

GE_GERICHTE ATA/194/2023 vom 28. Februar 2023

GE Cour de justice, 2023-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_194_2023

FR: GE_GERICHTE ATA/194/2023 du 28 février 2023

IT: GE_GERICHTE ATA/194/2023 del 28 febbraio 2023

Erwägungen

E. 1

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

E. 2

Dans un premier grief, le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu.

E. 2.1

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 comprend notamment le droit pour l'intéressé 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 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il 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 145 I 167 consid. 4.1. ; 140 I 285 consid. 6.3.1).

E. 2.2

En l'espèce, la recourante allègue que l'argumentation du TAPI partirait de la prémisse que l'audition des deux administrateurs ne serait pas crédible ». Les auditions devraient servir à prouver le contenu de l'entretien du 1er juin 2021, notamment que l'OCLPF aurait changé d'avis. Or, d'une part, les deux personnes concernées n'ont pas la qualité de témoins, mais représentent la société dès lors qu'ils sont, respectivement directeur, consultant en immobilier et mandataire de la société pour M. C_____, et administrateur avec signature individuelle pour M. B_____ (art. 7 LPA). C'est dès lors à bon droit que le TAPI a retenu leurs liens avec la société pour refuser leur audition, celle-ci n'étant pas de nature à prouver des faits, ni à modifier l'issue du litige. D'autre part, un courriel a été adressé à la société quelques heures après la réunion par l'autorité intimée. Il en détaille les points importants. Ainsi, même à suivre la recourante sur le contenu de l'entrevue et à retenir que l'OCLPF aurait modifié sa position, la société ne pourrait en déduire aucun droit conformément aux considérants qui suivent.

- 7/11 - A/3851/2021 Le grief de violation du droit d'être entendu par le TAPI sera écarté.

E. 3

La recourante invoque une violation du principe de la bonne foi.

E. 3.1

Déoulant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 143 V 95 consid. 3.6.2). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que (1) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, (2) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et (3) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore (4) qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et (5) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 141 V 530 consid. 6.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 4.1).

E. 3.2

La recourante soutient que, lors de l'entretien du 1er juin 2022, l'OCLPF serait entré en matière sur une prise en charge des intérêts intercalaires et des travaux effectués sous garantie. Or, le courriel qui lui a été adressé le jour même de l'entrevue indique clairement revenir sur les « deux premiers points que vous avez abordés, à savoir votre proposition d'envoi de justificatifs des intérêts intercalaires ainsi que des travaux de réparation réalisés en garantie, en lieu et place des entreprises responsables ». Le courriel précise que l'OCLPF avait « pris bonne note de [l]'intention [de la société de se] conformer aux décisions judiciaires. Comme annoncé, le projet de fixation définitive ainsi que son annexe étant en cours de finalisation conformément aux décisions de justice, après réflexion, il n'apparaît pas utile que vous nous transmettiez les pièces susmentionnées. Nous vous transmettrons directement la décision définitive dans les meilleurs délais et poursuivront les échanges sur son application comme évoqué en séance ». Ainsi la poursuite des échanges évoquée ne porte que sur l'application ultérieure de la décision de l'OCLPF du 5 octobre 2021. De surcroît, la quatrième condition nécessaire et cumulative à l'application du principe de la bonne foi ne serait en tous les cas pas remplie. Outre que l'OCLPF n'a pas donné d'assurances à la société sur les questions des intérêts intercalaires et des travaux de réparation réalisés en garantie, la recourante n'indique pas quelles dispositions elle aurait prises, entre, approximativement, 15h et 18h le 21 juin 2021 auxquelles elle ne saurait renoncer sans subir de préjudice. Le grief sera écarté.

- 8/11 - A/3851/2021

E. 4

La recourante conteste le caractère exécutoire de la décision querellée de même que l'exigibilité de ses obligations, de sorte que selon elle, le chiffre 3 de son dispositif devrait être annulé.

E. 4.1

Le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition (al. 1) ; les décisions des autorités administratives suisses sont assimilées à des jugements (al. 2 ch. 2 ; art. 80 LP). Dans la mesure où les acquéreurs de biens immobiliers ont indûment payé un prix supérieur à celui autorisé par

l'OCLPF, 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 qui en ont été les bénéficiaires. La restitution, fondée sur un enrichissement illégitime à concurrence de la 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'inobservation 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 ; ATA/1132/2022 du 8 novembre 2022 consid. 5). Le système est analogue en matière de 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 ; ATA/1348/2020 du 22 décembre 2020 et les références citées ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logement et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, pp. 479 ss et les références citées). Les décisions portant l'obligation de payer une somme d'argent ou à fournir des sûretés sont exécutées par la voie de la poursuite pour dettes et la faillite. Elles sont assimilées aux jugements exécutoires au sens de l'art. 80 LP dès qu'elles sont passées en force conformément à l'art. 53 LPA (art. 55 al. 1 LPA).

E. 4.2

En l'espèce, à teneur du chiffre 2 de la décision querellée, « la différence entre, d'une part, les prix de vente acquittés par les acquéreurs des logements considérés et, d'autre part, les prix de vente définitivement admis revient légitimement aux propriétaires actuels desdits biens », ce que la recourante ne conteste au demeurant pas. À teneur du ch. 3 contesté, « ces montants deviennent exigibles à l'entrée en force de la présente décision, qui est assimilée à un jugement exécutoire au sens de l'art. 80 LP, et doivent être remboursés aux propriétaires actuels desdits biens (ch. 3) ».

- 9/11 - A/3851/2021 Cette formulation comprend trois notions : l'exigibilité et son dies a quo ; l'assimilation à un jugement exécutoire et la définition des bénéficiaires desdits montants.

E. 4.2.1

Les prix de vente définitifs ont fait l'objet de l'arrêt du Tribunal fédéral qui a confirmé l'arrêt de la chambre de céans. La recourante était tenue par les plafonnements par postes ressortant des décisions qui ont été rendues en sa faveur, en contrepartie de prestations de l'État. Le trop-perçu par la recourante a été établi par la procédure précitée et son montant est en conséquence aujourd'hui exigible. Le fait que les bénéficiaires du trop-perçu par la recourante soient des tiers, en l'occurrence les acheteurs des logements, est sans incidence sur le caractère exigible des montants concernés. Le dies a quo qui tient compte de la procédure en cours est conforme aux règles générales de procédure administrative.

E. 4.2.2

L'assimilation de la décision de l'autorité intimée à un jugement exécutoire est conforme à l'art. 80 al. 2 ch. 2 LP. La procédure jusqu'au Tribunal fédéral a mis à charge de la

recourante une obligation pécuniaire, à savoir de rembourser un montant total avoisinant les cinq millions, perçus à tort. L'art. 55 LPA, à l'instar de l'art. 40 de la loi fédérale sur la procédure administrative du 20 décembre 1968 (PA - RS 172.021) prévoit que les décisions portant condamnation à payer une somme d'argent sont exécutées par la voie de la poursuite conformément à la LP. L'art. 55 al. 1 LPA mentionne expressément qu'une telle décision est assimilée aux jugements exécutoires au sens de l'art. 80 LP dès qu'elles sont passées en force conformément à l'art. 53 LPA.

E. 4.2.3

Enfin, l'autorité intimée ne fait que rappeler qui sont les bénéficiaires des montants concernés, ce que la recourante ne conteste pas.

E. 4.3

Le recourant invoque deux arrêts du Tribunal fédéral. Le premier (ATF 143 III 162) mentionne que « d'après la jurisprudence, il faut entendre par "décision administrative", au sens de l'art. 80 al. 2 ch. 2 LP, tout acte administratif imposant de manière contraignante la prestation d'une somme d'argent à l'État ou à une autre corporation publique (ATF 47 I 222 consid. 1; RVJ 1972 p. 61 consid. 3a; arrêt 5P.350/2006 du 16 novembre 2006 consid. 3.1, avec la doctrine citée). » Le cas, à l'instar du second exemple donné par la recourante, est toutefois différent, s'agissant de l'application de la loi fédérale sur la partie générale du droit des assurances sociales du 6 octobre 2000 (LPGA - RS 830.1) et ne portant pas sur une prestation pécuniaire allouée à un administré par le biais d'une décision. Le grief sera écarté.

E. 5

La recourante se plaint d'une violation du principe de la proportionnalité, « si par impossible il devait être considéré qu'un délai a été fixé à l'entrée en force de la décision pour s'exécuter »,

E. 5.1

Le principe de la proportionnalité exige que les mesures mises en œuvre soient propres à atteindre le but visé (règle de l'aptitude) et que celui-ci ne puisse être atteint par une mesure moins contraignante (règle de la nécessité) ; il doit en outre

- 10/11 - A/3851/2021 y avoir un rapport raisonnable entre ce but et les intérêts compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; ATA/1218/2021 du 16 novembre 2021 consid. 6a ; ATA/997/2021 du 28 septembre 2021 consid. 7g).

E. 5.2

En l'espèce, le seul « délai » mentionné consiste dans la précision, par l'autorité intimée, que « aussitôt que la décision définitive de vente sera entrée en force, elle sera transmise aux propriétaires concernés à qui il sera indiqué qu'il leur appartiendra de rechercher leur créance auprès d'A_____, chacun d'eux étant libre de convenir directement avec elle des modalités de remboursement ». Cette précision est apte à atteindre le but d'intérêt public visé soit le respect de la législation en matière de construction de logements. Elle est nécessaire pour ce faire et proportionnée au sens étroit, l'accord définitif de vente fixant le prix global, réduisant le prix de vente total des logements et places de stationnement, ayant été notifié à la recourante il y a plusieurs années, le 25 mai 2018. L'intérêt public au

rétablissement d'une situation conforme au droit et, par voie de conséquence, l'intérêt des acquéreurs à pouvoir être rapidement remboursés prime l'intérêt de la recourante à obtenir des délais de paiement supplémentaire. Le grief est mal fondé.

E. 6

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). 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.