

# **GE\_GERICHTE ATA/1132/2022 vom 8. November 2022**

GE Cour de justice, 2022-11-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_1132\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1132_2022)

FR: GE\_GERICHTE ATA/1132/2022 du 8 novembre 2022

IT: GE\_GERICHTE ATA/1132/2022 del 8 novembre 2022

## **Regeste**

Résumé: Confirmation de l'arrêté fixant définitivement le prix de vente autorisé de logements PPE construits en zone de développement et imposant aux recourantes le remboursement de la différence entre ce prix et le prix de vente effectivement perçu de la part des acquéreurs. Pas preuve du contrat de promotion ni de la rémunération correspondante, malgré les honoraires de promotion allégués par les recourantes. Ceux-ci ne peuvent dès lors pas être pris en compte dans le plan financier définitif sous la rubrique afférente au prix de revient de l'immeuble PPE. Rejet du grief tiré d'une éventuelle prescription au vu du comportement des recourantes in casu.

## **Erwägungen**

### **E. 16**

Le dudit plan financier, ce qui aurait eu pour effet d'augmenter le prix de revient total et en conséquence le prix de vente total autorisé. Dès lors, le seul point litigieux à examiner en l'espèce est de savoir si cette somme de CHF 297'343.- aurait dû être intégrée par l'OCLPF dans le calcul du prix de revient effectué dans le plan financier précité.

a. Les parties ne contestent pas la distinction entre les prestations découlant d'un contrat de promotion et l'activité de courtier chargé de la vente d'un bien immobilier, correctement exposée dans le jugement litigieux. Elles admettent également que la rémunération de l'activité de courtier se fonde sur le prix de vente, tandis que celle du promoteur immobilier se base sur le prix de revient de l'opération, comme l'a à juste titre relevé le TAPI. Cette juridiction souligne en outre à bon droit, conformément à la directive PA/SI/040.01 concernant le taux de marge brute maximum admis pour la vente de logements en PPE en zone de développement, et sans être contredite par les recourantes, que les frais de courtage sont inclus dans la marge de bénéfice et risques de 18 %, admise par l'OCLPF et visant, selon ladite directive, à rémunérer entre autres les honoraires et les frais de commercialisation des lots PPE.

b. Il convient ainsi in casu d'établir si les recourantes ont effectivement supporté des honoraires de promotion et, le cas échéant, déterminer leur montant. L'OCLPF explique devant le TAPI avoir initialement admis un montant de CHF 130'000.- pour le poste 16 relatif aux honoraires de promotion car il s'agissait d'une estimation n'excédant pas la valeur théorique maximale retenue en principe pour une opération au prix de revient de plus de six millions de francs, précisant le détail du calcul fondé sur le prix de revient projeté. L'OCLPF, suivi à raison par le TAPI, souligne qu'à teneur de la jurisprudence (ATA/1439/2017 du 31 octobre 2017 consid. 2f, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_676/2017 du 24 janvier 2019), les coûts effectifs de tous les postes du plan financier ne sont

- 19/28 - A/1989/2019 connus que lors de l'accord définitif, moment où sont fixés les prix de vente de manière définitive conformément au mécanisme de la LGL.

Selon la jurisprudence de la chambre administrative, correctement rappelée par le TAPI, il n'est plus possible de remettre en cause les postes du plan financier initial au stade de l'accord définitif, puisque, faute de recours, est entrée en force l'autorisation de construire DD 1\_\_\_\_\_ délivrée en octobre 2008, dont fait partie intégrante l'accord de principe du 2 septembre 2008 fondé sur le plan financier initial du 21 août 2008 (ATA/1439/2017 précité consid. 2, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_676/2017 précité, en particulier consid. 3.5, rappelé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1C\_276/2020 précité consid. 4.4). Les montants prévus dans l'accord de principe du 2 septembre 2008 constituent des montants « plafond » qui ne peuvent être le cas échéant modifiés que sur demande préalable à l'OCLPF et avec l'approbation de ce dernier (art. 68 al. 2 et art. 69 al. 3 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 [RGL - I 4 05.01] applicables par renvoi de l'art. 25 al. 1 RGZD ; ATA/1439/2017 précité consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_624/2021 du 5 mai 2021 consid. 3.3). Ceci est expressément mentionné dans ledit accord de principe relatif à l'immeuble « PPE », signé par les recourantes sous la plume de M. N\_\_\_\_\_. Ces dernières sont ainsi malvenues de se prévaloir devant la chambre de céans de leur prétendue absence de « maîtrise » dans ce domaine, ce qui aurait, malgré elles, « figé des prix infondés » au début de la procédure.

Plus spécifiquement, en ce qui concerne le montant du poste 16 budgété à CHF 130'000.- pour les honoraires de promotion, il a été repris tel quel, sans être contesté par les recourantes, lors de l'accord provisoire de vente du 2 octobre 2009, signé par M. E\_\_\_\_\_ au nom des recourantes. Cet accord soulignait clairement que les prix de vente ne pouvaient « en aucun cas » être dépassés sans l'accord de l'OCLPF. De plus, il obligeait les recourantes à transmettre à l'OCLPF copie de tous les actes de vente (ou promesses de vente), avec entre autres la mention du prix de vente par lot vendu, dès le dépôt de ces actes au registre foncier ainsi qu'à dûment informer les acquéreurs (ou éventuels successeurs) du contrôle de l'État sur les prix de vente pendant dix ans dès la date d'entrée moyenne. Par conséquent, dans ces circonstances et indépendamment des connaissances juridiques des représentants des recourantes – pouvant au demeurant recourir aux services d'un conseiller juridique en la matière –, ces dernières ne pouvaient de bonne foi ignorer que les montants figurant dans les plans financiers approuvés par l'OCLPF qu'elles avaient signés devaient être respectés et qu'ils ne pouvaient être dépassés sans l'accord préalable de l'OCLPF. 4)

Il reste à examiner si l'OCLPF puis le TAPI ont à bon droit refusé la prise en compte de la somme de CHF 297'343.- alléguée par les recourantes au titre

- 20/28 - A/1989/2019 d'honoraires de promotion. Cette question soulève celle de l'appréciation des preuves relative à l'existence respectivement au montant desdits honoraires.

a. Si certes l'autorité doit établir les faits pertinents d'office conformément aux art. 19 et 20 LPA, les recourantes perdent de vue qu'elles ont également, en tant que parties, le devoir de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA).

Selon la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public, l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés. Elle oblige notamment les autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier. Elle ne dispense pas pour autant les parties

de collaborer à l'établissement des faits (ATF 124 II 361 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_611/2020 du 10 mai 2021 consid. 2.3). Ce devoir comprend en particulier l'obligation d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (arrêts du Tribunal fédéral 8C\_1034/2009 du 28 juillet 2010 consid. 4.2 ; 9C\_926/2009 du 27 avril 2010 consid. 3.3.2 ; ATA/957/2020 du 29 septembre 2020 consid. 3c et les références citées). Il incombe aux parties d'étayer leurs propres thèses, de renseigner l'autorité sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuves disponibles. La jurisprudence considère que le devoir de collaboration des parties à l'établissement des faits est spécialement élevé s'agissant de faits que la partie connaît mieux que quiconque. En l'absence de collaboration de la partie concernée par de tels faits et d'éléments probants au dossier, l'autorité qui met fin à l'instruction du dossier en considérant qu'un fait ne peut être considéré comme établi, ne tombe ni dans l'arbitraire ni ne viole les règles régissant le fardeau de la preuve (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_611/2020 précité consid. 2.3 ; 1C\_80/2018 du 23 mai 2019 consid. 4.1 ; ATA/957/2020 précité consid. 3c).

b. En procédure administrative, la constatation des faits est gouvernée par le principe de la libre appréciation des preuves (art. 20 al. 1 phr. 2 LPA ; ATF 139 II 185 consid. 9.2 ; 130 II 482 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_668/2011 du 12 avril 2011 consid. 3.3 ; ATA/957/2020 précité consid. 3d ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 2b et les références citées). Le juge forme ainsi librement sa conviction en analysant la force probante des preuves administrées et ce n'est ni le genre, ni le nombre des preuves qui est déterminant, mais leur force de persuasion (ATA/957/2020 précité consid. 3d ; ATA/659/2017 précité consid. 2b et les références citées).

c. Le principe de la bonne foi consacré aux art. 9 et 5 al. 3 Cst. exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale et leur commande de s'abstenir, dans leurs relations de droit public, de tout comportement contradictoire ou abusif (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; 137 I 69

- 21/28 - A/1989/2019 consid. 2.5.1). Le principe de la confiance s'applique aux procédures administratives. Selon ce principe, les décisions, les déclarations et comportements de l'administration doivent être compris dans le sens que son destinataire pouvait et devait leur attribuer selon les règles de la bonne foi, compte tenu de l'ensemble des circonstances qu'il connaissait ou aurait dû connaître (ATF 135 III 410 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2P.170/2004 du 14 octobre 2004 consid. 2.2.1 ; ATA/1031/2020 du 13 octobre 2020 consid. 4a et les références citées). L'interprétation objectivée selon le principe de la confiance sera celle d'une personne loyale et raisonnable (ATF 116 II 431 consid. 3a ; ATA/399/2019 du 9 avril 2019 consid. 2). L'interprétation selon le principe de la confiance s'applique aussi aux déclarations de personnes privées (ATA/548/2018 du 5 juin 2018 consid. 4h et les références citées).

d. En l'espèce, malgré les demandes répétées de l'OCLPF invitant les recourantes à produire un contrat de promotion afin d'attester des honoraires de promotion figurant au poste 16, formulées entre l'été 2013 et janvier 2019, les seuls documents produits à cet effet par les sociétés intéressées ont été le tableau annexé à leur courrier du 5 mai 2015 (pièce 31 des recourantes) et les neuf factures produites près de quatre ans plus tard, le 14 janvier 2019 (pièce 51 des recourantes). Une comparaison de ces deux documents montre que les montants sont identiques entre ceux mentionnés dans le tableau précité sous le libellé «

Comm. 4 % » et ceux desdites factures intitulées « Acompte n° [chiffre] honoraires promotion s/lot ». Or, ils portent des dénominations différentes, passant de « commission » dans le premier document à « honoraires promotion » dans le second document, produit après de multiples demandes de preuve de l'OCLPF quant aux honoraires de promotion allégués. À cela s'ajoute la teneur du courrier du 5 mai 2015 (p. 2, point 9), sous la rubrique « Poste 16 : Honoraires de promotion », justifiant ceux-ci par le tableau annexé « des appartements vendus avec un total de commission sur vente de 4 % pour CHF 297'342.50 ». Le terme « commission » apparaît ainsi clairement deux fois, tant dans le courrier que dans le tableau qui y est annexé, étant précisé que ce tableau a été fourni en mai 2015 par les recourantes, à titre de preuve réclamée par l'OCLPF concernant le montant figurant au poste 16 du plan financier relatif à l'immeuble « PPE ». Au vu de ces éléments, le TAPI considère à raison l'allégation de l'erreur de plume qui serait contenue dans le tableau annexé au courrier du 5 mai 2015, comme douteuse, en particulier compte tenu de l'importance de démontrer le coût effectif des honoraires de promotion allégués.

Dans ces circonstances, même à considérer que la conclusion du contrat de promotion serait susceptible d'être prouvée d'une autre manière que par la production de l'acte écrit, la preuve du paiement des honoraires de promotion allégués fait défaut. La chambre de céans peine à comprendre pourquoi les intéressées attendent janvier 2019 et deux rappels de l'OCLPF consécutifs à leur entretien du 30 octobre 2018, pour produire les neuf factures susmentionnées,

- 22/28 - A/1989/2019 pourtant datées entre mai et décembre 2010, alors qu'elles sont censées démontrer le paiement des honoraires de promotion allégués et que l'OCLPF leur réclame, à réitérées reprises depuis l'été 2013, la preuve des honoraires de promotion mentionnés au poste 16 du plan financier. On ne comprend pas non plus pourquoi les recourantes produisent d'abord, à titre de preuve des honoraires de promotion allégués, le tableau annexé à leur courrier du 5 mai 2015 faisant pourtant expressément référence au versement de « commissions » calculées sur la base du prix de vente. En outre, dans leur recours du 22 mai 2019 au TAPI (p. 16 ch. 81 et p. 26), les intéressées expliquent qu'en raison de l'activité déployée par feu M. H\_\_\_\_\_ et « également pour des questions de trésorerie », ce dernier, en accord avec B\_\_\_\_\_, « a souhaité que les honoraires de promotion soient facturés, non pas sur la base du plan financier, mais sur le prix réel des ventes », ce que les auditions de feu M. H\_\_\_\_\_ et de M. E\_\_\_\_\_ auraient prouvé. Or, aucune des parties ne conteste, à juste titre, la distinction susévoquée entre les prestations d'un promoteur et celles d'un courtier, ni le mode de calcul de leur rémunération respective également rappelée plus haut. Les recourantes ne détaillent pas non plus les « questions de trésorerie » invoquées. L'attitude et les déclarations de ces dernières quant à la preuve des honoraires de promotion, maintes fois réclamée par l'OCLPF, sont en l'espèce incompréhensibles et manquent, à tout le moins, de clarté et de cohérence. De plus, comme le relève le TAPI, la preuve des honoraires de promotion allégués est indispensable au regard des règles applicables à la construction de logements destinés à la vente en zone de développement (art. 2 al. 1 let. b cum art. 5 al. 1 let. b et art. 10 LGZD, art. 13 al. 1 let. a et al. 2 RGZD, art. 25 al. 1 RGZD cum art. 66 ss RGL, en particulier art. 67 let. h, art. 74 let. a et art. 76 let. b RGL s'agissant de la remise du plan financier conforme au modèle ad hoc) et du but poursuivi par le législateur visant à ce que ce type de logements répondent notamment par leur prix au besoin prépondérant d'intérêt général (art. 5 al. 1 let. b in fine LGZD). Enfin, le TAPI doit être suivi lorsqu'il considère que seul le contrat de promotion

permet de distinguer à quel type de prestation (promotion, construction, commission ou autre) les factures remises se réfèrent. Par conséquent, c'est à juste titre que l'OCLPF a insisté pour obtenir le contrat écrit de promotion, ce d'autant plus qu'à aucun moment, entre l'été 2013 et janvier 2019, les recourantes ne font valoir que sa forme n'est pas écrite mais orale, argument développé uniquement au stade de la procédure contentieuse et pour la première fois dans leur réplique du 1er juin 2021 devant le TAPI.

Par ailleurs, ni l'audition de M. G\_\_\_\_\_ – administrateur de B\_\_\_\_\_ entre septembre 2013 et juin 2018 et dès janvier 2021, puis de A\_\_\_\_\_ à partir d'octobre 2021 –, ni celle de l'architecte, intervenant essentiellement au début de la procédure, ne sont de nature à influencer l'issue du litige, vu les incohérences susévoquées, leurs liens étroits avec les recourantes ainsi que l'absence de pièces écrites démontrant de manière claire et univoque les honoraires de promotion allégués. Le TAPI n'a donc pas violé le droit d'être entendu des recourantes, ni les

- 23/28 - A/1989/2019 art. 19 et 20 LPA, en refusant de procéder aux auditions sollicitées. Dès lors, l'échec de la preuve des honoraires de promotion doit être supporté par les recourantes qui veulent en tirer un bénéfice dans le cadre de la procédure litigieuse visant à fixer le prix de vente autorisé pour les logements en PPE et les places de parking, construits en zone de développement. Le prétendu manque d'expertise dans les affaires immobilières régies par la LGZD, invoqué par les recourantes, n'y change rien, ce d'autant plus qu'elles sont assistées par un architecte en tout cas jusqu'en octobre 2009 et représentées par des mandataires rompus aux affaires immobilières, comme c'est notoirement le cas de M\_\_\_\_\_ et de M. E\_\_\_\_\_, son administrateur exerçant cette fonction en son sein depuis 1994 puis dès 2003 au sein de B\_\_\_\_\_.

Faute d'élément probant concernant les honoraires de promotion allégués, c'est à bon droit que la décision litigieuse n'en tient pas compte et que le TAPI conclut que l'OCLPF n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en estimant insuffisantes les factures remises par les recourantes et en retenant une valeur nulle pour le poste 16 du plan financier du 25 janvier 2019 précité. La décision et le jugement querellés doivent donc être confirmés sur ce point.  
5)

Il découle de ce qui précède que le prix de vente total autorisé dans la décision litigieuse, pour la vente des logements et places de parc construits en zone de développement par les recourantes (immeuble « PPE », DD 1\_\_\_\_\_), n'est pas critiquable et doit donc être admis. Dès lors, dans la mesure où les acquéreurs de ces biens ont indûment payé un prix supérieur à celui autorisé par l'OCLPF, ce qui n'est pas contesté in casu, le respect de la LGZD, dont l'un des objectifs est d'assurer des prix de vente en zone de développement correspondant au besoin prépondérant d'intérêt général (art. 2 al. 1 let. b et art. 5 al. 1 let. b LGZD), implique que la différence entre le prix de vente effectivement payé et celui autorisé par l'OCLPF soit restituée aux acquéreurs par les recourantes qui en ont été les bénéficiaires.

Cette restitution, fondée sur un enrichissement illégitime de ces dernières à concurrence de ladite différence, correspond aussi au rétablissement d'une situation conforme au droit, mesure administrative prévue aux art. 15 RGZD et 129 let. e LCI applicable par analogie, en cas d'observation de la loi, du règlement ou des décisions prises en application de ces dispositions légales ou réglementaires (art. 15 RGZD qui renvoie aux art. 129 et 136 LCI applicables par analogie, art. 9 al. 2 LGZD réservant les mesures et sanctions respectivement prévues aux art. 129 ss et 137 ss LCI, applicables par analogie). En ce sens,

la décision litigieuse pose une obligation de remboursement, à hauteur de la différence indûment perçue par les recourantes, à la charge de celles-ci envers les acquéreurs des biens immobiliers construits en 2010 sur la parcelle n° 5'374, en zone de développement, étant précisé que le détail du calcul correspondant à chaque vente d'appartement, le cas échéant avec place de parc, n'est plus remis en

- 24/28 - A/1989/2019 cause. Tous les éléments qui viennent d'être exposés confirment la conformité au droit de la décision litigieuse, sous réserve du grief tiré de la prescription, examiné ci-après. 6)

Dans une argumentation juridique confuse, les recourantes soutiennent que l'obligation de remboursement contenue dans la décision litigieuse serait atteinte par une prescription décennale au plus tard en novembre 2020 puisqu'elles auraient remis le plan financier définitif en novembre 2010. Ce dernier point est contesté par l'OCLPF qui affirme n'avoir reçu ce document qu'en novembre 2013 en tant qu'annexe au courrier du 12 novembre 2013 des intéressées.

a. Quoiqu'il en soit, les recourantes perdent de vue deux choses. D'une part, elles confondent la décision imposant l'obligation de payer une somme d'argent et la créance pécuniaire elle-même. L'exécution forcée d'une telle créance est soumise, en droit administratif, à trois conditions, à savoir un titre exécutoire, l'exigibilité de l'obligation et la commination. Une obligation ne peut faire l'objet d'une exécution forcée que si elle est exprimée dans un titre exécutoire. Le plus souvent, le titre exécutoire est une décision. Celle-ci est exécutoire notamment lorsqu'elle ne peut plus être attaquée par un moyen de droit ordinaire, c'est-à-dire qu'elle est définitive (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, n. 1163 ss). Cette distinction est usuelle en droit fiscal, la réglementation topique distinguant la prescription du droit de procéder à la taxation (art. 22 de la loi de procédure fiscale du 4 octobre 2001 - LPFisc - D 3 17) et la prescription du droit de percevoir l'impôt (c'est-à-dire de la créance fiscale ; art. 42 de la loi relative à la perception et aux garanties des impôts des personnes physiques et des personnes morales du 26 juin 2008 - LPGIP - D 3 18). Cette distinction est également applicable à la prescription de la taxe d'équipement au sens de l'art. 3A LGZD (art. 11D RGZD ; ATA/705/2021 du 6 juillet 2021 consid. 3).

D'autre part, les recourantes semblent ignorer que le fait de se prévaloir de la prescription peut, dans certaines circonstances, être constitutif d'un abus de droit. En effet, selon la jurisprudence, le débiteur commet un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) en se prévalant de la prescription non seulement lorsqu'il amène astucieusement le créancier à ne pas agir en temps utile, mais aussi lorsque, sans mauvaise intention, il a un comportement qui incite le créancier à renoncer à entreprendre des démarches juridiques pendant le délai de prescription et que ce retard apparaît compréhensible, selon une appréciation raisonnable fondée sur des critères objectifs. Des considérations du même ordre se déduisent, en droit public, du principe de la bonne foi (ATF 128 V 236 consid. 4a et les arrêts cités). Ainsi, quand le débiteur a incité le créancier à ne pas entreprendre de démarches juridiques alors que le délai de prescription courait encore, puis se prévaut ensuite de la prescription, il abuse de son droit (ATF 143 III 348 consid. 5.5.1 ; 128 V 236 consid. 4a ; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_148/2017 du 20 décembre 2017

- 25/28 - A/1989/2019 consid. 6.1). Pour admettre un abus de droit, il faut que le comportement du débiteur soit en relation de causalité avec le retard à agir du créancier

(ATF 128 V 236 consid. 4a ; ATA/352/2009 du 28 juillet 2009 consid. 11c).

b. Dans le cas d'espèce, l'attitude des recourantes est pour le moins surprenante. D'abord, entre août 2013 et janvier 2019, elles adoptent devant l'OCLPF un comportement confus et incohérent, retardant, pour des raisons peu claires, la remise (en vain) de pièces pertinentes susceptibles de prouver les honoraires de promotion allégués, pourtant nécessaires à la finalisation de la procédure relative à l'immeuble « PPE » (DD 1\_\_\_\_\_) liée à celle concernant l'immeuble « HM » (DD 2\_\_\_\_\_). Il y a ici lieu de rappeler que les recourantes ont été d'emblée informées, lors de la conclusion de l'accord de principe du 2 septembre 2008, de leur obligation de transmettre à l'OCLPF, au moment du bouclage du compte de construction, tous les justificatifs concernant le prix de revient notamment. Ensuite, elles requièrent, en mai 2019, la suspension de la présente procédure devant le TAPI, jusqu'à droit jugé dans la procédure parallèle pendante relative à l'immeuble « HM », litige définitivement tranché en février 2021 par le Tribunal fédéral qui rejette leur recours. Elles font une deuxième demande de suspension en raison du décès de feu M. H\_\_\_\_\_, administrateur de A\_\_\_\_\_ et de M\_\_\_\_\_, survenu en février 2021, qui leur est refusée par le TAPI, l'autorité intimée s'y étant opposée.

Dans ces circonstances, les recourantes soulèvent, dans leur réplique du 1er juin 2021 devant le TAPI, la question de la prescription pour s'opposer au remboursement – imposé par l'OCLPF dans la décision litigieuse du 3 avril 2019 – de la différence qu'elles ont indûment obtenue. Or, d'une part, elles ne démontrent pas, au vu des pièces produites, avoir remis le plan financier daté du 3 novembre 2010 à cette date-ci à l'OCLPF, le dossier ne faisant au surplus état d'aucun échange entre les parties d'octobre 2009 à août 2013. D'autre part, comme le relève le TAPI et hormis le cas de la taxe d'équipement, la LGZD ne prévoit pas de prescription.

S'il est vrai que la prescription est une institution générale du droit, elle ne saurait de toute évidence pas avoir pour effet de permettre aux bénéficiaires d'autorisations de construire délivrées en vertu de la LGZD, comme les recourantes, d'obtenir un prix de vente supérieur à celui autorisé par l'OCLPF. Cela irait à l'encontre manifeste du but de la LGZD. En effet, selon cette loi, les logements destinés à la vente en zone de développement doivent répondre notamment par leur prix à un besoin prépondérant d'intérêt général (art. 5 al. 1 let. b LGZD) et les prix de vente 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). Par ailleurs, il est de jurisprudence constante établi que la procédure destinée à régler les aspects financiers liés à l'octroi d'une autorisation de construire en zone de développement se déroule suivant différentes phases

- 26/28 - A/1989/2019 successives, concrétisées par diverses décisions 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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_624/2020 précité consid. 3.2 ; 1C\_676/2017 précité consid. 3.5 ; ATA/1439/2017 précité consid. 2e ; ATA/502/2014 du 1er juillet 2014 consid. 14).

À cela s'ajoute la confusion que semblent faire les recourantes entre, d'un côté, la prescription de la décision constatant la différence indûment perçue et imposant sa restitution et, d'un autre côté, celle de la créance pécuniaire. Comme l'admettent les intéressées, la fin de la période de contrôle instituée par l'art. 5 al. 3 LGZD est intervenue le

31 août 2020. Certes, un long laps de temps s'est écoulé, selon le dossier, entre l'octroi de l'accord provisoire de vente le 2 octobre 2009 et la première demande de justificatifs par l'OCLPF datant du 19 août 2013. Il n'en demeure pas moins que le comportement susdécrit des recourantes entre l'été 2013 et janvier 2019 n'a pas facilité une prise de décision plus rapide quant à l'accord définitif de vente. Celui-ci est, malgré les incohérences des recourantes quant à la preuve des honoraires de promotion allégués, intervenu pendant la période de contrôle étatique de dix ans. Le fait que la décision litigieuse du 3 avril 2019 ne soit pas encore exécutoire n'a pas d'impact sur son existence, mais sur l'exécution forcée de l'obligation pécuniaire qui y est contenue vu les conditions susévoquées, notamment celle exigeant un titre exécutoire.

Ainsi, outre leur argumentation confuse, les recourantes ont également adopté, à tout le moins depuis l'été 2013, une attitude peu coopérante à la finalisation diligente de la présente procédure, faisant peu de cas de l'obligation de l'OCLPF de s'assurer que la vente des biens en cause réponde à l'objectif de la LGZD. Par conséquent, la question de la prescription ne sera in casu pas développée davantage, l'issue étant la même quelle que soit la réponse. Il est douteux que la prescription décennale invoquée soit en l'espèce acquise. En effet, la décision litigieuse, imposant l'obligation de restituer le montant indûment perçu, est intervenue pendant la période de contrôle étatique, dont le dies a quo – fixé, de manière objective, à l'art. 5 al. 3 LGZD, soit la date d'entrée moyenne dans les logements – pourrait être appliqué par analogie au point de départ d'un éventuel délai de prescription. Par ailleurs, même à considérer que celle-ci fût acquise, les recourantes ne sauraient s'en prévaloir, sous peine de commettre un abus de droit conformément à la jurisprudence susmentionnée, vu les circonstances susévoquées et leur comportement développé plus haut qui serait à l'origine d'un retard éventuel de l'OCLPF. Dès lors, le grief tiré d'une éventuelle prescription doit être écarté. Le recours de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ sera donc rejeté et la décision ainsi que le jugement querellés, confirmés.

- 27/28 - A/1989/2019 7)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'500.- sera mis à la charge conjointe des recourantes (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.