remplies.

3.1 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, le recourant est le propriétaire des parcelles ainsi que des constructions visées par l'ordre de remise en état, de sorte qu'il est perturbateur par situation, ce qu'il ne conteste d'ailleurs pas.

3.2 Les installations en cause doivent ne pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation.

En l'espèce, la transformation du bâtiment cadastré n° 1'000 (objet A) du pavillon pour l'apiculture en maison de week-end n'a pas été autorisée et a conduit à un premier ordre de remise en état prononcé le 15 octobre 1969. La demande de régularisation a été rejetée le 20 août 1985, l'agrandissement projeté n'étant pas conforme à la zone, ne remplissant pas les conditions pour une dérogation et les gabarits ne correspondant pas aux normes régissant les maisons de week-end. La remise en état a été ordonnée une seconde fois le 12 août 1986. Les autres

constructions visées par l'ordre de remise en état querellé n'ont jamais été autorisées. Le recourant ne le conteste pas.

3.3 Le recourant soutient que la prescription trentenaire s'applique à la décision querellée et qu'elle est acquise. Le TAPI a jugé que tel n'était pas le cas.

3.3.1 Dans un arrêt de 2021, le Tribunal fédéral a jugé pour la première fois que, sous l'angle de la LAT, la prescription trentenaire ne trouvait pas application en zone agricole, compte tenu de la nécessité de séparer strictement dans celle-ci le bâti du non bâti (ATF 147 II 309 consid. 5.5). Cette jurisprudence a été maintenue par la suite.

À la suite de cet arrêt, la chambre de céans a systématiquement jugé que s'agissant d'ordres de remise en état, la prescription trentenaire ne trouvait pas application en zone agricole (ATA/225/2023 du 7 mars 2023 ; ATA/1112/2023 du 10 octobre 2023 ; ATA/258/2024 du 27 février 2024 ; ATA/160/2025 du 11 février 2025 ; ATA/278/2025 du 18 mars 2025 ; ATA/1041/2025 du 23 septembre 2025).

Cependant, le 29 septembre 2023, l'Assemblée fédérale a approuvé un nouvel art. 25 al. 5 LAT, prévoyant que le droit au rétablissement de la situation conforme au droit se prescrit après 30 ans ; le délai est respecté lorsque l'autorité compétente intervient pour la première fois avant la fin de ce délai ; il n'y a pas de prescription si des biens de police, en particulier l'ordre public, la tranquillité, la sécurité ou la santé publics, sont mis en péril (FF 2023 2488).

De nombreux justiciables ont alors invoqué l'entrée en vigueur prochaine du nouveau droit pour s'opposer à des ordres de remise en état.

Toutefois, jusqu'à fin 2025, le Tribunal fédéral et la chambre de céans ont jugé que tant que le nouvel art. 25 al. 5 LAT n'était pas en vigueur, il ne pouvait 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).

Le nouvel art. 25 al. 5 LAT est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2026 (RO 2025 640).

Dans un arrêt du 20 janvier 2026 portant sur un ordre de remise en état prononcé sous l'ancien droit, la chambre de céans a jugé qu'il ressortait expressément du contenu des travaux législatifs que la volonté du Parlement était de mettre un terme au démantèlement des constructions illégalement érigées en dehors de la zone à bâtir, sans prendre en considération leur date de construction, et qu'en demandant l'introduction dans la LAT de la prescription trentenaire en cas de construction illégale en zone agricole, le législateur fédéral avait entendu mettre en œuvre un système plus favorable aux propriétaires concernés que celui prévalant jusqu'au 1^{er} janvier 2026, de sorte que l'application immédiate de l'art. 25 al. 5 LAT apparaissait justifiée (ATA/77/2026 du 20 janvier 2026 consid. 3.4.2).

Cet arrêt, que le recourant invoque dans sa réplique, est le seul prononcé par la chambre de céans sur cette problématique.

Dans un arrêt récent, du 1^{er} juin 2026, portant également sur un ordre de remise en état prononcé avant le 1^{er} janvier 2026, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'apparaissait pas qu'une application immédiate de l'art. 25 al. 5 LAT serait justifiée, s'agissant d'une situation illégale devant être rétablie conformément au droit et non d'autoriser une situation contraire au nouveau droit. Selon le Tribunal fédéral, confirmer l'application de la pratique en vigueur au jour ou l'autorité de première instance avait statué ne risquait pas de créer une nouvelle situation qui ne serait pas conforme au nouveau droit ni d'aggraver une situation existante. Dans de telles conditions, il n'existait pas d'intérêt public majeur justifiant une application immédiate du délai de prescription de 30 ans instauré par le nouvel art. 25 al. 5 LAT (arrêt du Tribunal fédéral 1C_458/2025 du 1^{er} juin 2026 consid. 2.2.2).

3.3.2 Dans le cas d'espèce, l'ordre de remise en état a été prononcé par le département avant le 1^{er} janvier 2026. Selon la récente jurisprudence du Tribunal fédéral, la conformité de cette décision doit être examinée au regard du droit en vigueur lorsqu'elle a été prise. Ni le TAPI ni la chambre de céans ne peuvent appliquer le nouvel art. 25 al. 5 LAT. Il suit de là que la prescription trentenaire ne peut être prise en compte en l'espèce.

3.4 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.

3.4.1 L'art. 5 al. 3 Cst. oblige les organes de l'État et les particuliers à agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. L'art. 9 Cst. confère à toute personne le droit d'être traitée par les organes de l'État sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi. Le principe de la bonne foi exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. 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 143 V 95 consid. 3.6.2 ; 137 II 182 consid. 3.6.2). La protection de la bonne foi ne s'applique pas si l'intéressé connaissait l'inexactitude de l'indication ou aurait pu la connaître en consultant simplement les dispositions légales pertinentes (ATF 135 III 489 consid. 4.4 ; 134 I 199 consid. 1.3.1).

Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration, étant précisé qu'un renseignement ou une décision erronée de l'administration peut, selon les circonstances, intervenir tacitement ou par actes concluants (ATF 146 I 105 consid. 5.1.1 ; 143 V 341 consid. 5.2.1).

Ainsi, selon la jurisprudence, les assurances ou les renseignements erronés donnés par les autorités confèrent des droits aux justiciables lorsque les cinq conditions cumulatives suivantes sont remplies. Tout d'abord, on doit être en présence d'une promesse concrète effectuée à l'égard d'une personne déterminée. Il faut également que l'autorité ait agi dans le cadre et dans les limites de sa compétence, que la

personne concernée n'ait pas été en mesure de se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni, qu'elle se soit fondée sur ce renseignement pour prendre des dispositions qu'elle ne peut ensuite modifier sans subir de préjudice et, enfin, que la loi n'ait pas subi de changement depuis le moment où la promesse a été faite (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; ATA/425/2025 du 15 avril 2025 consid. 5.1).

3.4.2 Le recourant fait valoir que le département savait depuis 1983 que la construction principale excédait largement ce qui avait été autorisé, mais uniquement pour établir que la prescription trentenaire avait commencé à courir au plus tard avec l'ordre de remise en état de 1986. Le recourant ne soutient pas pour le surplus que le département aurait accepté les constructions, et encore moins qu'il aurait donné des assurances. Il mentionne d'ailleurs le courrier de la police des constructions du 4 décembre 2001. Il ressort de la procédure que, depuis 1969, l'autorité a toujours demandé la remise en état. Il suit de là que le département n'a pas contrevenu au principe de la bonne foi.

3.5 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.

3.5.1 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). Dans la règle, l'intérêt public majeur à la préservation des zones agricoles et la distinction fondamentale entre espace bâti et non bâti l'emporte (arrêt du Tribunal fédéral 1C_60/2021 du 27 juillet 2021 consid. 3.4.2 confirmant l'ATA/1304/2020 du 15 décembre 2020 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_233/2014 du 23 février 2015 consid. 4). 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).

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).

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 mobile-home, un chalet, un sous-sol, des containers utilisés pour loger des employés d'une exploitation agricole, un apprentis 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).

3.5.2 Le recourant soutient que le principe de proportionnalité a été violé. Indépendamment de l'entrée en vigueur du nouvel art. 25 al. 5 LAT, le TAPI aurait dû admettre le recours et retenir que le département connaissait les constructions litigieuses et s'était accommodé de la situation durant toutes ces années. Selon le recourant, les parcelles sont très en pente et largement arborisées et ne se prêtent pas à une activité agricole, ce que le TAPI avait ignoré. Enfin, le TAPI avait ignoré la volonté du législateur de corriger la jurisprudence du Tribunal fédéral en ancrant dans la loi le principe que l'intérêt privé du propriétaire devait l'emporter désormais sur l'intérêt public à la remise en état lorsque les constructions avaient plus de 30 ans.

La connaissance des constructions illégales par le département ne s'analyse que sous l'angle des assurances éventuellement données. Or, il a été vu plus haut que le recourant ne se prévaut pas, à juste titre, de telles assurances, le département n'ayant pas varié dans ses demandes de remise en état.

Le caractère pentu et arborisé des parcelles ou encore le fait qu'elles ne sont pas cultivées ou ne se prêteraient pas à la cultivation – ce que le recourant avance sans toutefois le démontrer – est sans effet sur leur situation en zone agricole. Or, seule cette dernière est déterminante pour l'examen de la conformité de l'ordre de remise en état.

L'argumentation tirée de l'entrée en vigueur du nouvel art. 25 al. 5 LAT tombe à faux dès lors que cette disposition est, selon le Tribunal fédéral, inapplicable aux ordres de remise en état prononcés, comme dans la présente espèce, avant le 1^{er} janvier 2026. Certes, le recourant soutient qu'indépendamment de son applicabilité, la simple adoption du nouvel art. 25 al. 5 LAT influencerait sur la pesée des intérêts en accroissant, conformément à la volonté du législateur, le poids de l'intérêt privé du recourant au maintien de ses constructions illégales. Cependant, même dans une telle hypothèse, l'intérêt public majeur, de rang

constitutionnel, à la préservation des zones agricoles et la distinction fondamentale entre espace bâti et non bâti, dont l'application n'est pas limitée aux ordres de remise en état mais s'étend à tout le régime d'autorisations et d'exceptions prévu par les art. 24 ss LAT, continuerait de l'emporter. Il n'est pas douteux, en effet, que les constructions illicites dont la remise en état a été ordonnée ne sont pas mineures et correspondent par leur importance aux constructions dont la remise en état a été confirmée dans la jurisprudence évoquée plus haut. Elles demeurent, quoi qu'ait pu vouloir le législateur, illégales, car contraires tant à la LAT qu'à la LCI. De ce point de vue, le recourant ne saurait 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).

En tous points infondé, le recours doit être rejeté.

4. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 16 janvier 2026 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 4 décembre 2025 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de A_____ ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; 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 au Tribunal fédéral, avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Me Aurèle MÜLLER, avocat du recourant, au département du territoire - OAC, au Tribunal administratif de première instance, à l'office fédéral du développement territorial (ARE) ainsi qu'à l'office fédéral de l'agriculture (OFAG).

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Jean-Marc VERNIORY, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

la présidente siégeant :

F. SCHEFFRE

F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :