RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3756/2019-LCI **ATA/330/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 16 mars 2021

3ème section

dans la cause

M. A_____
représenté par Me Blaise Grosjean, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 23 septembre 2020 (JTAPI/828/2020)

EN FAIT

1) M. A_____ est propriétaire de la parcelle n° 1_____ de la commune de B_____.

Celle-ci est située en partie en zone agricole et en partie en zone de développement 4B protégée. Elle est comprise dans le périmètre du plan de site n° 2_____ du hameau C_____, adopté par le Conseil d'État le 10 mars 2010.

2) Il ressort du registre foncier que quatre bâtiments sont érigés sur la parcelle :

- un bâtiment n° 3_____ de moins de 12 m^2 ;
- une habitation n° 4_____ d'un logement de 119 m^2, avec pour adresse chemin D_____ _____ ;
- une porcherie n° 5_____ de 151 m^2 ;
- des bureaux n° 6_____ de 258 m^2.

3) Le 28 juin 2018, M. A_____ a demandé le désassujettissement de sa parcelle, indiquant que les bâtiments n'étaient plus exploités, que celle-ci allait être vendue et que le futur acquéreur transformerait le bâtiment n° 4_____ et démolirait les bâtiments n^{os} 5_____ et 6_____, conformément au plan de site.

4) Le 12 février 2019, un inspecteur de l'office des autorisations de construire du département du territoire (ci-après : DT) s'est rendu sur place en présence de M. A_____.

Un rapport photographique et un relevé des installations et constructions présentes sur la parcelle, comportant des indications quant à leur affectation et leur transformation, ont été établis. Il sera revenu sur leur contenu en tant que de besoin dans la partie en droit.

5) Le 7 juin 2019, le DT a indiqué que vingt-trois constructions, désignées par les lettres A à T, se situaient sur la parcelle en plus des quatre bâtiments portant les n^{os} 4_____, 3_____, 7_____ et 6_____.

Le bâtiment et la chaufferie, ainsi que deux murets, avaient été autorisés ou légitimés. Sept constructions et installations avaient été réalisées ou transformées sans autorisation, mais avant 1989, de sorte qu'il convenait de renoncer à en exiger la démolition. Douze constructions ou installations avaient été réalisées ou transformées sans autorisation entre 1996 et 2019. Le rétablissement d'une situation conforme au droit les concernant serait ordonné par décision séparée.

6) Le 16 août 2019, le DT a informé M. A_____ que la visite sur place avait permis de constater que, pour douze objets, il n'avait pas été saisi d'une requête en autorisation de construire.

Un délai de dix jours était accordé à M. A_____ pour faire valoir ses observations et explications éventuelles.

7) Le 22 août 2019, M. A_____ a transmis des informations concernant certains bâtiments.

8) Par décision n° I/8_____ du 6 septembre 2019, le DT a ordonné à M. A_____ de rétablir une situation conforme au droit en procédant à la remise en état des constructions et installations en infraction, soit :

- objets n^os^ 5_____ et 6_____ : deux porcheries, devant retrouver leur affectation d'origine ou être démolies ;
- objet A : couvert, devant être démoli, son affectation actuelle étant contraire à la zone agricole ;
- objet B : zone couverte, à déposer et évacuer ;
- objet C : poulailler, aménagé sous l'avant-toit de la porcherie n° 5_____, à démolir et évacuer ;
- objet G : deux serres, à supprimer, le terrain naturel devant retrouver son assiette d'origine (niveaux) ;
- objet H : WC chimiques, à évacuer ;
- objet L : clôture métallique située le long du chemin D_____, à évacuer ;
- objet M : cabanon en bois abritant l'introduction électrique, à démolir et évacuer ;
- objet N : clôture en bois et portail métallique le long du chemin F_____, à évacuer ;
- objet Q : stockage d'anciennes plaques d'Eternit®, à évacuer ;
- objet R : poulailler, à démolir et évacuer.

M. A_____ disposait d'un délai de soixante jours pour la réalisation des travaux exigés ainsi que pour l'envoi d'un reportage photographique. Une requête en vue de régularisation pouvait être déposée dans un délai de trente jours. La sanction administrative portant sur la réalisation de travaux sans autorisation ferait l'objet d'une décision séparée à l'issue du traitement du dossier.

9) Le 8 octobre 2019, M. A_____ a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à son annulation en tant qu'elle ordonnait la démolition des objets n^os^ 5_____ et 6_____, A, C, L, N et R, à ce qu'il soit dit que ceux-ci pouvaient subsister dans leurs affectations actuelles, et au maintien de la décision en ce qui concernait les objets n^os^ B, G, H, M et Q. Préalablement, un transport sur place devait être ordonné.

Le bâtiment n° 4_____ avait brûlé plus de vingt ans auparavant. Les bâtiments n^os^ 5_____ et 6_____ avaient subi un changement d'affectation, plus de trente ans auparavant. Depuis la fermeture de la porcherie, en 1972, ces locaux avaient toujours été utilisés à des fins d'entrepôt et de dépôt, de sorte qu'il n'y avait pas eu de véritable changement d'affectation depuis cette date. Les autres bâtiments, édifiés depuis plus de trente ans, avaient toujours connu la même affectation et bénéficiaient de la péremption, qui s'appliquait non seulement en matière de construction mais aussi de changement d'affectation. L'ordre de réaffecter les bâtiments en porcherie ou de les détruire était disproportionné, voire arbitraire. L'exploitation d'une grande porcherie entraînerait un tollé dans la commune de B_____. Les objets n^os^ L et N avaient été installés à la demande de la commune pour des raisons de sécurité, sans qu'une autorisation formelle soit demandée.

10) Le 10 décembre 2019, le DT a conclu au rejet du recours.

Les bâtiments n^os^ 5_____ et 6_____ semblaient avoir été construits avant 1972, M. A_____ ne pouvait établir la date du changement de leur affectation, et des travaux de réfection de toiture du bâtiment n° 5_____ avaient eu lieu sans autorisation une quinzaine d'années auparavant. Le bâtiment A était un couvert non autorisé et non cadastré érigé dans le prolongement du bâtiment n° 710 et affecté au stockage de matériaux. Il existait avant 1972, mais sa toiture avait été refaite moins de trente ans auparavant, de sorte que la prescription n'était pas non plus acquise. Le bâtiment C était un poulailler construit dans le prolongement du bâtiment n° 5_____, ni autorisé ni cadastré, et M. A_____ avait reconnu qu'il datait de moins de dix ans, de sorte que la prescription n'était pas acquise. Le bâtiment R était un poulailler, ni autorisé ni cadastré, construit entre 1996 et 2001 et transformé en janvier 2008, de sorte que la prescription n'était pas acquise. Il était loisible à M. A_____ de déposer une requête en autorisation concernant les barrières (objets n° L et N), s'il estimait leur évacuation disproportionnée.

11) Le 9 janvier 2020, M. A_____ a répliqué, et maintenu que toutes les constructions et installations objet de son recours avaient été édifiées il y avait plus de trente ans, et que le changement d'affectation des bâtiments n^os^ 5_____ et 6_____ avait été opéré avant 1989, ce qui pouvait être prouvé par témoignage.

12) Le 3 juin 2020, le TAPI a procédé à un transport sur place en présence des parties et pris à cette occasion un certain nombre de photographies.

M. A_____ a expliqué vouloir réhabiliter la maison et le petit jardin situés en zone 4B protégée et « raser » tout ce qui se trouvait en zone agricole pour en faire un parc. Il souhaitait également remplacer le chabouri par une haie. Le toit du bâtiment n° 5_____ avait été refait environ dix à quinze ans auparavant. Il ne s'agissait plus d'une porcherie depuis plus de cinquante ans, et il y entreposait des meubles. Le poulailler qui se trouvait entre les bâtiments n° 5_____ et n° 6_____ avait été construit quinze à vingt ans auparavant, et était placé sur un soutènement en maçonnerie qui constituait des anciens silos, construit en même temps que la porcherie. Le bâtiment n° 6_____ était une porcherie qui n'avait jamais été utilisée comme un bureau, et le matériel qui y était entreposé appartenait à son locataire. La barrière en métal n° L le long du chemin avait été installée à la demande de la commune afin que les passants ne puissent pas pénétrer dans la propriété. Le toit du bâtiment n° A, qui s'effondrait, avait été refait une dizaine d'années auparavant, le volume du bâti n'avait pas été modifié et seules les poutres pourries et un pan de tuiles avaient été remplacés. Le bâtiment R était un poulailler qui avait toujours existé.

Le DT a expliqué que la barrière en métal n° L était une installation soumise à autorisation de construire et qu'il y avait beaucoup de nouvelles constructions depuis qu'il était passé en février 2019. Selon le site d'information du territoire genevois (ci-après : SITG), le bâtiment n° R était apparu entre 1996 et 2001. Une infraction avait été constatée en 2008 suite à une extension de ce poulailler, laquelle extension avait entre-temps été supprimée. Entre janvier et novembre 2008 il ne s'agissait pas d'un poulailler mais d'un couvert pour parquer un bateau et un tracteur. Celui-ci avait été fermé avec les planches du bâtiment démoli.

Le TAPI a interrogé M. E_____, ancien employé de M. A_____ qui se rendait sur la parcelle depuis plus de quarante ans. Le portail n° N était présent depuis plus de quarante ans. Il avait changé les barres de la barrière n° N et installé un chabouri plus de vingt ans auparavant. Le poulailler n° R avait toujours existé, mais il était peu visible car recouvert de végétation. C'était lui qui avait refait le toit du bâtiment n° 5_____. Lors de son arrivée sur l'exploitation, la porcherie venait d'être fermée, et ce bâtiment avait toujours servi d'entrepôt. Le bâtiment n° 6_____ n'avait jamais été utilisé comme bureau. C'était également lui qui avait installé la barrière n° L.

13) Le 18 juin 2020, M. A_____ a indiqué que le muret sur lequel la barrière n° N avait été posée datait de plus de trente ans, étant observé que le DT n'en demandait pas la destruction dans la décision litigieuse.

14) Le 30 juin 2020, le DT a transmis ses observations finales. Les bâtiments n^{os} 5_____ et C dataient de moins de trente ans et ne pouvaient se prévaloir de la

prescription trentenaire. La date du changement d'affectation du bâtiment n° 6_____ n'avait pu être établie, de sorte que la prescription trentenaire n'était ni démontrée ni acquise. Elle ne l'était pas non plus pour la barrière n° N et le chabouri, ni pour le bâtiment n° A, puisque sa toiture avait été refaite. Elle l'était en revanche pour le portail n° N.

15) Le 30 juin 2020, M. A_____ a contesté que de nouvelles constructions auraient été érigées sur la parcelle depuis février 2019. Il a transmis des pièces concernant une procédure d'infraction A/9_____ nouvellement ouverte à son encontre. Il a sollicité l'audition de deux témoins.

16) Le 6 juillet 2020, M. A_____ a indiqué qu'il allait procéder sous peu à la démolition du poulailler n° R, et que son recours était dès lors retiré s'agissant de cet objet.

17) Par jugement JTAPI/828/2020 du 23 septembre 2020, le TAPI a partiellement admis le recours.

S'agissant du bâtiment n° 5_____, la réfection du toit avait été réalisée moins de trente ans auparavant, ce qui avait interrompu le cours de la prescription trentenaire voire fait courir un nouveau délai de prescription, toutefois interrompu par la décision litigieuse, de sorte que la démolition avait été exigée à juste titre. L'intérêt public à la préservation des terres agricoles et au rétablissement d'une situation conforme au droit l'emportait sur l'intérêt privé du recourant à maintenir des installations non autorisées et non autorisables, ce qui rendait l'ordre de remise en état proportionné.

S'agissant du bâtiment n° 6_____, il servait de dépôt depuis la fermeture de la porcherie en 1972 et n'avait jamais changé d'affectation ni subi de travaux, de sorte que la prescription trentenaire était acquise et que la démolition ne pouvait être exigée.

S'agissant du bâtiment n° C, le poulailler avait été construit dix à quinze ans auparavant et n'avait jamais été autorisé, de sorte que sa démolition était exigible, la prescription trentenaire n'ayant pas été atteinte.

S'agissant du bâtiment n° A, la réfection d'un pan du toit avait été effectuée environ cinq ans auparavant et des poutres avaient été changées, ce qui avait interrompu le cours de la prescription trentenaire voire fait courir un nouveau délai de prescription, toutefois interrompu par la décision litigieuse, de sorte que la démolition avait été exigée à juste titre. L'intérêt public à la préservation des terres agricoles et au rétablissement d'une situation conforme au droit l'emportait sur l'intérêt privé du recourant à maintenir des installations non autorisées ni autorisables, ce qui rendait l'ordre de remise en état proportionné.

Les barrières n^os^ L et N avaient été mises en place sans autorisation moins de trente ans auparavant, et leur suppression ou leur soumission à une demande d'autorisation était fondée.

18) Par acte remis le 30 octobre 2020, M. A_____ a recouru contre ce jugement auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), concluant à son annulation en tant qu'il ordonnait la démolition des bâtiments n^os^ 5_____ et R, et à ce qu'il soit dit que ceux-ci pouvaient subsister dans leur affectation actuelle.

L'exploitation de la porcherie avait pris fin en 1972. Depuis lors, les bâtiments n^os^ 6_____, 5_____ et A jouxtant le bâtiment n° 6_____ avaient été affectés exclusivement à l'entreposage et au dépôt de matériaux divers, de sorte que la prescription trentenaire était acquise en 2002 en ce qui les concernait.

Seule restait litigieuse la question des bâtiments n^os^ 5_____ et A.

Le précédent évoqué par le TAPI concernait une situation différente, avec pose d'un revêtement goudronné et présence d'un container, de sorte qu'il ne s'agissait pas de simples travaux d'entretien d'un bâtiment. Les simples travaux d'entretien ne pouvaient en aucun cas interrompre la prescription trentenaire. Le DT n'aurait pu, à l'époque, s'opposer à une demande portant sur des travaux de réparation du toit sans modification aucune de la structure ou des surfaces, étant précisé qu'il bénéficiait d'une situation acquise depuis plus de trente ans lorsqu'il avait effectué quelques travaux d'entretien.

La réouverture d'une porcherie à côté de parcelles en zone constructible déclencherait une opposition véhémente, et était donc inenvisageable et l'ordre d'y procéder était arbitraire.

19) Le 1^er^ décembre 2020, le DT a conclu au rejet du recours.

Les travaux de remplacement faisaient partir un nouveau délai de péremption. Il importait peu que les constructions datent de plus de trente ans auparavant et que le délai de prescription trentenaire soit échu. En l'espèce les travaux consistaient en la réfection des toitures, ce que le recourant avait lui-même admis lors du transport sur place. Vu leur importance, il ne pouvait être question d'entretien. L'effondrement d'un des toits, tels que décrit par le recourant, dénotait par ailleurs un manque d'entretien. L'intérêt public à la préservation des terres agricoles et au rétablissement d'une situation conforme au droit prévalait sur l'intérêt privé du recourant, de sorte que la décision était proportionnée.

20) Le 7 janvier 2021, le recourant a répliqué.

Reprenant son argumentation, il a critiqué l'applicabilité des précédents invoqués par le DT, et réitéré qu'il avait procédé à de simples travaux d'entretien.

21) Le 8 janvier 2021, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2) Seule est litigieuse la conformité au droit de la décision du DT concernant les bâtiments n^{os} 5_____ (porcherie : remise en état ou démolition) et A (couvert : démolition), confirmée par le jugement du TAPI.

3) a. Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 1 et al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700).

Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en 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, ni modifier la configuration du terrain, ni aménager des voies de circulation, des places de parcage ou une issue sur la voie publique (art. 1 al. 1 let. a, d et e de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05).

Selon l'art. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01), sont réputées constructions ou installations toutes choses immobilières ou mobilières édifiées au-dessus ou au-dessous du sol, ainsi que toutes leurs parties intégrantes et accessoires, soit notamment les murs, clôtures, portails, poulaillers, clapiers, chenils (let. b), les garages et ateliers de réparations, les entrepôts, les dépôts de tous genres (let. c).

b. Lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires, le département peut notamment en ordonner la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e et

130 LCI). 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).

c. De jurisprudence constante, pour être valable, un ordre de mise en conformité doit respecter cinq conditions cumulatives :

- l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur ;

- les installations en cause ne doivent pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation ;

- un délai de plus de trente ans ne doit pas s'être écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux ;

- l'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré concerné, que ce soit par des promesses, par des infractions, des assurances ou encore un comportement des conditions telles qu'elle serait liée par la bonne foi ;

- 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/1030/2018 du 2 octobre 2018 consid. 6c ; ATA/1411/2017 du 17 octobre 2017 consid. 4a et les références citées).

d. Selon la jurisprudence, le rétablissement d'une situation conforme au droit ne peut pas être ordonné si un délai de plus de trente ans s'est écoulé depuis l'exécution des travaux non autorisés (ATF 107 Ia 121 = JdT 1983 I 299 consid. 1). Il serait en effet choquant et contraire à la sécurité du droit que l'autorité puisse contraindre une personne, après plus de trente ans, à éliminer une situation contraire au droit. Une telle solution doit aussi être écartée pour des raisons pratiques, vu la difficulté extraordinaire pour élucider les circonstances de fait et de droit existant plus de trente ans auparavant. Une dérogation à ce principe peut être admise lorsque le rétablissement d'une situation conforme au droit s'impose pour des motifs de police au sens étroit (ATF 107 Ia 121 précité ; ATA/635/2018 du 19 juin 2018 consid. 9a).

Cette jurisprudence vise uniquement la question du rétablissement d'une situation conforme au droit. Selon le Tribunal fédéral, le fait qu'une affectation illégale perdure depuis plus de trente ans sans intervention des autorités communales et cantonales – et donc le fait que la prescription trentenaire soit acquise – n'a pas pour effet de la rendre licite, mais s'oppose tout au plus à une remise en état des lieux (arrêts du Tribunal fédéral 1C_2/2020 du 13 mai 2020 cons4)id. 2.2 ; 1A.42/2004 du 16 août 2004 consid. 3.2 confirmant l'ATA/67/2004

du 20 janvier 2004 ; ATA/635/2018 du 19 juin 2018 consid. 9b ; ATA/887/2004 du 16 novembre 2004 consid. 5).

Le propriétaire ne saurait invoquer l'art. 662 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210) – même par analogie – pour obtenir, une fois la prescription trentenaire acquise, des avantages supplémentaires, en dérogation aux règles sur l'aménagement du territoire et les constructions, par exemple en agrandissant le bâtiment en question ou en en changeant l'affectation. Ainsi par exemple d'une construction en bois couverte d'une tôle transformée en maison (ATF 136 II 359 consid. 8.3). Admettre le contraire aurait pour conséquence que l'ensemble des restrictions de droit public à la construction ne s'appliqueraient plus après un délai de trente ans. Il n'y a pas péremption du droit d'exiger une remise en état lorsque la construction a subi des transformations et des agrandissements (arrêt du Tribunal fédéral 1C_2/2020 précité consid. 2.2).

La protection de la situation acquise instituée par l'art. 24c al. 1 LAT ne s'étend pas aux bâtiments en ruine, inutilisables et prêts à s'écrouler ; il ne faut en effet pas que de tels bâtiments puissent être transformés en constructions nouvelles. La garantie de la propriété ne confère au surplus aucun droit à réutiliser à des fins de construction un emplacement où ont déjà été érigés des ouvrages ou à conserver au-delà de sa durée de vie un ouvrage convenablement entretenu. En effet, pour qu'un bâtiment d'habitation puisse être utilisé conformément à sa destination, il faut, entre autres, que les structures porteuses, les sols et le toit soient en majeure partie intacts (arrêts du Tribunal fédéral 1C_589/2017 du 16 novembre 2018 consid. 2 ;1C_215/2012 du 30 octobre 2012 consid 2.1).

Selon la jurisprudence, le remplacement du grillage d'une clôture par des palissades ne constitue pas une simple amélioration et fait courir un nouveau délai de trente ans (ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 consid. 7e). Un changement d'utilisateur et d'activité (vente de voitures de location vs location de voitures) suivi d'un nouveau goudronnage d'un terrain font courir un nouveau délai (ATA/1831/2019 du 17 décembre 2019 consid. 7a). La rénovation d'un dépôt (couvert) non autorisé à l'époque et sa transformation en bâtiment d'activités ne peut se prévaloir de la prescription trentenaire (ATA/635/2018 précité consid. 9b). L'agrandissement et la transformation d'un hangar à bateaux en logement ne peut bénéficier de la garantie d'une situation acquise (ATA/771/2014 du 30 septembre 2014 consid. 9). Le démontage d'une piscine amovible et son remplacement par une piscine enfouie constituent une nouvelle installation (ATA/738/2010 du 2 novembre 2010 consid. 5). La transformation d'un garage en studio ne peut bénéficier de la prescription trentenaire (ATA/678/2006 du 19 décembre 2006 consid. 7). Une charpente en mauvais état et risquant de s'effondrer, des travaux d'entretien longtemps non effectués faute de moyens, rendaient un bâtiment originellement affecté à une étable avec remise, bûcher et four, clairement inutilisable comme habitation permanente et la réfection totale de la toiture ne

pouvait être destinée à rétablir la symétrie et bénéficier de la situation acquise de l'art. 24c al. 1 LAT (arrêt du Tribunal fédéral 1C_5889/2017 précité, consid. 2.2).

e. Les critères de l'aptitude et de la subsidiarité sont particulièrement concernés lorsqu'un ordre de démolition pur et simple est envisagé. Ils impliquent en effet de déterminer si une – ou plusieurs – autres mesures administratives pourraient être préférées, cas échéant en combinaison.

La proportionnalité au sens étroit implique une pesée des intérêts. C'est à ce titre que l'autorité renonce à ordonner la remise en conformité si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle. Le postulat selon lequel le respect du principe de la proportionnalité s'impose même envers un administré de mauvaise foi est relativisé, voire annihilé, par l'idée que le constructeur qui place l'autorité devant le fait accompli doit s'attendre à ce que cette dernière se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour lui constructeur (Nicolas WISARD/Samuel BRÜCKNER/Milena PIREK, Les constructions « illicites » en droit public, Notions, mesures administratives, sanctions, in Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2019, p. 218).

Donner de l'importance aux frais dans la pesée des intérêts impliquerait de protéger davantage les graves violations et mènerait à une forte et inadmissible relativisation du droit de la construction. C'est pourquoi il n'est habituellement pas accordé de poids particulier à l'aspect financier de la remise en état (Vincent JOBIN, Construire sans autorisation – Analyse des arrêts du Tribunal fédéral de 2010 à 2016, VLP-ASPAN, Février 1/2018, p. 16 et les références citées).

4. En l'espèce, il est établi que les bâtiments n^{os} 5_____ et A ont été construits il y a plus de trente ans.

Le changement de l'affectation originelle de ces bâtiments a eu lieu il y a plus de trente ans et n'a pas varié depuis, selon le recourant, ce que le jugement querellé a également retenu.

Il reste à examiner l'incidence de la survenance de travaux durant les trente dernières années, soit la réfection des toits, sur la prescription trentenaire dont pourrait se prévaloir le recourant pour s'opposer à l'ordre de remise en état.

Le TAPI a retenu que ces travaux ont fait courir un nouveau délai de prescription. Le recourant le conteste, vu leur nature conservatoire.

Les travaux de réfection du couvert (bâtiment n° A) apparaissent très conséquents, puisqu'ils ont porté sur toute la poutraison et la couverture (avec

remplacement des tuiles de tout un pan, et replacement de celles de l'autre), éléments qui constituent l'essence d'un couvert. Selon le recourant lui-même, ils ont été accomplis car le précédent toit s'effondrait. Ces travaux ne correspondent ainsi pas à un entretien courant, mais se rapprochent plutôt d'une reconstruction. La nécessité de les accomplir vu l'état périlleux du bâtiment attestent que l'entretien courant n'avait pas été accompli. Vu son état, le bâtiment était sur le point de perdre son usage et avait probablement perdu toute valeur économique. Le recourant ne peut dans ces conditions soutenir qu'il s'agissait encore du même bâtiment, quand bien même la forme serait similaire. C'est ainsi sans excès ni abus de leur pouvoir d'appréciation que le DT, puis le TAPI, ont considéré que la prescription trentenaire ne s'appliquait pas.

Le même raisonnement doit être appliqué aux travaux accomplis sur le bâtiment n° 5_____ (ancienne porcherie). Certes, le recourant ne soutient pas que le toit s'effondrait, mais on comprend des déclarations de M. E_____ que celui-ci a été entièrement refait, soit de la couverture au lambrissage, ce que les illustrations 1 et 2 du procès-verbal du transport sur place du TAPI ne démentent pas. Ces travaux apparaissent d'une importance significative et dépassent à tout le moins l'entretien courant. C'est donc sans excès ni abus de leur pouvoir d'appréciation que le DT, puis le TAPI, ont considéré que la prescription trentenaire ne s'appliquait pas.

5) a. Le recourant se plaint que l'ordre de reconversion ou de démolition serait arbitraire.

Il ne saurait être suivi. Sous l'angle de la proportionnalité, le TAPI a relevé à juste titre que l'intérêt public à la préservation des terres agricoles et au rétablissement d'une situation conforme au droit l'emportait, de jurisprudence constante, sur l'intérêt privé du recourant à maintenir des installations non autorisées ni autorisables.

b. Le recourant expose encore que le rétablissement de l'usage de porcherie serait inenvisageable, et que la décision d'y procéder serait arbitraire.

Il ne saurait pas plus être suivi. Le DT a indiqué dans sa décision que le recourant avait également la possibilité de démolir l'ancienne porcherie. La décision peut ainsi être exécutée en toute hypothèse.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

6) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 700.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 30 octobre 2020 par M. A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 23 septembre 2020 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 700.- à la charge de M. A_____ ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

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 Blaise Grosjean, avocat du recourant, au département du territoire - OAC, au Tribunal administratif de première instance ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial (ARE).

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

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :	la présidente siégeant :
S. Hüsler Enz	F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :