du 31 août 1999

dans la cause

Monsieur et Madame C_____
représentés par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

COMMISSION DE RECOURS INSTITUÉE PAR LA LOI SUR LES CONSTRUCTIONS ET LES INSTALLATIONS DIVERSES

et

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

EN FAIT

1. Monsieur et Madame C_____ sont propriétaires de la parcelle n° X_____, feuille Y_____ du cadastre de la commune Z_____, située au n° C_____, rue P_____, à Z_____.

2. Cette parcelle se trouve en zone 4B protégée au sens des articles 19 alinéa 2 lettre b et 28 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LALAT - L 1 17).

3. Les recourants l'ont acquise de Mme D_____ en 1985. Un ancien couvert, dans un état avancé de délabrement, qui servait à entreposer bois et outillage, était adossé au mur séparant leur parcelle de celle portant le n° 1886.

4. A la fin de l'été 1990, les époux C_____ ont substitué à cette ancienne construction un nouveau couvert aux dimensions similaires, affecté au même usage et situé au même emplacement, composé de matériaux de même nature à l'exception du toit désormais recouvert de tuiles.

5. Par lettre du 9 avril 1998, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après: le DAEL) a informé les époux C_____ qu'un contrôle effectué le jour précédent avait permis à la police des constructions de constater qu'un couvert à bois, un portail ainsi qu'une barrière-treillis, posée en limite de propriété, avaient été construits en violation de l'article 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Le DAEL invitait par conséquent les recourants à requérir dans le délai de 30 jours une autorisation de construire par voie de procédure accélérée portant sur les installations litigieuses.

6. S'en est suivi divers échanges de correspondances et entretiens entre le DAEL et les recourants. Le DAEL a cependant maintenu sa position et notifié aux recourants une décision formelle du 26 novembre 1998 reprenant pour l'essentiel les termes de son courrier du 9 avril 1998.

7. Le 17 décembre 1998, les époux C_____ ont recouru par-devant la commission de recours instituée par la LCI

(ci-après: la commission), concluant à l'annulation de la décision du DAEL du 26 novembre 1998. La clôture et le portail avaient été implantés à l'emplacement prévu par la plan produit à l'appui de la requête en autorisation de construire de 1991, qui avait fait l'objet d'une autorisation en force. Le déplacement du portail était la conséquence de la prise d'effet de la servitude de passage pour véhicules et n'avait pas à faire l'objet d'une nouvelle requête. Il était vrai que la clôture avait été construite non pas en bois mais en treillis ornemental. Or, l'impact visuel était moindre, aucune remarque n'avait été formulée de la part du voisinage et le principe de la proportionnalité s'opposait à ce que soit déposée une nouvelle demande d'autorisation. Quant au couvert, il existait déjà lors de l'acquisition par les recourants de la parcelle et datait probablement de plus de 30 ans, si bien qu'il ne pouvait faire l'objet d'un ordre de démolition. En outre, il avait été rénové avec les mêmes matériaux que ceux employés pour sa construction, à l'exception du toit avantageusement reconstruit en tuiles.

8. Par décision du 16 mars 1999 et après avoir entendu les parties le 23 février 1999, la commission a partiellement admis le recours. C'était à bon droit que les recourants soutenaient ne pas avoir à solliciter d'autorisation de construire pour la clôture, et le déplacement du portail était admissible dès lors qu'il était prévisible puisque les accès à la parcelle n° X_____ n'étaient pas encore définitifs et que son principe avait été admis. En revanche, le nouveau couvert était "totalement différent dans son gabarit, son volume et son implantation" de celui qui avait été éliminé, ce qui justifiait la réclamation par le DAEL d'une demande d'autorisation de construire à son égard.

9. Le 16 avril 1999, les époux C_____ ont recouru au Tribunal administratif contre la décision de la commission du 16 mars 1999, concluant à son annulation dans la mesure où elle confirmait la décision du DAEL concernant le couvert à bois, à l'annulation pure et simple de la décision du DAEL et à l'octroi d'une indemnité de procédure. Les faits avaient été établis de manière incorrecte par la commission, qui prétendait que le nouveau couvert était totalement différent du précédent. Il avait en effet été reconstruit à l'emplacement exact de l'ancien et son gabarit n'avait pas été modifié si ce n'est que la nouvelle construction était légèrement moins profonde que l'ancienne. La seule

différence notable était le matériau du toit, les anciennes plaques de tôle rouillée ayant été remplacées par des tuiles identiques à celles couvrant le bâtiment d'habitation des recourants. Cela ne justifiait manifestement pas l'assujettissement à une autorisation.

10. Le DAEL a répondu le 28 mai 1999. Le couvert à bois litigieux n'était pas le fruit de simples travaux d'entretien, mais une "reconstruction" d'un nouveau couvert, terme que les recourants avaient d'ailleurs eux-mêmes utilisé dans leur recours. Or, selon la doctrine, la reconstruction d'un ouvrage démoli par son propriétaire était considérée comme une création. L'ancien couvert n'existant plus, la question du délai de 30 ans était irrelevante. Il était par conséquent pleinement fondé, en application de la LCI, d'exiger des recourants qu'ils procèdent au dépôt d'une requête en autorisation de construire.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 8 ch. 68 de la loi sur le Tribunal administratif et le Tribunal des conflits du 29 mai 1970 - LTA - E 5 05; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Les 3 premières lettres de l'article 1 alinéa 1 LCI prescrivent que nul ne peut, sur tout le territoire du canton, sans y avoir été autorisé, ni élever en tout ou partie, ni modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur ou l'implantation, la distribution ou la destination, ni encore démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation.

3. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la transformation d'une construction ou d'une installation existante peut consister aussi bien en un agrandissement ou en une transformation intérieure qu'en un changement d'affectation. Elle est partielle lorsque la modification apportée à l'ouvrage est mineure, en comparaison avec l'état de celui-ci avant les travaux, qu'elle respecte l'identité du bâtiment et qu'elle n'entraîne pas d'effets notables sur l'affectation du sol, l'équipement ou l'environnement (ATF 123 II 256 consid. 4c p. 261; 119 Ib 222 consid. 3a p. 227; 118 Ib 497 consid. 3a p. 499; 115

Ib 472 consid. 2c p. 482; 113 Ib 314 p. 317 et les arrêts cités). Par ailleurs, la nouvelle utilisation ne doit pas diverger fondamentalement de l'ancienne, ni impliquer une destination économique entièrement nouvelle (arrêt du 18 novembre 1996 dans la cause C. contre Commune de M. paru à la RDAT 1997 I n 34 p. 99, consid. 2c; arrêt du 20 mai 1996 dans la cause B. contre C, paru à la RDAT 1996 II n. 31 p. 103 consid. 3a et les référence citées; ATF 113 Ib 303 consid. 3b p. 306; cf. aussi DFJP/OFAT, Étude relative à la LAT, Berne 1981, n° 39 ad art. 24, p. 296; M. BARBLAN, Bewilligungserfordernis und Zulässigkeitsvoraussetzungen für Zweckänderungen von Bauten ausserhalb der Bauzonen nach dem Recht des Bundes und der Kantone, thèse, Saint-Gall 1991, pp. 159 ss., not. p. 193; T. MERKLI, Zweckänderungen von Bauten ausserhalb des Baugebiets, DC 1982, p. 71). Il est en tout cas certain que l'on ne peut contourner cette exigence par des transformations minimes répétées plusieurs fois sur le même ouvrage (ATF 113 Ib 219; JdT 1989 I 461; ATF 112 Ib 277; JdT 1988 I 454).

La notion de rénovation couvre tous les travaux d'entretien, de réparations et de modernisation qui laissent intacts le volume, l'aspect extérieur et la destination de l'immeuble; pour peu que ces travaux provoquent des modifications allant au-delà de ce qui est usuel, comme par exemple un important accroissement du confort, ils constituent une transformation (ATA L. du 24 juin 1992; Étude, op. cit., p. 267-268 et 295; RDAF 1988 p. 383).

Quant à la reconstruction, elle suppose que la nouvelle construction corresponde, dans son ensemble, par son volume et son usage, à celle qu'elle remplace (ATA L. précité; Étude, op. cit., p. 297).

Ainsi le tribunal a déjà considéré que l'abattage et la reconstruction de galandages étaient assujettis à l'autorisation de construire (ATA S. du 19 octobre 1988, in SJ 1989 p. 403; SI, M. D. du 18 mars 1987)

4. En l'espèce, les recourants disent eux-mêmes explicitement avoir remplacé l'ancienne construction par un nouveau couvert. Même lorsqu'ils usent du terme "rénover", dans leur recours à la commission, les éléments ressortant du dossier ne permettent pas de comprendre autre chose que "reconstruire". Peu importe à cet égard que l'emplacement soit rigoureusement le même. Par ailleurs, le gabarit du nouveau couvert n'est pas

exactement identique puisque les recourants affirment eux-mêmes que la nouvelle construction est légèrement moins profonde que l'ancienne.

Si les matériaux utilisés, hormis les tuiles du toit, sont du même genre, ils sont cependant nouveaux et il ne s'agit aucunement d'une remise en état des anciens éléments du couvert précédent. La construction est par conséquent assujettie à une autorisation de construire au sens de l'article 1 LCI.

5. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une construction non autorisée ne peut plus, après un délai de 30 ans, faire l'objet d'un ordre de démolition (ATF 107 Ia p. 121, consid. 1b p. 123, in SJ 1983 I 299).

Il est cependant inadmissible de se prévaloir de la situation juridique résultant de l'antériorité d'une construction qui n'existe plus (ATA J. du 8 février 1989).

En l'espèce, la construction litigieuse devant être considérée comme une reconstruction, l'ancien couvert n'existe plus et le délai de péremption de 30 ans ne peut être invoqué.

6. Au vu de ce qui précède, le nouveau couvert devra faire l'objet d'une procédure d'autorisation. Le recours sera donc rejeté et la décision de la commission confirmée sur ce point. Un émolument de CHF 800.- sera mis à la charge des recourants.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 16 avril 1999 par Monsieur et Madame C_____ contre la décision de la Commission de recours instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses du 16 mars 1999;

au fond :

le rejette ;

met à la charge des recourants un

émolument de CHF 800.-;

confirme la décision de la commission dans la mesure où elle concerne l'objet du présent recours;

communique le présent arrêt à Me Bruno Mégevand, avocat des recourants, à la commission de recours instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses ainsi qu'au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Schucani, président, M. Thélin, Mmes Bonnefemme-Hurni et Bovy, M. Paychère, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

le secrétaire-juriste : le vice-président :

O. Bindschedler Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :

Mme N. Mega