

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4284/2024 LCI

JTAPI/567/2025

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 27 mai 2025

dans la cause

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, représenté par Me Michel BUSSARD, avocat, avec élection de domicile

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

---

## EN FAIT

1. Monsieur A\_\_\_\_\_ est propriétaire, depuis le 30 avril 2015, de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ de la commune de B\_\_\_\_\_, d'une surface de 1'581 m<sup>2</sup>, sise en zone 4B protégée, sur laquelle sont érigés une maison d'habitation et un garage privé à l'adresse \_\_\_\_\_[GE]. Il est également propriétaire de la parcelle adjacente n° 2 \_\_\_\_\_, d'une surface de 5'447 m<sup>2</sup>, sise en zone agricole.

Cette seconde parcelle est, à teneur du registre foncier, dépourvue de toute construction. Toutefois, le \_\_\_\_\_ 1979, la construction d'une piscine préfabriquée a été autorisée (DD 3\_\_\_\_\_).

2. Le 1<sup>er</sup> septembre 2017, lors d'un contrôle, un inspecteur du département de l'aménagement, du logement et de l'équipement, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : le DT ou le département) a constaté que des travaux non autorisés étaient en cours sur les parcelles de M. A\_\_\_\_\_. Ont été constatés notamment : « la construction d'un bâtiment de type "pool-house" de plus de 20 m<sup>2</sup> à ossature bois assis sur dalle en béton. L'objet est positionné dans sa longueur, parallèle à la limite de propriété de la parcelle n° 2 \_\_\_\_\_ voisine, et dans la continuité d'une piscine. La transformation d'une piscine autorisée en 1979 dans la DD 3\_\_\_\_\_ + jacuzzi. Divers aménagements extérieurs incluant entre autre, des raccordements d'eaux et électriques, une terrasse, et mouvements de terrain ».
3. Par décision du 11 février 2019 prise en application des art. 129 ss de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), le département, constatant qu'aucune requête n'avait été déposée, a ordonné à M. A\_\_\_\_\_ de rétablir une situation conforme au droit, dans un délai de soixante jours, soit de procéder à la démolition et l'évacuation du bâtiment de style « pool-house », à la remise en état de la piscine et du jacuzzi, tels qu'autorisés en 1979, ou leur suppression, et à la remise en état des aménagements extérieurs et mouvements de terrain, de façon à ce qu'ils retrouvent leur état antérieur. Un reportage photographique ou tout autre élément attestant de manière univoque de la réalisation de ces démarches devrait lui être transmis dans le même délai. La sanction administrative portant sur la réalisation des travaux sans droit ferait l'objet d'une décision séparée.
4. Par décision du \_\_\_\_\_ 2020, le département a refusé de délivrer une autorisation de construire visant la démolition et la reconstruction d'une piscine, la construction d'un local technique et l'installation d'un jacuzzi (DD 4 \_\_\_\_\_) sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_.
5. Par décision du même jour (I/ 6\_\_\_\_\_), le département a infligé à M. A\_\_\_\_\_ une amende administrative de CHF 8'000.- en application de l'art. 137 LCI et, en application des art. 129 ss LCI, lui a signifié un nouvel ordre de remise en état, modifiant la décision du 11 février 2019 en supprimant la possibilité de remise en état de la piscine et du jacuzzi tels qu'autorisés en 1979 dans le dossier DD 3\_\_\_\_\_. Ainsi, ne restait que l'obligation, sans alternative, de leur suppression intégrale.

Une situation conforme au droit devait être rétablie, dans un délai de nonante jours, en procédant à la démolition et l'évacuation du bâtiment de style « pool-house » et de la dalle en béton sur laquelle celui-ci était posé (point 1), à la démolition et l'évacuation de la piscine et du jacuzzi (point 2), à la démolition et l'évacuation des aménagements extérieurs, stockage de terre et autres dépôts de matériels/matériaux, ainsi que la modification des niveaux du terrain à leur état antérieur (point 3) et à la restitution de la nature du sol, sur la partie sise en zone agricole, afin de rendre ce dernier apte à l'exploitation agricole (point 4) (il s'agirait de reconstituer le sol, de façon à ce qu'il soit apte à répondre positivement aux critères d'aptitudes fixés pour les surfaces d'assolement, notamment concernant la profondeur du sol ; un délai spécifique pourrait lui être accordé à cette fin sur présentation d'un planning).

Un reportage photographique ou tout autre élément attestant de manière univoque de la réalisation de ces démarches devrait lui être transmis dans le même délai.

Le montant de l'amende tenait compte, outre de la gravité tant objective que subjective de l'infraction, à titre de circonstances aggravantes, de l'importance des constructions et aménagements, de la zone concernée, soit partiellement hors zone à bâtir, et du fait accompli devant lequel M. A\_\_\_\_\_ avait mis le département.

6. Par jugement du \_\_\_\_\_ 2020 (JTAPI 7\_\_\_\_\_), le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) a notamment rejeté le recours interjeté contre la décision d'amende et de remise en état.

Par arrêt du \_\_\_\_\_ 2021 (ATA 8\_\_\_\_\_), la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a rejeté le recours déposé le 29 janvier 2021 par M. A\_\_\_\_\_ à l'encontre du jugement du tribunal.

7. Le 20 août 2021, le département, n'ayant rien reçu de M. A\_\_\_\_\_ suite à l'arrêt de la chambre administrative, lui a fixé un délai de trente jours pour attester par reportage photographique de l'exécution de la remise en état ordonnée par décision du \_\_\_\_\_ 2020.
8. Sans nouvelles de M. A\_\_\_\_\_, le département lui a fixé, par courrier du 5 novembre 2021, un nouveau délai de trente jours pour attester par reportage photographique de l'exécution de l'ordre de remise en état précité.

Une amende de CHF 500.- était par ailleurs prononcée à son encontre.

9. Le 6 décembre 2021, M. A\_\_\_\_\_ a transmis au département trois photographies. Il indiquait qu'il s'agissait d'un reportage photographique des travaux exécutés et notamment de la démolition du « pool-house ».
10. Le 8 décembre 2021, M. A\_\_\_\_\_ a payé l'amende de CHF 500.-.
11. Le 17 janvier 2022, le département a procédé à une inspection sur place. Des photographies ont été réalisées.
12. Le \_\_\_\_\_ 2022, vu l'inexécution d'une partie de l'ordre de remise en état, un nouveau délai de trente jours a été fixé à M. A\_\_\_\_\_ par le département pour

procéder à la remise en état, soit la démolition et l'évacuation des bâtiments de style « pool-house » de plus de 20 m<sup>2</sup> à ossature bois et de la dalle béton sur laquelle les bâtiments étaient posés, la démolition et l'évacuation de la piscine et jacuzzi, y compris la plage/terrasse réalisée autour, la démolition et l'évacuation des aménagements extérieurs, stockage de terre et autres dépôts de matériel/matériaux situés au sud de la piscine et autour du pool-house, ainsi que la modification des niveaux du terrain à leur état antérieur, et la restitution de la nature du sol sur la partie sise en zone agricole, afin de rendre ce dernier apte à l'exploitation agricole.

Une amende de CHF 5'000.- était prononcée.

Par ailleurs, il avait été constaté que plusieurs autres éléments soumis à la LCI auraient été réalisés sur la parcelle sans autorisation, soit l'aménagement d'une butte de terre, l'installation d'une serre tunnel, l'entreposage de quelques encombrants autour et l'installation de clôtures grillagées en limite de propriété et d'un portail métallique. Un délai de dix jours lui était octroyé pour fournir ses éventuelles explications et/ou observations.

13. Le 4 avril 2022, M. A\_\_\_\_\_ a sollicité du département le retrait de l'amende prononcée. Il reconnaissait ses torts et allait redéposer une nouvelle demande d'autorisation pour une piscine et un jacuzzi à 100% sur le terrain à bâtir. Il souhaitait par ailleurs légaliser les cabanons pour une activité agricole. Les trois derniers éléments relevés dans le courrier du \_\_\_\_\_ 2022 dataient de plus de 40 ans.
14. Par décision du \_\_\_\_\_ 2022, le département a refusé d'entrer en matière sur la demande de reconsidération de sa décision du \_\_\_\_\_ précédent. A bien plaisir, un nouveau délai de trente jours pour attester par reportage photographique de l'exécution de l'ordre de remise en état était octroyé.
15. Le 19 avril 2022, le département a adressé à M. A\_\_\_\_\_ une première lettre de rappel concernant le paiement de l'amende de CHF 5'000.-.
16. Par acte du 13 mai 2022, M. A\_\_\_\_\_ a recouru contre la décision du département du \_\_\_\_\_ 2022 auprès du tribunal (cause A 9\_\_\_\_\_), sollicitant par complément au recours du 15 juin 2022, la restitution de l'effet suspensif au recours.
17. Le 16 mai 2022, le département a mis M. A\_\_\_\_\_ en demeure de s'acquitter de l'amende de CHF 5'000.-.
18. Le 15 juin 2022, le département a accordé un ultime délai de trente jours à M. A\_\_\_\_\_ pour s'acquitter du montant de CHF 5'000.-.
19. Le 20 juin 2022, M. A\_\_\_\_\_ a demandé au département de lui confirmer que ce dernier n'entendait pas donner suite à son courrier du 16 mai 2022 avant décision du tribunal sur l'effet suspensif.
20. Le \_\_\_\_\_ 2022, le département, en l'absence de suite donnée à son courrier du \_\_\_\_\_ 2022 s'agissant de la remise en état des points 1 à 4 de sa décision, a fixé

---

un nouveau délai de trente jours pour procéder à la remise en état. Une amende de CHF 10'000.- était prononcée.

21. Le 12 juillet 2022, M. A\_\_\_\_\_ a recouru contre cette amende (l'ordre de remise en état étant une mesure d'exécution) auprès du tribunal (cause A 10\_\_\_\_\_).
  22. Le 15 juillet 2022, le tribunal a déclaré le recours dans la cause A 9\_\_\_\_\_ irrecevable (JTAPI 11\_\_\_\_\_).
  23. Le 23 août 2022, M. A\_\_\_\_\_ a payé l'amende de CHF 10'000.-.
  24. Le \_\_\_\_\_ 2022, le tribunal a rendu une décision de retrait dans la cause A 10\_\_\_\_\_ (RTAPI 12\_\_\_\_\_).
  25. Le \_\_\_\_\_ 2022, le département, en l'absence de suite donnée à son courrier du \_\_\_\_\_ 2022 s'agissant de la remise en état des points 1 à 4, et ce, malgré sa relance du \_\_\_\_\_ 2022, a fixé un nouveau délai de trente jours pour procéder à la remise en état. Une amende de CHF 15'000.- était prononcée.
  26. Par acte du 12 décembre 2022, M. A\_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant), sous la plume de son conseil, a recouru contre cette décision auprès du tribunal, concluant principalement à son annulation en tant qu'elle prononçait une amende administrative de CHF 15'000.-, sous suite de frais et dépens (cause A 13\_\_\_\_\_).
  27. Le 21 septembre 2023, M. A\_\_\_\_\_ a déposé une requête en autorisation de construire portant sur la construction d'une piscine et d'aménagements (DD 5\_\_\_\_\_).
- Cette autorisation a été délivrée par le département le \_\_\_\_\_ 2023.
28. Par jugement du \_\_\_\_\_ 2023, le tribunal a rejeté le recours (JTAPI 14\_\_\_\_\_ ) de M. A\_\_\_\_\_ (cause A 13\_\_\_\_\_).
  29. Le 17 juin 2024, le département a adressé à M. A\_\_\_\_\_ une mise en demeure concernant le paiement de l'amende de CHF 15'000.-.
  30. Par courrier du 21 juin 2024, le département a ordonné à M. A\_\_\_\_\_, suite au jugement rendu par le tribunal le \_\_\_\_\_ 2023, de lui fournir d'ici au 31 juillet 2024 un reportage photographique ou tout autre élément attestant de manière univoque que la remise en état ordonnée par décision du \_\_\_\_\_ 2020 avait bel et bien été complètement exécutée.
  31. Par courrier du 23 juin 2024, M. A\_\_\_\_\_ a demandé au département l'annulation de l'amende, ayant déposé et obtenu une autorisation de construire pour le démontage de l'ancienne piscine et des cabanons, et la réalisation de la nouvelle piscine.
  32. Le 28 juin 2024, le département a répondu à M. A\_\_\_\_\_, lui indiquant que la sanction administrative évoquée dans sa correspondance avait déjà fait l'objet d'une contestation près du tribunal et que son recours avait été rejeté (JTAPI 14\_\_\_\_\_). Ce jugement n'ayant pas fait l'objet d'un recours, sa décision était aujourd'hui

entrée en force exécutoire. Dès lors, il était invité à solder ladite sanction afin d'éviter de nouveaux frais de relance.

Concernant l'autorisation délivrée le \_\_\_\_\_ 2023, elle portait sur la construction d'une piscine et d'aménagements sans lien avec les installations à remettre en état concernées par la présente procédure d'infraction (I/ 6 \_\_\_\_\_). Au vu du jugement du tribunal susmentionné, le département lui ordonnait de fournir, d'ici au 31 juillet 2024, un reportage photographique ou tout autre élément attestant de manière univoque que la remise en état ordonnée par décision du \_\_\_\_\_ 2020 avait bel et bien été complètement exécutée.

33. M. A \_\_\_\_\_ a informé le département, le 26 juillet 2024 qu'il s'opposait toujours à payer l'amende mais n'était pas contre la décision du \_\_\_\_\_ 2023. Il avait déjà payé plusieurs amendes et commencé la démolition, laquelle n'était pas terminée vu qu'il devait en même temps réaliser les travaux de la nouvelle autorisation de construire. Il allait commencer le gros des travaux courant septembre, raison pour laquelle il demandait du temps, ayant prouvé sa bonne foi avec la dépose d'une autorisation de construire.
34. Le 23 août 2024, le département a accepté de prolonger le délai au 31 octobre 2024 pour permettre de finaliser les travaux de remise en état ordonnée par décision du \_\_\_\_\_ 2020. Un reportage photographique ou tout autre élément attestant de manière univoque de cette remise en état devrait parvenir au département dans le même délai.
35. Le 31 octobre 2024, M. A \_\_\_\_\_ a transmis au département cinq photographies, précisant dans son courrier d'accompagnement avoir « détruit, éliminé les déchets et rebouché le trou de la piscine », et avoir réalisé le trou pour la piscine autorisée.
36. Par courrier du \_\_\_\_\_ 2025, le département a accusé réception du reportage photographique transmis, permettant d'attester les remises en état déjà réalisées à ce jour, soit la démolition et l'évacuation de la piscine (une partie du point 2) et la remise en état du terrain naturel à son emplacement (une partie du point 4). Cela étant, le reportage photographique transmis permettait d'une part, d'attester que l'intégralité de remise en état ordonnée dans cette affaire n'avait toujours pas été complètement exécutée pour les points 2 et 4 et, d'autre part, ne permettait pas d'attester de remise en état éventuelle des points 1 et 3. Dès lors, une amende administrative de CHF 7'500.- lui était infligée. Le montant de cette amende tenait compte de son attitude répétée à ne pas se conformer à l'ordre du \_\_\_\_\_ 2020, ainsi qu'aux nombreuses relances des \_\_\_\_\_ 2021, \_\_\_\_\_ 2022, \_\_\_\_\_ 2022, \_\_\_\_\_ 2022, \_\_\_\_\_ 2022, \_\_\_\_\_ 2024 et \_\_\_\_\_ 2024. Ce montant tenait par ailleurs compte de la gravité tant objective que subjective de l'infraction commise. À ce titre, il avait notamment pris en considération comme circonstance atténuante les remises en état déjà effectuées, et comme autres circonstances, l'ancienneté de l'infraction, l'absence de collaboration active quant à l'issue de ce dossier, et la zone concernée hors zone à bâtir.

Il lui ordonnait d'ici au 3 janvier 2025 de fournir un reportage photographique ou tout autre élément attestant de manière univoque de la bonne exécution de la totalité de son ordre du \_\_\_\_\_ 2020. Pour mémoire, il s'agissait des éléments restant suivants :

- la démolition et l'évacuation des bâtiments de style « pool-house » de 20 m<sup>2</sup> à ossature bois et de la dalle béton sur laquelle les bâtiments étaient posés ;
- la démolition et l'évacuation de la plage/terrasse (surplombé de faux gazon) réalisée autour de la piscine récemment démolie, y compris l'évacuation du jacuzzi ;
- la démolition et l'évacuation des aménagements extérieurs, stockage des terres et autres dépôts de matériel/matériaux, situés au sud de la piscine et autour du pool house (points 1 et 2) ainsi que la modification des niveaux du terrain à l'état antérieur ;
- la restitution de la nature du sol, sur la partie sise en zone agricole, afin de rendre ce dernier apte à l'exploitation agricole.

S'agissant d'une mesure d'exécution, seule l'amende pouvait faire l'objet d'un recours au tribunal.

37. Cette décision ayant été retournée au département avec la mention « non réclamée », elle a été réexpédiée à M. A \_\_\_\_\_ pour courrier simple le 10 décembre 2024.
38. Par courrier du 23 décembre 2024, M. A \_\_\_\_\_ a informé le département ne pas avoir reçu de recommandé et le considérait aucunement valable. Il était en train de refaire une piscine (DD 5 \_\_\_\_\_), raison pour laquelle il y avait du matériel et des mouvements de terre sur son terrain. Les demandes du département étaient totalement injustifiées et il estimait que ce dernier le harcelait. Il ferait opposition à l'amende totalement injustifiée. Il ne pouvait réaliser des travaux pendant les fêtes de Noël et de fin d'année, avait environ une année pour réaliser sa nouvelle piscine, et voulait le faire tranquillement et sans menaces.
39. Par acte du 23 décembre 2024, M. A \_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant) a recouru auprès du tribunal contre la décision du département du \_\_\_\_\_ 2025, indiquant uniquement s'opposer à payer l'amende.
40. Par complément du 10 janvier 2025, le recourant a conclu à l'annulation de la décision le condamnant à payer une amende de CHF 7'500.- et du bordereau de paiement, à la constatation qu'il avait agi en conformité à l'autorisation de construire qui lui avait été délivrée et qu'il n'avait pas empiété sur un autre terrain que celui pour lequel l'autorisation de construire avait été délivrée, sous suite de frais et dépens.

Il peinait à voir ce qui autorisait le département à l'amender et, à tout le moins, à retenir un tel montant qui, au vu des éléments de faits, ne pouvait qu'être qualifié d'abusif. En effet, il était au bénéfice d'une autorisation de construire et n'avait

donc d'ores et déjà pas enfreint la loi à cet effet. De plus, le problème initial de construction, lié à l'orientation de la piscine –il avait axé sa piscine dans un premier temps et sans le vouloir dans une direction non conforme à ce qui avait été requis par le département – était uniquement dû à l'imprécision de l'autorisation de construire ou à tout le moins, basé sur une erreur sur les faits.

Les actes qu'on lui reprochait n'avaient aucune gravité puisqu'ils avaient uniquement eu lieu sur son terrain et devaient d'ores et déjà être réparés intégralement à ses frais.

Au surplus, puisque les faits avaient trait à la construction qui se déroulait actuellement sur sa propre parcelle et qu'il était présentement en train de modifier ses travaux afin de respecter les ordres du département, il n'y avait tout bonnement aucune mise en danger d'un quelconque bien juridique. Le département avait pris sa décision du \_\_\_\_\_ 2025 uniquement parce qu'il ne semblait pas effectuer les travaux suffisamment rapidement. On ne voyait pas pour quelle raison une telle décision infligeant une amende avait été prise.

En outre, le délai pour terminer sa piscine n'était pas encore expiré ; il semblait que la décision se basait exclusivement sur la frustration du département quant à la durée nécessaire pour réaliser les travaux de construction. Il n'avait adopté aucun comportement coupable au sens de l'art. 47 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0) et le montant de l'amende était excessif, constitutif d'un abus de droit et ne respectait à tout le moins pas les exigences de proportionnalité.

Enfin, rendre une nouvelle décision pour des faits qui avaient d'ores et déjà fait l'objet d'une sanction violait le principe de l'autorité de chose jugée et ne saurait être accepté.

41. Le 17 janvier 2025, le département a informé M. A \_\_\_\_\_ maintenir dans leur intégralité les termes de sa décision du \_\_\_\_\_ 2025. Pour le surplus, il prolongeait exceptionnellement le délai octroyé au 28 février 2025.
42. Le département a répondu au recours le 7 mars 2025, concluant à son rejet, sous suite de dépens. Il a produit son dossier.

Le recourant avait fait l'objet d'une multitude de relances, de prolongations et d'amendes durant les cinq dernières années, et n'avait toujours pas été en mesure d'exécuter dans son intégralité l'ordre du \_\_\_\_\_ 2020, qui était en force. Ainsi, contrairement à ce que le recourant alléguait, il n'était pas question d'un quelconque acharnement à son égard. En effet, le recourant laissait persister une situation illégale depuis de nombreuses années, en dépit des nombreuses décisions rendues, toutes confirmées par les tribunaux.

Le recourant faisait part de son incompréhension face à la sanction infligée et invoquait le fait qu'il était au bénéfice d'une autorisation de construire et qu'il n'avait ainsi pas enfreint la loi. Il mélangeait en réalité deux situations, bien différentes l'une de l'autre. En effet, le fait qu'il ait obtenu une autorisation de construire et que celle-ci fut encore valable ne signifiait pas qu'il n'avait pas adopté

un comportement coupable en n'exécutant pas dans son intégralité l'ordre du \_\_\_\_\_ 2020 dans les délais impartis. Dans ce sens, la faute était avérée lorsque l'intéressé n'exécutait pas les ordres du département dans les délais fixés. Par ailleurs, le fait qu'il estimait que son comportement n'était d'aucune gravité témoignait du peu d'égards qu'il manifestait vis-à-vis des différentes décisions rendues.

Le recourant estimait avoir déjà été amendé pour les mêmes faits. Or, la condamnation d'un auteur pour infraction à l'art. 137 al. 1 let. a LCI n'avait pas pour effet de le libérer du devoir de se soumettre à la décision de l'autorité. S'il persistait dans son action ou son omission coupable, il pouvait être condamné plusieurs fois sans pouvoir invoquer le principe ne bis in idem dès lors que l'on réprimait à chaque fois une autre période d'action ou d'omission coupable. De plus, la sanction de l'insoumission pouvait être augmentée chaque fois qu'une menace de l'appliquer était restée sans effet. Le recourant persistait à ne pas exécuter dans son intégralité l'ordre du \_\_\_\_\_ 2020 comme cela avait été relevé dans la décision du \_\_\_\_\_ 2025. L'amende apparaissait se justifier dans son principe. Quant au montant, bien que le recourant ne contestait pas cet aspect, il était proportionné au vu du cas d'espèce et de l'attitude de l'intéressé à ne pas se conformer aux ordres du département. En outre, il avait pris en compte tous les éléments et circonstances atténuantes qui pouvaient entrer en ligne de compte. Enfin, comme le relevait la jurisprudence, le montant de l'amende pouvait être augmenté à chaque nouvelle insoumission aux ordres. Il apparaissait que les précédentes sanctions n'avaient pas été en mesure de dissuader l'intéressé à changer son comportement et à se conformer à ses exigences.

43. Le recourant, sous la plume de son conseil, a répliqué le 2 avril 2025, persistant dans ses conclusions.

Il avait transmis le 31 octobre 2024 un reportage photographique attestant des remises en état déjà réalisées à ce jour, soit la démolition et l'évacuation de la piscine et la remise en état du terrain naturel à son emplacement. En revanche, au vu des travaux complexes à effectuer, une partie des travaux de réorientation de l'ouvrage ordonné n'avait pas encore pu être complètement exécutés. Ce reportage démontrait que les travaux demandés étaient en cours d'exécution et qu'il était en train de régulariser sa situation et se conformer à l'ordre du département ; toutefois, la nature de ces travaux impliquait certaines contraintes nécessitant visiblement plus de temps que ce que souhaitait le département.

Il avait construit la piscine autorisée dans une direction non conforme à l'autorisation délivrée et cela uniquement en raison de son imprécision : il avait agi sous l'influence d'une appréciation erronée des faits et sans intention délictuelle.

Il avait par ailleurs déjà été amendé pour les mêmes faits et n'avait pas persisté dans son action ou son omission coupable puisqu'il avait entrepris les travaux requis et transmis les explications quant aux difficultés rencontrées. La décision du

département reflétait simplement la frustration de ce dernier face à la non-exécution des travaux dans les délais qu'il jugeait suffisants.

Cette nouvelle amende contrevenait au principe ne bis in idem. Tant son principe que son montant étaient abusifs.

44. Le département a dupliqué le 23 avril 2025, persistant dans ses conclusions.
45. Le 5 mai 2025, le recourant a transmis des dernières observations.
46. Le département a transmis au tribunal, le 14 mai 2025, le dossier I/ 6\_\_\_\_\_.
47. Le contenu des pièces et le détail des écritures seront repris dans la partie « En droit » en tant que de besoin.

## EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, n. 515 p. 179).

4. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (cf. ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; 134 V 418 consid. 5.2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_641/2018 du 3 août 2018 consid. 3 ; 2C\_53/2017 du 21 juillet 2017 consid. 5.1 ; 2C\_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/1218/2017 du 22 août 2017 consid. 3b et l'arrêt cité ; ATA/590/2017 du 23 mai 2017 consid. 2b ; ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 consid. 3b). La contestation ne peut donc excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer (ATA/1218/2017 du 22 août 2017 consid. 3b ; ATA/421/2017 du 11 avril 2017 consid. 5 et les arrêts cités ; ATA/1145/2015 du 27 octobre 2015 consid. 4b).
5. L'objet du recours porte sur l'amende de CHF 7'500.- prononcée le \_\_\_\_\_ 2025, prise en application de l'art. 137 LCI. Cette amende a été infligée au motif que le

recourant ne s'est pas entièrement soumis à la décision du département du \_\_\_\_\_ 2020.

6. 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). Le département notifie aux intéressés, par lettre recommandée, les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution, à moins qu'il n'invoque l'urgence (art. 132 al. 1 LCI).
7. Est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant à la LCI, à ses règlements d'application ainsi qu'aux ordres du département (art. 137 al. 1 LCI).

Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction ; la violation des prescriptions par cupidité ainsi que les cas de récidive constituent notamment des circonstances aggravantes (art. 137 al. 3 LCI).

8. L'art. 137 al. 1 let. c LCI érige la contravention aux ordres donnés par le département en infraction distincte de la contravention à la LCI et à ses règlements d'application (let. a et b). De par sa nature, cette infraction est très proche de celle visée par l'art. 292 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0), soit l'insoumission à une décision de l'autorité, qui, d'une part, constitue un moyen d'exécution forcée, dans la mesure où elle permet d'exercer une certaine pression sur le destinataire d'une injonction de l'autorité afin qu'il s'y conforme et, d'autre part, en tant que disposition pénale, revêt un caractère répressif (cf. Alain MACALUSO/ Laurent MOREILLON/ Nicolas QUELOZ [éd.], Commentaire romand du Code pénal II, Art. 111-392 CP, 2017, n. 2 ad art. 292 p. 1887).
9. À l'instar de cette disposition pénale, la condamnation de l'auteur pour infraction à l'art. 137 al. 1 let. a LCI n'a pas pour effet de le libérer du devoir de se soumettre à la décision de l'autorité. S'il persiste dans son action ou son omission coupable, il peut être condamné plusieurs fois pour infraction à l'art. 137 al. 1 let. c LCI, sans pouvoir invoquer le principe ne bis in idem, dès lors que l'on réprime à chaque fois une autre période d'action ou d'omission coupables. De plus, la sanction de l'insoumission peut être augmentée chaque fois qu'une menace de l'appliquer est restée sans effet (cf. ATA/147/2014 du 11 mars 2014 consid. 11 et les références ; ATA/455/2000 du 9 août 2000 consid. 3d).
10. Les amendes administratives prévues par les législations cantonales sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des contraventions pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant aussi exister. C'est dire que la quotité de la sanction administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/508/2020 du 26 mai 2020 consid. 4 ; ATA/206/2020 du 25 février 2020, consid. 4b ; ATA/13/2020 du 7 janvier 2020, consid. 7b). En vertu de l'art. 1 let. a de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006 (LPG - E 4 05), il y a en effet lieu

---

de faire application des dispositions générales (art. 1 à 110) du code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0).

11. En vertu de l'art. 1 let. a de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006 (LPG - E 4 05), les dispositions de la partie générale du CP s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif, sous réserve de celles qui concernent exclusivement le juge pénal (ATA/611/2016 du 12 juillet 2016 consid. 10c et les références citées). Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence (cf. not. ATA/625/2021 du 15 juin 2021 consid. 4b; ATA/559/2021 du 25 mai 2021 consid. 7d ; ATA/13/2020 du 7 janvier 2020 consid. 7c ; ATA/1828/2019 du 17 décembre 2019 consid. 13c ; ATA/1277/2018 du 27 novembre 2018 consid. 6c ; Ulrich HÄFELIN/Georg MÜLLER/Felix UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8e éd., 2020, p. 343 n. 1493).
12. La culpabilité doit être évaluée en fonction de tous les éléments objectifs pertinents, qui ont trait à l'acte lui-même, à savoir notamment la gravité de la lésion, le caractère répréhensible de l'acte et son mode d'exécution. Du point de vue subjectif, sont pris en compte l'intensité de la volonté délictuelle, ainsi que les motivations et les buts de l'auteur. À ces composantes de la culpabilité, il faut ajouter les facteurs liés à l'auteur lui-même, à savoir les antécédents (judiciaires et non judiciaires), la réputation, la situation personnelle (état de santé, âge, obligations familiales, situation professionnelle, risque de récidive, etc.), la vulnérabilité face à la peine, de même que le comportement après l'acte et au cours de la procédure (cf. ATF 141 IV 61 consid. 6.1.1 ; 136 IV 55 ; 134 IV 17 consid. 2.1 ; 129 IV 6 consid. 6.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B\_1024/2020 du 25 janvier 2021 consid. 1.1 ; 6B\_28/2016 du 10 octobre 2016 consid. 5.1 ; 6B\_1276/2015 du 29 juin 2016 consid. 2.1 ; cf. aussi ATA/559/2021 du 25 mai 2021 consid. 7e) et ses capacités financières (cf. ATA/719/2012 du 30 octobre 2012 consid. 20 et les références citées).
13. Néanmoins, toujours selon la jurisprudence constante, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi et, selon l'art. 47 CP, jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende (ATA/313/2017 du 21 mars 2017 ; ATA/124/2016 du 9 février 2016 ; ATA/824/2015 du 11 août 2015 ; ATA/569/2015 du 2 juin 2015 ; ATA/886/2014 du 11 novembre 2014), le juge ne la censurant qu'en cas d'excès (ATA/313/2017 du 21 mars 2017 ; ATA/124/2016 du 9 février 2016 ; ATA/824/2015 du 11 août 2015 ; ATA/147/2014 du 11 mars 2014). L'autorité ne viole le droit en fixant la peine que si elle sort du cadre légal, si elle se fonde sur des critères étrangers à l'art. 47 CP, si elle omet de prendre en considération des éléments d'appréciation prévus par cette disposition ou, enfin, si la peine qu'elle prononce est exagérément sévère ou clémente au point de constituer un abus du pouvoir d'appréciation (cf. ATF 136 IV 55 consid. 5.6 ; 135 IV 130 consid. 5.3.1 ; 134 IV 17 consid. 2.1 ; 129 IV 6 consid. 6.1 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 6B\_28/2016 du 10 octobre 2016 consid. 5.1 ; 6B\_1276/2015 du 29 juin 2016 consid. 2.1).

14. Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité garanti par l'art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101 ; cf. ATA/313/2017 du 21 mars 2017 ; ATA/871/2015 du 25 août 2015 ; ATA/824/2015 du 11 août 2015), lequel commande que la mesure étatique soit nécessaire et apte à atteindre le but prévu et qu'elle soit raisonnable pour la personne concernée (cf. ATF 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 140 II 194 consid. 5.8.2 ; 139 I 218 consid. 4.3).
15. En l'espèce, le \_\_\_\_\_ 2020, le département a ordonné au recourant la remise en état de sa parcelle en procédant à la démolition et l'évacuation du bâtiment de style « pool-house » et de la dalle en béton sur laquelle celui-ci était posé, à la démolition et l'évacuation de la piscine et du jacuzzi, à la démolition et l'évacuation des aménagements extérieurs, stockage de terre et autres dépôts de matériels/matériaux, ainsi que la modification des niveaux du terrain à leur état antérieur et à la restitution de la nature du sol, sur la partie sise en zone agricole, afin de rendre ce dernier apte à l'exploitation agricole (il s'agissait de reconstituer le sol, de façon à ce qu'il soit apte à répondre positivement aux critères d'aptitudes fixés pour les surfaces d'assolement, notamment concernant la profondeur du sol ; un délai spécifique pourrait lui être accordé à cette fin sur présentation d'un planning).

Cette décision est entrée en force suite à l'arrêt de la chambre administrative du \_\_\_\_\_ 2021.

Constatant que la remise en état n'avait pas été exécutée, le département a adressé plusieurs relances à M. A \_\_\_\_\_ et lui a infligé plusieurs amendes, dont la dernière d'un montant de CHF 15'000.-, le \_\_\_\_\_ 2022.

Le recourant a obtenu une autorisation de construire portant sur la construction d'une piscine et d'aménagements le \_\_\_\_\_ 2023. Bien que cette autorisation concerne la parcelle où se trouvent notamment certains éléments dont la suppression a été ordonnée, elle n'a aucune incidence sur l'obligation du recourant de se conformer à la décision du département du \_\_\_\_\_ 2020 – selon les pièces du dossier, la piscine à démolir et celle autorisée ne sont pas situées et surtout orientées de la même manière de sorte que le recourant doit totalement supprimer la piscine existante avant de pouvoir réaliser la nouvelle -, les travaux de remise en état étant totalement distincts de ceux concernant la construction de la piscine autorisée, étant encore rappelé que le recourant aurait dû depuis plus de cinq ans remettre sa parcelle en état, soit bien avant d'avoir obtenu l'autorisation DD 5 \_\_\_\_\_.

Le recourant a transmis des photographies le 31 octobre 2024 attestant, selon son courrier d'accompagnement, de la destruction et de l'élimination des déchets et du rebouchage du trou de la piscine. Dans ses écritures, le recourant reconnaît ne pas avoir totalement exécuté l'ordre, au motif que la construction de sa piscine prenait du temps et était complexe, et que le délai pour la réaliser n'était pas encore expiré : toutefois, il estime que les photographies produites attestent que les travaux demandés étaient en cours et qu'il était en train de régulariser la situation et se conformer à l'ordre du département. Or, il doit être constaté que lesdites

photographies ne démontrent aucunement la démolition du pool-house, de la dalle sur laquelle il était posé, l'évacuation du jacuzzi, de la dalle autour de la piscine et des éléments se situant autour du jacuzzi, et la restitution à la nature du sol sur la partie en zone agricole.

Au vu de ce qui précède, il doit être retenu, à l'instar du département, que le recourant ne s'est toujours pas totalement conformé à l'ordre de remise en état du \_\_\_\_\_ 2020 et le fait que la construction de sa future piscine et des aménagements dûment autorisés prennent du temps, n'a aucune incidence sur les obligations du recourant relatives à la remise en état de ses parcelles.

Par ailleurs, le fait que le recourant ait été amendé plusieurs fois pour ne pas s'être conformé à l'ordre du département (amendes de CHF 8'000 le \_\_\_\_\_ 2020, de CHF 500.- le \_\_\_\_\_ 2021, de CHF 5'000.- le \_\_\_\_\_ 2022, de CHF 10'000.- le \_\_\_\_\_ 2022 et de CHF 15'000.- le \_\_\_\_\_ 2022) ne le libère pas de son obligation de se soumettre à la décision du département. Persistant dans son inaction, le recourant peut être condamné plusieurs fois pour infraction à l'art. 137 al. 1 let. c LCI sans pouvoir invoquer le principe ne bis in idem, ce qui est le cas en l'espèce.

Partant l'amende est fondée dans son principe.

16. S'agissant du montant de l'amende, fixé à CHF 7'500.-, il ne prête pas flanc à la critique. En effet, toutes les installations dont la suppression a été demandée par décision du \_\_\_\_\_ 2020 avaient fait l'objet d'un refus d'autorisation de construire le \_\_\_\_\_ 2020 et n'ont pas été ultérieurement autorisées ; en effet, la piscine autorisée par la DD 5 \_\_\_\_\_ et les aménagements se situent à d'autres emplacements sur la parcelle du recourant – et sur la seule parcelle située hors zone agricole - que les éléments à supprimer. Par ailleurs, le recourant a déjà été amendé à cinq reprises pour ne pas s'être conformé à la décision de remise en état, avec un montant d'amende augmenté progressivement, la dernière s'étant élevée à CHF 15'000.- : ces sanctions n'ont toutefois pas été en mesure de faire changer au recourant son comportement et se soumettre à la décision. Le département a tenu compte du fait que le recourant avait débuté la destruction de certains éléments, selon les photos produites le 31 octobre 2024. C'est donc à juste titre que le département a infligé une amende inférieure à celle du \_\_\_\_\_ 2022 de CHF 15'000.- mais d'un montant qui reste tout à fait proportionné à la situation qui perdure depuis près de cinq ans à ce jour.
17. En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.
18. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), le recourant qui succombe, est condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE PREMIÈRE INSTANCE**

1. déclare recevable le recours interjeté le 23 décembre 2024 par Monsieur A\_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du \_\_\_\_\_ 2025 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge de Monsieur A\_\_\_\_\_ un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
4. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Sophie CORNIOLEY BERGER, présidente, Aurèle MULLER et Saskia RICHARDET VOLPI, juges assesseurs.

**Au nom du Tribunal :**  
**La présidente**  
**Sophie CORNIOLEY BERGER**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière