

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3107/2016-LCI

ATA/84/2018

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 30 janvier 2018**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**COMMUNE DE CHOULEX**

représentée par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

contre

**Madame Anne-Catherine ERBRICH**

représentée par Me François Rouillet, avocat

et

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE - OAC**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
18 janvier 2017 (JTAPI/79/2017)**

---

## EN FAIT

- 1) Madame Anne-Catherine ERBRICH est propriétaire de la parcelle n° 1'891, feuille 19 de la commune de Choulex, sise chemin des Briffods 15. Ce terrain, d'une surface de 945 m<sup>2</sup> est situé en zone agricole. Mme ERBRICH a hérité de cette propriété, au décès de sa mère, le 21 mai 2010. La parcelle est située au nord du village de Choulex, à côté de celle abritant la mairie et l'école primaire, également sise en zone agricole.

La parcelle comporte une habitation à un logement de type chalet, d'une surface de 75 m<sup>2</sup> au sol construite en 1939, selon l'autorisation délivrée le 18 mars 1939 par le département des travaux publics, devenu depuis lors le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département) sous l'intitulé « construction d'une maison en bois pour vacances » (DD 12'080).

La maison comporte une cuisine, un salon, une chambre, un réduit, une salle de bain et un WC au rez-de-chaussée ainsi que des combles non aménagées et une cave en sous-sol.

- 2) Le 22 novembre 2014, Mme ERBRICH a requis du département, l'autorisation de rénover et agrandir la maison. Selon le projet soumis, la surface à l'intérieur du volume bâti existant était augmentée de 7,3 m<sup>2</sup> alors que la nouvelle surface à l'extérieur du volume bâti existant était de 26 m<sup>2</sup> par prolongation de la toiture sur l'un des côtés du bâtiment, de façon à agrandir les surfaces brutes de plancher utiles (SBPu) et les surfaces annexes (SA) de 19,8 %.

- 3) Lors de l'instruction de la requête par le département, tous les préavis recueillis ont été favorables ou favorables sous conditions au projet dans sa version définitive du 20 juin 2016 (version n° 4) hormis celui de la commune de Choulex (ci-après : la commune) du 12 janvier 2015.

Ainsi, dans son préavis du 16 décembre 2014, la direction générale de l'agriculture avait relevé que le projet consistait en la rénovation et l'agrandissement d'une maison de campagne et que les aménagements projetés ne portaient pas atteinte à l'exploitation agricole des terrains avoisinants. Aucun intérêt prépondérant de l'agriculture n'était lésé.

Selon la commune, la maison concernée n'avait jamais été habitée et ne l'était pas au 1<sup>er</sup> juillet 1972, date clef pour l'application du droit de l'aménagement du territoire. Elle se trouvait dans un état de délabrement avancé. La rénovation et l'agrandissement sollicités visaient une amélioration du confort et des conditions d'habitabilité de la maison, de sorte qu'il ne pouvait être exclu

que l'objectif de la requérante consistait à habiter ce bâtiment. Les travaux projetés violaient le principe du respect de l'identité de la construction.

- 4) Par « décision globale d'autorisation de construire » du 10 août 2016, DD 107'451, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève le 16 août 2016, le département a accordé l'autorisation sollicitée. Mme ERBRICH avait signé un engagement auprès du registre foncier attestant que l'agrandissement autorisé la privait, selon la législation actuelle, de la possibilité d'accroître les SBPu dans le futur.
- 5) Par acte du 15 septembre 2016, la commune a interjeté recours contre l'autorisation de construire auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) en concluant à son annulation.

Selon les informations reçues après la délivrance de son préavis, elle ne contestait pas que la mère de la requérante ait pu être légalement domiciliée dans le bâtiment litigieux entre 1984 et 2010. Cela ne prouvait pas qu'elle habitait effectivement dans la maison en cause. Les employés et magistrats de la commune, en qualité de voisins directs, pouvaient attester que la maison était utilisée au mieux comme maison de campagne, et ce à peine quelques week-ends par année.

Les travaux autorisés étaient contraires au droit fédéral parce qu'ils permettaient de transformer le bâtiment en habitation permanente.

Elle ne serait pas opposée à la délivrance de l'autorisation de construire, si celle-ci était accompagnée de la constitution d'une servitude de droit public, à teneur de laquelle, l'usage de la maison devrait impérativement demeurer occasionnel et ce, malgré son agrandissement et l'amélioration de son confort.

- 6) Le 20 octobre 2016, Mme ERBRICH, par l'intermédiaire de son conseil, a déposé des observations, concluant au rejet du recours.

Elle entendait prouver par témoins que la maison était régulièrement habitée tout au long de l'année par ses parents et par les propriétaires précédents, les époux LAPORTE, qui avaient vendu la propriété à ses parents en 1970. L'habitation comportait depuis sa construction deux grandes pièces avec WC et salle de bains ainsi qu'une cuisine. Elle était équipée de toutes les commodités, en particulier l'eau courante, l'électricité, le chauffage central au mazout et disposait du gaz, du câble ainsi que d'un séparatif pour les eaux usées, installé par la commune.

Les travaux autorisés ne modifiaient en rien l'utilisation de la maison, celle-ci n'ayant jamais été utilisée de manière sporadique.

- 7) Le 21 novembre 2016, le département a déposé des observations, concluant au rejet du recours.

Le permis d'habiter du bâtiment litigieux, daté du 9 juin 1939, précisait que « ce chalet ne pourra être utilisé que comme pied à terre ». Toutefois, le 15 juin 1939, l'architecte avait écrit au département que son client souhaitait, après installation d'un chauffage, se garder la possibilité d'habiter la maison toute l'année. Le 20 juin 1939, le département avait indiqué que lorsque le propriétaire voudrait occuper le chalet d'une façon permanente, il serait procédé à une nouvelle visite et le permis d'habiter serait délivré. Dans un rapport du 19 juillet 1939, le département avait constaté que la construction devait être habitée depuis le 18 juillet 1939. Ce dossier d'autorisation démontrait que le bâtiment était habité depuis son origine.

Il n'y avait aucun changement d'affectation par la réalisation des travaux autorisés par rapport à la destination autorisée en 1939. Le standing du bâtiment dès sa construction était élevé et aucun équipement complémentaire n'était prévu ou nécessaire. Le projet ne visait pas à rendre habitable un bâtiment qui ne l'était que de manière temporaire, comme l'interdisait le droit fédéral invoqué par la commune.

- 8) Le 18 janvier 2017, lors d'une audience devant le TAPI, les parties ont maintenu leur position respective. La commune était absente, mais représentée par son mandataire. Mme ERBRICH a précisé que ses parents avaient deux logements, l'un au chemin de la Montagne à Chêne-Bougeries et l'autre à Choulex, dans lequel ils se rendaient quotidiennement. Précédemment, la maison avait été habitée par la famille LAPORTE.

- 9) Par jugement du 18 janvier 2017, le TAPI a rejeté le recours de la commune et confirmé l'autorisation de construire.

Il ressortait des pièces produites, notamment des photographies, que le bâtiment litigieux était une construction en bois, avec une toiture recouverte de tuiles et qu'il était en parfait état. Les travaux envisagés n'avaient pas pour objectif de procéder à sa réfection, de le rendre habitable ou d'en améliorer le confort, mais uniquement d'en agrandir la surface habitable.

Tous les éléments figurant au dossier emportaient la conviction du tribunal que le bâtiment était bel et bien une maison d'habitation habitée en permanence et non pas de manière temporaire et qu'ainsi les travaux envisagés n'entraîneraient pas de modification de l'identité du bâtiment. Le droit fédéral avait été appliqué correctement par le département, étant rappelé que la quotité de l'agrandissement n'était pas contestée.

- 10) Par acte mis à la poste le 23 février 2017, la commune a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI du 18 janvier 2017 en concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire et au versement d'une indemnité de procédure.

L'offre de preuves faite devant le TAPI n'avait pas été examinée et son droit d'être entendue avait été violé.

Les pièces figurant au dossier ne permettaient pas de retenir que la mère de la requérante habitait la maison de façon permanente ni que c'était le cas de la famille LAPORTE. Ni le domicile fiscal de l'ancienne propriétaire ni la mention figurant au registre foncier n'étaient déterminants pour établir la permanence de l'habitation.

Selon le droit fédéral, les travaux de transformation ne devaient pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire. Les travaux en cause étaient des travaux de rénovation nécessaires pour rendre la maison habitable à l'année et la requérante entendait y habiter de façon permanente.

Un avis de droit avait été demandé à CGI Conseils par Mme ERBRICH, lequel indiquait que certaines installations intérieures étaient « vieillotées ». La rénovation avait donc pour but de rendre habitable à l'année la maison.

- 11) Le 1<sup>er</sup> mars 2017, le TAPI a transmis son dossier, renonçant à formuler des observations.
- 12) Le 22 mars 2017, Mme ERBRICH, en personne, a déposé des observations. Elle souhaitait être indemnisée pour les frais causés par la procédure.

La maison était au bénéfice d'un droit d'être habitée depuis 1939. Rien ne permettait de refuser le droit d'habiter à l'année aux propriétaires de constructions dites de week-end, de vacances, de maisons de campagne qui bénéficiaient de tous les critères d'habitabilité.

Elle proposait l'audition de onze témoins à même d'attester que sa mère, ainsi que les propriétaires antérieurs, habitaient la maison de façon permanente.

- 13) Le 27 mars 2017, le département a déposé des observations ainsi que les dossiers d'autorisations DD 107'451 et DD 12'080.

L'impartialité des témoins proposés par la commune était sujette à caution, s'agissant de personnes travaillant ou ayant travaillé pour celle-ci. La commune ne s'était pas présentée à l'audience d'instruction, n'avait pas sollicité l'audition

de témoins à cette occasion et ne pouvait donc pas se prévaloir d'une violation de son droit d'être entendue.

Sur la base des documents figurant dans les autorisations de construire le bâtiment litigieux était habitable de manière permanente depuis le 18 juillet 1939, ce que la commune ne contestait d'ailleurs pas.

L'utilisation effective de la maison par les différents propriétaires serait difficile à établir, mais n'avait pas besoin d'être établie puisque ce qui importait, c'est qu'elle avait été autorisée comme pouvant être habitée à l'année.

Les travaux envisagés ne modifiaient pas l'affectation de l'habitation. Le caractère « vieillot » de certaines installations ne supprimait pas ce caractère habitable. De plus, l'autorisation ne portait pas sur la modification d'installations, mais sur l'agrandissement de la maison comme cela ressortait des plans visés ne varietur. Tant la salle de bains, que le WC, l'évier de cuisine ou encore le poêle ne faisaient pas l'objet de l'autorisation.

- 14) Le 8 mai 2017, la commune a répliqué.

En 1939, aucun nouveau permis d'habiter n'avait été délivré. Le chalet litigieux devait être décrit comme une construction érigée selon l'ancien droit qui n'était pas habitée de façon permanente de sorte que les limites prévues par le droit fédéral lui étaient pleinement applicables. Le chauffage notamment n'avait pas été installé dès la construction.

- 15) Le 17 mai 2017, Mme ERBRICH a déposé des observations.

Elle produisait une photographie non datée, mais probablement des années 1970-80, sur laquelle figurait le poêle attestant de l'existence d'un chauffage dont elle précisait les caractéristiques, dont notamment une citerne de 1'000 m<sup>3</sup> en sous-sol.

- 16) a. Le 3 octobre 2017, la commune a dénoncé au département ainsi qu'à la chambre administrative la présence d'un ouvrier ainsi que d'une pelleuse à chenillettes sur la parcelle de Mme ERBRICH.

b. Le 10 octobre 2017, le département a communiqué l'échange de correspondances avec Mme ERBRICH suite au courrier de dénonciation de la commune. Un avis d'ouverture de chantier avait été transmis le 22 août pour le 25 septembre 2017. Aucun des travaux prévus n'était en lien avec ceux couverts par l'autorisation litigieuse, mais concernaient les travaux d'entretien nécessaires et non soumis à autorisation, tels que réfection du toit, du chauffage et des fenêtres ainsi que réparation du mur de terrasse existant qui s'écroulait sur le jardin.

- 17) Le 16 octobre 2017, Mme ERBRICH a indiqué ne pas renoncer à l'autorisation de construire contestée comme cela avait pu être compris à tort par le département dans leur échange de correspondances. Elle a déposé une attestation émanant de l'administration fiscale cantonale fixant la valeur vénale de la parcelle n° 1'891 à CHF 380'000.- le 4 octobre 2010.
- 18) Par envoi mis à la poste le 22 décembre 2017, un avocat mandaté par Mme ERBRICH, s'est enquis de l'avancement de la procédure.
- 19) Le 10 janvier 2018, 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 ; art. 145 al. 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).
- 2) Les parties sollicitent l'audition de plusieurs témoins qui permettraient d'établir l'occupation temporaire ou permanente de l'habitation dont l'agrandissement est contesté.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_265/2016 du 23 mai 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 ; 137 II 266 consid. 3.2). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; 134 I 140 consid. 5.3). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 138 I 232 consid. 5.1 ; 138 IV 81 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_983/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2).

En l'espèce, la chambre de céans renoncera à procéder aux mesures d'instruction sollicitées, dans la mesure où elles ne sont pas pertinentes pour la résolution du présent litige, comme cela sera exposé ci-dessous.

3) La recourante conteste que les conditions d'octroi de l'autorisation de construire prévues par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1) soient remplies.

4) Sise en zone agricole, la construction n'est pas conforme à l'affectation de la zone, ce qui n'est pas contesté.

a. Le législateur fédéral a créé avec les art. 24a à 24e et 37a LAT, pour les zones de non bâtir, un cadre juridique exhaustif, que les cantons ne peuvent étendre, mais qu'ils ont la possibilité, dans certains cas de restreindre (art. 27a LAT). Le droit cantonal renvoie aux articles topiques de la LAT et de l'OAT (art. 27C de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).

b. La LAT prévoit pour les constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone, telle celle litigieuse en l'espèce, que celles-ci peuvent être utilisées conformément à leur destination et bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (art. 24c al. 1 LAT). L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement (art. 24c al. 2 LAT). Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage (art. 24c al. 4 LAT). Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies (art. 24c al. 5 LAT).

La date déterminante est celle du 1<sup>er</sup> juillet 1972, soit la date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution (LFPE - RS 814.20, abrogée depuis le 1<sup>er</sup> novembre 1992), qui a introduit le principe de la séparation du territoire bâti du territoire non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1 p. 398 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_660/2012 consid. 4.2).

L'OAT précise les conditions des modifications apportées aux constructions et installations érigées selon l'ancien droit. Une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement est considéré comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel. Sont admises les améliorations de nature esthétique (art. 42

al. 1 OAT). Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible (art. 42 al. 2 OAT). La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances.

Les règles suivantes doivent en tout cas être respectées (art. 42 al. 3 OAT) :

let. a. à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable ne peut pas être agrandie de plus de 60 %, la pose d'une isolation extérieure étant considérée comme un agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant ;

let. b. un agrandissement peut être réalisé à l'extérieur du volume bâti existant si les conditions de l'art. 24c al. 4 LAT sont remplies; l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % ni 100 m<sup>2</sup>, qu'il s'agisse de la surface brute de plancher imputable ou de la surface totale (somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes) ; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié ;

let. c. les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire.

- 5) La volonté du législateur était, par l'adoption de ces dispositions, que les constructions existantes contraires à l'affectation de la zone puissent faire l'objet de certaines modifications allant au-delà de la garantie de la situation acquise conférée par le droit constitutionnel, pour empêcher que ces constructions, en principe soumises à l'interdiction de bâtir, ne tombent petit à petit en ruine. Le principe constitutionnel de séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire impose de n'admettre que les transformations nécessaires à la conservation des constructions à long terme et à leur adaptation à l'évolution des besoins. Les constructions bénéficiant de la garantie de la situation acquise doivent pour l'essentiel, rester identiques, les modifications apportées à leur aspect extérieur étant soumises à des limites strictes (Rudolf MUGGLI, Commentaire pratique LAT : Construire hors zone à bâtir, 2017, n. 7 ad. art. 24c LAT, p. 257)

En tant que dérogation aux principes fixés à l'art. 24 LAT, l'art. 24c LAT ne saurait être interprété extensivement, voire avec souplesse. L'art. 42 OAT pose au contraire des limites claires aux modifications qui peuvent être apportées aux constructions bénéficiant de la garantie de la situation acquise (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_321/2012 du 25 février 2013 consid. 4.1 ; 1C\_333/2010 du 2 février 2011 consid. 5.1).

- 6) En l'espèce, tant l'aspect qualitatif que quantitatif des travaux ne sont pas contestés et correspondent à ceux prévus dans les dispositions développées ci-dessus.

Il convient encore de déterminer si l'art. 42 al. 3 let. c OAT, concernant les bâtiments habités initialement de manière temporaire, trouve application en l'espèce, comme le soutient la recourante.

a. Dans les cas des bâtiments qui n'étaient habités que temporairement au 1<sup>er</sup> juillet 1972, le législateur a prévu des restrictions supplémentaires, car il ne souhaitait pas, compte tenu de l'élargissement déjà considérable du champ d'application matériel de l'art. 24c LAT, exposer ces constructions (bâtiments d'alpage et autres) à des modifications autres que minimales. Aussi, les travaux projetés ne doivent-ils pas permettre une modification importante de leur utilisation (Rudolf MUGGLI, op. cit, n. 33 ad. art. 24c LAT, p. 275). L'office fédéral du développement territorial a précisé que cette disposition avait une importance particulière en ce qui concernait les bâtiments initialement habités ou habitables en été seulement et concernait principalement les bâtiments habités de manière temporaire pour les besoins de l'agriculture, tels des alpages ou des fenils. Ainsi l'installation d'un chauffage dans un bâtiment non chauffé ou le raccordement d'un bâtiment au réseau électrique impliquait des possibilités quasiment illimitées de nouvelles utilisations qui, en règle générale, n'étaient plus compatibles avec le critère prévu à l'art. 42 al. 3 let. c OAT (rapport d'évaluation de la consultation sur une révision partielle de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, office fédéral du développement territorial, août 2012, p. 12 et rapport explicatif de l'office fédéral du développement territorial de février 2012 en vue de la consultation sur la révision partielle de l'OAT, février 2012, p. 9 et 10).

b. S'agissant de la qualification d'habitation temporaire, il convient de préciser que le bâtiment litigieux n'a pas été autorisé sous l'empire de la réglementation entrée en vigueur le 27 juin 1975 concernant les maisons de week-end (nouvel art. 180 A de l'ancienne LCI du 25 mars 1961 et le règlement concernant les maisons de week-end du 8 juin 1976, abrogés lors de l'adoption de la LCI du 14 avril 1988) qui prévoyait une autorisation dérogatoire de construire des maisons de week-end non destinées à l'habitation permanente, en 5<sup>ème</sup> zone B (zone rurale) à certaines conditions, dont celle d'une surface maximale de 18 m<sup>2</sup>, sans sous-sol et construites en matériaux légers, de préférence en bois. En outre, seules de petites installations de chauffage ne nécessitant pas l'installation de citernes, enterrées ou non, pouvaient être autorisées. Ces constructions n'étaient en outre, en principe, pas équipées par les services publics. Auparavant encore, des autorisations par dérogation étaient délivrées sur la base de l'art. 24 du règlement d'application de la LCI du 9 mai 1961, abrogé le 9 août 1972, pour l'édification de petites constructions en rez-de-chaussée, d'une surface inférieure

à 30 m<sup>2</sup>, qui n'étaient pas destinées à l'habitation permanente, notamment pour des pavillons de week-end ou des garages (MCG 1975 II p. 2180).

Le bâtiment construit en 1939 n'a aucune des caractéristiques qui, plus tard, qualifieront les « maisons de week-end », notamment en raison de sa surface au sol de 75 m<sup>2</sup> et de la présence d'un sous-sol ainsi que de la présence des équipements autorisés et cela bien qu'il ait été qualifié de « maison en bois pour vacances », de « pavillon de vacances » ou encore de « chalet » et que le permis d'habiter délivré en juin 1939 indique que le chalet ne pourra être utilisé que comme « pied à terre ». Le dernier rapport du département du 19 juillet 1939, figurant dans le dossier d'autorisation, indique toutefois que la construction sera habitée dès le 18 juillet 1939, sans mentionner aucune restriction temporelle, comme l'avait demandé l'architecte.

Ainsi, si les pièces figurant au dossier ne permettent pas de trancher définitivement la question de savoir si le bâtiment a été habité de façon temporaire (week-end, vacances), le dossier d'autorisation permet à tout le moins d'établir que le bâtiment a été affecté à l'habitation temporaire ou permanente, dès sa construction en 1939.

En outre, depuis cette époque son habitabilité a été conservée, rien dans le dossier ne permettant de mettre en doute cette qualification, certaines installations ayant seulement été qualifiées de « vieillotés », ce qui ne remet pas en cause leur fonctionnement. En conséquence, le bâtiment bénéficie de la protection de la situation acquise prévue par l'art. 24c LAT, ayant été construit légalement et étant encore utilisable selon sa destination d'habitation.

c. Cela dit, en raison de l'objet de l'autorisation, l'argumentation de la recourante ne peut être suivie. Le caractère temporaire ou non de l'occupation de la maison par ses différents propriétaires successifs n'a pas besoin d'être établie en l'espèce parce que les travaux, objets de l'autorisation, n'ont pas pour vocation de transformer un bâtiment habité de manière temporaire, en bâtiment habité de façon permanente, comme le proscrit l'art. 42 al. 3 let. c OAT.

En effet, les travaux tels qu'autorisés ne pourraient pas aboutir à un tel résultat de transformation, puisqu'ils visent uniquement à agrandir la surface habitable et qu'il n'est prévu aucun équipement complémentaire qui transformerait une habitation temporaire en une habitation permanente. Le bâtiment dispose déjà de tous les éléments et équipements nécessaires, son affectation à l'habitation ayant été autorisée dès 1939.

En conséquence, la nature même des travaux ne permet pas de retenir que ceux-ci permettraient une utilisation différente du bâtiment, modifiant son identité, ce qui serait contraire aux dispositions de l'OAT et cela, même s'il s'agissait d'un bâtiment habité de manière temporaire.

- 7) Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le département a délivré l'autorisation de construire querellée et le recours contre le jugement du TAPI confirmant ladite autorisation sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera alloué aucune indemnité de procédure à l'intimée qui ne fait pas valoir de frais indispensables causés par le recours, n'étant pas représentée par un mandataire lors de l'instruction de la cause par la chambre de céans (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 23 février 2017 par la commune de Choulex contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 18 janvier 2017 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de la commune de Choulex ;

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, 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 ;

communique le présent arrêt à Me Jean-Marc Siegrist, avocat de la commune de Choulex, à Me François Rouillet, avocat de Madame Anne-Catherine ERBRICH, au Tribunal administratif de première instance ainsi qu'au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie - oac et à l'office fédéral du développement territorial (ARE).

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :