RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/166/2018-LCI **ATA/92/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 26 janvier 2021

3ème section

dans la cause

Monsieur A_____
représenté par Me Antoine E. Böhler, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 15 novembre 2018 (JTAPI/1121/2018)

EN FAIT

1) Monsieur A_____ est propriétaire de la parcelle n° 1_____, feuille 33, de la commune de Genève, à l'adresse _____. Le bâtiment construit sur cette parcelle fait partie d'un ensemble protégé du début du XX^{ème} siècle. En septembre 1999, le département en charge des constructions, devenu le département du territoire (ci-après : DT ou département) a constaté la réalisation de travaux non autorisés sur l'immeuble précité portant sur la couverture d'une piscine, la construction d'une véranda et celle d'un solarium couvert. Par la suite, l'intéressé a requis une autorisation de construire qui a été refusée par le département. Celui-ci a en revanche prononcé un ordre de remise en état et une amende à l'encontre de M. A_____. Le Tribunal administratif, devenu la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a, le 2 décembre 2003, annulé les trois décisions du département (ATA/875/2003).

2) a. Le 28 mars 2012, Monsieur Michel B_____ du bureau C_____ a, pour le compte de M. A_____, porté à la connaissance du service des monuments et des sites (ci-après : SMS) la nécessité de réaliser un certain nombre de travaux urgents pour sécuriser l'immeuble précité.

Il s'agissait dans un premier temps de procéder à l'évacuation des dalles de béton et autres matériaux entreposés sur les terrasses, à la démolition étanchéité-isolation-ferblanterie sur la terrasse et la superstructure et évacuation, à la remise en état des fonds plancher et dalles, à la réfection de la piscine, à la remise aux normes de la technique existante, eau et électricité et à une nouvelle isolation thermique, étanchéité, ferblanterie et revêtement des sols caillebotis bois sur toute la terrasse plate. Ces travaux devaient commencer la deuxième semaine d'avril 2012.

D'autres travaux, notamment le changement des garde-corps ou celui des vitrages, interviendraient dans un deuxième temps.

b. Par courrier du 10 mai 2013, le département a informé M. B_____ qu'une demande d'autorisation devait être déposée pour le type de travaux envisagés. De plus, le chantier ne devait pas commencer avant la délivrance de l'autorisation.

3) Par demande expédiée le 22 octobre 2013, reçue par le département le 28 octobre 2013, M. A_____ a requis, par l'intermédiaire de Madame D_____, son architecte, une autorisation de construire, enregistrée sous DD 2_____, portant sur la rénovation de l'immeuble, la réfection et l'isolation de la terrasse et de la toiture, la pose de barrières et le remplacement des fenêtres.

La réfection de l'étanchéité de la toiture de la terrasse était urgente et devait être exécutée le plus rapidement possible. Les jardinières posées sur le complexe étanche seraient démolies. Les détails de la mise en œuvre et le projet de remplacement des garde-corps avaient été présentés au SMS.

4) Le 26 février 2014, un inspecteur du département a constaté que divers travaux avaient été effectués sans autorisation de construire sur la toiture de l'immeuble.

L'aménagement avait été modifié. Les lieux étaient en chantier. Les revêtements de l'étanchéité n'étaient plus présents, des rouleaux d'étanchéité et des plaques d'isolation étaient entreposés, en attente d'être posés. Une barrière en métal avait été posée. Des vitrages neufs (mai 2013) étaient en cours de finition, le revêtement de la piscine avait été déposé et évacué, le local dit « débarras » en maçonnerie avec sanitaires, douche, électricité était vide. Les bacs à fleurs étaient cassés et en grande partie évacués. Les locaux sous le toit en tuiles avec des fenêtres obliques en hauteur étaient en état moyen avec un sondage destructif. Ils étaient pourvus de chauffage et d'une climatisation. Une salle de bain était en état. Une cabane de jardin en bois en état moyen, munie d'un chauffage électrique, était posée côté cour.

5) Par décisions des 13 et 27 mars 2014, exécutoires nonobstant recours, qui n'ont pas été contestées, adressées respectivement à Mme D_____ et M. A_____, le département a ordonné l'arrêt immédiat des travaux jusqu'à la régularisation de la situation. Il a fixé aux intéressés un délai pour transmettre leurs observations et un descriptif détaillé des travaux déjà réalisés.

Selon le constat précité du 26 février 2014, divers travaux avaient été réalisés sans autorisation, notamment la dépose des revêtements, celle des réseaux et des accessoires sanitaires du local appelé « débarras » derrière la piscine, le changement de vitrages du hall, l'installation d'une climatisation dans une chambre, celle d'un chauffage électrique dans une cabane serre, la dépose de la protection de l'étanchéité, la démolition de murets de bacs à fleurs et la démolition de l'escalier ouest.

6) Le 19 mars 2014, Mme D_____ a attesté qu'aucun travail n'était réalisé sur la toiture du bâtiment en attente de l'autorisation DD 2_____. La démolition des murets et de l'escalier ouest avait été faite afin de découvrir l'étanchéité et mesurer l'ampleur des travaux sur la toiture. Certains endroits (fissures et autres) avaient été provisoirement protégés afin de ne pas endommager davantage la toiture de l'immeuble. Le montant des travaux réalisés s'élevait à CHF 60'000.-.

7) Le 5 mai 2014, M. A_____ a, par l'intermédiaire de son avocat, informé le département que les travaux avaient été suspendus. Il a requis un examen rapide

de son dossier d'autorisation de construire, les travaux faisant l'objet de sa requête étant urgents.

La couverture de la piscine avait été emportée par le vent. La réfection et l'isolation de la terrasse et de la toiture s'imposaient en raison des infiltrations d'eau causant des dommages au bâtiment.

8) a. Le 8 décembre 2015, le département a délivré l'autorisation de construire DD 2_____.

b. Le même jour, soit le 8 décembre 2015, il a infligé à l'avocat de M. A_____ une amende de CHF 5'000.- en raison des travaux exécutés sans autorisation (procédure d'infraction numéro I/5459). L'amende précitée a été annulée par le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI). Cette annulation a été confirmée par la chambre administrative le 21 mars 2017 (ATA/319/2017).

9) Par décision du 27 novembre 2017, le département a infligé à M. A_____ une amende de CHF 5'000.-, lui reprochant d'avoir réalisé des travaux sans être au bénéfice d'une autorisation de construire (référence : 3_____). Le montant de l'amende tenait compte de la gravité objective et subjective de l'infraction commise.

La chambre administrative avait annulé l'amende adressée par inadvertance à l'avocat de l'intéressé.

10) Par acte du 15 janvier 2018, M. A_____ a saisi le TAPI d'un recours contre l'amende précitée. Il a conclu principalement à son annulation, subsidiairement à sa réduction. Préalablement, il a sollicité l'audition de Messieurs F_____, responsable technique de la régie G_____, H_____, ancien collaborateur du département, I_____, ancien locataire, et M. B_____.

11) Par jugement du 15 novembre 2018, le TAPI a réduit l'amende à CHF 3'000.-.

Le département avait admis ne pas imputer à M. A_____ l'installation du chauffage et de la climatisation, effectuée par un ancien locataire. La faute de l'intéressé n'apparaissait pas suffisamment lourde pour justifier une amende d'un montant de CHF 5'000.-. En outre, M. A_____ n'avait aucun antécédent.

12) Par acte expédié le 21 décembre 2018, M. A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement précité, concluant principalement à l'annulation de l'amende et, subsidiairement, à sa réduction à un montant symbolique. Préalablement, MM. B_____ et H_____ devaient être entendus et confrontés. Alternativement, l'amende devait être annulée et la cause renvoyée au TAPI pour l'audition et la confrontation susmentionnées.

13) Par arrêt du 13 août 2019 (ATA/1249/2019), la chambre administrative a rejeté le recours.

Les griefs de M. A_____ en lien avec la constatation des travaux, notamment la dépose de la protection de l'étanchéité, la démolition des murets des bacs à fleurs, la démolition de l'escalier ouest et le changement des vitrages du hall, effectués avant l'autorisation d'y procéder, ne pouvaient plus être examinés, la contestation étant tardive sur ce point. Le TAPI avait en outre réduit l'amende en tenant compte des aménagements et constructions effectués par un ancien locataire. Les frais de location d'un élévateur pendant trente-deux mois, en raison du délai pris par le département pour octroyer l'autorisation de construire, ne pouvaient pas être pris en compte à titre de circonstance atténuante.

14) Par arrêt du 21 avril 2020 (1C_504/2019), le Tribunal fédéral a admis le recours interjeté par M. A_____ contre l'arrêt précité et a renvoyé la cause à la chambre administrative pour une nouvelle décision dans le sens des considérants.

À défaut d'examiner les griefs soulevés par M. A_____ en lien avec la réalisation des éléments constitutifs de la contravention prévue par la législation cantonale en matière des constructions et installations diverses, l'arrêt attaqué était entaché d'un déni de justice formel. Certes, par la notification des décisions des 13 et 27 mars 2014, M. A_____ et son mandataire avaient été informés de la nature des travaux qui, de l'avis du département, avaient été réalisés sans autorisation. Toutefois, l'absence de recours contre ces décisions, qui portaient sur la seule suspension des travaux en cours, et la mise en garde adressée à l'intéressé par le département le 10 mai 2013, ne rendaient pas tardifs les griefs soulevés par celui-là et ne l'empêchaient pas en particulier de contester, dans le cadre des voies de droit contre l'amende administrative, la nécessité de disposer d'une autorisation de construire. Ainsi, les arguments évoqués par M. A_____ se rapportant au caractère peu important de certains travaux et à l'urgence de la situation, ne paraissaient pas d'emblée dénués de pertinence au moment de déterminer si l'ensemble des modifications réalisées était effectivement soumis à autorisation et si leur réalisation justifiait le prononcé d'une amende administrative au sens de la législation cantonale topique, et, le cas échéant, la quotité de celle-ci. Au demeurant, à teneur de l'arrêt entrepris, la chambre administrative ne paraissait pas disposer à cet égard, en vertu du droit cantonal, d'un pouvoir d'examen restreint par rapport à celui du TAPI, qui avait pris en considération les griefs de l'intéressé, en particulier, en ne lui imputant pas, au moment de fixer le montant de l'amende, une partie des travaux reprochés qui avaient été réalisés par un ancien locataire.

15) À la suite de l'arrêt précité du Tribunal fédéral, la chambre de céans a imparti aux parties un délai pour se déterminer.

a. Le département a persisté dans ses écritures précédentes. Par la suite, il a renoncé à présenter des témoins.

b. M. A_____ a sollicité l'audition de MM. B_____ et H_____.

16) La chambre de céans a tenu une audience d'enquêtes.

a. Selon M. B_____, M. A_____ lui avait demandé d'agir urgemment pour parer aux nombreux problèmes d'étanchéité du bâtiment. Les aménagements effectués par le locataire, notamment un jardin et différentes constructions, avaient péjoré l'état de l'immeuble. Il avait écrit au département le 28 mars 2012 et fait une ouverture de chantier le 14 mars 2013 annonçant le début des travaux en avril 2013 pour une durée de six à huit mois. M. H_____ était, au nom du département, venu constater l'état de la toiture et avait donné son accord pour commencer les travaux. Lui-même et M. H_____ avaient évoqué tous les travaux figurant dans le courrier du 28 mars 2012. Ceux-ci avaient été effectués en cinq étapes, à savoir d'abord protéger le chantier, ensuite revenir au brut de l'immeuble, isoler, étancher et enfin poser des claies en bois sur l'étanchéité. Les travaux de deuxième phase comprenaient l'escalier, les rénovations internes de l'attique, les vitrages, les sanitaires, les sols et l'électricité, soit une rénovation lourde du second œuvre. Cette deuxième phase avait été faite par la suite, après l'autorisation de construire, vers 2015. Un escalier métallique de service, posé par un ancien locataire, qui partait depuis le 7ème étage sur la superstructure, avait dû être enlevé lors de la phase 1 des travaux, dans la mesure où il gênait ceux destinés à remédier aux problèmes d'étanchéité du 7ème étage et sur la superstructure. Les murets posés par le locataire avaient dû être cassés pour revenir au brut. Lors de la phase 1 des travaux, « toute la technique existante », y compris les sanitaires, avait été démolie pour revenir au brut, isoler, étancher et changer les colonnes de chute qui étaient défectueuses. Le séjour ou « hall » avait des vitrages simples, type véranda d'été, coulissants, mais qui prenaient l'eau. Ceux-ci avaient été remplacés à l'identique avec des techniques adaptées. La même répartition avait été conservée et l'aspect visuel n'avait pas été modifié. Les vitrages avaient été commandés et posés en mai 2013. Il avait mentionné le problème des vitrages dans sa lettre de mars 2012. La première phase des travaux avait été estimée à environ CHF 850'000.- par l'ingénieur. Lors de cette phase, quatre marches se trouvant à l'est de la piscine avaient été cassées, une cabane avait été démontée. Celle-ci avait été refaite à l'identique en phase 2, à l'instar de la toiture de la piscine. Les travaux avaient commencé avant l'été 2013. L'étanchéité avait été finie plusieurs années après. La phase 1 s'était étendue sur une période de quatre à cinq ans.

b. Pour le représentant du département, l'escalier ouest consistait dans deux petits escaliers de quatre marches.

17) Dans ses observations après enquêtes, le département a requis la production de l'ensemble des procès-verbaux de chantier pour établir si M. H_____ s'était rendu sur les lieux, avait considéré les travaux en cause comme des travaux non assujettis à une autorisation de construire, et préciser l'époque et la durée des différents travaux réalisés.

Si le premier volet des travaux concernant l'étanchéité, considérés comme urgents, aurait pu avoir été discuté avec M. H_____, il n'en était pas de même du deuxième volet des travaux réalisés parallèlement à celui-là ou par la suite. Les travaux du deuxième volet comprenant les rénovations internes de l'attique, les vitrages, les sanitaires, les sols et l'électricité, nécessitaient une autorisation de construire. Le coût des travaux de la phase 1 de CHF 850'000.- et celui de CHF 730'121.39 de la seconde montraient leur importance et leur assujettissement à une autorisation de construire.

18) Dans ses observations finales, M. A_____ a conclu à ce qu'il soit dit et constaté que seuls les travaux visés par la lettre que lui avait adressée le département le 27 mars 2014 étaient visés par la procédure. À l'appui de ses observations, il a produit quelques procès-verbaux de chantier.

La liste des travaux qui avait fait l'objet de la lettre du 13 mars 2014 à Mme D_____ devait être écartée. La première phase avait consisté en la réalisation de travaux urgents avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire. Les travaux réalisés de dépose de revêtements, réseaux et accessoires sanitaires du local dit « débarras » derrière la piscine relevaient de l'entretien. Il en était de même des travaux de démolition de la protection d'étanchéité. La démolition de l'escalier ouest qui se limitait à quatre marches ne nécessitait pas une demande d'autorisation de construire. Les travaux entrepris étaient justifiés par l'urgence pour parer aux nombreux problèmes d'étanchéité. L'accord de M. H_____ avec les travaux envisagés ressortait des procès-verbaux des réunions de chantier du 30 avril et du 7 mai 2013. Il s'était conformé de bonne foi aux indications de ce dernier. Selon les procès-verbaux de chantier dès le 28 mai 2013 à celui du 22 octobre 2013, tous les travaux qui pouvaient être effectués sans autorisation l'avaient été. Les travaux en cause avaient pris fin en octobre 2013.

19) Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1) La recevabilité du recours a été admise dans l'ATA/1249/2019.

2) a. Le recourant conteste le principe et subsidiairement le montant de l'amende infligée par le département.

b. Selon l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, les arguments évoqués par le recourant se rapportant au caractère peu important de certains travaux et à l'urgence de la situation, ne paraissaient pas d'emblée dénués de pertinence au moment de déterminer si l'ensemble des modifications réalisées était effectivement soumis à autorisation et si leur réalisation justifiait le prononcé d'une amende administrative au sens de la législation cantonale topique, et, le cas échéant, sa quotité.

3) a. Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment élever tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (art. 1 al. 1 let. a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L5 05) ; modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b), démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (let. c), modifier la configuration du terrain (let. d).

b. Est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant à la LCI, aux règlements et aux arrêtés édictés en vertu de ladite loi, ainsi qu'aux ordres donnés par le département dans les limites de ladite loi et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci (art. 137 al. 1 LCI). Le montant maximum de l'amende est de CHF 20'000.- lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales (al. 2). Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction. Constituent notamment des circonstances aggravantes la violation des prescriptions susmentionnées par cupidité, les cas de récidive et l'établissement, par le mandataire professionnellement qualifié ou le requérant, d'une attestation, au sens de l'art. 7, non conforme à la réalité (al. 3). La poursuite et la sanction administrative se prescrivent par sept ans (al. 5).

4) En droit public, les autorités de recours examinent la question de la prescription d'office lorsqu'un particulier est débiteur de l'État (ATF 138 II 169 consid. 3.2 ; 133 II 366 consid. 3.3 ; ATA/879/2014 du 11 novembre 2014 ; ATA/57/2014 du 4 février 2014). En l'occurrence, la chambre de céans examinera d'office la question de la prescription de l'amende administrative en cause.

a. Lors de la modification de l'art. 137 LCI, entrée en vigueur le 5 août 2010, la question de la prescription a été abordée par la commission chargée d'examiner le projet de loi 10'198 (PL 10'198). La prescription alors fixée à trois ans avait été estimée trop brève dans le domaine des constructions, car les problèmes pouvaient surgir bien après ce délai. Certains commissaires ont proposé un amendement, s'inspirant de la prescription générale de la norme SIA102 relative au contrat d'architecte, qui prévoyait d'inscrire à l'art. 137 al. 6 LCI une prescription de

l'action pénale de dix ans (MGC 2008-2009/XI A 13838). Lors des débats en plénière, les députés étaient d'accord de prolonger le délai de prescription prévu de trois ans, voire cinq ans, estimant que les éléments non conformes n'étaient pas souvent découverts tout de suite (MGC 2008-2009/XI D/60 5813). Un amendement prévoyant que « La poursuite et la sanction administrative se prescrivent par 7 ans » leur a été soumis. Selon l'auteur de l'amendement, la norme de la LCI concernant la prescription était obsolète dans la mesure où elle faisait référence à la prescription de l'action pénale, alors qu'il ne s'agissait pas d'une norme pénale, mais d'une sanction administrative. Il fallait également choisir une durée de prescription qui soit adéquate en matière de construction, en particulier pour la problématique de la responsabilité des mandataires, mais aussi de manière plus générale pour les infractions administratives dans ce domaine. La solution proposée dans l'amendement était d'aligner à sept ans la prescription prévue, ce qui correspondait à la durée usuelle de la prescription des sanctions administratives, et notamment des sanctions disciplinaires (ATA/183/2016 du 1er mars 2016). Un autre amendement proposant que « L'action pénale se prescrit par 10 ans » a été retiré au profit de celui précité qui a été adopté par quarante-neuf oui et seize abstentions (MGC 2008-2009/XI D/60 5840-41).

b. Appelé à se prononcer sur l'art. 137 al. 5 LCI, le Tribunal fédéral a jugé d'abord que cette disposition était définie comme une sanction administrative (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, n.1241). Il a en outre retenu qu'elle ne renvoie pas aux dispositions générales du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0) ou d'une loi pénale, mais énonce au contraire des critères spécifiques applicables notamment au délai de prescription pour la poursuite et la sanction (arrêt du tribunal fédéral 6B_120/2018, 6B_136/2018 du 31 juillet 2018 consid. 2.3). Pour l'action pénale, les législations cantonales romandes prévoient que les infractions se prescrivent par sept ans ou par cinq ans. En l'absence de dispositions réglant la prescription de la poursuite, la prescription intervient dans un délai de trois ans (art. 109 CP à titre de droit cantonal supplétif). Pour les amendes, la peine se prescrit par trois ans en vertu de l'art. 109 CP (Nicolas WISARD/Samuel BRÜCKNER/Milena PIREK, Les constructions « illicites » en droit public. Notions, mesures administratives, sanctions / III. –IV., in Jean-Baptiste ZUFFEREY [éd.], Journées suisses du droit de la construction 2019, 2019, p. 226-246 [p. 232]).

c. D'après la chambre administrative, l'inobservation de dispositions analogues en matière de droit des constructions ne constitue pas un délit continu, car l'absence de remise des lieux en un état conforme à l'ordre légal ne fait pas partie des éléments constitutifs de la norme. La prescription court ainsi dès que les actes interdits par la loi ont été entièrement exécutés (ATA/183/2016 précité ; ATA/9/2005 du 11 janvier 2005 et les références citées ; voir également un cas valaisan publié in RVJ 1967 98, p. 99). La doctrine soutient également que la prescription des infractions de travaux illégaux court dès que l'action illicite se

termine, soit en principe avec l'achèvement des travaux (Nicolas WISARD/Samuel BRÜCKNER/Milena PIREK, op. cit., p. 232 ; Magdalena RUOSS FIERZ, Massnahmen gegen illegales Bauen, unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts, 1999, p. 243). En matière de droit foncier rural, elle a jugé que lorsqu'il est reproché à un recourant d'avoir entamé les travaux sans avoir requis d'autorisation, leur durée n'a aucune incidence sur la matérialité de l'infraction, de sorte que celle-ci ne saurait être appréhendée sous l'angle du délit continu. La prescription court ainsi du jour auquel les travaux ont débuté (ATA/183/2016 précité).

d. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral rendue sous l'ancien art. 137 al. 6 LCI, la décision de l'autorité doit décrire avec précision les faits reprochés à un administré. En particulier, elle doit indiquer en quoi consiste, pour chaque objet concerné, la modification violant les règles du droit des constructions. On ne peut admettre que restrictivement l'existence d'une unité du point de vue de la prescription et seule une analyse soigneuse des circonstances concrètes peut justifier l'application d'une règle de prescription plutôt qu'une autre, en prenant en considération chaque acte séparément (arrêt du Tribunal fédéral 1P.201/2004 du 2 juillet 2004 consid. 2.3).

5) a. En l'espèce, la décision contestée, partiellement confirmée par le TAPI, ne précise pas quels sont les travaux effectués sans autorisation ni la période couverte. Néanmoins, selon la décision du 8 décembre 2015, adressée par inadvertance, d'après l'autorité intimée, à l'avocat du recourant, qui a fait l'objet d'une procédure ayant abouti à l'annulation de l'amende infligée à tort à celui-là, le département se référait aux travaux constatés dans le rapport d'enquête du 26 février 2014. Ses décisions antérieures des 13 et 27 mars 2014, ordonnant au recourant et à son architecte de cesser les travaux entrepris, se basent sur le même rapport. Dans son arrêt de renvoi, le Tribunal fédéral retient que le département a, dans ses décisions des 13 et 27 mars 2014, informé le recourant et son mandataire de la nature des travaux réalisés sans autorisation.

Il convient ainsi de retenir que les faits qui fondent l'amende contestée sont ces travaux dont l'arrêt immédiat a été exigé les 13 et 27 mars 2014.

La question de savoir si les deux lettres répondent aux exigences jurisprudentielles de précision précitées souffrira de rester indécise compte tenu de ce qui suit. En effet, la première correspondance ne fait même pas mention d'une infraction. La seconde évoque quatre types de travaux, sur lesquels il sera revenu ci-après, notamment « la présence d'un chauffage électrique dans la cabane serre », sans autre précision.

b. Selon le jugement du TAPI, le département n'impute pas au recourant l'installation du chauffage et de la climatisation, effectuée par un ancien locataire.

c. Il ressort du dossier que, dans son courrier du 28 mars 2012 au SMS, M. B_____ a, pour le compte du recourant, annoncé la nécessité de réaliser des travaux urgents qui devaient commencer en avril 2012. Néanmoins, selon les procès-verbaux des séances de chantier produits par le recourant, une séance consacrée à la mise en place du chantier s'est tenue le 22 février 2013. Une autre, qui mentionne que M. H_____ n'avait pas d'objections aux travaux, a eu lieu le 7 mai 2013. Le procès-verbal d'une séance tenue le 16 juillet 2013 indique que la démolition des sols, de la toiture, de la superstructure derrière la terrasse ainsi que la pose d'une étanchéité provisoire des fonds étaient en cours. D'autres travaux notamment ceux relatifs à la piscine, aux fenêtres et aux vitrages étaient en attente de l'autorisation de construire. Le dernier procès-verbal de séance de chantier, avant l'octroi de l'autorisation de construire du 8 décembre 2015, date du 22 octobre 2013. Il y est mentionné que certains travaux, comme les vitrages coulissant et fixes, étaient terminés. D'autres étaient prévus pour les 28 et 29 octobre 2013, comme diverses interventions sur la superstructure. De même, le témoin a déclaré avoir écrit au département le 28 mars 2012 et fait une ouverture de chantier le 14 mars 2013 annonçant le début des travaux en avril 2013 pour une durée de six à huit mois. M. H_____ était, au nom du département, venu constater l'état de la toiture et avait donné son accord pour commencer les travaux. Ils avaient évoqué tous les travaux figurant dans le courrier du 28 mars 2012.

Il s'avère ainsi que les travaux reprochés au recourant ont commencé, à teneur des procès-verbaux de chantier, en février 2013 et ont pris fin en octobre 2013. Ceux entrepris par la suite étaient autorisés. En matière du droit des constructions, conformément à la jurisprudence susrappelée de la chambre de céans, la prescription commençant à courir dès que les actes interdits par la loi ont été entièrement exécutés, pour une durée de sept ans, la poursuite de l'infraction en cause est prescrite depuis octobre 2020. Au demeurant, la même solution s'imposerait, si on devait tenir compte du début des travaux comme point de départ de la prescription.

Ainsi, la poursuite étant prescrite, le jugement du TAPI sera annulé ainsi que la décision prononçant l'amende contestée.

La question de savoir si tous les travaux mentionnés sur les lettres devaient faire l'objet d'une autorisation, à l'instar de la « présence d'une climatisation dans la chambre » mentionnée sur le courrier du 27 mars 2014, d'ailleurs non reprochée ultérieurement au recourant selon les déclarations faites devant le TAPI le 11 octobre 2018, souffriront de rester indécise.

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours.

6) Malgré l'issue du litige, aucun émolument ne sera perçu (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée au recourant à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 21 décembre 2018 par Monsieur A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 15 novembre 2018 ;

au fond :

l'admet ;

constate la prescription de l'amende administrative de CHF 5'000.- prononcée à l'encontre de Monsieur A_____ par le département du territoire le 27 novembre 2017 ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 15 novembre 2018 en tant qu'il réduit à CHF 3'000.- le montant de l'amende prononcée à l'encontre de Monsieur A_____ par le département du territoire le 27 novembre 2017 ;

annule la décision du département du territoire du 27 novembre 2017 en tant qu'elle prononce à l'encontre de Monsieur A_____ une amende administrative de CHF 5'000.- ;

dit qu'aucun émolument n'est perçu ;

alloue à Monsieur A_____ une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la charge de l'État de Genève ;

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 Antoine E. Böhler, avocat du recourant, au département du territoire-OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Lauber, M. Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste : la présidente siégeant :

F. Scheffre F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :