

GE_GERICHTE ATA/1439/2017 vom 31. Oktober 2017

GE Cour de justice, 2017-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1439_2017

FR: GE_GERICHTE ATA/1439/2017 du 31 octobre 2017

IT: GE_GERICHTE ATA/1439/2017 del 31 ottobre 2017

Regeste

Résumé: Recours contre le jugement du TAPI annulant partiellement une décision d'accord définitif de vente en zone de développement et renvoyant la cause au DALE pour nouvelle décision. Le jugement et la décision litigieuse constituent des décisions finales. Le grief de violation de l'art. 78 RGL est rejeté vu le manque de collaboration des promoteurs et dans la mesure où une éventuelle violation du droit d'être entendu a été réparée auprès du TAPI. Le contrôle du prix du terrain est conforme à l'art. 5 LGZD, qui en constitue une base légale suffisante. Les postes du plan financier définitif concernant le prix du terrain, les équipements réalisés ou non et les imprévus, tel qu'agréés ou rejetés par le TAPI, l'ont été à juste titre. En conséquence, il convient de recalculer les montants des honoraires et de la marge de bénéfice et risques des promoteurs, ce que la chambre administrative est en mesure de faire. Le recours de la société est donc admis très partiellement sur ce point. Le recours des acquéreurs est rejeté, étant donné que la LGZD n'instaure pas de contrôle étatique de la responsabilité contractuelle des intervenants et qu'il n'appartient pas à l'OCLPF de réduire la marge des promoteurs en raison d'éventuels défauts de construction ou de paiement des sous-traitants, questions qui relèvent de la compétence des juridictions civiles.

Erwägungen

E. 18

avril 1999 (Cst. - RS 101) consacre le principe de la garantie de la propriété. Selon l'art. 27 al. 1 Cst., la liberté économique est garantie.

- 27/38 - A/697/2015

Selon l'art. 36 al. 1 à 3 Cst., toute restriction d'un droit fondamental doit être fondée sur une base légale, être justifiée par un intérêt public suffisant et respecter le principe de la proportionnalité.

c. À défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la LGZD sont applicables et le Conseil d'État fixe de cas en cas les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix (art. 4 al. 2 LGZD). Le Conseil d'État fixe dans chaque cas le montant maximum des loyers ou des prix (art. 15 al. 1 in initio de l'annexe au règlement d'application de la LGZD du

E. 20

décembre 1978 - RGZD2 - L 1 35.04). d. 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 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. 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 ; 140 V 343 consid. 5.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; 9C_477/2011 du 13 juillet 2012 consid. 4.1.3 ; ATA/1244/2017 du 29 août 2017 ; ATA/265/2016 du 22 mars 2016 ; ATA/54/2016 du 19 janvier 2016).

Dans le cadre de son activité de contrôle, l'OCLPF a adopté des directives visant à codifier sa pratique notamment pour la détermination des éléments à prendre en compte dans l'établissement de l'état locatif autorisé des immeubles sous contrôle étatique. La chambre administrative a déjà eu l'occasion de confirmer la conformité à la LGL de telles directives, qui constituent une base de gestion indispensable au traitement d'un grand volume de travail, l'examen au cas par cas de toutes les particularités de chaque dossier n'étant matériellement pas possible et de surcroît source d'insécurité juridique et d'inégalité de traitement (ATA/585/2017 du 23 mai 2017 ; ATA/845/2016 du 11 octobre 2016 ; ATA/331/2011 du 24 mai 2011 ; ATA/879/2010 du 14 décembre 2010).

La directive PA/SI/001.04 relative aux « prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement », entrée en vigueur le 1er août 2006 et modifiée le 1er octobre 2012, se base sur les art. 4 al. 2, 5 al. 1 et 2 LGZD et 15 RGZD2, et fixe les plafonds admis pour les prix des terrains sis en zone de développement, en vue d'encourager leur mise en valeur tout en répondant aux besoins prépondérants d'intérêt général définis par la loi. Elle prévoit que le montant admis pour le terrain dans le PF d'une opération mise au bénéfice des normes de la LGZD est le prix effectivement payé par le requérant,

- 28/38 - A/697/2015 mais au maximum jusqu'à concurrence des prix plafonds qu'elle détermine selon des critères tels que la zone préexistante et la densité prévue.

e. Historiquement, l'introduction d'un mécanisme de contrôle des loyers dans le cadre de la délivrance d'autorisations de construire en zone de développement a été introduite à l'art. 5 de la loi sur l'expansion de l'agglomération urbaine genevoise en vue de lutter contre la spéculation sur les terrains (MGC 1957 II p. 1'385 ss, not. 1'389), devenue la LGZD en 1978. C'est à la suite de l'adoption de la novelle du 16 novembre 1962 (projet de loi modifiant l'art. 5 de la loi sur l'expansion de l'agglomération urbaine genevoise précitée) qu'a été introduite la condition faite aux propriétaires pour obtenir l'autorisation de construire d'édifier des logements dont le nombre et le type correspondaient aux besoins et à l'intérêt général (MGC 1962 IV p. 2'509). La teneur actuelle de cette disposition a été introduite par une modification législative de la LGZD du 18 septembre 1987 (ATA/502/2014 précité).

Les zones de développement trouvent leur origine dans un projet de loi de 1956 créant un périmètre d'expansion de l'agglomération urbaine élaboré par le Conseil d'État. Dans son rapport relatif à ce périmètre, l'exécutif cantonal indiquait la nécessité de disposer d'espaces permettant la construction d'immeubles tout en évitant la spéculation immobilière (MGC 1956, p. 2022). Pour le Grand Conseil, il existait un lien étroit entre la création d'une zone de développement de l'agglomération urbaine et la politique de lutte contre la pénurie de logements. L'État avait ainsi une volonté claire d'éviter que la politique du logement ne soit entravée par une hausse excessive des prix des terrains. Les amendements successifs

apportés à cette loi ont consisté à veiller à ce que la création de la zone de développement de l'agglomération urbaine, en libérant des terrains en vue de la construction de logements, ne se traduise pas par une spéculation allant à fins contraires de la politique menée par l'État. Dans cette optique, un contrôle des prix des terrains en zone de développement a été introduit (MGC 1972, p. 412). De même, l'État a obtenu un droit de préemption légal sur les terrains dans cette zone. Ce droit de préemption, prévu à l'art. 3 LGL, est destiné notamment à empêcher des opérations spéculatives qui seraient contraires au rôle de la zone de développement. Le but des zones de développement est donc de maîtriser les prix des terrains situés dans ces zones afin de favoriser la construction de logements bon marché (MGC 1977, p. 2018) tout en assurant une densification harmonieuse et raisonnable de certains secteurs du canton. Dans ce but, l'État contrôle le prix des terrains, le coût de construction des immeubles, le type de logements à construire, le prix de vente éventuel ou encore le montant du loyer futur des logements construits. La fixation des prix et loyers intervient sous la forme de directives administratives de l'OCLPF, ayant leur fondement à l'art. 5 LGZD. Elles sont accessibles sur internet (François BELLANGER, Déclassement et autres mesures de planification dans le canton de Genève, in

- 29/38 - A/697/2015 FOËX Bénédic [éd.], Planification territoriale, Droit fédéral et spécificités cantonales, 2013, p. 92 et 93 et les références citées).

Sur la base du plan financier à remettre à l'administration, une limitation des loyers et des prix des logements est imposée au propriétaire des bâtiments à construire, pendant une période de dix ans au maximum. Un tel contrôle sur les logements a été considéré comme conforme au droit supérieur par le Tribunal fédéral, aussi bien au regard de la garantie constitutionnelle de la propriété que de la liberté du commerce et de l'industrie (ATF 99 Ia 620, in SJ 1974 177 ; Alain MAUNOIR, op. cit., p. 276).

f. En l'espèce, la LGZD prévoit que les prix des logements faisant l'objet de cette loi sont contrôlés par l'État (art. 5 al. 3 LGZD). Dans cette perspective, et comme l'a relevé le TAPI à juste titre, l'art. 5 al. 2 LGZD introduit le mécanisme du PF, qui intègre les éléments que doit fournir le requérant au sens de l'art. 13 RGZD, et au moyen duquel le respect des conditions de l'art. 5 al. 1 LGZD est vérifié. La loi ne donne pas de détail sur ce que constitue un prix répondant à un besoin d'intérêt général mais investit le Conseil d'État de le fixer de cas en cas. Il se justifie de considérer que le prix du terrain constitue, avec le coût de construction, l'un des composants les plus importants du prix de revient d'un logement à construire. Un contrôle efficace d'un tel prix de revient sur lequel se base le prix de vente doit dès lors passer par le contrôle du prix du terrain. Au vu de la jurisprudence et de la doctrine précitées, la directive administrative par laquelle intervient la fixation d'un prix maximum pour les terrains sis en zone de développement selon des critères objectifs et pertinents, est conforme au but de l'art. 5 LGZD et ne fait que concrétiser sa mise en œuvre sans sortir du cadre déterminé.

Si la société a pu vendre les logements à des prix inférieurs à ceux fixés dans les accords provisoires, il ne lui appartenait toutefois pas d'augmenter le prix du terrain en y insérant d'autres frais que ceux définitivement agréés. Le contrôle du respect de chacun des postes du PF permet ainsi d'éviter que le promoteur en « gonfle » certains tout en en réduisant d'autres de la manière qui l'arrange mais tout en respectant une limite maximum globale du prix de revient admissible. En effet, si les coûts de construction s'avèrent finalement moins élevés que prévus, les acquéreurs doivent être les premiers à en profiter, conformément aux buts de la LGZD.

Le prix du terrain en cause a par ailleurs déjà été fixé à CHF 531.- par m2 de SBP dans les accords de principe, lesquels se basent sur tous les justificatifs le concernant (art. 67 RGL), ainsi que dans les accords provisoires agréés par la société, de sorte que le montant de ces prix maximum ne peuvent plus être remis en cause à ce stade.

- 30/38 - A/697/2015

Compte tenu de ce qui précède, l'art. 5 LGZD constitue une base légale suffisante au contrôle du prix du terrain en zone de développement. Les restrictions à la liberté économique et à la garantie de la propriété qu'engendre ce contrôle étatique sont justifiées par l'intérêt public que constitue la construction de logements répondant au besoin d'intérêt général, et cette mesure apparaît apte et nécessaire pour atteindre ce but.

Par conséquent, ce grief doit être rejeté. 5) a. La société conteste certains des montants retenus ou écartés par le TAPI et correspondant à différents postes du PF définitif.

b. La chambre administrative fait preuve de retenue lorsqu'il s'agit d'examiner la façon dont sont traités par une administration spécialisée, en fonction de la loi voire des directives existantes, certains frais d'exploitation courants ou extraordinaires ou dont elle établit le budget, voire l'état locatif autorisé d'un immeuble. L'OCLPF est un service spécialisé chargé d'examiner les dossiers relatifs à tous les immeubles subventionnés par l'État, d'en mesurer tous les aspects financiers et techniques. Cette mission lui offre un champ de comparaison étendu et doit en principe l'amener à établir une pratique uniforme. La chambre administrative ne saurait de ce fait substituer son appréciation à celle d'un service spécialisé pour ce qui concerne les questions techniques. Dans un tel cas, le contrôle qu'elle opère sur la façon dont l'autorité administrative applique la loi se limite à l'abus ou à l'excès du pouvoir d'appréciation (ATA/585/2017 précité ; ATA/879/2010 précité et les références citées).

c. En l'espèce, l'OCLPF a admis à juste titre dans le prix du terrain (poste 11), le prix plafonné par m2 de SBP d'un total de CHF 2'768'500.- (poste 111), et dont le principe a été confirmé dans les considérants qui précèdent, ainsi qu'un montant de CHF 280'000.- à titre d'honoraires de mise en valeur (poste 113), non contesté par les parties. À cela s'ajoute encore le poste 112 du PF produit en cours de procédure (« droits de mutation et frais d'acquisition ») à hauteur de CHF 46'884.-, qui doit être admis puisqu'il a été accepté par l'OCLPF compte tenu des justificatifs produits et qu'il n'est pas contesté par les parties.

Quant au montant de CHF 823'771.- figurant au poste 114 (« autorisation et divers »), il ne figure pas dans les PF intermédiaires servant de base aux accords provisoires et ne saurait être admis. En effet, les honoraires des promoteurs liés aux autorisations de construire sont déjà pris en compte au poste 16 (« honoraires de promotion »), voire dans la marge de bénéfice et risques. Les promoteurs soutiennent avoir effectué des prestations correspondant à celles de l'architecte selon la norme SIA 102 à hauteur de 37,5 %, dont les honoraires seraient inclus dans le poste 114. 100 % de ces prestations équivalent à 11,1 % du coût de l'ouvrage de CHF 18'196'400.-, pourcentage sur lequel s'accordent toutes les parties. Or, il ressort d'un contrat d'entreprise générale produit par la société que

- 31/38 - A/697/2015 celui-ci inclut déjà une somme à destination des architectes, ingénieurs et géomètres (CHF 65'464.-), incluse dans le coût global du contrat (CHF 538'200.-), et qui correspond à 13,84 % du coût de l'ouvrage (CHF 65'464.- x 100 / [CHF 538'200.- - CHF 65'464.-] = 13,84). Dès lors, on ne peut reprocher au TAPI d'avoir retenu

que les 11,1 % du coût de l'ouvrage correspondant aux 100 % de prestations d'architecte ont déjà été pris en compte dans les prix des contrats d'entreprise générale, et que ces honoraires ne pouvaient dès lors être inclus également dans le prix afférent au terrain et payés une deuxième fois par les acquéreurs. Il en va de même des frais d'ingénieurs spécialisés et des taxes que veulent attribuer les promoteurs au poste 114, ces montants étant déjà comptabilisés dans le prix du contrat d'entreprise, ou à défaut, aux postes 14 (« taxes diverses ») et 113 (« travaux préparatoires »). Au surplus, la société a elle-même indiqué qu'elle avait ajouté le poste 114 pour compenser le prix plafonné du terrain, ce qui lui permettait d'atteindre le montant effectivement payé par les acquéreurs à ce titre.

d. Les équipements non réalisés, requis expressément par l'OCLPF, participent au coût de revient de l'opération selon les accords de principe et à la définition de la typologie des logements répondant au besoin prépondérant de l'intérêt général. La société n'a pas contesté les montants indiqués par les acquéreurs et retenus par les autorités intimées à hauteur de CHF 5'581.20 par unité de douche et de CHF 8'418.80 par unité d'armoire, de sorte que le coût de construction y afférent peut être retenu pour un montant de CHF 490'000.- ($[\text{CHF } 5'581.20 + \text{CHF } 8'418.80] \times 35$).

Les plans autorisés par le département et incluant les équipements requis constituent, avec les autorisations de construire, l'objet principal des contrats d'entreprise générale. Ils en sont l'annexe la plus importante et doivent ainsi prévaloir sur le descriptif des travaux, annexe non signée, qui ne mentionne pas les équipements en question. Cela s'impose d'autant plus que l'architecte de la société a intégré lui-même les équipements concernés dans les plans avant autorisation, et a confirmé expressément que ces modifications seraient réalisées lors de l'exécution des ouvrages. À cela s'ajoute qu'alors que le TAPI a octroyé un ultime délai à la société pour produire l'ensemble des contrats signés établissant une divergence avec les plans visés ne varietur, elle ne les a pas produits, ni auprès du TAPI, ni auprès de la chambre administrative.

Les équipements en question n'ayant pas été réalisés, il se justifie de réduire de CHF 490'000.- le coût de construction total payé par les acquéreurs en vertu des contrats d'entreprise générale s'élevant à CHF 18'196'000.- (et correspondant à la somme des postes 12 à 15), ce qui donne un total de CHF 17'706'000.-.

e. Le montant de CHF 640'000.- que la société souhaite faire figurer au poste 17 (« imprévus montants versés directement aux acquéreurs ») a été versé « à bien plaisir » aux acquéreurs pour leur permettre de terminer leurs travaux.

- 32/38 - A/697/2015

Ce montant ne justifie en rien une augmentation du prix de revient, puisqu'il ne correspond à aucun des éléments de ce prix, dont tous les composants sont déjà pris en compte aux autres postes admis, et qu'il ne génère ainsi aucune plus-value de l'ouvrage par rapport aux plans techniques et financiers agréés par la société. Par ailleurs, les contrats conclus, qui prennent en compte tous les composants des prix de vente, mentionnent des prix forfaitaires. En outre, les divers postes du PF étant connus au stade de l'accord définitif, il ne se justifie plus de prendre en compte une somme correspondant aux imprévus.

f. Pour procéder au calcul des honoraires de promotion figurant au poste 16, il convient de suivre le mode de calcul appliqué par l'OCLPF et non contesté par les parties ((prix de revient total de l'opération sous poste 18 – prix du terrain sous poste 111 – honoraires de

promotion sous poste 16) x 2,8%] x 1,076 de taxe sur la valeur ajoutée). Cela revient au calcul suivant : (postes 112 + 113 + 12 à 15) x 2,8 % x 1,076, soit CHF 18'032'884.- x 2,8 % x 1,076, avec un total de CHF 543'295.-.

Sur cette base, le coût de revient finalement admis est de CHF 21'344'679.-.

g. Dans la mesure où, selon les contrats conclus avec les acquéreurs, la somme de CHF 4'146'732.- a été versée aux promoteurs au titre d'honoraires pour l'activité de mise en valeur et l'indemnité, il se justifie de suivre le raisonnement de l'OCLPF en considérant qu'une part de ces honoraires ayant déjà été admise au poste 16, seule la différence de CHF 3'603'437.- sera admise en tant que marge de bénéfice et risques, laquelle n'équivaut ainsi plus à 18 % mais à 16,9 % du prix de revient.

Le prix de vente total admis pour les villas s'élève dès lors à CHF 24'948'116.-.

h. En définitive, l'OCLPF n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation dans la fixation des postes du PF définitif et le TAPI a ordonné à juste titre que les postes 112, 113 16 du PF produit en procédure de première instance soient modifiés. À cela s'ajoute également la révision de la marge de bénéfice et risques.

Il conviendra cependant d'annuler le jugement querellé en tant qu'il renvoie le dossier à l'OCLPF pour modifier le PF définitif dans le sens de ses considérants, dans la mesure où ces postes seront directement modifiés par la chambre administrative, par économie de procédure.

i. L'OCLPF a considéré à juste titre qu'il appartenait en conséquence aux promoteurs de rembourser aux acquéreurs la différence entre les prix de vente définitivement admis et les prix de vente effectivement conclus. Il conviendra d'adapter cette différence sur la base des considérants qui précèdent.

j. En conséquence, les griefs de la société seront très partiellement admis.

- 33/38 - A/697/2015 6) a. Les acquéreurs reprochent au TAPI et à l'OCLPF de n'avoir pas pris en compte dans le PF les frais encourus en raison des procédures relatives aux HLAE, ni ceux qui auraient été engendrés par le drainage défectueux. Ils estiment que la marge allouée aux promoteurs devrait être employée pour prendre en charge ces coûts.

b. La direction des travaux dont l'exécution est soumise à autorisation de construire doit être assurée par un mandataire inscrit au tableau des mandataires professionnellement qualifiés, dont les capacités professionnelles correspondent à la nature de l'ouvrage (art. 6 al. 1 in initio LCI).

Les propriétaires sont responsables, dans l'application de la présente loi et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations (art. 122 LCI).

Le département peut demander des renseignements ou des plans complémentaires, la modification de plans, la constitution de servitudes ou des calculs statiques (art. 13 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01). Il s'agit d'une norme potestative, laissant au département une liberté d'appréciation dans laquelle le Tribunal administratif, devenu depuis lors la chambre administrative, selon sa pratique, n'intervient qu'avec retenue. Les recourants ne peuvent en tirer une quelconque obligation d'agir, opposable aux autorités cantonales (arrêt du Tribunal fédéral 1P.224/2001 du 25 juin 2001 consid. 6b).

Pour les constructions profondes, à plusieurs étages en sous-sol ou pénétrant de plus de 4 m en dessous du niveau naturel du terrain, il est exigé un rapport géotechnique dont le contenu doit préciser le niveau et la direction d'écoulement des nappes d'eau de faible importance, les méthodes d'exécution des enceintes d'encagement avec détail des fiches en profondeur et des ouvrages annexes tels qu'ancrages et pieux (plan et profil détaillés), et le type et la position des ouvrages de régularisation des écoulements souterrains (art. 44 LCI et 9 al. 7 let. a à c RCI).

c. Il convient de faire une distinction entre ce qui est soumis ou non au contrôle de l'État en vertu des dispositions applicables.

Celui-ci a pour compétence de déterminer la typologie des logements construits en zone de développement et de fixer les composants de leur prix de revient servant de base aux prix à reporter dans les contrats de vente et d'entreprise, lesquels ne peuvent donc pas être librement négociés. L'accord définitif fixe simplement de manière définitive ces éléments en fonction du bouclage des comptes de construction servant de base au PF définitif.

En revanche, la LGZD n'instaure pas de contrôle de la responsabilité contractuelle des intervenants et l'État ne libère pas ceux-ci de mettre en œuvre

- 34/38 - A/697/2015 les voies de droit habituelles pour faire contrôler le respect d'engagements contractuels et se faire indemniser en cas de violation de ces engagements. La LGZD ne prévoit pas non plus de devoir de l'État d'intervenir dans la promotion par des mesures conservatoires ou provisionnelles dans le but de s'assurer que les intervenants exécutent leurs engagements contractuels.

Il n'appartient donc pas à l'OCLPF de réduire à ce titre la marge de bénéficiaire et risques des promoteurs, dont le mode de calcul n'a pas été remis en cause par les acquéreurs. Cela étant, comme l'a relevé le TAPI, cette marge pourrait le cas échéant permettre aux promoteurs de faire face à leurs obligations dans le cadre d'un procès civil.

En effet, seul le juge civil peut se prononcer sur le non-respect des obligations contractuelles des intervenants et sur une éventuelle réparation ou indemnisation en découlant. Les questions d'éventuels défauts de construction et du défaut de paiements des intervenants relèvent en effet du droit privé et demeurent ainsi de la compétence des juridictions civiles et non des juridictions administratives.

C'est ainsi à juste titre que le TAPI a retenu que les frais engendrés par les procédures de radiation des HLAE ne pouvaient être considérés comme ressortissant aux coûts de construction proprement dits.

Il ressort par ailleurs de l'étude hydrologique produite par les acquéreurs et des art. 44 LCI et 9 al. 7 RCI qu'en l'espèce, les dispositions de droit public n'exigeaient pas l'établissement d'un rapport géotechnique, lequel aurait peut-être permis de prendre à temps les mesures nécessaires pour éviter les problématiques de drainage. L'obligation de confier la direction des travaux à un mandataire inscrit au tableau des mandataires professionnellement qualifiés constitue la seule exigence imposée par l'État à cet égard. Pour le surplus, la salubrité des constructions relève de la responsabilité des propriétaires et la question d'une réalisation défectueuse ou d'une éventuelle erreur de conception dans le projet relève des règles de l'art en matière de construction et doit être exclusivement examinée sur le plan contractuel. Aucune obligation d'agir ne pouvait être imposée aux autorités administratives sur ce point.

Il en va différemment des équipements sanitaires, lesquels participent à la typologie des logements répondant au besoin prépondérant de la population et constituent des éléments contractuels sur lesquels le contrôle étatique ne fait aucun doute en vertu de l'art. 5 LGZD.

Les griefs des acquéreurs seront par conséquent écartés.

- 35/38 - A/697/2015 7)

Dans ces circonstances, le recours des acquéreurs, entièrement mal fondé, sera rejeté et le recours de la société sera très partiellement admis. Le jugement querellé ne sera que très partiellement annulé, modifié dans les sens des considérants, et confirmé pour le surplus. 8)

Vu l'issue du litige, qui confirme dans sa grande majorité le jugement querellé, les émoluments et indemnités prononcés par le TAPI seront confirmés.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des acquéreurs. Un émolument, faiblement réduit, de CHF 950.- sera mis à la charge de la société, qui succombe dans une très large mesure (art. 87 al. 1 LPA).

Aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée pour le même motif, pas plus qu'au département, qui dispose d'un secteur juridique compétent pour traiter ce type de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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