

GE_GERICHTE ATA/1000/2020 vom 6. Oktober 2020

GE Cour de justice, 2020-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1000_2020

FR: GE_GERICHTE ATA/1000/2020 du 6 octobre 2020

IT: GE_GERICHTE ATA/1000/2020 del 6 ottobre 2020

Regeste

Résumé: Recours contre un jugement du TAPI en tant qu'il confirme un accord définitif de vente approuvant un plan financier définitif (construction d'immeubles de logements en zone de développement). Les accords de principe et provisoire prévoyaient un prix de revient forfaitaire fin de chantier (FFC), lequel a toutefois été refusé dans le cadre des autorisations complémentaires de construire rendues nécessaires par la modification du projet sans autorisation par la recourante. Cette dernière ne peut donc se prévaloir d'un prix de revient FFC dans le cadre de l'accord définitif de vente et il ne peut être reproché à l'autorité une violation du principe de la bonne foi. La recourante ne peut remettre en cause le plafond fixé pour le prix du terrain dans les accords de principe et provisoire et renouvelé dans le cadre des autorisations complémentaires de construire. La recourante n'a pas démontré le montant effectivement payé au titre des intérêts intercalaires, de sorte que l'autorité était fondée à retenir un montant nul. Pas de violation de la force dérogatoire du droit fédéral. La recourante a démontré devant la chambre administrative avoir remboursé des frais de constitution de cédulas hypothécaires aux acquéreurs des lots de PPE, ce frais devant donc être ajouté dans le poste correspondant du plan financier définitif. Admission partielle du recours sur ce point.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2) a. Selon l'art. 68 LPA, la personne recourante peut invoquer des motifs, des faits et des moyens de preuve nouveaux qui ne l'ont pas été dans les précédentes procédures, sauf exception prévue par la loi. A contrario, cette disposition ne permet pas à la personne recourante de prendre des conclusions qui n'auraient pas été formées devant l'autorité de première instance (ATA/806/2020 du 25 août 2020 consid. 3b).

D'après la jurisprudence constante de la chambre de céans, l'objet d'une procédure administrative ne peut pas s'étendre ou se modifier qualitativement au fil des instances. Il peut uniquement se réduire, dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés devant l'autorité de recours. Si une personne recourante est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, elle ne peut pas prendre, dans son mémoire de recours, des conclusions qui sortent du cadre des questions qui ont été traitées dans la procédure antérieure (ATA/160/2020 du 11 février 2020 consid. 3a).

b. En l'espèce, la recourante a demandé des explications, dans son acte de recours, sur le montant retenu au titre du prix de construction (poste no 12), s'étant aperçue que le montant de CHF 33'676'832.- était inférieur à celui qu'elle avait

- 13/25 - A/2155/2018 porté dans le PF du 12 octobre 2017, soit CHF 34'394'925, ce qu'elle ne s'expliquait pas. Elle a ensuite contesté, dans sa réplique, le retranchement, par l'autorité

intimée, du montant de CHF 356'400.-, correspondant aux places de parking au _____, chemin E_____.

Or, comme le souligne la recourante elle-même, elle n'a pas contesté le poste no 12 devant le TAPI, ayant devant l'instance précédente remis en cause le refus d'application du prix de revient FFC et, subsidiairement, les postes nos 111, 112, 115, 151, 152 et 154. La recourante remet donc en cause pour la première fois devant la chambre administrative le montant retenu comme prix de construction, prenant ce faisant une conclusion qui sort du cadre des questions qui ont été traitées dans la procédure antérieure.

Cette conclusion est par conséquent exorbitante au litige et sera déclarée irrecevable. 3)

Le recours porte sur la conformité au droit du jugement du TAPI, lequel confirme l'accord définitif de vente du 25 mai 2018 approuvant le PF définitif du

E. 16

avril 2018, sous réserve des postes nos 112, 154 et 18. 4)

La recourante reproche à l'autorité intimée et au TAPI d'avoir refusé d'appliquer le prix de revient FFC.

a. La zone de développement a pour l'essentiel comme objectif de favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt public (ATA/1439/2017 du 31 octobre 2017 consid. 2a ; Alain MAUNOIR, Les zones de développement dans le canton de Genève, in RDAF 1998 I p. 266 et 267).

b. La délivrance d'une autorisation de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée à l'adoption préalable par le Conseil d'État d'un PLQ au sens de l'art. 3 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) et des conditions particulières applicables au projet imposées notamment à l'art. 5 LGZD (affectation à des besoins d'intérêt général ; art. 2 al. 1 let. a et b LGZD).

Dès lors, les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) doivent répondre, par le nombre, le type et le prix des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général (art. 5 al. 1 let. b LGZD).

Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ou au plan de vente et aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréés par le DT. Toute modification qui intervient en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément (art. 5 al. 2 LGZD). Les prix et les loyers des bâtiments visés à l'art. 5 al. 1

- 14/25 - A/2155/2018 let. b LGZD sont soumis au contrôle de l'État pendant une durée de dix ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements (art. 5 al. 3 LGZD).

Lorsque le PLQ a été approuvé, le DT informe la requérante ou le requérant en autorisation de construire des conditions à remplir et l'invite à présenter le PF de l'opération projetée (art. 4 du règlement d'application de la LGZD du

E. 20

décembre 1978 RGZD - L 1 35.01). Il revient au DT – ou, avant la modification de l'art. 5 RGZD entrée en vigueur le 11 novembre 2010, au Conseil d'État –, dans le cadre de l'examen de la demande définitive en autorisation de construire, de fixer les conditions

particulières au sens des art. 4 et 5 LGZD et de statuer sur l'application au projet présenté des normes de la zone de développement considérée (art. 5 RGZD). Le DT ne peut délivrer l'autorisation de construire que si toutes les conditions imposées sont remplies ou leur réalisation garantie de manière appropriée (art. 6 RGZD).

La personne requérante doit fournir, avec la demande d'autorisation de construire, l'estimation du prix de revient de l'opération (let. a), les modalités du financement et de son coût (let. b) ainsi que le PF d'exploitation (let. c ; art. 13 al. 1 RGZD).

c. Selon l'art. 25 al. 1 RGZD, intitulé « Dispositions transitoires », les chapitres I – sur les conditions relatives aux immeubles – et X du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du

E. 24

août 1992 (RGL - I 4 05.01) – sur la procédure – ainsi que l'art. 82 RGL – sur les émoluments – sont applicables par analogie.

Par conséquent, les art. 66 ss RGL, régissant la procédure de mise au bénéfice de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), sont applicables par analogie à la procédure concernée. C'est sur cette base que l'OCLPF a fondé sa pratique en matière d'accords de vente et de décisions de mise en location de logements construits en zone de développement. Cela étant, vu la nature des habitations ici en cause destinées à la vente, cette application analogique ne peut être que partielle s'agissant desdits accords de vente, les dispositions légales précitées traitant spécifiquement de logements destinés à la location (ATA/1439/2017 précité consid. 2c).

Dès lors, la ou le propriétaire doit présenter une demande écrite à l'OCLPF (art. 66 al. 1 RGL), comportant les documents énoncés à l'art. 67 RGL, parmi lesquels un PF complet et conforme au modèle adopté par l'OCLPF (let. h) et tous les justificatifs requis concernant le prix du terrain et les frais d'acquisition éventuels (let. j). Si l'autorité accepte cette demande préliminaire, elle rend un accord de principe qui emporte la mise au bénéfice provisoire de la loi. En même temps, elle détermine les prestations qui peuvent être accordées et en fixe la durée, la quotité et les conditions d'octroi prévues (art. 68 RGL). Cet accord de principe - 15/25 - A/2155/2018 peut devenir caduc de plein droit et sans avertissement à son échéance ou en cas de violation de ses conditions ou des dispositions légales et réglementaires (art. 69 al. 3 RGL).

Aucune vente ne peut être conclue avant que l'OCLPF n'ait octroyé à la personne requérante son accord à titre provisoire (art. 73 al. 1 RGL). Pour obtenir l'accord provisoire, la ou le bénéficiaire de l'accord de principe doit notamment joindre à sa demande d'autorisation de vente un PF intermédiaire complet et conforme au modèle adopté par l'OCLPF (art. 74 let. a RGL).

Pour obtenir définitivement le bénéfice de la loi, la ou le bénéficiaire de l'accord de principe doit présenter une demande à l'OCLPF (art. 75 al. 1 RGL), accompagnée notamment d'un PF définitif complet et conforme au modèle adopté par l'OCLPF (let. b) et de tous les justificatifs requis concernant le prix de revient définitif global de l'opération (let. c ; art. 76 RGL). La personne requérante est tenue de remettre à l'OCLPF sur demande tous documents utiles à cet examen (art. 77 al. 2 RGL). Le projet de décision définitive du DT est soumis à l'examen de la personne requérante (art. 78 al 1 RGL).

d. La procédure destinée à régler les aspects financiers liés à la délivrance d'une autorisation de construire en zone de développement se déroule suivant différentes phases successives, parallèlement à l'instruction par les services compétents du DT des aspects techniques de la demande d'autorisation, mais également postérieurement à la fin de la construction. La première phase aboutit à la délivrance par le DT d'un accord de principe réglant ces deux questions (aspects financiers et techniques), la seconde à la décision d'accord de vente définitif (ATA/1439/2017 précité consid. 2e).

Ainsi, l'autorisation de construire est octroyée en fonction d'un PF initial qui fait l'objet d'un accord de principe entre l'OCLPF et la promotrice ou le promoteur. Cette dernière ou ce dernier n'est à ce stade aucunement livré à la volonté de l'OCLPF. C'est ce cadre financier qui détermine le Conseil d'État à rendre son arrêté autorisant l'application des normes de la zone de développement au bâtiment à construire et c'est en fonction de cet arrêté que le DT délivre l'autorisation de construire requise. À l'issue de la construction, un accord provisoire de vente doit être délivré pour permettre la mise en vente (art. 73 al. 1 RGL), qui est suivie de la délivrance d'un accord définitif de vente accompagnant la décision mettant la ou le propriétaire au bénéfice définitif de la loi (art. 76 et 78 RGL ; ATA/1439/2017 précité consid. 2e).

Plusieurs décisions doivent donc être successivement rendues au gré de l'avancement du projet (accord de principe, autorisation provisoire et définitive de vente) et en fonction de l'évolution des coûts de la construction, mais dans le respect des plafonnements fixés dans l'accord de principe initial (arrêt du Tribunal fédéral 1C_676/2017 du 24 janvier 2019 consid. 3.5).

- 16/25 - A/2155/2018

Dans la procédure de construction en zone de développement, la décision octroyant l'autorisation définitive de construire constitue la première décision déployant un effet formateur, permettant la mise en œuvre du projet de construction en fonction de conditions techniques et financières définies. Si la recourante ou le recourant veut remettre en question la conformité au droit du PF et de l'état locatif que ladite autorisation lui impose de respecter, c'est contre celle-ci qu'elle ou il doit former recours (ATA/1439/2017 précité consid. 2e).

e. D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrées et administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/829/2019 du

E. 25

avril 2019 consid. 6a et les arrêts cités).

La pratique administrative PA/SI/003.01, relative au prix FFC et visant l'application de l'art. 27 LGL et de l'art. 5 LGZD, a pour but de permettre une simplification de la procédure visant à contrôler les coûts de construction. La demande d'un prix de revient FFC doit dans

le règle être faite avant la délivrance de l'accord de principe. Elle peut être acceptée au plus tard au jour de l'entrée en force de l'autorisation de construire. Certains postes peuvent être exclus du montant FFC, ces derniers étant revus ultérieurement en fonction des dépenses effectives.

f. En l'espèce, la recourante affirme que l'autorité intimée aurait dû lui accorder le bénéfice du prix de revient FFC accordé en 2010.

Il ressort certes du dossier que l'autorité intimée avait accordé à la recourante, conformément à sa pratique, un prix de revient FFC, ceci dans son accord de principe de vente du 22 février 2010, sur lequel reposent les trois arrêtés du Conseil d'État du 16 mars 2010 autorisant l'application des normes de la zone 4A aux bâtiments à construire et les autorisations de construire délivrées les 31 mars et 1er avril 2010. Ces différents actes sont entrés en force. Le bénéfice du FFC a par ailleurs été confirmé dans l'accord provisoire de vente du 18 juin 2010.

Cependant, la recourante a apporté des modifications au projet autorisé les 31 mars et 1er avril 2010, sans demander d'autorisation préalable à l'OCLPF, de sorte qu'elle a dû déposer des demandes d'autorisations complémentaires de construire le 30 septembre 2014.

- 17/25 - A/2155/2018

Or, l'accord de principe de vente mentionnait expressément que sa validité était liée à celle de l'autorisation de construire, que toutes modifications éventuelles du PF ou du projet de construction devraient être soumises préalablement à l'OCLPF pour approbation et qu'à défaut, l'accord de principe deviendrait caduc de plein droit et sans autre avis, faisant ainsi implicitement référence aux art. 5 al. 2 LGZD et 69 al. 3 RGL. L'accord provisoire de vente rappelait encore une fois que toutes les modifications du projet devaient faire l'objet d'une approbation préalable de l'OCLPF.

Les modifications apportées au projet sans accord préalable ont ainsi conduit l'OCLPF à relever dans ses préavis des 7 août 2015 et 3 juin 2016 dans la procédure en autorisations complémentaires de construire que le prix de revient FFC n'était plus d'actualité et à exiger un relevé final certifié conforme, constatant par-là de manière claire la caducité du prix de revient FFC et refusant d'accorder à nouveau un prix de revient FFC dans le cadre des autorisations complémentaires de construire, alors que la recourante l'avait demandé dans ses PF définitifs des 19 janvier 2015 et 28 mars 2016 versés aux procédures DD 5_____/2, DD 9_____/2 et DD 14_____/2.

À cet égard, il sera constaté que, comme le relève la recourante, les préavis du 3 juin 2016 ne contiennent pas de révocation. Il n'était en effet pas question d'une révocation, s'agissant uniquement des effets de la modification du projet par la recourante elle-même sans l'accord préalable requis, effets survenus de plein droit conformément aux dispositions légales applicables et à la mention dans l'accord de principe. Dans ses préavis, l'autorité intimée a dès lors posé un nouveau cadre financier au projet, renouvelant ses accords de principe et provisoire dans le cadre du nouveau projet au vu du PF définitif produit à sa demande dans les procédures d'autorisations complémentaires de construire, mais en refusant d'accorder le prix de revient FFC.

Contrairement à ce qu'elle affirme, le dossier indique que la recourante avait d'ailleurs parfaitement compris qu'elle ne bénéficierait pas du prix de revient FFC, puisque les PF définitifs établis ultérieurement, soit ceux des 17 octobre 2016 et

E. 29

septembre 2017, ne font plus mention du caractère FFC du prix de revient, contrairement aux précédents.

À cela s'ajoute le fait que les préavis du 3 juin 2016 font partie intégrante des autorisations complémentaires de construire délivrées les 27 juin et 18 juillet 2016, qui requièrent leur strict respect et lesquelles sont entrées en force et ne peuvent pas être remises en cause dans le cadre de la présente procédure, portant exclusivement sur l'accord définitif de vente.

Au vu de ce qui précède, l'autorité intimée et le TAPI ont à juste titre constaté que la recourante ne pouvait se prévaloir d'un prix de revient FFC dans le cadre de l'accord définitif et le grief de la recourante sera écarté.

- 18/25 - A/2155/2018 5)

La recourante affirme néanmoins que l'autorité intimée aurait violé le principe de la bonne foi en ne lui appliquant pas le prix de revient FFC.

a. Découlant directement de l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège la citoyenne ou le citoyen dans la confiance légitime qu'elle ou il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'elle ou il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 141 V 530 consid. 6.2 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 8D_4/2017 du 26 avril 2018 consid. 5.5 ; 2C_382/2016 du 11 juillet 2017 consid. 7.2 ; 2C_934/2016 du 13 mars 2017 consid. 3.1).

Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à une administrée ou un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que (1) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, (2) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et (3) que l'administrée ou administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore (4) que la personne concernée se soit fondée sur les assurances ou le comportement dont elle se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles elle ne saurait renoncer sans subir de préjudice et (5) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 141 V 530 consid. 6.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_906/2017 du 7 mai 2018 consid. 3.1 ; 1C_587/2017 du 19 mars 2018 consid. 3.1 ; ATA/1263/2019 du 21 août 2019 ; Jacques DUBEY, Droits fondamentaux, vol. 2, 2018, p. 654 n. 3510 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, p. 206 s n. 578 s. ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. 1, 3ème éd., 2012, p. 922 ss n. 6.4.1.2 et 6.4.2.1).

b. En l'espèce, comme déjà relevé (consid. 4f), la recourante a elle-même apporté des modifications au projet, sans solliciter d'accord préalable. Or, elle n'a jamais reçu d'assurances de continuer de bénéficier d'un prix FFC dans une telle situation, bien au contraire, vu les mentions figurant dans les accords de principe et provisoire de vente et les dispositions légales applicables.

Par conséquent, la recourante ne peut se prévaloir du principe de la bonne foi pour obtenir l'application du prix de revient FFC. Le grief sera écarté. 6)

La requérante se plaint d'un comportement contradictoire du fait de l'application partielle du principe des coûts effectifs, ce qui serait arbitraire.

a. Le principe de la bonne foi entre administration et personne administrée exige que l'une et l'autre se comportent réciproquement de manière loyale

- 19/25 - A/2155/2018 (ATF 131 II 627 consid. 6.1 ; 129 I 161 consid. 4 ; 129 II 361 consid. 7.1 ; Jacques DUBEY, Droits fondamentaux, vol. 2, 2018, p. 642 n. 3454). Ce principe commande aux autorités comme aux particuliers de s'abstenir, dans les relations de droit public, de tout comportement contradictoire ou abusif (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_832/2013 du 18 mars 2014 consid. 5.1 ; 1C_495/2013 du 7 janvier 2014 consid. 5).

b. Une décision est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. lorsqu'elle est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable (ATF 142 V 512 consid. 4.2 ; 141 I 49 consid. 3.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_596/2018 du 13 mai 2019). De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 144 I 170 consid. 7.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_26/2019 du 3 septembre 2019 consid. 4.2).

c. En l'espèce, la requérante affirme que l'autorité intimée aurait parfois retenu le coût réel, parfois conservé les éléments établis dans le cadre du FFC ou encore des chiffres non justifiés, mentionnant plusieurs postes mais dont seuls le prix du terrain et les intérêts intercalaires figurant parmi ceux qu'elle déclare comme faisant débat dans le cadre de la procédure devant la chambre administrative.

d. S'agissant du prix du terrain, la requérante affirme qu'il doit être fixé à CHF 10'652'000.-, lequel correspondrait au prix à fixer par rapport au prix effectivement payé en relation avec la pratique administrative de l'autorité intimée en la matière.

Les accords de principe et provisoire de vente ont validé deux PF fixant le prix du terrain à CHF 9'000'000.-, ce prix faisant partie intégrante des autorisations de construire initiales entrées en force. Certes, du fait des modifications du projet sans accord préalable, la caducité de ces accords est survenue de plein droit. Néanmoins, comme vu précédemment, en préavisant favorablement les requêtes d'autorisations complémentaires de construire, l'OCLPF a défini le cadre financier applicable dans le cadre des projets modifiés, renouvelant ses accords de principe et provisoire dans le cadre des nouveaux projets au vu du PF définitif produit à sa demande dans les procédures d'autorisations complémentaires de construire, mais refusant d'accorder le prix de revient FFC. Ce cadre financier est intégré aux autorisations complémentaires de construire, dont les préavis du 3 juin 2016 font partie intégrante, lesquelles, comme les autorisations de construire initiales, sont en force. Or, tant dans l'accord de principe de vente, se basant sur tous les justificatifs concernant le prix du terrain, conformément à l'art. 67 RGL, et dans l'accord provisoire de vente –

- 20/25 - A/2155/2018 tous deux contresignés et agréés par la requérante –, que dans le PF du 28 mars 2016, établi par la requérante elle-même – alors qu'elle avait déjà connaissance du refus de renouvellement du FFC par le biais des préavis de l'OCLPF du 7 août 2015 –,

versé aux procédures d'autorisations complémentaires de construire et suite auquel l'OCLPF a rendu les préavis du 3 juin 2016, le prix du terrain était fixé à CHF 9'000'000.-, ce qui constitue donc un plafond qui ne peut être remis en cause dans le cadre du recours contre l'accord définitif.

À cet égard, il sera relevé que la recourante reproche en définitive à l'autorité intimée un comportement contradictoire en se prévalant de son propre irrespect des autorisations de construire initiales dans le but d'obtenir le dépassement du plafond fixé pour le prix du terrain, ce qui constitue un comportement se heurtant manifestement au système légal et réglementaire prévu en zone de développement.

Au vu de ce qui précède, l'autorité intimée était fondée à retenir un prix du terrain de CHF 9'000'000.- dans le cadre de l'accord définitif, comme l'a à bon droit constaté le TAPI, de sorte que le grief sera écarté quant à ce poste.

e. La recourante reproche également à l'autorité intimée de ne pas avoir retenu d'intérêts intercalaires, qui auraient dû être fixés forfaitairement à 4 % ou au moins au montant effectivement payé de CHF 634'605.35.

Comme vu précédemment, la recourante ne peut se prévaloir du prix de revient FFC, ni du principe de la bonne foi et elle ne peut donc prétendre à la prise en compte des intérêts intercalaires à 4 % retenus dans le cadre du poste no 151 du prix de revient FFC du projet initial. À cet égard, elle ne peut se soustraire à la démonstration des coûts effectifs ni en invoquant les taux retenus pour d'autres postes, distincts et non concernés par la présente procédure, ni en se prévalant de la situation du _____, chemin D_____, qui n'est pas pertinente, s'agissant d'un projet différent de celui faisant l'objet de l'accord définitif litigieux.

L'autorité intimée a retenu des intérêts intercalaires nuls, estimant qu'ils n'avaient pas été prouvés par des pièces probantes. Or, alors même qu'en août 2017, l'autorité intimée a indiqué expressément à la recourante que les pièces requises pour justifier les intérêts intercalaires correspondaient aux avis d'échéance du crédit de construction et lui a imparti un ultime délai pour produire les justificatifs requis, avertissant qu'à l'échéance du délai, elle statuerait au vu des pièces versées au dossier, les seules pièces concernant les intérêts figurant au dossier correspondent aux trois pièces versées à la procédure devant la chambre administrative.

Il s'agit premièrement d'un courriel d'un employé de banque et son annexe, produits à l'appui du recours devant la chambre administrative. Non seulement, ce courriel dénote uniquement que la pièce porte sur un « calcul » de l'employé de

- 21/25 - A/2155/2018 banque, mais il n'indique pas précisément de quel calcul il s'agit, puisqu'il traite, d'une part, des « intérêts » sans préciser qu'il s'agirait des intérêts intercalaires et, d'autre part, des intérêts d'« D _____ », sans préciser quels numéros du chemin. À cela s'ajoute que l'annexe est un simple tableau listant des montants relatifs à différents comptes, mais non un relevé ou un autre document bancaire.

Le second document, produit à l'appui de la réplique de la recourante du 22 août 2019, correspond à un courrier de sa banque, lequel contient des numéros de comptes de construction et courant, sans indiquer que ces comptes seraient liés au projet en cause, et lequel comporte des chiffres différents de ceux du tableau de l'employé de banque.

Enfin, la dernière pièce, versée à la procédure le 14 août 2020, correspond à un autre courrier de la banque de la recourante et a le même contenu que le précédent courrier, sous réserve du fait qu'il ne concerne plus qu'un seul compte de construction. Il ne contient pas plus d'informations concernant ce compte de construction que le précédent courrier, et ne permet donc pas de le relier au projet en cause, alors même que durant l'audience de comparution personnelle du 16 juin 2020, la recourante avait reconnu que, au vu des pièces figurant déjà à la procédure, il était difficile de comprendre quel intérêt avait dans les faits été acquitté et avait indiqué qu'elle documenterait de manière détaillée et précise quel intérêt avait été payé, durant quelle période, sur quel capital et sur la base de quel taux.

Au surplus, la chambre administrative constatera que ni le total des montants figurant dans la première pièce, ni celui des montants apparaissant dans la deuxième, ni encore le montant figurant dans la troisième n'est de CHF 634'605.35, montant dont la recourante demande la prise en compte.

La recourante n'a ainsi toujours pas prouvé le montant effectivement payé au titre des intérêts intercalaires (poste no 151), comme l'a à juste titre souligné l'autorité intimée dans sa dernière écriture, de sorte qu'il ne peut être reproché à cette dernière d'avoir retenu un montant nul pour ce poste dans le cadre de son accord définitif. Le grief sera donc écarté quant aux intérêts intercalaires également. 7)

La recourante invoque ensuite une violation de la force dérogatoire du droit fédéral.

a. Néanmoins, comme la recourante le souligne elle-même, selon la jurisprudence, le contrôle du prix de vente des logements construits en zone de développement n'est en principe pas contraire aux règles du droit civil fédéral qui régissent la vente (ATF 116 Ia 401 ; 113 Ia 126 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_676/2017 précité consid. 4.2 ; Alain MAUNOIR, op. cit., p. 276).

- 22/25 - A/2155/2018

b. Or, la recourante se contente d'affirmer qu'il serait patent que la décision attaquée violerait les articles 1er, 97, 184 ss et 216 ss de la loi fédérale complétant le code civil suisse (livre cinquième : droit des obligations) du 30 mars 1911 (CO - RS 220), alors même que l'on ne voit pas en quoi son cas particulier serait constitutif d'une exception au principe fixé par la jurisprudence.

Le grief de violation de la force dérogatoire du droit fédéral est par conséquent mal fondé et ne peut qu'être écarté. 8)

La recourante affirme que le montant de CHF 380'254.-, correspondant aux frais de remboursement de cédules, aurait dû être pris en compte dans le PF définitif, portant le poste no 152 à CHF 999'558.- et non à CHF 619'304.-. Dans ses dernières déterminations, l'autorité intimée admet la prise en compte de CHF 325'457.45.

En l'occurrence, il ressort de l'accord de principe de vente ainsi que des différents rappels dans des courriers de l'autorité intimée et il n'est pas contesté que les frais de création de cédules sont admis dans le prix de revient pour autant que la recourante ait pris à sa charge les frais de création de cédules hypothécaire, et non les acheteurs.

Or, comme indiqué par la recourante le 25 mars 2013, les acquéreurs de lots de PPE ont constitué eux-mêmes leurs cédules et ont donc supporté les frais à cet égard. Néanmoins, la recourante, qui allègue avoir remboursé lesdits frais aux acheteurs pour un montant de CHF

380'254.-, a finalement produit devant la chambre administrative des relevés bancaires établissant le remboursement à des acquéreurs de frais de cédulas pour un total de CHF 319'659.45 (CHF 9'753.- remboursés en novembre 2013, CHF 267'901.45 remboursés en décembre 2013 – ce qui ne comprend pas le montant de CHF 10'073.- transféré le 18 décembre 2013, celui-ci ayant été viré sur un compte de la recourante, de sorte que le remboursement à l'acquéreuse n'est pas établi – , CHF 1'417.- et CHF 13'956.- remboursés en janvier 2014, CHF 26'632.- remboursés en juillet 2014).

Au vu de ce qui précède, le montant du poste no 152 doit être porté à CHF 938'963.- (CHF 619'304.- + CHF 319'659.45 = CHF 938'963.45, arrondis à CHF 938'963.-). Le grief sera partiellement admis. 9)

En définitive, le plan financier du 16 avril 2018 a la teneur finale suivante, en vertu du présent arrêt, du jugement du TAPI en tant qu'il n'est pas annulé par la chambre administrative, de la décision du 25 mai 2018 en tant qu'elle n'est annulée ni par le jugement du TAPI, ni par le présent arrêt, ainsi que de l'accord survenu entre les parties concernant le poste no 115, conformément au courrier de l'autorité intimée du 2 novembre 2018 :

- 23/25 - A/2155/2018 Prix de revient 11. Terrain 111. Prix CHF 9'000'000.- CHF 10'320'527.- 112. Droits de mutation et frais d'acquisition CHF 461'527.- 113. Intérêts intercalaires CHF 859'000.- 114. Démolition CHF 675'630.- 115. Étude pré pour PLQ sept ans et indemnité CHF 330'000.- 12. Construction 121. Logements CHF 24'861'867.- CHF 33'676'832.- 122. Minergie CHF 1'031'450.- 123. Commercial

124. Garage CHF 3'238'515.- 125. Travaux spéciaux, etc. CHF 3'850'000.- 126. Adaptation des voies de circulations, etc. CHF 695'000.- 13. Aménagements extérieurs 131. Jardin et aménagements CHF 737'516.- CHF 1'978'082.- 132. Terre végétale, etc. CHF 1'240'566.- 14. Taxes CHF 1'270'493.- 15. Frais financiers 151. Intérêts intercalaires

152. Frais de notaire et de création de cédulas CHF 938'963.- CHF 1'5610____.- 153. Intérêts sur fonds propres CHF 567'324.- 154. Cahier PPE et géomètre CHF 57'500 16. Honoraires de promotion CHF 1'218'363.- 17. Imprévus

18. Coût total CHF 51'033'714.- 10) Dans ces circonstances, le recours sera partiellement admis, dans la mesure où il est recevable. Le jugement du TAPI sera annulé en tant qu'il confirme la décision du 25 mai 2018 approuvant le plan financier du 16 avril 2018 quant au poste no 152, cette dernière étant également annulée en tant qu'elle approuve ledit poste, lequel doit être porté à CHF 938'963.-. Le jugement querellé sera confirmé pour le surplus et le dossier renvoyé à l'autorité intimée pour adaptation du plan de vente du 16 avril 2018 par rapport à la teneur finale du plan financier définitif. 11) Vu l'issue du litige, un émolument, réduit, de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui n'obtient gain de cause que partiellement et sur la base de pièces qu'elle a attendu la fin de la procédure devant la chambre de céans pour verser à la procédure, alors même que l'autorité intimée en avait demandé la production à plusieurs reprises des années auparavant et que la recourante ne les avait toujours pas produites, y compris devant le TAPI (art. 87 al. 1 LPA). Vu ce qui précède, il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

- 24/25 - A/2155/2018