

GE_GERICHTE ATA/186/2021 vom 23. Februar 2021

GE Cour de justice, 2021-02-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_186_2021

FR: GE_GERICHTE ATA/186/2021 du 23 février 2021

IT: GE_GERICHTE ATA/186/2021 del 23 febbraio 2021

Regeste

Résumé: Recours contre la confirmation par le TAPI d'une amende de CHF 225'000.- infligée au recourant, les quatre sociétés recourantes dont ce dernier est administrateur président en répondant solidairement, pour infractions à la LDTR à la suite des ATA/37/2017, ATA/38/2017 et ATA/39/2017 du 17 janvier 2017 et ATA/577/2017 du 23 mai 2017, tous quatre arrêts confirmés par le Tribunal fédéral. Question de savoir si la sanction relève de la matière pénale au regard de l'art. 6 CEDH laissée ouverte. Grief tiré de la récusation par rapport à un juge assesseur tardif et irrecevable. But des opérations montées par le recourant d'éviter l'examen visant à la protection du parc locatif et donc de violer l'art. 39 al. 1 LDTR. Existence d'infractions consommées et non consommées, commises intentionnellement. Absence d'erreur sur l'illicéité. Amende infligée à la personne physique qui a agi dans le cadre de la gestion des quatre sociétés. Amende fondée dans son principe. Unité naturelle d'action dans le cadre des opérations, de sorte que la prescription n'était pas atteinte au moment du jugement du TAPI. La quotité de l'amende doit être examinée par rapport au recourant, à qui elle a été infligée. L'amende pouvait aller jusqu'à CHF 225'000.- compte tenu du concours d'infractions. Faute très lourde et mépris total du but de la loi et des intérêts publics protégés. Amende confirmée dans sa quotité. Réduction de la solidarité des quatre sociétés proportionnellement au nombre d'appartements concernés leur appartenant. Recours partiellement admis dans cette mesure.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

Le litige porte sur la conformité au droit du jugement du TAPI confirmant l'amende de CHF 225'000.- infligée par l'autorité intimée à M. A_____, les quatre sociétés en répondant solidairement. 3)

Les recourants reprochent au TAPI une violation de leur droit d'être entendus du fait du refus d'entendre la directrice de l'OCLPF et d'ordonner la production de toutes les amendes de plus de CHF 60'000.- et plus infligées depuis le 1er juillet 1988, avec une explication sur les circonstances et l'indication du sort réservé par les juridictions compétentes en cas de contestation. Ils formulent par ailleurs les mêmes demandes d'instruction devant la chambre administrative et sollicitent en outre l'audition de trois témoins.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) le droit d'être entendu

- 11/28 - A/3155/2019 comprend notamment le droit d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de

s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_539/2019 du 19 mars 2020 consid. 3.1). Ce droit n'empêche cependant pas la juridiction saisie de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, si elle acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 136 I 229 consid. 5.2). Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_551/2015 du 22 mars 2016 consid. 2.2), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1).

b. Selon l'art. 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial établi par la loi, qui décidera soit des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle.

Pour caractériser la notion d'accusation en matière pénale au sens de l'art. 6 CEDH, la jurisprudence utilise essentiellement trois critères, à savoir la définition de l'infraction selon la technique juridique de l'État en cause, la nature même de l'infraction et le degré de sévérité de la sanction encourue (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, n. 1207).

En application de ces critères, le Tribunal fédéral a considéré que ne relevaient pas d'une accusation en matière pénale une amende de procédure de CHF 300.- (ATF 135 I 313 consid. 2.2 et 2.3), une amende disciplinaire de CHF 300.- également infligée à un fonctionnaire (ATF 121 I 379 consid. 3), de même que des amendes disciplinaires imposées à un avocat respectivement d'un montant de CHF 500.- (ATF 125 I 417 consid. 2) et CHF 5'000.- (ATF 128 I 346, consid. 2 et 3). Tel est le cas, en revanche, du retrait du permis de conduire à titre d'admonestation (ATF 121 II 22 consid. 2 et 3).

La portée des garanties conférées par l'art. 6 § 1 CEDH varie selon qu'il s'agit d'une procédure relevant du volet civil ou du volet pénal de l'art. 6 CEDH, les exigences du procès équitable étant dans ce dernier cas plus rigoureuses. Des différences existent encore s'agissant des causes relevant du droit pénal stricto sensu ou de celles qui ont été intégrées à cette matière au gré de l'extension progressive du volet pénal de l'art. 6 CEDH à des domaines qui ne relèvent pas formellement des catégories traditionnelles du droit pénal, telles que les contraventions administratives, les punitions pour manquement à la discipline - 12/28 - A/3155/2019 pénitentiaire, les infractions douanières, les sanctions pécuniaires infligées pour violation du droit de la concurrence et les amendes infligées par des juridictions financières (arrêts du Tribunal fédéral 2C_32/2016 et 2C_33/2016 du 24 novembre 2016 consid. 12.1 et 12.2).

Dans le cadre d'une procédure disciplinaire, le Tribunal fédéral a relevé qu'une requête de preuve (tendant à la comparution personnelle, à l'interrogatoire des parties, à l'audition de témoins ou à une inspection locale) ne suffit pas à fonder l'obligation d'organiser des débats publics fondée sur l'art. 6 § 1 CEDH. Ce dernier suppose une demande formulée de manière claire et indiscutable (arrêt du Tribunal fédéral 2C_66/2013 du 7 mai 2013 consid. 3.3).

L'art. 6 CEDH – en dehors des limitations expressément prévues par cette disposition – n'exige pas nécessairement la tenue d'une audience dans toutes les procédures. Cela est notamment le cas pour les affaires ne soulevant pas de question de crédibilité ou ne suscitant pas de controverse sur les faits qui auraient requis une audience, et pour lesquelles les tribunaux peuvent se prononcer de manière équitable et raisonnable sur la base des conclusions présentées par les parties et d'autres pièces. Partant, on ne saurait conclure, même dans l'hypothèse d'une juridiction investie de la plénitude de juridiction, que la disposition conventionnelle implique toujours le droit à une audience publique, indépendamment de la nature des questions à trancher. D'autres considérations, dont le droit à un jugement dans un délai raisonnable et la nécessité en découlant d'un traitement rapide des affaires inscrites au rôle, entrent en ligne de compte pour déterminer si des débats publics sont nécessaires. La Cour européenne des droits de l'homme a ainsi déjà considéré que des procédures consacrées exclusivement à des points de droit ou hautement techniques pouvaient remplir les conditions de l'art. 6 CEDH même en l'absence de débats publics (ACEDH Mutu et Pechstein c. Suisse du 2 octobre 2018, req. nos 40575/10 et 67474/10, § 177).

c. Une décision ou un arrêté viole le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 Cst. lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'il omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et lorsque ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. La question de savoir si une distinction juridique repose sur un motif raisonnable peut recevoir une réponse différente selon les époques et suivant les conceptions, idéologies et situations du moment (ATF 145 I 73 consid. 5.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_468/2019 du 8 juin 2020 consid. 3.1).

En matière de quotité des sanctions – pénales comme administratives –, toute comparaison avec d'autres affaires est délicate vu les nombreux paramètres entrant en ligne de compte pour la fixation de la sanction ; il ne suffit d'ailleurs

- 13/28 - A/3155/2019 pas que le justiciable puisse citer un ou deux cas où une sanction particulièrement clémentine a été fixée pour prétendre à un droit à l'égalité de traitement. Les disparités en cette matière s'expliquent normalement par le principe de l'individualisation des sanctions, voulu par le législateur, et elles ne suffisent pas en elles-mêmes pour conclure à un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 141 IV 61 consid. 6.3.2).

d. En l'espèce, la question de savoir si la sanction litigieuse relève de la matière pénale au sens de l'art. 6 CEDH peut demeurer incertaine, les recourants n'ayant pas formé de demande de débats public, ni devant l'instance précédente, ni devant la chambre de ceans. Les recourants n'ayant pas de droit à être entendus oralement, ni à obtenir l'audition de témoins, il convient donc d'examiner si les mesures d'instructions sollicitées apparaissent nécessaires au regard du dossier.

Les recourants motivent leur demande d'audition de la directrice de l'OCLPF par le fait qu'elle est la signataire de l'amende litigieuse et indiquent qu'elle devrait être auditionnée sur le nombre d'amendes infligées pour fraude à la loi ou tentative de fraude à la loi et sur le montant de l'amende, notamment au regard de la pratique de l'autorité intimée dans ce

domaine. Par ailleurs, ils appuient leur demande de production des amendes de CHF 60'000.- et plus sur leur souci d'égalité de traitement et la nécessité de comparaison, en particulier par rapport au montant de l'amende.

Or, s'agissant de l'audition de la directrice de l'OCLPF, dans sa duplique devant le TAPI, l'autorité intimée a indiqué que les recourants étaient les premiers contrevenants sanctionnés pour une fraude à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), de sorte que l'audition sollicitée à ce sujet n'est pas nécessaire. Les recourants ont d'ailleurs abandonné devant la chambre administrative leur conclusion tendant à la production des autres amendes infligées dans un contexte de fraude à la loi. En outre, l'autorité intimée s'est longuement prononcée sur la quotité de l'amende, tant dans la motivation de la décision litigieuse que dans ses différentes écritures devant l'instance précédente que la chambre de céans. L'audition de la directrice de l'OCLPF n'apparaît dès lors pas non plus nécessaire sur ce point.

S'agissant de la production des amendes depuis le 1er juillet 1988, contrairement à ce qu'affirment les recourants, le TAPI a traité cette demande d'instruction au consid. 11 de son jugement, pour l'écarter. La chambre de céans ne peut que rejoindre la conclusion de l'instance précédente. En effet, les recourants n'allèguent pas une violation du principe de l'égalité de traitement et leur demande de production constitue au contraire une recherche pour permettre une éventuelle invocation de ce grief. Il est cependant douteux que le droit d'être entendu ait une telle vocation. En tout état de cause, comme déjà relevé, l'autorité intimée a indiqué que la présente affaire était une première, de sorte que toute

- 14/28 - A/3155/2019 comparaison avec des affaires passées apparaît d'autant plus difficile et qu'il ne se justifie dès lors pas d'effectuer une telle recherche.

Au vu de ce qui précède, le TAPI était fondé à refuser de donner une suite positive aux deux demandes d'actes d'instruction des recourants, de sorte que le grief de violation du droit d'être entendu sera sur ce point écarté. Lesdites demandes seront en outre également écartées devant la chambre de céans.

e. Les recourants demandent également l'audition de M. Q_____, de M. R_____ et de Mme T_____.

Ils motivent leur première requête par la nécessité d'établir, d'une part, la manière dont l'autorité intimée a eu connaissance du montage mis en place par les recourants et constaté par les instances judiciaires jusqu'au Tribunal fédéral et, d'autre part, la réaction de celle-ci à l'impulsion de l'ASLOCA. Cependant, outre le fait que ces éléments résultent déjà des différents jugements et arrêts passés concernant les sociétés de M. A_____, ils ne sont pas décisifs dans le cadre de la présente procédure.

Les deuxième et troisième requêtes ont trait au motif de récusation soulevé contre M. U_____. Toutefois, tant les recourants que l'autorité intimée ont versé des pièces à ce sujet, lesquelles suffisent à trancher ce grief en toute connaissance de cause.

Il ne sera par conséquent pas non plus donné suite à ces trois requêtes. 4)

Les recourants reprochent également au TAPI une violation de leur droit d'être entendus car il aurait procédé à une substitution de motifs en retenant une infraction à l'art. 39 al. 1 LDTR et non une infraction sous la forme d'une fraude à la loi ou d'un abus de droit comme retenu par l'autorité intimée.

a. Le droit d'être entendu implique également la possibilité de se prononcer sur l'appréciation juridique des faits et l'argumentation juridique, dans la mesure où l'autorité envisage de fonder sa décision sur une norme ou un motif qu'aucune des parties à la procédure n'a invoqué jusque-là ou dont elles ne pouvaient supputer la pertinence (Thierry TANQUEREL Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2019, n. 1529).

b. En l'espèce, il sera préalablement constaté que si les recourants invoquent les normes du code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 (CPP - RS 312.0) applicables lorsque le juge pénal entend s'écarter de l'acte d'accusation, le CPP n'est pas applicable en l'espèce, s'agissant d'une procédure administrative soumise à la LPA. Pour le reste, le TAPI ne s'est pas fondé sur une motivation qui n'avait jamais auparavant été soumise aux recourants et à laquelle ils ne pouvaient s'attendre, puisque la fraude à la loi reprochée par l'autorité intimée visait précisément à contourner l'art. 39 al. 1 LDTR.

- 15/28 - A/3155/2019

Le grief sera dès lors écarté. 5)

Les recourants affirment que M. U_____ aurait dû se récuser.

a. La garantie minimale d'un tribunal indépendant et impartial, telle qu'elle résulte des art. 30 al. 1 Cst. et 6 § 1 CEDH, lesquels ont, de ce point de vue, la même portée permet, indépendamment du droit de procédure, de demander la récusation d'un juge dont la situation ou le comportement est de nature à susciter des doutes quant à son impartialité. Elle n'impose pas la récusation seulement lorsqu'une prévention effective du magistrat est établie, car une disposition interne de sa part ne peut guère être prouvée. Il suffit que les circonstances donnent l'apparence de la prévention et fassent redouter une activité partielle du magistrat. Seules les circonstances constatées objectivement doivent être prises en considération. Les impressions purement individuelles de l'une des parties au procès ne sont pas décisives (ATF 140 III 221 consid. 4.1 ; 139 I 121 consid. 5.1 ; 138 I 1 consid. 2.2).

b. En droit administratif genevois, l'art. 15A LPA prévoit que les juges doivent notamment se récuser s'ils ont un intérêt personnel dans la cause (let. a), s'ils ont agi dans la même cause à un autre titre, notamment comme membre d'une autorité, comme conseil juridique d'une partie, comme expert, comme témoin ou comme médiateur (let. b) et s'ils pourraient être prévenus de toute autre manière, notamment en raison d'un rapport d'amitié ou d'inimitié avec une partie ou son représentant (let. f). Les juges, les membres des juridictions et les membres du personnel des juridictions qui se trouvent dans un cas de récusation sont tenus d'en informer sans délai le président de leur juridiction (art. 15A al. 3 LPA). La demande de récusation doit en outre être présentée sans délai et par écrit à la juridiction compétente (art. 15A al. 4 LPA).

c. Selon un principe général, la partie qui a connaissance d'un motif de récusation doit l'invoquer aussitôt, sous peine d'être déchue du droit de s'en prévaloir ultérieurement, dès lors qu'il serait contraire aux règles de la bonne foi de garder en réserve le moyen tiré de la composition irrégulière de l'autorité pour ne l'invoquer qu'en cas d'issue défavorable de la procédure (ATF 140 I 271 consid. 8.4.3 ; ATA/185/2020 du 18 février 2020 consid. 4d et les références citées). Cela ne signifie toutefois pas que la composition concrète de l'autorité judiciaire amenée à statuer doive nécessairement être communiquée de manière expresse au justiciable. Il suffit que l'information ressorte d'une publication générale facilement accessible, en particulier sur internet, par exemple l'annuaire officiel. Selon la

jurisprudence, la partie assistée d'un avocat est en tout cas présumée connaître la composition régulière du tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 2C_1058/2017 du 5 février 2019 consid. 5.2 et les références citées).

Toutefois, lorsque l'apparence de prévention est évidente, de sorte que le juge aurait dû se récuser spontanément, ce vice doit être apprécié avec plus de

- 16/28 - A/3155/2019 rigueur qu'une éventuelle tardiveté de la demande de récusation (ATF 134 I 20 consid. 4.3.2).

d. En l'espèce, il ressort du dossier que les recourants ont porté la décision de l'autorité intimée le 29 août 2019 par-devant le TAPI, où les trois causes ont été instruites à compter de cette date, puis gardées à juger, le jugement ayant été rendu le 19 mai 2020 par ladite juridiction dans une composition ordinaire.

Assistés d'un mandataire professionnellement qualifié, les recourants ne pouvaient ignorer la composition du TAPI statuant dans un litige relevant de la LDTR, dans le cadre duquel il siège dans la composition d'un juge qui le préside et de quatre juges assesseurs, soit un architecte (let. a), un représentant d'organisation de sauvegarde du patrimoine et de l'environnement (let. b), un représentant des bailleurs (let. c) et un représentant des organisations de défense des locataires (let. d ; art. 45 al. 3 LDTR), les juges assesseurs pour la LDTR étant au nombre de douze, soit trois par sous-catégorie (art. 1 let. c du règlement fixant le nombre de juges assesseurs à élire au TAPI du 8 février 2018 - RNTAPI - E 2 05.07) et la liste nominative des magistrats étant disponible sur le site internet du Pouvoir judiciaire, sur la page dédiée à cette juridiction (<http://ge.ch/justice/tribunal-administratif-de-premiere-instance>, consulté le 27 janvier 2021). Il appartenait ainsi aux recourants de se manifester aussitôt après le dépôt de leurs recours, si ce n'est au moment du dépôt de celui-ci – M. U_____ était alors déjà juge assesseur depuis le 24 janvier 2019 (<http://ge.ch/grandconseil/memorial/seances/020108/44/7/>, consulté le 27 janvier 2021) –, et de ne pas attendre qu'un jugement soit rendu pour soulever ce point pour la première fois devant la chambre de céans.

Par ailleurs, le vice allégué n'est pas évident. En effet, non seulement il remonte à de nombreuses années, puisque les recourants allèguent un entretien houleux survenu en juillet 2010 entre M. A_____ et M. U_____ – alors architecte au sein de l'autorité intimée –, à la suite duquel les procédures concernées auraient été injustement, subjectivement et illégalement retardées. Mais surtout, aucun problème de partialité de M. U_____ ne ressort des pièces produites. S'il apparaît certes qu'une plainte a été déposée auprès du conseiller d'État alors en charge du DT à l'encontre de M. U_____ le 24 mai 2011 et réitérée le 22 juillet 2011, il ressort également de sa réponse du 29 août 2011 que l'autorité intimée avait à l'époque écarté cette plainte, en expliquant avec précision les raisons de la durée des procédures dans les dossiers concernés, liées au traitement de ceux-ci, et en rejetant tout partialité de ses collaborateurs, position qu'elle a réitérée le 23 décembre 2011. En outre, les jugements et arrêts rendus dans ces différentes affaires (JTAPI/21_____/2012, JTAPI/22_____/2012 et JTAPI 23_____/2012 du 8 octobre 2012, ATA/642/2013 précité, arrêt du Tribunal fédéral 1C_830/2013 du 8 avril 2014) ne font état d'aucun problème de récusation, grief qui n'avait pas même été soulevé.

- 17/28 - A/3155/2019

Au vu de ce qui précède, le grief tiré de la récusation sera déclaré irrecevable. 6)

Les recourants contestent l'amende infligée.

a. Celui qui contrevient aux dispositions de la LDTR est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les art. 129 à 139 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), et des peines plus élevées prévues par le code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0 ; art. 44 al. 1 LDTR). Lorsqu'une infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société de personnes dépourvues de la personnalité juridique ou d'une entreprise à raison individuelle, les sanctions sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en son nom (art. 44 al. 2 LDTR). La personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise individuelle répondent solidairement de l'amende et des frais (art. 44 al. 3 LDTR).

b. Aux termes de l'art. 137 LCI, est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 150'000.- tout contrevenant à la LCI, aux règlements et aux arrêtés édictés en vertu de ladite loi, ainsi qu'aux ordres donnés par le département dans les limites de ladite loi et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci (al. 1). Le montant maximum de l'amende est de CHF 20'000.- lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales (al. 2). Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction. Constituent notamment des circonstances aggravantes la violation des prescriptions susmentionnées par cupidité, les cas de récidive et l'établissement, par le mandataire professionnellement qualifié ou le requérant, d'une attestation, au sens de l'art. 7, non conforme à la réalité (al. 3). Si l'infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société en commandite, d'une société en nom collectif ou d'une entreprise à raison individuelle, les sanctions sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en son nom, la personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise individuelle répondant solidairement des amendes. Les sanctions sont applicables directement aux sociétés ou entreprises précitées lorsqu'il n'apparaît pas de prime abord quelles sont les personnes responsables (al. 4). La poursuite et la sanction administrative se prescrivent par sept ans (al. 5). 7) a. L'aliénation, sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales), d'un appartement à usage d'habitation, jusqu'alors offert en location, est soumise à autorisation dans la mesure où l'appartement entre, à raison de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie (art. 39 al. 1 LDTR).

Le DT refuse l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. L'intérêt public et l'intérêt général résident dans le

- 18/28 - A/3155/2019 maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués (art. 39 al. 2 LDTR). Afin de prévenir le changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis trois ans au moins, d'acquérir ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si 60 % des locataires en place acceptent formellement cette acquisition ; dans ce cas cependant, les locataires restants devront obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir (art. 39 al. 3 LDTR). Le DT autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci a été dès sa construction soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue, sous réserve du régime applicable à l'aliénation d'appartements destinés à la vente régi par l'art.

8A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (let. a) ; était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée (let. b) ; n'a jamais été loué (let. c) ; a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi (let. d).

L'autorisation ne porte que sur un appartement à la fois. Une autorisation de vente en bloc peut toutefois être accordée en cas de mise en vente simultanée, pour des motifs d'assainissement financier, de plusieurs appartements à usage d'habitation ayant été mis en propriété par étages et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa (art. 39 al. 4 LDTR).

b. C'est le vendeur qui a l'obligation de solliciter auprès du DT l'autorisation d'aliéner (art. 12 al. 1 du règlement d'application de la LDTR du 29 avril 1996 - RDTR - L 5 20.01). Les agents immobiliers, les notaires ou autres mandataires professionnels, dont le concours est sollicité en vue de la passation d'un acte de vente d'un appartement jusqu'alors offert en location, ont l'obligation de s'assurer préalablement de la délivrance par le DT de ladite autorisation (art. 16 RDTR). Le conservateur du registre foncier écarte toute réquisition d'inscription d'une aliénation d'une part de copropriété par étages portant sur un appartement qui n'est pas assortie d'une autorisation du DT au sens de l'art. 39 LDTR lorsque celle-ci est nécessaire (art. 17 al. 2 RDTR).

c. La politique prévue par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment l'aliénation des appartements destinés à la location (art. 1 al. 1 et 2 let. c LDTR), procède d'un intérêt public important (arrêts du Tribunal fédéral 1C_416/2016 du 27 mars 2017 consid. 2.3 ; 1C_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.3 ; 1C_143/2011 du 14 juillet 2011).

d. Il y a fraude à la loi – forme particulière d'abus de droit – lorsqu'une ou un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière

- 19/28 - A/3155/2019 apparemment conforme au droit (ATF 142 II 206 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_124/2017 précité consid. 4.1). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 142 II 206 consid. 2.3 ; 134 I 65 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_124/2017 précité consid. 4.1). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid. 2.2). 8) a. Les amendes administratives prévues par les législations cantonales sont de nature pénale, car aucun critère ne permet de les distinguer clairement des contraventions pour lesquelles la compétence administrative de première instance peut au demeurant aussi exister. C'est dire que la quotité de la sanction administrative doit être fixée en tenant compte des principes généraux régissant le droit pénal (ATA/662/2020 du 7 juillet 2020 consid. 10b).

Sauf prescription contraire de la loi, les dispositions de la partie générale du CP s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif (art. 1 let. a de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006 - LPG - E 4 05). On doit cependant réserver celles qui concernent exclusivement le juge pénal (ATA/662/2020 précité consid. 10c).

En matière de contraventions – soit d'infractions passibles d'une amende (art. 103 CP) –, la tentative et la complicité sont punissables (art. 1 al. 2 LPG).

b. Il est ainsi nécessaire que le contrevenant ait commis une faute, fût-ce sous la forme d'une simple négligence. Selon la jurisprudence constante, l'administration doit faire preuve de sévérité afin d'assurer le respect de la loi et jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour infliger une amende. La juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès ou d'abus. Enfin, l'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 Cst. ; ATA/662/2020 précité consid. 10c).

c. Selon l'art. 21 CP, portant la note marginale « erreur sur l'illicéité », quiconque ne sait ni ne peut savoir au moment d'agir que son comportement est illicite n'agit pas de manière coupable. Le juge atténue la peine si l'erreur était évitable.

Cette disposition implique que l'auteur ait cru à tort que son comportement était licite parce qu'il ignorait que l'acte qu'il commettait était interdit ou punissable et, en outre, qu'il avait eu des raisons suffisantes de se croire en droit d'agir. La réglementation de l'erreur sur l'illicéité est stricte. Elle repose sur l'idée que le sujet de droit doit faire l'effort d'acquérir la connaissance des lois et que son ignorance ne l'absout que dans des circonstances particulières (ATF 129 IV 238

- 20/28 - A/3155/2019 consid. 3.1). Selon la jurisprudence, cette erreur est admise à la double condition que l'auteur a agi en se croyant être en droit de le faire et qu'il avait des « raisons suffisantes » de se tromper. Pour exclure l'erreur, il suffit que l'auteur ait eu le sentiment de faire quelque chose de contraire à ce qui se doit (ATF 104 IV 217 consid. 2) ou qu'il eût dû avoir ce sentiment. Il en va de même s'il a été expressément informé de la situation juridique par l'autorité compétente ou qu'il en a éludé les prescriptions. Lorsque le doute est permis quant à la légalité du comportement, l'auteur doit, dans la règle, s'informer de manière plus précise auprès de l'autorité compétente (ATF 129 IV 6 consid. 4.1 et les références citées ; ATA/1472/2017 du 14 novembre 2017 consid. 4a et les références citées).

d. L'autorité qui prononce une mesure administrative ayant le caractère d'une sanction doit également faire application des règles contenues aux art. 47 ss CP (principes applicables à la fixation de la peine), soit tenir compte de la culpabilité de l'auteur et prendre en considération, notamment, les antécédents et la situation personnelle de ce dernier (art. 47 al. 1 CP). La culpabilité est déterminée par la gravité de la lésion ou de la mise en danger du bien juridique concerné, par le caractère répréhensible de l'acte, par les motivations et les buts de l'auteur et par la mesure dans laquelle celui-ci aurait pu éviter la mise en danger ou la lésion, compte tenu de sa situation personnelle et des circonstances extérieures (art. 47 al. 2 CP ; ATA/662/2020 précité consid. 10c).

e. L'autorité doit en outre faire application des règles contenues à l'art. 49 CP : lorsque par un ou plusieurs actes, le même administré encourt plusieurs sanctions, le juge le condamne à la peine de l'infraction la plus grave et l'augmente dans une juste proportion (arrêt du Tribunal fédéral 6B_111/2010 du 29 juin 2010 consid. 2 ; ATA/1504/2017 du 21 novembre 2017 consid. 4d). Il ne peut toutefois excéder de plus de la moitié le maximum de la peine prévue pour cette infraction. Il est en outre lié par le maximum légal de chaque genre de peine (art. 49 al. 1 CP).

f. S'agissant de la quotité de l'amende, la jurisprudence de la chambre de céans précise que le département jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour en fixer le montant. La juridiction de céans ne la censure qu'en cas d'excès ou d'abus. Sont pris en considération la nature, la gravité et la fréquence des infractions commises dans le respect du principe de la proportionnalité (ATA/13/2020 du 7 janvier 2020 consid. 7d). 9) a. La prescription ne court plus si, avant son échéance, un jugement de première instance a été rendu (art. 97 al. 3 CP). La prescription court dès le jour où l'auteur a exercé son activité coupable (let. a), dès le jour du dernier acte si cette activité s'est exercée à plusieurs reprises (let. b), dès le jour où les agissements coupables ont cessé s'ils ont eu une certaine durée (let. c ; art. 98 CP).

- 21/28 - A/3155/2019

b. L'art. 98 let. b CP s'applique notamment en cas d'unité naturelle d'action (Robert ROTH/Gilbert KOLLY in Laurent MOREILLON/Alain MACALUSO/ Nicolas QUELOZ/Nathalie DONGOIS [éd.], Commentaire romand, Code pénal I, art. 1-110 CP, 2ème éd., 2020, n. 23 ad art. 98). Il y a unité naturelle d'action lorsque des actes séparés procèdent d'une décision unique et apparaissent objectivement comme des événements formant un ensemble en raison de leur relation étroite dans le temps et dans l'espace et, sur le plan subjectif, répondent à un « acte de volonté unique ». Au cas où l'intention de l'auteur de l'infraction se renouvelle chaque fois que l'occasion de commettre l'infraction se présente, le critère subjectif n'est pas rempli ; de même, sur le plan objectif, un trop grand laps de temps entre des actions analogues, ou leur éloignement dans l'espace interdit d'admettre l'unité naturelle (Robert ROTH/Gilbert KOLLY, op. cit., n. 23 ad art. 98). 10) En l'espèce, les recourants contestent premièrement toute infraction à la LDTR, car ils n'auraient pas fait usage d'une institution, norme ou pratique illégale, auraient agi en toute transparence par l'intermédiaire d'un notaire chevronné ainsi qu'en remettant toutes les pièces au registre foncier et se seraient conformés à la note du 9 avril 2014 une fois celle-ci émise.

La chambre administrative ne saurait suivre cette argumentation, qui va à l'encontre des constatations des instances judiciaires, y compris le Tribunal fédéral, et à l'issue desquelles le refus d'autorisation des septante aliénations a été confirmé (arrêts du Tribunal fédéral 1C_123/2017, 1C_124/2017, 1C_125/2017, 1C_361/2017 précités). En effet, M. A_____, administrateur président avec signature individuelle et initialement actionnaire des quatre sociétés, a, selon ces constats, monté de toute pièce une situation destinée à lui permettre de profiter artificiellement de l'ancienne pratique de l'autorité intimée permettant le transfert des parts de PPE aux actionnaires d'une SIAL sans requérir d'autorisation d'aliéner, afin d'aboutir à l'aliénation des appartements sans devoir formuler une telle requête. Pour ce faire, il est passé par l'aliénation des actions d'une société et la transformation ultérieure de celle-ci en SIAL, avant ou après l'acquisition de l'immeuble concerné, pour ensuite soumettre l'immeuble au régime de la PPE si ce n'était pas encore le cas et finalement transférer les parts de PPE, tout cela en lieu et place d'une simple aliénation des parts de PPE. Or, si la cession d'actions, la transformation en SIAL, la création d'une PPE et l'aliénation de parts de PPE ne sont en tant que telles pas contraires à la LDTR, la succession de telles opérations le sont lorsqu'elles sont ainsi orchestrées dans le but d'éluder l'examen de l'autorité visant à la protection du parc locatif et donc de violer l'art. 39 al. 1 LDTR.

Le fait que ni le notaire, ni le registre foncier n'aient identifié les quatre montages lors de leurs interventions dans les septante dossiers et que l'autorité intimée ne les ait découverts

qu'après l'intervention de l'ASLOCA ne remet en rien en cause cette conclusion, les fraudes ayant précisément été mises sur pied

- 22/28 - A/3155/2019 afin de tromper l'autorité et donner l'apparence d'absence de nécessité d'autorisations d'aliéner.

Par ailleurs, le fait que les autorisations d'aliéner les parts de PPE aient été sollicitées, après l'intervention de l'autorité intimée et la note du registre foncier du 9 avril 2014, implique certes que la finalité du montage n'a pas pu être réalisée et que les infractions n'ont pas été consommées quant à l'aliénation des septante parts de PPE. Il n'en demeure cependant pas moins qu'il s'agit de tentatives d'infractions. En outre, même si elles font partie du montage et doivent à ce titre être examinées globalement, il n'en demeure pas moins que les étapes préalablement réalisées ont également conduit à des aliénations au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR, ceci sans requêtes en autorisations d'aliéner. En effet, M. A_____ avait auparavant déjà vendu les actions des quatre sociétés. Or, si une vente d'actions d'une société n'est en tant que telle pas soumise à autorisation au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR, une vente d'actions d'une SIAL emportant le droit de louer une partie déterminée de l'immeuble l'est. Ainsi, en transférant les actions alors que la transformation en SIAL des quatre sociétés était déjà prévue mais non encore exécutée, M. A_____ s'est soustrait au contrôle de l'art. 39 al. 1 LDTR à cette étape-là déjà, les infractions étant ici consommées.

En outre, vu la finesse des opérations successives réalisées, l'on ne peut que rejoindre l'autorité intimée et l'instance précédente en retenant que M. A_____ a agi avec conscience et volonté de se soustraire au contrôle de l'art. 39 al. 1 LDTR, et a donc agi intentionnellement. C'est d'ailleurs ce qui ressort des conclusions du Tribunal fédéral, qui a constaté l'existence de montages mis sur pied dès l'origine (arrêts du Tribunal 1C_123/2017 précité consid. 4.4 ; 1C_124/2017 précité consid. 4.4 ; 1C_125/2017 précité consid. 4.4 ; 1C_361/2017 précité consid. 4.4). Le caractère intentionnel des infractions ressort du reste également de l'argumentation des recourants elle-même, puisqu'ils ont affirmé avoir agi en pensant avoir trouvé une lacune dans la loi, ce qui dénote le caractère réfléchi et volontaire de leurs actions.

De plus, il sera constaté que l'argumentation des recourants selon laquelle ils auraient agi sous l'empire d'une erreur sur l'illicéité frise la témérité. En effet, M. A_____, professionnel de l'immobilier agissant pour lui-même en tant qu'actionnaire ainsi que pour les quatre sociétés, toutes actives dans le domaine de l'immobilier, en tant qu'administrateur président, ne peut se prévaloir d'aucune ignorance et ne peut soutenir s'être trompé, puisque c'est au contraire lui qui a essayé de tromper l'autorité en exploitant ses connaissances poussées de la loi et de la pratique de cette dernière, connaissances que dénote la finesse du montage mis sur pied.

Finalement, il sera constaté que l'autorité intimée a, à juste titre, infligé l'amende à M. A_____, dès lors que c'est lui qui a agi dans le cadre de la gestion

- 23/28 - A/3155/2019 des quatre sociétés, dont il est administrateur président avec signature individuelle.

M. A_____ a par conséquent intentionnellement contrevenu à l'art. 39 al. 1 LDTR, de sorte que l'amende qui lui a été infligée est fondée dans son principe. Les griefs relatifs à l'absence de toute infraction et à l'existence d'une erreur sur l'illicéité seront ainsi écartés.

11) Les recourants affirment ensuite que la prescription serait acquise, le dies a quo du délai

devant être fixé au moment de la cession des actions, ou au moment de la transformation en SIAL, au plus tard le 6 mai 2013, sauf pour B_____, par rapport à laquelle le dies a quo correspondrait à la vente de l'immeuble, le 15 mai 2013.

Néanmoins, l'ensemble des opérations – cession des actions, transformation en SIAL, passage de l'immeuble au régime de la PPE si ce n'était pas déjà le cas, transfert des parts de PPE – forme un tout qui a été mis sur pied dans sa globalité pour obtenir, à l'issue de toutes ces étapes, qui se sont succédées rapidement, l'aliénation de parts de PPE sans solliciter d'autorisation d'aliéner, et ce avec un animus unique. Il y a donc unité naturelle d'action au sens de l'art. 98 let. b CP, les derniers actes correspondant au plus tôt aux réquisitions d'inscription au registre foncier, survenues au début de l'année 2014.

La prescription n'était par conséquent pas atteinte lors de la confirmation de l'amende par le TAPI le 19 mai 2020, date depuis laquelle elle ne court plus. Le grief sera dès lors écarté.
12) Les recourant contestent la quotité de l'amende.

Préalablement, il sera relevé que c'est par rapport à M. A_____, à qui l'amende a été infligée, que la quotité de l'amende doit être examinée, amende qui pouvait aller de CHF 100.- à CHF 225'000.- conformément à l'art. 137 al. 1 LCI et aux règles sur le concours d'infractions, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté.

Contrairement à ce qu'affirment les recourants, l'instance précédente n'a pas retenu une seule infraction, alors que l'autorité intimée en aurait retenu deux, puisque ces deux autorités, administratives et judiciaires, ont toutes deux retenu le montage – mis sur pied afin de contourner et contrevenir à l'art. 39 al. 1 LDTR – dans son ensemble. Or, l'ampleur de ce montage est incontestable, tant sous l'angle de sa conception que sous celui de sa réalisation.

Sous l'angle de sa conception, la nature et la finesse du montage en lui-même dénotent le fait qu'il a été élaboré et réfléchi en toute connaissance de cause par une personne rompue au domaine de l'immobilier et connaissant de manière approfondie la législation et la pratique dans le domaine de la LDTR, M. A_____, dans le but précis de se soustraire artificiellement à l'examen de

- 24/28 - A/3155/2019 l'autorité afin de pouvoir individualiser des appartements dont il savait que l'aliénation ne répondait pas à un intérêt privé prépondérant. Les autorisations d'aliéner ont d'ailleurs finalement toutes été refusées. Cela dénote par conséquent non seulement une violation intentionnelle de l'art. 39 al. 1 LDTR, comme déjà constaté, mais également un mépris total du but de la loi, soit la protection du parc locatif. Loin de démontrer la légèreté de la faute de M. A_____, l'argumentation des recourants demandant la prise en compte de leur intention initiale et de leur volonté d'exploiter une lacune ne fait au contraire que confirmer ce qui précède, de même que le fait qu'ils affirment avoir agi en toute transparence, puisque cela confirme simplement que le montage a été mis sur pied pour tromper l'autorité et que ce but a, jusqu'à un certain point, été atteint. Sous cet aspect, la faute de M. A_____ doit être qualifiée de très lourde.

Sous l'angle de sa réalisation, M. A_____ a répété le montage à l'échelle de quatre sociétés et quatre immeubles, pour un total de septante appartements, soit septante infractions et tentatives d'infractions, ce qui justifie d'ailleurs l'application des règles sur le concours d'infractions. De par le nombre d'immeubles et d'appartements concernés, la faute doit dès lors également être qualifiée de très lourde.

Par ailleurs, si ce montage n'a pas été atteint sa finalité, soit l'aliénation des septante parts de PPE sans solliciter d'autorisation, il y a été mis un terme non pas du propre fait de M. A_____, mais uniquement en raison de l'intervention de l'État, par le biais de la note du registre foncier du 9 avril 2014. À cet égard, le fait que l'État ne serait pas intervenu de son propre chef mais uniquement sur impulsion de l'ASLOCA, comme l'argumentent les recourants, ne minimise en rien la faute de M. A_____ et, comme déjà constaté, démontre uniquement le fait que le stratagème mis en place pour tromper l'autorité a bien failli fonctionner. Ainsi, le fait que le but final n'a pas pu être atteint n'est pas imputable à l'administré, de sorte que sa faute n'en est pas amoindrie.

En outre, si la fraude a été mise au jour et s'il a pu y être mis fin après intervention de l'autorité intimée, l'entier des étapes successives avait alors déjà été réalisé, jusqu'aux réquisitions d'inscription des nouveaux propriétaires de parts de PPE au registre foncier, et il ne restait plus qu'il soit donné une suite positive à ces dernières pour couronner les opérations de succès. L'ensemble des actes visant à violer l'art. 39 al. 1 LDTR avait ainsi déjà été accompli, la faute n'étant à cet égard pas non plus amoindrie.

De plus, ces actes incluaient une première aliénation sans autorisation d'aliéner, soit la cession des actions alors que la transformation en SIAL était déjà prévue. Cette étape préalable s'inscrivait dans le scénario global réalisé dans le but de pouvoir profiter artificiellement de la pratique de l'autorité intimée en vigueur avant le 9 avril 2014 mais emportait en soi déjà une atteinte au but de protection du parc locatif. La détention de certificat d'actions d'une SIAL par différentes

- 25/28 - A/3155/2019 personnes, forme analogue à la propriété (ATA/80/2014 du 12 février 2014 consid. 7), implique en effet déjà une individualisation de chaque appartement. Sous cet angle également, au regard de la lésion des intérêts protégés par la loi, la faute est lourde et n'est pas minimisée par le fait que le transfert des parts de PPE n'a au final pas pu être effectué, pour des raisons indépendantes de la volonté de M. A_____.

Par ailleurs, quant à leurs motivations, les recourants se contentent de contester le but lucratif et la cupidité et soulignent que l'autorité intimée n'a jamais comparé le prix des actions avec le prix de vente de chaque immeuble dans son ensemble. Or, la comparaison de ces deux prix ne suffirait à elle seule aucunement à démontrer l'absence de but lucratif aux opérations mises sur pied, puisque l'ampleur de celles-ci, dans lesquelles la vente des actions a souvent eu lieu au bénéfice de personnes liées d'une manière ou d'une autre à M. A_____, comme cela ressort des différents arrêts rendus par la chambre de céans et confirmés par le Tribunal fédéral, dépasse la seule cession des actions. Par ailleurs, les recourants ne démontrent pas que M. A_____ n'y aurait trouvé aucun avantage financier et n'indiquent pas pour quels autres motifs un montage d'une telle ampleur aurait été mis sur pied et répété de la sorte, si ce n'est pour générer des profits substantiels. Le seul autre motif invoqué est celui d'offrir la possibilité à des particuliers d'investir dans l'immobilier, motif certes altruiste mais qui n'emporte aucune crédibilité, au vu de l'ampleur du scénario mis sur pied. On ne peut dès lors que rejoindre l'instance précédente lorsqu'elle retient que l'on ne voit pas pour quel autre motif que ses propres intérêts économiques M. A_____ a élaboré ce stratagème au mépris de la loi.

Finalement, quant à la situation financière à prendre en compte pour la fixation de l'amende, la sanction ayant à juste titre été infligée à M. A_____, comme déjà relevé et conformément à l'art. 44 al. 2 LDTR, et les quatre sociétés étant uniquement solidairement

responsables de l'amende, comme prévu par l'art. 44 al. 3 LDTR, l'autorité intimée et l'instance précédente étaient fondées à retenir qu'il convenait uniquement de tenir compte de la situation financière de M. A_____. Or, ce dernier n'a pas démontré, ni d'ailleurs même allégué, que l'amende infligée le placerait dans une situation financière difficile.

Au vu de ce qui précède et de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, en particulier la très lourde faute de M. A_____, qui n'a pas hésité à faire l'usage d'une tromperie répétée à plusieurs reprises et par rapport à un grand nombre d'appartements, et du mépris total du but de la loi et des intérêts publics protégés, qui ont été atteints par rapport aux septante appartements, même si les parts de PPE n'ont pas pu être transférées, le TAPI était fondé à retenir que l'autorité intimée n'avait pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en fixant l'amende au maximum légal compte tenu du concours d'infractions, soit à CHF 225'000.-. Le grief sera par conséquent écarté.

- 26/28 - A/3155/2019 13) Les recourants affirment finalement que les sociétés ne pourraient pas être chacune solidaires d'une peine globale relative à des infractions qu'elles n'auraient pas commises.

Or, si la personne responsable au sein de quatre sociétés est la même, soit M. A_____, l'entier des septante infractions n'a pas été commis dans le cadre de la gestion de quatre sociétés, vingt-sept appartements concernant D_____, vingt et un E_____, vingt B_____ et deux C_____, de sorte qu'il ne se justifie pas que chacune des quatre sociétés soit tenue solidairement de l'entier du montant de CHF 225'000.-.

La solidarité de chaque société sera par conséquent réduite proportionnellement au nombre d'appartements concernés lui appartenant (20/70 pour B_____, 27/70 pour D_____, 21/70 pour E_____ et 2/70 pour C_____).

Le recours sera partiellement admis, dans cette seule. La responsabilité solidaire des quatre sociétés sera réduite au pro rata du nombre d'appartements les concernant, soit à CHF 64'285.70 (20/70 de CHF 250'000.-) pour B_____, CHF 6'428.55 (2/70 de CHF 225'000.-) pour C_____, CHF 86'785.70 (27/70 de CHF 250'000.-) pour D_____ et CHF 67'500.- (21/70 de CHF 225'000.-) pour E_____. Le jugement attaqué et la décision litigieuse seront confirmés pour le surplus. 14) Vu l'issue du litige et compte tenu du fait que les quatre sociétés obtiennent très partiellement gain de cause, un émolument réduit de CHF 1'800.- sera mis à la charge des recourants, pris solidairement (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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