

# **GE\_GERICHTE JTAPI/817/2024 vom 22. August 2024**

GE Cour de justice, 2024-08-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_817\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_817_2024)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/817/2024 du 22 août 2024

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/817/2024 del 22 agosto 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) et de la loi sur les constructions et les installations

- 9/15 - A/1982/2023 diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05, art. 143 et 145 al. 1 LCI ; art. 45 al. 1 LDTR).

### **E. 1.5**

; ATA/902/2015 du 1er septembre 2015 consid. 3b). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer (ATA/1145/2015 du 27 octobre 2015 consid. 4b et les arrêts cités).

### **E. 2**

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

### **E. 3**

Le recourant sollicite préalablement la comparution personnelle des parties.

### **E. 4**

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend notamment le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, 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 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités). Toutefois, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige. Il est ainsi possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du

moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_576/2021 du 1er avril 2021 consid. 3.1 ; 2C\_946/2020 du 18 février 2021 consid. 3.1). Par ailleurs, ce droit ne confère pas le droit d'être entendu oralement ou d'obtenir l'audition de témoins (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_381/2021 du 17 décembre 2021 consid. 3.2 ; cf. aussi art. 41 in fine LPA).

#### **E. 5**

En l'espèce, le recourant a eu l'occasion de s'exprimer par écrit à plusieurs reprises durant la présente procédure, d'exposer son point de vue et de produire toutes les pièces qu'il estimait utiles à l'appui de ses allégués, en particulier au sujet de son départ pour G\_\_\_\_\_ et séjour sur place. L'autorité intimée a également répondu à son recours, se prononçant sur les griefs qu'elle estimait pertinents pour l'issue du litige et le recourant s'est vu octroyer la possibilité de répliquer, ce qu'il a fait. Le dossier comporte en outre tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant ainsi au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige, de sorte qu'il n'y a pas lieu de procéder à la comparution personnelle des parties, cet acte d'instruction n'étant au demeurant pas obligatoire.

- 10/15 - A/1982/2023

#### **E. 6**

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

#### **E. 7**

L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_581/2010 du 28 mars 2011 consid.

#### **E. 8**

Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêt du Tribunal fédéral 2C\_831/2019 du 8 juin 2020 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 ; ATA/322/2019 du 26 mars 2019 consid. 3).

#### **E. 9**

Invoquant implicitement une violation de l'art. 5 al. 1 let. b LGZD, le recourant estime remplir les conditions pour l'octroi d'une dérogation fondée sur cet article et que ladite dérogation n'aurait dès lors pas dû être limitée dans le temps. Subsidiairement, le délai fixé au 30 octobre 2023 pour la fin de la mise en location du logement et par conséquent l'obligation d'occuper personnellement de manière effective et intense, devait être repoussé ou dépendre de la date de départ des locataires.

#### **E. 10**

La zone de développement a pour l'essentiel comme objectif de favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt public (ATA/1325/2017 du 26 septembre 2017 ; Alain MAUNOIR, Les zones de développement dans le canton de Genève, in RDAF 1998 I p. 266 et 267). La LGZD fixe les conditions applicables à l'aménagement et à l'occupation rationnelle des zones de développement affectées à l'habitat, aux commerces et aux autres activités du secteur tertiaire (art. 1 LGZD). La délivrance d'une autorisation de construire selon

- 11/15 - A/1982/2023 les normes d'une zone de développement est subordonnée à l'adoption préalable par le Conseil d'État d'un PLQ au sens de l'art. 3 LGZD et des conditions particulières applicables au projet imposées notamment à l'art. 5 LGZD (affectation à des besoins d'intérêt général ; art. 2 al. 1 let. a et b LGZD).

#### **E. 11**

Dès l'origine - en ayant d'abord eu d'autres intitulés -, la LGZD a été conçue comme un instrument de lutte contre la pénurie de logements et la spéculation immobilière. Il a été considéré que le déclassement de parcelles résultant de l'application des normes d'une zone de développement, au lieu de celles de la zone primaire, produisait une plus-value devant aussi profiter à la collectivité publique, autrement dit en échange de laquelle le promoteur-constructeur et, partant, le propriétaire des parcelles devaient concéder des sacrifices, notamment « sous la forme de création de logements à des conditions raisonnables » (MCG 1957 II 1386, 1390). Les limitations de loyers, restreignant le rendement des opérations immobilières, devaient se répercuter sur les prix des terrains constructibles que les promoteurs-constructeurs étaient disposés à payer et, partant, auxquels les propriétaires pouvaient les vendre (MGC 1962 IV 2508 s.). 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. De même, l'État a obtenu un droit de préemption légal sur les terrains dans cette zone. 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, le type et les loyers devant répondre aux besoins prépondérants de la population (François BELLANGER, Déclassement et autres mesures de planification dans le canton de Genève, in Planification territoriale Droit fédéral et spécificités cantonales, 2013 p. 93 ; Alain MAUNOIR, Les zones de développement dans le canton de Genève, in RDAF 1998 I, p. 276).

#### **E. 12**

Des dysfonctionnements de plusieurs ordres ont été constatés dans le cadre d'opérations en PPE en zone de développement : certains appartements étaient loués au maximum du loyer

fixé par l'Etat, puis vendus au prix du marché à l'issue de la période de contrôle. Des lots entiers étaient ainsi acquis par les mêmes personnes, ce qui privait la classe moyenne de l'accès à la propriété d'un logement (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_529/2015 du 5 avril 2016 consid. 4.3; ACST/16/2015 et ACST/17/2015 précités, consid. 4d). Pour mettre fin à ces pratiques, l'IN 156 a été lancée le 19 mai 2014 prévoyant un dispositif, dont la clé de voûte consistait en une obligation d'occupation personnelle imposée aux propriétaires de logements en PPE situés en zone de développement (cf. art. 5 al. 1 let. b in fine LGZD ; ACST/16/2015 et ACST/17/2015 précités, consid. 4d). Amputée de ses dispositions transitoires invalidées par la chambre

- 12/15 - A/1982/2023 constitutionnelle de la Cour de Justice (ACST/16/2015 et ACST/17/2015 confirmé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1C\_529/2015), les nouvelles dispositions légales sont entrées en vigueur le 19 novembre 2016.

### **E. 13**

Ainsi, selon l'art. 5 al. 1 let. b LGZD, issu de cette initiative, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le nombre, le type et le prix des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général les logements destinés à la vente doivent être occupés par leur propriétaire, sauf justes motifs agréés par le département. Sont notamment considérés comme des justes motifs : 1) des circonstances imprévisibles au moment de l'acquisition du logement, soit, notamment, le divorce des acquéreurs, le décès, la mutation temporaire dans un autre lieu de travail ou un état de santé ne permettant plus le maintien dans le logement ; 2) le fait que le propriétaire du bien-fonds ait reçu le ou les appartements concernés en paiement du prix du terrain pour permettre la construction de logements prévus sur son bien-fonds ou une circonstance d'échange analogue; 3) une situation sur le marché du logement ne permettant pas de trouver un acquéreur au prix contrôlé et admis par l'Etat.

### **E. 14**

La chambre constitutionnelle, dans son arrêt du 2 novembre 2015 (ACST/17/2015, cons. 20e) a relevé que la disposition considérée (art. 5 al. 1 let. b ch. 1 LGZD) restreignait doublement l'admission comme justes motifs des situations qu'elle citait, en posant l'exigence que les situations visées aient été imprévisibles, et ce au moment de l'acquisition du logement. Prise au pied de la lettre, en plus de produire les conséquences le cas échéant de la violation de l'obligation d'habiter, cette double condition commanderait de refuser de déroger à cette obligation par exemple vis à vis de l'employé d'une société multinationale sachant qu'il serait très certainement muté provisoirement à l'étranger durant les années à venir, parce que c'était la politique de son entreprise, ou de la personne âgée dont l'état de santé se dégraderait à tel point qu'elle ne pourrait plus demeurer dans son logement, parce que ceci n'était imprévisible à aucun moment de la vie. Les exemples précités fournissent cependant eux-mêmes la justification que seule une interprétation très restrictive devrait être faite de cette exigence d'imprévisibilité au moment de l'acquisition du logement, en tant qu'ils étaient mentionnés comme des circonstances imprévisibles constituant de justes motifs de déroger à l'obligation d'habiter. Il s'imposerait de retenir qu'un refus d'une dérogation dans de telles situations ne serait fondé que si elles étaient concrètement en voie de se réaliser lors de l'acquisition du logement, au point que cette acquisition viserait

manifestement d'autres fins que l'habitation personnelle des acquéreurs. Un tel refus ne serait pas excessif au regard de la finalité admissible de l'obligation d'habiter. C'était au demeurant à l'administration qu'il incomberait de prouver le caractère prévisible de

- 13/15 - A/1982/2023 ces situations au moment de l'acquisition, en vertu de la maxime inquisitoire prévalant en matière administrative (art. 19 ss LPA), sans préjudice du devoir de coopération des intéressés en tant que parties (art. 22 ss LPA). Cet arrêt a été confirmé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1C\_529/2015 du 5 avril 2016, lequel a précisé que la liste de justes motifs était clairement exemplative, comme cela ressortait de l'emploi de l'adverbe « notamment » à l'art. 5 al. 1 let. b LGZD. La chambre constitutionnelle avait estimé à juste titre qu'une dérogation n'était envisageable que dans la mesure où les circonstances nouvelles n'étaient pas déjà prévisibles au moment de l'acquisition, comme cela ressortait du ch. 1° de la disposition qui mentionnait les cas de décès, de divorce et de mutation temporaire. Lorsque le changement de situation était envisagé au moment de l'acquisition, il était évident que celle-ci n'était pas effectuée dans la perspective d'un logement à long terme, ce qui apparaissait contraire aux buts de la réglementation (consid. 4.6).

#### **E. 15**

En l'espèce, lors de la signature de l'acte de vente et d'achat, le recourant a été rendu particulièrement attentif aux particularités du régime juridique du logement qu'il acquérait. Il connaissait notamment l'obligation de l'occuper personnellement et, dans le cas contraire, la nécessité d'obtenir une décision préalable de l'OCLPF pour justes motifs avant toute libération des lieux. Il a quitté la Suisse, et par conséquent l'appartement dont il est l'unique propriétaire, sept mois seulement après y avoir emménagé et n'est plus retourné y vivre depuis. Il explique que son déménagement à G\_\_\_\_\_ pour des raisons professionnelles résulte d'une décision collective des dirigeants et actionnaires de la société, prise après l'acquisition de l'appartement, dans le but de développer la présence d'B\_\_\_\_\_ au Moyen-Orient, avoir participé aux discussions du conseil d'administration à ce sujet, en tant qu'associé gérant, et avoir accepté son détachement. Quand bien même la décision a été prise en commun, ayant accepté sa mutation, le recourant ne peut prétendre se l'être fait imposer, a fortiori pour une durée au-delà de la date du 30 octobre 2023. Conscient de l'obligation d'occupation liée à son logement et en sa qualité d'associé majoritaire de la société, il avait la possibilité de refuser ce départ, ce qu'il n'a pas fait et qui relève par conséquent d'un choix personnel qui ne peut être qualifié d'imprévisible. Le recourant n'apporte par ailleurs pas la preuve que sa présence à G\_\_\_\_\_, en permanence au-delà de la date du 30 octobre 2023, est absolument nécessaire. En près de cinq ans et demi sur place, il a vraisemblablement pu, à tout le moins, mettre en place les bases nécessaires au développement recherché de la société au Moyen- Orient. Le recourant n'a pas non plus allégué avoir exploré d'autres solutions lui permettant de revenir en Suisse à partir du 1er novembre 2023, telles que, par exemple, son remplacement ou une gestion de son activité depuis Genève, avec potentiellement quelques déplacements sur place durant l'année, ce qui au vu des avancées technologiques en matière de communication à distance, ne semble pourtant pas impossible. Il doit par conséquent être retenu que la décision de

- 14/15 - A/1982/2023 s'établir à G\_\_\_\_\_ au-delà de la date fixée par l'OCLPF relève également pour les raisons précitées de sa convenance personnelle. En autorisant l'inoccupation par le recourant de son appartement jusqu'au 30 octobre 2023, l'OCLPF a déjà fait preuve d'une grande compréhension à l'égard de la situation du recourant. Ce

dernier, qui aurait pu utiliser ce délai qui lui était accordé à bon escient n'a toutefois pris aucune disposition en vue de libérer l'appartement de ses locataires, dont le bail aurait selon ses dires, initialement été signé afin de répondre à une situation d'urgence. Il n'a pas non plus entrepris de démarches en vue de son retour en Suisse et, s'il a certes tiré profit de ce délai pour envisager une revente de l'appartement, demandant à plusieurs reprises une suspension de procédure, il a finalement abandonné le projet, prétextant un désaccord sur le prix de vente qu'il savait être soumis au contrôle étatique et dont le montant avait été fixé plusieurs mois plus tôt. Au vu des explications qui précèdent, le déplacement du recourant à G\_\_\_\_\_ pour des raisons professionnelles ne peut justifier l'octroi d'une dérogation à l'obligation d'habiter son logement, au sens de l'art. 5 al. 1 LGDZ, au-delà de la date du 30 octobre 2023. En acceptant son changement de situation, il doit être retenu que le recourant n'avait pas la perspective d'occuper le logement à long terme, ce qui apparaît contraire aux buts de l'art. 5 al. 1 let. b LGZD. Le grief du recourant sera par conséquent écarté.

#### **E. 16**

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.

#### **E. 17**

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), le recourant qui succombe, est condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 15/15 - A/1982/2023

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