

# **GE\_GERICHTE A/771/2015 vom 27. August 2015**

GE Cour de justice, 2015-08-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_771\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_771_2015)

FR: GE\_GERICHTE A/771/2015 du 27 août 2015

IT: GE\_GERICHTE A/771/2015 del 27 agosto 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Tout contrevenant aux dispositions légales et réglementaires ou aux conditions fixées pour le déclassement est passible d'une amende administrative n'excédant pas 20 % du prix de revient total de l'immeuble tel qu'il a été prévu par le plan financier.

### **E. 2**

Au surplus, les mesures et sanctions prévues aux titres V et VI de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables par analogie. Art. 12 Dispositions transitoires, al. 4 et 5 (nouveaux)

### **E. 4**

Les articles 5, alinéa 1, lettre b, et 8A sont applicables à compter du lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle aux logements destinés à la vente, situés dans des bâtiments dont la date d'entrée moyenne des habitants est postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2010 et n'ayant fait l'objet d'aucune acquisition.

### **E. 5**

Les articles 5, alinéa 1, lettre b, et 8A sont applicables à compter du premier jour du mois suivant un délai de 3 ans après la publication de la présente initiative dans la FAO aux logements situés dans des bâtiments dont la date d'entrée moyenne des habitants est postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2010, ayant fait l'objet d'au moins une acquisition. Le délai peut être prolongé si le propriétaire a fait preuve de diligence pour libérer l'appartement de ses occupants mais se trouve encore en cours de procédure judiciaire ou dans le délai de protection institué à l'article 271a, alinéa 1, lettre e, du code des obligations, à la date fixée ci-avant.

### **E. 6**

a. L'art. 34 al. 1 Cst. garantit de manière générale et abstraite les droits politiques, que ce soit sur le plan fédéral, cantonal ou communal. Selon l'art. 34 al. 2 Cst., qui codifie la jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral sous l'empire de la Constitution fédérale du 29 mai 1874 (arrêt du Tribunal fédéral 1P.298/2000 du 31 août 2000 consid. 3a), cette garantie protège la libre formation de l'opinion des citoyens et l'expression fidèle et sûre de leur volonté (ATF 131 I 126 consid. 5.1 ; 130 I 290 consid. 3 ; 121 I 252 consid. 2 et les références citées ; ATA/181/2011 du 17 mars 2011 consid. 5 ; ATA/163/2009 du 31 mars 2009 consid. 9 et 10 ; Pascal MAHON, op. cit., vol. I, n. 150 ss ; Andreas AUER/ Giorgio MALINVERNI/ Michel HOTTELIER, op. cit., n. 913 ss). L'art. 44 Cst-GE garantit les droits politiques en des termes similaires ( ACST/11/2015 du 22 mai 2015 consid. 4a ; ACST/10/2015 précité consid. 4 ; ACST/5/2015 précité consid. 6a ; ATA/181/2011 précité consid. 5). b. Un intitulé d'initiative qui serait trompeur ou mensonger peut être susceptible

d'induire les citoyens en erreur sur le sens et la portée de l'initiative, et ainsi les inciter, dans un premier temps, à signer ou au contraire à ne pas signer la demande d'initiative, puis, dans un second temps, lors du scrutin populaire sur l'initiative, à accepter ou refuser l'initiative ou s'abstenir, en étant dans l'un et l'autre cas sous l'empire d'une erreur de compréhension ou d'appréciation pouvant porter sur des points essentiels de la proposition formulée par l'initiative. Il pourrait alors y avoir atteinte à la liberté de vote (Stéphane GRODECKI, op. cit., p. 262 n. 924 in fine ; Stephan WIDMER, Wahl- und Abstimmungsfreiheit, 1989, p. 94 ss ; Nicolas VON ARX, Ähnlich aber anders. Die Volksinitiative in Kalifornien und in der Schweiz, 2002, p. 121). Encore faut-il, pour que l'initiative puisse être considérée comme viciée de ce chef, que l'intitulé de l'initiative – comme, plus généralement, un bref exposé des motifs susceptible de figurer sur la liste des signatures (art. 86 al. 2 LEDP) – ne soit pas qu'inexact ou quelque peu racoleur, mais en nette contradiction avec le contenu de la proposition formulée par l'initiative. Un intitulé polémique, partial ou en forme de proclamation ne conduit pas nécessairement à créer une confusion inacceptable sur l'objet de l'initiative (arrêt du Tribunal fédéral 1P.338/2006 et 1P.582/2006 du 12 février 2007 consid. 3.6, 3.7, 4 et 5, ZBl 2007 p. 313 ; arrêt du Tribunal fédéral du 2 décembre 1988 consid. 2, SJ 1989 p. 90 ss ; arrêt du Tribunal administratif genevois du 18 mars 1992 consid. 4 ss, RDAF 1993 p. 45).

## **E. 7**

En l'espèce, l'IN 156 reprend fondamentalement l'idée maîtresse du PL 11141 d'obliger les propriétaires de logements PPE en zone de développement à habiter personnellement leur logement durant la période de contrôle, sous réserve de justes motifs, sous peine de sanctions et mesures, comprenant l'impossibilité de se prévaloir, pour l'aliéner, du fait que leur appartement avait été soumis dès l'origine au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue. Elle énumère les mêmes situations de justes motifs que le PL 11141-A de déroger à cette obligation personnelle d'habiter, et elle retient la même idée d'une prolongation possible du délai d'adaptation laissé aux propriétaires de tels logements les ayant mis en location sans justes motifs pour les libérer de leurs occupants dans l'hypothèse où, nonobstant leur diligence à entreprendre les démarches nécessaires à cette fin, ils se trouveraient encore, à l'issue du délai prévu, en cours de procédure judiciaire ou dans le délai de protection institué par l'art. 271a al. 1 let. e de la loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220). Ce n'est guère que sur la durée du délai d'adaptation laissé aux propriétaires que l'IN 156 diffère tant du PL 11141 que du PL 11141-A alors soutenu par la majorité de la commission précitée. Il n'est pas contesté que le conseiller d'État François LONGCHAMP, alors en charge du département s'occupant notamment du logement, a soutenu, sinon même proposé l'idée maîtresse précitée du PL 11141, sans doute d'abord au sein du Gouvernement, puis qu'il l'a défendue devant le Grand Conseil et la commission du logement, en se montrant pour l'essentiel favorable au PL 11141-A dans sa version soumise au Parlement dans un premier temps, alors soutenue par la majorité de la commission du logement. Ledit conseiller d'État est devenu dans l'intervalle président du Conseil d'État élu pour la législature 2013-2018. Il est avéré – et d'ailleurs admis par le recourant lui-même – que l'appellation « loi Longchamp » est un nom sous lequel la thématique du PL 11141 a été relayée par les médias et dans les milieux politiques durant les travaux parlementaires relatifs à ce projet de loi, y compris pour en désigner la version soutenue dans un premier temps par la majorité de la commission du logement.

## E. 8

a. À ce stade, il doit déjà être constaté que l'intitulé de l'IN 156 ne saurait amener les citoyens à être trompés sur le contenu essentiel des propositions formulées par ladite initiative, du fait qu'il comporte les mots « OUI à la loi Longchamp ». Sans doute le Conseil d'État a-t-il indiqué, dans son rapport au Grand Conseil sur la prise en considération de l'IN 156, que le « principe phare du projet de loi déposé par le Conseil d'État, et repris par l'IN 156 » est « l'obligation pour un propriétaire d'habiter son bien en zone de développement » (p. 5 dudit rapport), tandis que, dans sa détermination sur les recours déposés contre l'arrêté attaqué, le comité d'initiative a relevé que la « mesure centrale de l'initiative populaire, reprise de la "loi Longchamp" » est de « soumettre les appartements nouvellement construits en PPE, soumis à la LGZD, et non occupés par leur acquéreur, au régime juridique des logements locatifs de la LDTR » (réponse au recours, p. 3 ch. 5). Si, à cet endroit, le Conseil d'État a mis l'accent sur l'obligation d'habiter et le comité d'initiative sur la conséquence de la violation de cette obligation, le PL 11141 (et le PL 11141-A) et l'IN 156 n'en visent pas moins des propositions législatives au contenu pour l'essentiel identique, correspondant au concept visé par l'appellation « loi Longchamp ». D'ailleurs, dans le même rapport au Grand Conseil, le Conseil d'État a souligné qu'à l'instar du PL 11141, l'IN 156 prévoit une « mesure, consistant à considérer un appartement PPE en zone de développement loué pendant la période de contrôle comme un appartement locatif, dont la revente ultérieure ne (pourrait) en principe pas être autorisée en application de l'article 39, alinéa 4, lettre a LDTR » (p. 4). Il y a au surplus dit lui-même soutenir sans réserve l'IN 156 « dès lors qu'elle reprend très largement le texte du PL 11141 tel que déposé par le Conseil d'État le 14 mars 2013 » (p. 6 dudit rapport).

b. La fonction de conseiller d'État est de grande importance dans la vie politique, et celle de président du Conseil d'État de première importance, d'autant plus depuis que la nouvelle constitution genevoise a rendu cette fonction présidentielle permanente pour la durée de la législature et non plus tournante de façon annuelle (art. 105 al. 2 Cst-GE ; Michel HOTTELIER/ Thierry TANQUEREL, La Constitution genevoise du 14 octobre 2012, SJ 2014 II 341 ss, 375). Par ailleurs, le département présidentiel comprend la chancellerie d'État, chargée notamment du traitement des initiatives populaires (art. 4 ss du règlement pour l'organisation du Conseil d'État de la République et canton de Genève, du 25 août 2005 - B 1 15.03 ; art. 2 al. 1 let. a et 9 let. e du règlement sur l'organisation de l'administration cantonale, du 11 décembre 2013 - B 4 05.10). Il n'en résulte cependant pas que la mention du patronyme d'un conseiller d'État ou du président du Conseil d'État dans l'intitulé d'une initiative populaire est de nature à créer la confusion sur le fait que l'initiative émane d'électeurs (dont l'identité d'au moins neuf d'entre eux doit figurer sur les listes des signatures [art. 86 al. 1 let. d LEDP]). Les citoyens ne sont pas de ce fait amenés à penser, tant lors de la collecte des signatures que lors du scrutin, que la proposition leur étant soumise serait celle du Conseil d'État, ni à imaginer que l'objet soumis à leur suffrage consisterait à exprimer sa confiance ou sa défiance à l'endroit du Conseil d'État ou du conseiller d'État considéré. L'institution de l'initiative populaire ne se trouve pas détournée de sa finalité et de sa légitimité par le fait que le nom d'une personnalité politique, fût-elle conseiller d'État et même président du Conseil d'État, soit associé par les initiants à l'objet de l'initiative, pour peu que, comme en l'espèce, la référence faite à une proposition de loi largement connue sous une appellation comportant le patronyme d'une telle personnalité ne soit pas matériellement mensongère ou trompeuse.

c. Rien – sous la réserve déjà évoquée de la garantie constitutionnelle de la liberté de vote – n'interdit d'intégrer un nom de famille

évocateur de l'objet d'une initiative dans l'intitulé de cette dernière, en particulier celui d'un conseiller d'État ou du président du Conseil d'État, même si le procédé n'est pas courant. Il n'est même guère usuel – dans le droit fil d'un système et d'une culture politiques non marqués par la personnalisation du débat politique – de désigner un texte législatif par le nom d'une personnalité politique. Mais lorsque tel est le cas, une telle appellation n'est pas ressentie comme inconciliable avec le fait que des modifications soient le cas échéant apportées au projet présenté et défendu par la personnalité politique dont le nom est utilisé. L'historique de la LGZD l'illustre, puisque cette loi de 1957 a été appelée la « loi Dutoit », du nom du conseiller d'État alors en charge du logement et de l'aménagement du territoire, quand bien même le Grand Conseil a apporté des modifications au projet de loi que le Conseil d'État lui avait soumis (BOACG tome XIX p. 9890 ; cf. la loi sur la procédure civile, du 29 septembre 1819 [ROLG 1819 p. 101 ss], appelée « loi Bellot », du nom de son auteur, Pierre-François BELLOT, avoué, avocat, bâtonnier, professeur, doyen de la faculté de droit, parlementaire [Bernard BERTOSSA/ Louis GAILLARD/ Jaques GUYET/ André Diego SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, 1988, ad Bref historique ch. I § 3 ss] ; cf. les cas de la « lex Koller » puis de la « lex Friedrich » désignant couramment des versions de la législation fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des étrangers). Il n'en va pas différemment de la proposition législative évoquée dans la présente procédure. Dans un premier temps, la majorité de la commission du logement avait apporté, dans le PL 11141-A, quelques modifications au PL 11141, dont elle avait cependant conservé l'idée maîtresse de l'obligation d'habiter, puis elle avait abandonné cette idée maîtresse pour lui préférer celle du « primo-acquéreur » dans la L 11141, loi annulée par le Tribunal fédéral (arrêt 1C\_223/2014 précité). L'IN 156 vise fondamentalement à redonner vie au PL 11141-A, lui-même fidèle à l'esprit du PL 11141. Peu importe que les termes de « loi Longchamp » aient le cas échéant pu – comme le prétend le recourant sans le prouver – être utilisés aussi pour désigner cette L 11141, alors abusivement. Cet abus de langage ne rend pas trompeuse la référence que l'IN 156 fait à la « loi Longchamp » pour désigner le projet législatif qu'elle reprend, étant en outre précisé que, fréquemment, les médias présentent des projets de loi comme des lois (comme s'ils étaient déjà adoptés sinon même déjà en vigueur). d. S'il est sans doute susceptible d'orienter les citoyens sur les propositions formulées par une initiative, l'intitulé qui est donné à cette dernière n'en constitue pas pour autant – et de loin – le seul moyen dont ceux-ci disposent pour se forger une opinion sur ces projets législatifs, déjà au stade de la collecte des signatures, et aussi lors du scrutin. Il leur est loisible, voire leur incombe, de lire le texte de l'initiative, puis, au moment du scrutin, de s'intéresser aux commentaires des initiants, à la présentation contenue dans la brochure explicative, aux prises de position des partis politiques, autres associations ou groupements, aux travaux préparatoires des textes soumis à votation (accessibles sur internet), aux débats publics et aux articles de presse, émissions radiophoniques et télévisées et autres produits des médias (ATF 130 I 290 consid. 3.2 ; ACST/5/2015 précité consid. 7 in fine ; ATA/583/2008 du 18 novembre 2008 consid. 9c in initio). e. Le grief de violation des droits politiques soulevé par le recourant à l'encontre de l'intitulé de l'IN 156 est mal fondé.

## **E. 9**

a. La chambre constitutionnelle rejettera donc le recours à titre subsidiaire. b. Le recourant, qui succombe, sera astreint au paiement d'un émolument, qui sera fixé à CHF 1'000.- (art. 87 al. 1 LPA ; art. 1 s. du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative, du 30 juillet 1986 [RFPA - E 5 10.03]). c. Vu l'issue du litige,

aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). \* \* \* \* \*

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