

# **GE\_GERICHTE JTAPI/941/2022 vom 1. September 2022**

GE Cour de justice, 2022-09-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_941\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_941_2022)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/941/2022 du 1 septembre 2022

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/941/2022 del 1 settembre 2022

## **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 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).

- 8/15 - A/904/2022

### **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**

L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du requérant 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. 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. 4**

Selon l'art. 48 al. 1 LPA, les demandes en reconsidération de décisions prises par les autorités administratives sont recevables lorsqu'un motif de révision au sens de l'art. 80 let. a et b LPA existe (let. a) ou lorsque les circonstances se sont modifiées dans une mesure notable depuis la première décision (let. b).

### **E. 5**

Contrairement à l'art. 80 let. b LPA (auquel renvoie l'art. 48 let. a LPA), qui prévoit comme motif de reconsidération des faits ou des moyens de preuve nouveaux et importants que le requérant ne pouvait connaître ou invoquer dans la procédure précédente (faits « nouveaux anciens »), l'art. 48 let. b LPA permet de faire valoir une modification notable des circonstances survenue après la prise de la décision litigieuse. Par modification notable des circonstances, il faut entendre des faits nouveaux « nouveaux » (vrais nova), c'est-à-dire survenus après la prise de la décision litigieuse, et qui modifient de manière importante l'état de fait ou les bases juridiques sur lesquels l'autorité a fondé sa décision, justifiant

par-là sa remise en cause (ATA/1620/2019 du 5 novembre 2019 consid. 3a ; ATA/159/2018 du 20 février 2018 consid. 3a ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, p. 491 n. 1422).

#### **E. 6**

Une demande de reconsidération ne doit pas permettre de remettre continuellement en cause des décisions entrées en force et d'éluider les dispositions légales sur les délais de recours (ATF 138 I 61 consid. 4.5 ; 136 II 177 consid. 2.1 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, n. 1417). C'est pourquoi, en principe, l'administré n'a aucun droit à ce que l'autorité entre en matière sur sa demande de reconsidération, sauf si une telle obligation de l'autorité est prévue par la loi ou si les conditions particulières posées par la jurisprudence sont réalisées (ATF 120 Ib 42 consid. 2b ; Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 1417). La procédure de reconsidération ne constitue pas un moyen de réparer une erreur de droit ou une omission dans une précédente procédure (ATF 111 Ib 209 consid. 1).

- 9/15 - A/904/2022

#### **E. 7**

La jurisprudence a ainsi admis qu'une autorité doit obligatoirement entrer en matière sur une demande de reconsidération notamment si les circonstances se sont modifiées dans une mesure notable depuis la dernière décision (ATF 138 I 61, 72-73 ; 136 II 177, 181). Une modification notable des circonstances au sens de l'art. 48 al. 1 let. b LPA doit être suffisamment motivée, en ce sens que l'intéressé ne peut pas se contenter de l'alléguer, mais doit expliquer, en substance, en quoi les faits dont il se prévaut représenteraient un changement notable des circonstances depuis la décision entrée en force ; à défaut, l'autorité de première instance n'entre pas en matière et déclare la demande irrecevable (ATA/573/2013 du 28 août 2013 consid. 4).

#### **E. 8**

Saisie d'une demande de reconsidération, l'autorité examine préalablement si les conditions de l'art. 48 LPA sont réalisées. Si tel n'est pas le cas, elle rend une décision de refus d'entrer en matière qui peut faire l'objet d'un recours dont le seul objet est de contrôler la bonne application de cette disposition (ATF 136 II 177 consid. 2.1 ; 117 V 8 consid. 2 ; 109 Ib 246 consid 4a ; Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 1430). Si lesdites conditions sont réalisées, ou si l'autorité entre en matière volontairement sans y être tenue, et rend une nouvelle décision identique à la première sans avoir réexaminé le fond de l'affaire, le recours ne pourra en principe pas porter sur ce dernier aspect. Si la décision rejette la demande de reconsidération après instruction, il s'agira alors d'une nouvelle décision sur le fond, susceptible de recours. Dans cette hypothèse, le litige a pour objet la décision sur réexamen et non la décision initiale (arrêts du Tribunal fédéral 2C\_319/2015 du 10 septembre 2015 consid. 3 ; 2C\_406/2013 du 23 septembre 2013 consid. 4.1). Si la juridiction de recours retient la survenance d'une modification des circonstances, elle doit renvoyer le dossier à l'autorité intimée afin que celle-ci le reconsidère (Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit administratif général, 2014, n. 2148), ce qui n'impliquera pas nécessairement que la décision d'origine sera modifiée (cf. Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 1429).

#### **E. 9**

En l'espèce, le DT est entré en matière sur la demande de reconsidération déposée par les recourants, tendant à obtenir une dérogation à leur obligation d'occuper de manière effective et intense leur logement à F\_\_\_\_\_ et l'a rejetée.

#### **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 les normes d'une zone de développement est subordonnée à l'adoption

- 10/15 - A/904/2022 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.).

#### **E. 12**

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. 13**

Des dysfonctionnements de plusieurs ordres ont été constatés dans le cadre d'opérations en propriété par étages (ci-après : 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).

#### **E. 14**

Pour mettre fin à ces pratiques, l'IN 156 a été lancé 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

- 11/15 - A/904/2022 invalidées par la chambre 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. 15**

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. 16**

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) restreint doublement l'admission comme justes motifs des situations qu'elle cite, 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 à l'employé d'une société multinationale sachant qu'il sera très certainement muté provisoirement à l'étranger durant les années à venir, parce que c'est la politique de son entreprise, ou à 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'est 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 sont 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

- 12/15 - A/904/2022 refus ne serait pas excessif au regard de la finalité admissible de l'obligation d'habiter. C'est au demeurant à l'administration qu'il incomberait de prouver le caractère prévisible de 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 est clairement exemplative, comme cela ressort 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 ressort du ch. 1° de la disposition qui mentionne les cas de décès, de divorce et de mutation temporaire. Lorsque le changement de situation est envisagé au moment de l'acquisition, il est évident que celle-ci n'est pas effectuée dans la perspective d'un logement à long terme, ce qui apparaît contraire aux buts de la réglementation (consid. 4.6).

#### **E. 17**

En l'espèce, les recourants ont signé une promesse de vente et d'achat portant sur un appartement de 4 pièces de 98 m<sup>2</sup> de surface PPE, avec un balcon de 16 m<sup>2</sup> à F\_\_\_\_\_ le 15 octobre 2019. Le 7 avril 2021, ils ont sollicité auprès de l'OCLPF une dérogation à l'obligation d'habiter leur appartement, expliquant que cet appartement ne correspondait plus à leurs besoins du fait de l'obligation que leurs employeurs leur avaient imposée de faire du télétravail. De plus, leur enfant était gardé à la maison car ils n'avaient pas réussi à trouver une place en crèche : ils étaient dès lors trois adultes et un enfant dans l'appartement. Malgré cette demande à laquelle aucune réponse n'avait encore été donnée par l'OCLPF, les recourants ont signé l'acte définitif de vente et d'achat le 6 mai 2021, lequel a été enregistré au Registre foncier le lendemain. La dérogation leur a été refusée par décision de l'OCLPF du 1er juillet 2021, laquelle est entrée en force. Ce dernier a retenu que le fait de devoir faire du télétravail et que leur enfant soit gardé à la maison ne constituaient pas des circonstances qualifiées d'imprévisibles au moment de l'acquisition de leur appartement. Dans leur demande de reconsidération du 14 octobre 2021, ils ont fait valoir que la recourante était tombée enceinte de leur second enfant – ce qui n'était pas prévu –, qu'ils avaient trouvé une place à la crèche des H\_\_\_\_\_ pour leur aîné et que, bien que le télétravail n'était plus obligatoire, la recourante en faisant encore à raison de deux jours par semaine sur conseil de son médecin et le recourant de un jour par semaine : la configuration de leur appartement à F\_\_\_\_\_ ne le permettrait toutefois plus eu égard à leurs obligations de confidentialité.

- 13/15 - A/904/2022 Il apparaît aujourd'hui que l'obligation de faire du télétravail en raison de la situation sanitaire n'existe plus et ce depuis le 17 février 2022 ; au moment de la signature de l'acte de vente de l'appartement, les recourants connaissaient les exigences de leur employeur en matière de télétravail – notamment en lien avec des questions de confidentialité –, lesquelles n'ont pas changé entre la demande de dérogation du 5 avril 2021 et celle de la reconsidération du 14 octobre 2021. Dès lors qu'aucun changement n'est intervenu depuis le refus de dérogation, lequel est entré en force, c'est à juste titre que l'OCLPF a retenu qu'il n'y avait pas matière à reconsidération sur ce point. Le tribunal relèvera au surplus qu'à ce jour il n'y a plus aucune obligation de télétravailler, et que la

recourante ayant accouché, si l'un des deux époux continue à faire du télétravail, c'est un choix de pure convenance personnelle qui ne peut justifier une dérogation à l'obligation d'habiter leur logement. Concernant l'arrivée d'un second enfant dans la famille, même si elle semblait inattendue, il n'apparaît pas qu'il s'agisse d'un événement totalement imprévisible. De plus, l'appartement des recourants, de 98 m<sup>2</sup> de surface PPE – et non 78.2 m<sup>2</sup> comme indiqué dans leurs écritures - est nettement suffisant pour accueillir une famille de quatre personnes, ce d'autant plus que la chambre des enfants est légèrement plus grande dans le nouvel appartement que dans l'appartement loué et que la surface totale de l'appartement l'est également (98 m<sup>2</sup> pour le nouvel appartement et 89.4 m<sup>2</sup> pour l'actuel) Enfin, la difficulté de trouver des places en crèche dans le canton de Genève n'est assurément pas un événement imprévisible mais une réalité connue des recourants depuis la naissance de leur premier enfant et à laquelle de très nombreuses familles sont confrontées ; cas échéant, si de nouvelles places ne pouvaient être trouvées proches de leur appartement à F\_\_\_\_\_, il leur appartiendrait de trouver un autre mode de garde, comme ils l'avaient fait avant de pouvoir placer leur aîné à la crèche de H\_\_\_\_\_ – étant souligné qu'une garde à domicile est tout à fait envisageable dans un logement de 98 m<sup>2</sup> avec deux parents travaillant à l'extérieur. Le tribunal soulignera par ailleurs que la question de la garde des enfants n'est que temporaire puisque dans trois ans et demi leurs deux enfants seront scolarisés.

#### **E. 18**

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que l'OCLPF a refusé de reconsidérer sa décision de refus de déroger à l'obligation pour les recourants d'habiter leur logement à F\_\_\_\_\_.

#### **E. 19**

Mal fondé, le recours sera rejeté.

#### **E. 20**

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), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est

- 14/15 - A/904/2022 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/904/2022

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