RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/374/2004-TPE **ATA/573/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 30 août 2005

dans la cause

Monsieur Georg KOZIOL

contre

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

et

Madame Patricia MACRIPO

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

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

et

Monsieur Roger BOSSON

Madame Angela BETTINELLI

Madame Martine BOULENS

Madame Flora BRANDT

Monsieur Daniel FAVRE

Madame Miriam et Monsieur Pierino FIORE

Madame Maria IBARZ

Madame Irène JUNGO

Madame Teresa PARIS

Monsieur Stéphane PEROLINI

Madame Isabel RON

Monsieur Hans STAUDACHER

Mesdames Ariane et Janine TREZZA

Monsieur Eugen VON ARX
représentés par Me Dominique Ducret, avocat

et

Monsieur Roger BOULENS
représenté par Naef & Cie S.A.

et

Monsieur Georges KOZIOL

EN FAIT

1. a. Monsieur Roger Boulens est propriétaire de la parcelle n° 371, feuille 10 de la commune de Lancy, sise 16 chemin de Claire-Vue en 5ème zone de construction.

Cette parcelle forme un triangle d'une surface de 1231 m², à l'intersection du chemin de Claire-Vue et du chemin de la Pépinière, le 3e côté, au nord-est, jouxtant des parcelles privées. Un hangar, cadastré sous le bâtiment A 524, et un bâtiment comprenant deux logements sont notamment édifiés le long du 3e côté.

b. Selon le contrat de bail à loyer conclu avec M. Boulens, représenté par la régie Naef & Cie S.A. (ci-après : la régie Naef), Madame Patricia Macripo est locataire depuis le 1er septembre 1997 d'un « hangar couvert et fermé avec bureau 1 pièce attenant » destiné à un dépôt-atelier et d'un logement de 4 pièces et jardin, considéré comme dépendance.

2. Le 29 mai 2001, la Ville de Lancy a interpellé le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département ou le DAEL) sur l'admissibilité d'un dépôt de véhicules au 16 ch. de Claire-Vue en zone d'habitations.

3. Suite à cette requête, le département a procédé à un constat le 14 juin 2001. A cette occasion, l'inspecteur de la police des constructions a noté l'entreposage d'une quinzaine de voitures sur la parcelle qui occupaient environ la moitié de la parcelle. L'autre moitié constituait une surface de jardin.

Présent sur les lieux, Monsieur Georg Koziol a expliqué être locataire de la maison d'habitation et du hangar contigu. Garagiste indépendant, il rénovait essentiellement des voitures anciennes. Il avait l'intention de réduire sensiblement le nombre de vieilles voitures stationnées sur la parcelle pour agrandir le jardin.

4. Le 13 juillet 2001, le DAEL a invité M. Koziol à déposer, dans un délai de 30 jours, une autorisation de construire par voie de procédure accélérée pour le changement d'affectation du hangar et les places de parking.

5. M. Boulens s'est adressé au DAEL le 4 septembre 2001. La parcelle avait été acquise par son père à la fin des années 40 pour en faire son chantier et loger certains de ses ouvriers. Lui-même avait hérité de cette parcelle en 1982. Jusqu'à la fermeture de son entreprise, soit pendant 45 ans, cette parcelle avait ainsi été utilisée pour une activité professionnelle reconnue et taxée par la commune de Lancy. Dans un des deux appartements résidait la femme de leur ancien chauffeur, Madame Angela Bettinelli. Enfin, M. Koziol s'était engagé à limiter le nombre de voitures et à les ranger contre la haie du chemin de la Pépinière.

6. Le 16 juin 2003 une demande d'autorisation de construire, enregistrée sous le numéro DD 98592-5, a été déposée par Mme Macripo dont l'objet était le changement d'affectation du hangar en vue de l'aménagement de dépôts, d'un atelier et d'un bureau.

7. a. Monsieur Roger Bosson, domicilié au 14 ch. Claire-Vue, s'est opposé à ladite demande le 25 juillet 2003.

b. Le 4 août 2003 Madame Maria Ibarz, Monsieur Stéphane Perolini, Monsieur Daniel Favre, Madame Teresa Paris, Monsieur Pierino Fiore, Monsieur Hans Staudacher, Madame Martine Boulens et Madame Irène Jungo se sont joints à l'opposition formulée par M. Bosson. Tous étaient voisins de la parcelle, objet de la demande d'autorisation.

8. Dans le cadre de l'examen de la demande d'autorisation, le service sécurité-salubrité, la commission des monuments, de la nature et des sites, sous-commission monuments et antiquités, l'office des transports et de la circulation ainsi que le service cantonal de la planification de l'eau, ont rendu un préavis favorable.

En revanche, l'inspection de la construction et la direction de l'aménagement ont préavisé négativement la demande. De même, le 9 septembre 2003, le Conseil administratif de la commune de Lancy a émis un préavis défavorable, car l'aménagement souhaité n'était pas conforme à la zone villas.

9. a. Le DAEL a refusé l'autorisation de construire DD 98592-5 le 23 janvier 2004. Conformément au préavis de la commune de Lancy, le changement d'affectation projeté n'était pas conforme à la 5ème zone de construction qui était une zone résidentielle destinées aux villas. De plus, le projet ne respectait pas la distance à la limite de propriété au nord-est de la parcelle.

b. Par courriers séparés du même jour, le DAEL a informé MM. Koziol et Boulens du refus de l'autorisation sollicitée par Mme Macripo. En conséquence, le département a ordonné à M. Koziol, en sa qualité d'exploitant du hangar, et à M. Boulens, en sa qualité de propriétaire de la parcelle, de procéder à l'évacuation de toutes les voitures stationnées sur ladite parcelle et de cesser toute activité de garagiste dans un délai de 12 mois.

10. Mme Macripo a formé un recours contre la décision refusant le changement d'affectation auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission ou la CCRMC) par acte reçu le 26 février 2004.

La décision n'était pas suffisamment motivée et était disproportionnée. Elle était locataire et désirait savoir quel type d'activité pouvait être exercé dans les locaux pour lesquels elle payait un loyer. Durant des décennies, une activité

« assimilable » avait été exercée. Des camions et véhicules de chantier avaient été parqués et entretenus sur la parcelle. Cette situation était admise. Des situations similaires étaient d'ailleurs encore tolérées dans le quartier. De gros frais avaient été engagés pour rendre habitable le logement attenant, loué comme dépendance. Enfin, M. Koziol travaillait seul, en toute discrétion, sans aucune nuisance pour le voisinage. Aucune plainte n'avait été formulée auparavant.

11. A la même date, M. Koziol a recouru par devant le Tribunal administratif contre la décision qui lui avait été adressée par le département le 23 janvier 2004 (procédure A/374/2004). Il a développé la même argumentation que celle de Mme Macripo. Il a en outre relevé que la décision était disproportionnée car elle lui faisait perdre son travail.

12. Le 23 mars 2004, le DAEL s'est déterminé sur le recours de M. Koziol. Il a conclu à la transmission de ce recours à la CCRMC car, selon les termes utilisés par M. Koziol, celui-ci visait la décision de refus d'autorisation de construire.

Si par impossible, le tribunal de céans considérait que le recours portait sur l'ordre d'évacuer les voitures et de cesser l'activité déployée de garagiste, le département sollicitait la suspension de la procédure jusqu'à droit connu dans le cadre du recours interjeté par Mme Macripo devant la commission de recours.

13. Par décision du 19 avril 2004, et après avoir sollicité l'accord de M. Koziol, le tribunal de céans a prononcé la suspension de la procédure A/374/2004 jusqu'à droit jugé dans la cause pendante devant la commission de recours suite au recours de Mme Macripo.

14. a. Le 11 mars 2004, M. Bosson est intervenu dans la procédure devant la CCRMC.

b. Le 8 avril 2004, se sont joints à la demande d'intervention de M. Bosson, Mme Bettinelli, Mme Boulens, Madame Flora Brandt, M. Favre, M. et Mme Fiore, Mme Ibarz, Mme Jungo, Mme Paris, M. Perolini, Madame Isabel Ron, M. Staudacher, Mesdames Ariane et Jeanine Trezza et Monsieur Eugène Von Arx. Tous étaient propriétaires de parcelles à proximité immédiate du bâtiment occupé par Mme Macripo à l'exception de Mme Bettinelli qui était locataire d'un des appartements de la parcelle de M. Boulens. Ils se sont opposés au recours.

Selon le registre du commerce, M. Koziol ne se trouvait domicilié au chemin de Claire-Vue ni professionnellement ni à titre privé. Par ailleurs, la présence de matériel de chantier et de véhicules sur la parcelle, avant l'installation de l'actuel atelier de mécanique, n'était pas contestée. Toutefois, avant l'installation de M. Koziol, aucune activité proprement dite était exercée. Or, les activités déployées par M. Koziol étaient génératrices de nuisances parfois

insupportables pour les voisins tels que bruit, émission de fumées et d'effluents gazeux et nauséabonds. Des risques d'incendie étaient également craints. Des plaintes avaient été émises et relayées par les autorités communales. L'occupation d'une partie des bâtiments par un atelier de mécanique n'était ainsi pas compatible avec la définition de la zone. Une dérogation n'était également pas envisageable en raison des inconvénients qui en résultaient aujourd'hui et qui pourraient en résulter à l'avenir.

15. Le 8 avril 2004, M. Boulens, par l'intermédiaire de la régie Naef, a demandé à intervenir dans la procédure devant la CCRMC. Il a conclu à l'annulation de la décision du département et à l'octroi d'une dérogation afin de permettre l'exploitation d'un atelier-dépôt à usage de garage.

16. Une audience a eu lieu devant la CCRMC le 14 mai 2004. A cette occasion Mme Macripo et M. Koziol ont confirmé habiter dans les locaux litigieux depuis 1997. S'agissant de Mme Macripo, elle travaillait dans une compagnie d'assurances.

De son côté, le représentant du DAEL a relevé que le refus portait sur un changement d'affectation. Il a en outre constaté que, d'après les plans, il semblait que les constructions existantes n'avaient pas été autorisées. Le représentant du DAEL a encore précisé que l'office cantonal de l'inspection et relations du travail (OCIRT) n'avait pas statué sur l'activité déployée par M. Koziol.

17. Par décision du 8 juin 2004, la CCRMC a rejeté le recours de Mme Macripo ainsi que l'intervention de M. Boulens.

Il convenait de considérer que Mme Macripo était principalement résidente dans les locaux litigieux malgré la teneur du contrat qui prévoyait, comme objet principal du bail, l'atelier avec une annexe à usage d'habitation. Toutefois, l'atelier ne pouvait être considéré comme une partie de la villa pour exercer des activités professionnelles du résident puisque, selon le registre du commerce, l'adresse de M. Koziol était au 22 chemin des Batailles à Vernier et son domicile à Meyrin. De plus, l'activité professionnelle exercée dans les locaux n'était pas accessoire à l'affectation de logements, ce qui ressortait de l'objet du contrat de bail ainsi que des plans produits quant à l'importance des surfaces affectées à l'exploitation du commerce de M. Koziol.

Au vu du dossier, en particulier du rapport déposé par le DAEL, du dossier photographique produit par les intervenants, du préavis défavorable de la commune, l'activité entraînait des nuisances suffisamment graves pour le voisinage pour exclure l'application de l'article 19 alinéa 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Une dérogation au sens de l'article 26 alinéa 1 LaLAT ne pouvait pas davantage être octroyée, les conditions d'absence d'inconvénients graves pour le

voisinage étant identiques à celles qui étaient posées pour la tolérance d'activités professionnelles dans une partie d'une habitation.

18. Par acte remis à la poste le 26 juillet 2004, Mme Macripo a saisi le Tribunal administratif (procédure A/1577/2004). Elle a conclu à l'annulation de la décision du 8 juin 2004 de la CCRMC. En tant que locataire, elle a sollicité l'appel en cause du propriétaire, M. Boulens.

Elle partageait le logement avec M. Koziol depuis le début du bail. Par la demande de changement d'affectation, elle demandait que soit reconnue la situation antérieure à la conclusion du bail.

19. a. Le 3 septembre 2004, le DAEL a requis la reprise de la procédure A/374/2004 et sa jonction avec la cause A/1577/2004.

b. Le DAEL s'est également déterminé, le même jour, sur le recours interjeté par Mme Macripo. Il a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa propre décision du 24 février 2004.

L'exploitation d'une activité de garagiste indépendant était, de par sa nature, propre à créer des inconvénients graves pour le voisinage. Le stationnement ainsi que le déplacement des voitures entreposées sur la parcelle constituaient également une certaine source de nuisances. Le département n'avait dès lors pas excédé son pouvoir d'appréciation en considérant que l'activité était de nature à entraîner des nuisances suffisamment graves pour le voisinage pour exclure l'application de l'article 19 alinéa 3 LaLAT. Pour les mêmes raisons, l'article 26 alinéa 1 LaLAT n'était pas applicable.

Par ailleurs, la prescription acquisitive ne s'appliquait pas dans le cas d'espèce car l'activité exercée sur la parcelle antérieurement à la conclusion du contrat de bail consistait en un atelier de maçonnerie. On ne pouvait dès lors pas considérer la situation actuelle comme la continuation d'une activité existante.

Enfin, s'agissant de la violation du principe de l'égalité de traitement, aucun élément concret n'était apporté.

20. A la même date, M. Bosson, Mme Bettinelli, Mme Boulens, Mme Brandt, M. Favre, M. et Mme Fiore, Mme Ibarz, Mme Jungo, Mme Paris, M. Perolini, Mme Ron, M. Staudacher, Mmes Trezza et M. Von Arx se sont opposés au recours de Mme Macripo.

Ils ont repris leurs précédents arguments. Pour le surplus, le recours avait été interjeté trente-neuf jours après la notification de la décision de la CCRMC. Par ailleurs, les pièces du dossier ne démontraient pas que M. Koziol était propriétaire, ayant-droit ou locataire. L'activité de M. Koziol, était non seulement

incompatible avec les exigences de la zone résidentielle mais également source de nuisances réelles ou potentielles importantes pour le voisinage.

21. Le juge chargé de la procédure A/1577/2004 a ordonné l'appel en cause de M. Koziol et lui a donné un délai au 1er octobre 2004 pour se déterminer sur les écritures de Mme Macripo.

22. Par décision du 15 septembre 2004, le tribunal de céans a prononcé la reprise de la cause A/374/2004 et la jonction des causes A/374/2004 et A/1577/2004 sous le n° A/374/2004.

23. a. Par fax et par courrier du 30 septembre 2004, M. Koziol, apparemment représenté par Mme Macripo, a sollicité une prolongation du délai précédemment imparti.

b. Dans son écriture du 22 octobre 2004, M. Koziol a persisté dans sa position.

24. a. Le 8 octobre 2004, M. Boulens, représenté par la régie Naef a conclu, s'agissant du recours de Mme Macripo, à l'annulation de la décision du 8 juin 2004 de la CCRMC.

Les locaux loués à Mme Macripo avaient servi pendant environ 45 ans de dépôt pour les véhicules et le matériel de l'entreprise de travaux publics exploitée par son père puis par lui-même, sans plainte du voisinage. M. Koziol avait pris la liberté d'entreposer dans le jardin des véhicules automobiles et d'exploiter un atelier de mécanique automobile et de restauration de véhicules anciens dans l'atelier-dépôt loué à son amie.

Lui-même était domicilié au 9 chemin de la Pépinière, soit dans le voisinage de l'atelier de mécanique, et n'avait jamais eu à déplorer de nuisances du fait de l'activité de M. Koziol.

b. Par rapport au recours de M. Koziol, M. Boulens s'en est rapporté à justice le 24 novembre 2004.

25. M. Bosson et consorts ont également conclu au rejet du recours de M. Koziol, le 23 novembre 2004.

26. Le 29 novembre 2004, Mme Macripo a maintenu sa position.

27. Le département s'est prononcé le 1er décembre 2004 sur la mesure ordonnée à l'encontre de M. Koziol visant d'une part, l'évacuation des voitures stationnées sur la parcelle et d'autre part, la cessation de toute activité de garagiste dans le hangar. Il s'est opposé au recours de M. Koziol.

L'utilisation d'un hangar à des fins d'atelier de mécanique ainsi que le fait d'entreposer des véhicules sur une parcelle étaient soumis à autorisation. Or,

aucune autorisation de construire n'avait été délivrée. M. Koziol n'exerçait pas son activité depuis de nombreuses années et il ne pouvait se prévaloir de la garantie de la situation acquise, l'atelier de maçonnerie précédemment établi n'ayant jamais été toléré par le département. Par ailleurs, en sus de l'atteinte manifeste à l'aspect esthétique du quartier causé par l'entreposage de véhicules sur la parcelle, il était patent qu'un atelier générait des nuisances. Or, il n'était pas démontré qu'il n'y avait pas de nuisances pour le voisinage. La décision respectait ainsi le principe de la proportionnalité. Enfin, il n'y avait aucune activité similaire, exercée selon les mêmes modalités, dans le secteur.

28. Il ressort encore du dossier les faits suivants :

- le 14 mars 1956, le département des travaux publics avait autorisé la couverture de bâtiments existants et la démolition des bâtiments n° 525-526-527 et 529 sur la parcelle 371 de la commune de Lancy ;

- le 10 septembre 1957, le département avait invité Monsieur Georges Boulens à prendre ses dispositions pour démolir la partie exécutée en plus du projet primitif. Suite à un contrôle, il avait été constaté la construction d'un bâtiment beaucoup plus important en surface, reliant les bâtiments 528-524, contrairement aux plans déposés à l'appui de la requête. Par ailleurs, ce bâtiment n'était pas utilisé comme dépôt de matériel mais comme local pour le ponçage de pièces en dépôt, ce qui provoquait des réclamations justifiées de la part des voisins ;

- dans un courrier du 18 octobre 1960 adressé à un voisin de M. Boulens, le département indique être intervenu auprès de ce dernier et l'avoir mis en demeure de cesser tout travail bruyant sur la parcelle.

29. Sur requête de la juge déléguée, l'entreprise « La Poste » a confirmé avoir remis à Mme Macripo la décision de la CCRMC, le 25 juin 2004.

30. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté devant la juridiction compétente, le recours de Mme Macripo est à cet égard recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05). Se pose encore la question du respect du délai de recours.

La décision de la CCRMC du 8 juin 2004 a été envoyée aux parties le 17 juin 2004. Selon les informations obtenues de « La Poste », ladite décision a été retirée le 25 juin 2004. Le délai de 30 jours expirant un dimanche, il doit être reporté au lundi 26 juillet 2004 (art. 17 al. 3 de la loi sur la procédure

administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). Le recours posté le 26 juillet 2004 est dès lors recevable (art. 63 al. 1 let. a LPA).

2. S'agissant du recours de M. Koziol, il est interjeté en temps utile devant la juridiction compétente. Il est ainsi recevable (art. 56A LOJ ; art. 63 al. 1 let. a LPA).

3. a. En matière de qualité pour agir du voisin, la jurisprudence a largement admis cette qualité lorsque l'intéressé se prévalait de la violation de dispositions du droit de la construction qui tendaient non seulement à la sauvegarde des intérêts de la collectivité, mais aussi, voire principalement, à la protection de ses propres intérêts de voisin. Il faut toutefois que le voisin soit lésé par la décision et qu'il ait un intérêt particulier, plus grand que n'importe qui, à une modification de la décision. Parmi les voisins, seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis (ATA/983/2004 du 21 décembre 2004 et les réf. citées).

b. Le voisin a ainsi qualité pour agir au regard de l'article 103 lettre a OJF lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate de celui-ci (ATF du 8 avril 1997, 1A.179 et 181/1996 in RDAF 1997 242; 121 II 174, consid. 2b). Pour qu'un voisin soit touché plus que quiconque, la réalisation du projet litigieux doit lui causer personnellement un préjudice de fait en raison, par exemple, des nuisances provoquées par l'exploitation (ATF 110 Ib 398 consid. 1b p. 400). Concernant les immissions, elles doivent présenter un certain degré d'évidence, sous peine d'admettre l'action populaire que la loi a précisément voulu exclure. Lorsque la charge est déjà importante, la construction projetée doit impliquer une augmentation sensible des nuisances (ATA/983/2004 précité).

c. En matière de sanctions et mesures, le tribunal de céans a considéré que le rôle des voisins doit se limiter à celui de dénonciateur et qu'il ne saurait leur être donné de droits plus étendus leur permettant par exemple de participer à l'intégralité de la procédure (ATA/983/2004 précité).

Dans le cas d'espèce, la qualité de parties sera reconnue à M. Bosson et consorts dans le cadre du recours de Mme Macripo contre la décision du département refusant l'autorisation de construire.

4. Il convient de déterminer, dans un premier temps, si le changement d'affectation sollicité par la recourante peut ou non être autorisé en 5e zone de construction.

5. Nul ne peut sans y avoir été autorisé élever en tout ou partie une construction ou une installation sur le territoire du canton (art. 1 al. 1 let. a de la

loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).

Sont assimilées à des constructions ou installations, les garages et ateliers de réparations, les entrepôts ainsi que les dépôts de tous genres (art. 1 let. c du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RALCI - L 5 05 01).

6. a. Selon l'article 19 alinéa 3 LaLAT, la cinquième zone est une zone résidentielle destinée aux villas. Le propriétaire, l'ayant-droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités professionnelles, pour autant que celles-ci n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage. Le caractère d'habitation doit rester prépondérant (MGC 1988, p. 596 ss, p. 598 ; ATA W.-B. du 1er juin 1988).

b. Lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage, le département peut, après enquête publique, déroger aux dispositions des articles 18 à 22 quant à la nature des constructions (art. 26 al. 1 LaLAT).

La condition de l'absence d'inconvénients graves pour le voisinage de l'article 26 alinéa 1 LaLAT est identique à celle posée à l'article 19 alinéa 3 LaLAT pour la tolérance d'activités professionnelles dans une partie d'une habitation (ATA/12/2004 du 6 janvier 2004 et les réf. citées).

7. La demande d'autorisation DD 98592-5 a été déposée par la recourante, titulaire du contrat de bail. La CCRMC a considéré que M. Koziol n'était pas domicilié dans les locaux litigieux, ce que contestent les recourants.

Cette question peut toutefois rester indécise car l'application de l'article 19 alinéa 3 ou de l'article 26 alinéa 1 LaLAT conduit au même résultat dans le cas d'espèce.

8. La recourante a requis un changement d'affectation du hangar afin de permettre l'utilisation de celui-ci comme atelier de mécanique.

Il est notoire que la réparation ou la restauration de véhicules est source de bruit voire d'odeurs incommodantes. En outre, l'entreposage de véhicules, parfois en mauvais état, sur la parcelle nuit à l'esthétique de la zone et peut polluer le sol. Il s'agit donc manifestement d'une activité génératrice de nuisances.

Le département, puis la CCRMC, n'ont ainsi pas excédé leur pouvoir d'appréciation en considérant que ces nuisances étaient source d'inconvénients graves pour les voisins dans une zone résidentielle et que le changement d'affectation ne pouvait dès lors pas être autorisé.

9. Reste à examiner si l'ordre d'évacuation et de cessation d'activité prononcé à l'encontre du recourant est fondé.

10. Le département peut ordonner l'évacuation, l'interdiction d'utiliser ou d'exploiter à l'égard des constructions, installations ou autres choses non conformes aux prescriptions de la LCI, de ses règlements ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires (art. 129 let. b, d ; 130 LCI).

11. Toutefois, pour être valable, la mesure ordonnée doit respecter les conditions suivantes, en application des principes de la proportionnalité et de la bonne foi :

a. L'ordre doit être dirigé contre le perturbateur.

Un ordre d'évacuation peut s'adresser tant au propriétaire de la parcelle litigieuse, perturbateur par situation, qu'à celui qui procède effectivement à des constructions, perturbateur par comportement (ATA/781/2000 du 5 décembre 2000).

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

c. Un délai de plus de trente ans ne doit pas s'être écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux.

d. L'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré concerné par des promesses, des informations, des assurances ou un comportement, des expectatives, dans des conditions telles qu'elle serait liée par le principe de la bonne foi.

Le tribunal de céans a ainsi jugé qu'un ordre de démolition, respectivement d'évacuation, n'est de façon générale valable qu'en l'absence de tolérance de la part de l'autorité. La tolérance ne sera toutefois retenue que dans des circonstances exceptionnelles. Ainsi, la passivité de l'autorité qui n'intervient pas immédiatement à l'encontre d'une construction non autorisée n'est en règle générale pas constitutive d'une autorisation tacite ou d'une renonciation à faire respecter les dispositions transgressées. Seul le fait que l'autorité aurait sciemment laissé le propriétaire construire de bonne foi l'ouvrage non réglementaire, ou qu'elle aurait incité le constructeur à édifier un bâtiment, pourrait obliger cette autorité à tolérer ensuite l'ouvrage en question (ATA/216/2003 du 15 avril 2003 et les réf. citées).

e. 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/887/2004 du 16 novembre 2004 et les réf. citées).

12. L'activité du recourant, perturbateur par comportement, n'est pas autorisable en 5e zone de construction. Le recourant invoque toutefois l'existence d'une activité similaire dans les locaux depuis de nombreuses années.

Il est vrai que le département connaît l'existence du hangar depuis 1957. Il ressort cependant de courriers de l'époque que la vocation de celui-ci était le dépôt de matériel pour de la maçonnerie. Le département n'avait pas toléré l'exercice d'une activité bruyante sur la parcelle. D'ailleurs, il était intervenu suite à des réclamations du voisinage pour faire cesser le ponçage de pièces dans le hangar. Le recourant ne peut dès lors pas se prévaloir d'une tolérance de la part du département.

Si l'objet du contrat de bail a pu induire en erreur les recourants, aucune assurance ne leur a été fournie par les autorités quant à la destination de la parcelle. Les recourants ne peuvent dès lors pas bénéficier de la protection de leur bonne foi devant le tribunal de céans.

13. Enfin, la législation sur l'aménagement du territoire et la police des constructions ont pour but de réglementer l'aménagement du territoire du canton de Genève et les constructions effectuées sur celui-ci. Elles répondent ainsi à un intérêt public évident. A cet égard, bien que digne d'intérêt, l'argument du recourant selon lequel la décision querellée entraîne la fin de son activité ne peut être retenu. En effet, l'activité du recourant peut être exercée dans d'autres zones, sans nuisances pour le voisinage. Le recourant ne démontre d'ailleurs pas ne pas pouvoir pratiquer la restauration de véhicules en un autre lieu.

14. Le recourant allègue encore la violation du principe de l'égalité de traitement sans toutefois donner d'exemples précis. Ce grief n'est dès lors pas fondé.

15. Conformément à ce qui précède, l'utilisation faite des installations ne peut en conséquence pas être tolérée en 5e zone et le département était en droit d'ordonner l'évacuation des voitures stationnées sur la parcelle n° 371, feuille 10 de la commune de Lancy et la cessation de l'activité de garagiste du recourant.

16. Entièrement mal fondés, les recours seront rejetés. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement. Une indemnité de procédure du même montant sera allouée à M. Bosson et consorts à la charge également des recourants pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 25 février 2004 par Monsieur Georg Koziol contre la décision du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 23 janvier 2004 ;

déclare recevable le recours interjeté le 26 juillet 2004 par Madame Patricia Macripo contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 8 juin 2004 ;

au fond :

les rejette ;

met à la charge des recourants pris conjointement et solidairement un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue à M. Bosson et consorts une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la charge des recourants pris conjointement et solidairement ;

confirme la décision du DAEL, DD 98592-5, du 23 janvier 2004 ;

confirme l'ordre d'évacuer toutes les voitures stationnées sur la parcelle n° 371, feuille 10 de la commune de Lancy et de cesser toute activité de garagiste ;

communique le présent arrêt à Monsieur Georg Koziol, à Madame Patricia Macripo, à Naef & Cie S.A., représentante de M. Boulens, à Me Dominique Ducret, avocat de Monsieur Roger Bosson, Mesdames Angela Bettinelli, Martine Boulens, Flora Brandt, Monsieur Daniel Favre, Madame Miriam et Monsieur Pierino Fiore, Mesdames Maria Ibarz, Irène Jungo, Terera Paris, Monsieur Stéphane Perolini, Madame Isabelle Ron, Monsieur Hans Staudacher, Mesdames Ariane et Janine Trezza, Monsieur Eugen Von Arx, à la commission cantonale de recours en matière de constructions 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 adj. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le	la greffière :