

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1982/2023 LCI

JTAPI/817/2024

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 22 août 2024

dans la cause

**Monsieur A\_\_\_\_\_**, représenté par Me Michel SCHMIDT, avocat, avec élection de domicile

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OCLPF**

---

---

## EN FAIT

1. Monsieur A\_\_\_\_\_ est un citoyen français qui s'est établi en Suisse, dans le canton de Genève, le 12 novembre 2010.
2. B\_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : B\_\_\_\_\_ ou la société) est une société à responsabilité limitée inscrite au registre du commerce du canton de Genève (ci-après : RC) depuis le \_\_\_\_\_ 2001. M. A\_\_\_\_\_ en est l'associé majoritaire (pour 115 parts), gérant et président, avec pouvoir de signature individuelle.

Monsieur C\_\_\_\_\_ et Monsieur D\_\_\_\_\_ sont tous deux également associés de la société pour respectivement 50 et 35 parts chacun.

M. C\_\_\_\_\_ est associé gérant depuis le 7 juillet 2008 et M. D\_\_\_\_\_ depuis le 16 janvier 2018. Depuis cette dernière date et jusqu'au 29 juin 2020, ils possédaient respectivement 50 et 20 parts chacun.

3. Aux termes d'un acte de vente et d'achat instrumenté le \_\_\_\_\_ 2017, M. A\_\_\_\_\_ a acquis, à son seul nom, le logement destiné à la vente et visé par le lot n° 3.02 situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_[GE], correspondant au feuillet n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_ (ci-après : la commune), en contrepartie d'un prix de vente de CHF 629'800.-.

L'acte de vente et d'achat mentionnait expressément l'obligation d'occuper personnellement le logement et, dans le cas contraire, la nécessité d'obtenir une décision préalable de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF), rattaché au département du territoire (ci-après : DT), pour justes motifs avant toute libération des lieux.

Sis en zone de développement, l'immeuble est soumis au contrôle étatique au sens de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) jusqu'au 30 novembre 2027.

4. M. A\_\_\_\_\_ a officiellement emménagé dans l'appartement avec son épouse, Madame F\_\_\_\_\_, le 6 novembre 2017.
5. Le 18 mai 2018, par le biais du formulaire d'annonce de départ « D », M. A\_\_\_\_\_ a informé l'office cantonal de la population et des migrations (ci-après : OCPM) qu'il quittait définitivement Genève le 6 juin 2018 pour G\_\_\_\_\_, aux Émirats arabes unis, suite à un transfert professionnel. Le départ à l'étranger ne concernait pas son épouse.
6. Le 4 décembre 2018, B\_\_\_\_\_ a sollicité auprès de l'OCPM une autorisation d'absence rétroactive en faveur de M. A\_\_\_\_\_ à partir du 6 juin 2018.

En tant qu'actionnaire d'B\_\_\_\_\_, il devait se rendre pendant deux ans en Inde afin de développer la société H\_\_\_\_\_, LLC qui se trouvait à G\_\_\_\_\_ et souhaitait pouvoir récupérer son permis C à son retour. Une fois sa mission de développement terminée, il reviendrait en Suisse dans la mesure où il était l'un des dirigeants de la société.

Ledit courrier était signé par M. A\_\_\_\_\_, pour le compte d'B\_\_\_\_\_.

7. Le 25 janvier 2019, l'OCPM a demandé à B\_\_\_\_\_ de compléter sa demande.  
Il l'a informée qu'une autorisation d'établissement prenait fin lorsqu'un étranger annonçait son départ ou s'il avait séjourné effectivement pendant six mois à l'étranger. Sur demande présentée au cours de ce délai, l'autorisation pouvait être prolongée jusqu'à quatre ans. Une autorisation d'établissement ne pouvait être maintenue – en cas d'absence à l'étranger de plus de six mois – que si l'intéressé avait effectivement l'intention de revenir en Suisse dans un délai maximum de quatre ans. La demande de maintien de l'autorisation d'établissement devait être présentée par la personne concernée avant l'échéance du délai de six mois et une autorisation d'absence devait être délivrée.
8. Le courrier de l'OCPM du 25 janvier 2019 étant resté sans réponse, un rappel a été adressé à B\_\_\_\_\_ le 25 mars 2019, précisant que sans nouvelles dans un délai de 30 jours, la demande d'autorisation d'absence serait classée sans suite.
9. Par courrier du 12 octobre 2020, M. A\_\_\_\_\_ a demandé à l'OCLPF du département du territoire (ci-après : département) une dérogation à son obligation d'habiter son appartement et donc de pouvoir le louer. Suite à une mutation professionnelle, il ne vivait plus en Suisse et était en instance de divorce.
10. Le 1<sup>er</sup> novembre 2020, Mme F\_\_\_\_\_ a officiellement quitté l'appartement litigieux et la Suisse pour l'Espagne.
11. Depuis cette date, M. A\_\_\_\_\_ a loué l'appartement à Monsieur I\_\_\_\_\_, engagé en qualité de consultant technique auprès d'B\_\_\_\_\_ pour une durée indéterminée, et son épouse, qui y ont emménagé avec leurs enfants.
12. Le 10 novembre 2020, l'OCLPF a demandé à M. A\_\_\_\_\_ de fournir des pièces complémentaires et justificatives, notamment quant à la durée de son absence du canton de Genève et la date de sa réintégration de son logement, son contrat de travail, les documents relatifs au divorce, ainsi qu'une déclaration portant sur l'identité des éventuelles personnes occupant son logement.
13. Le 15 mai 2021, M. A\_\_\_\_\_ a indiqué à l'OCLPF avoir quitté la Suisse pour s'installer à G\_\_\_\_\_ « jusqu'à fin 2026 approximativement », afin de développer au Moyen-Orient la société dont il était actionnaire. Pour cette raison, il souhaitait pouvoir louer l'appartement dont il était le seul propriétaire.  
Il a joint une attestation selon laquelle il était employé de la société « H\_\_\_\_\_ » à G\_\_\_\_\_ depuis le 7 juin 2018, en tant que directeur, responsable notamment du développement de la société, ainsi qu'une copie de sa carte de résident aux Émirats arabes unis, valable jusqu'au 21 mars 2024.
14. Le 17 août 2021, l'OCLPF a informé M. I\_\_\_\_\_ et son épouse que l'appartement qu'ils occupaient était régi par la LGZD et qu'il existait pour ces logements une obligation d'occupation par leur propriétaire durant la période de contrôle étatique. Il avait été porté à sa connaissance qu'ils occupaient l'appartement litigieux avec

leurs enfants depuis le mois de novembre 2020 et il souhaitait clarifier à quel titre et à quelles conditions se déroulait cette occupation. Il les invitait à contacter ses services afin de fixer un rendez-vous.

15. Par courrier du même jour, l'OCLPF s'est adressé à M. A\_\_\_\_\_.

A sa connaissance, aucun cas de dérogation au sens de l'art. 5 al. 1 let. b LGZD ne trouvait application en l'espèce. Il avait quitté Genève moins d'un an après l'acquisition de son logement et il n'était jamais retourné y vivre. Il avait été porté à sa connaissance que l'appartement avait été loué et qu'il le serait encore à ce jour sans qu'aucune demande relative au loyer maximal autorisé pour la mise à disposition du logement au bénéfice d'un tiers, ni même information de cette mise en location, ne lui soit adressée. Enfin, il n'avait transmis aucun numéro de téléphone ou adresse valables, ni procuration en faveur d'un mandataire genevois, permettant d'entrer en contact avec lui. Un délai au 27 août 2021 lui était imparti pour prendre contact avec ses services afin de fixer un rendez-vous.

16. Un entretien par visioconférence a eu lieu le 22 septembre 2021 entre l'OCLPF et M. A\_\_\_\_\_, au cours duquel aucune date de retour en Suisse n'a été articulée par ce dernier.

17. Par courrier du 11 avril 2022, l'OCLPF a informé M. A\_\_\_\_\_ que la dérogation à l'obligation pour un propriétaire d'occuper son logement en lien avec une mutation dans un autre lieu de travail, prévue à l'art. 5 al. 1 let. b ch. 1 LGZD, impliquait la survenance d'un événement imprédictible qui devait à la fois être indépendant de la volonté du requérant et d'une durée provisoire. Ces deux conditions ne lui paraissaient clairement pas remplies. Il n'avait par ailleurs pas été mis au bénéfice d'une décision préalable positive avant la libération des lieux et avant la mise à disposition du logement en faveur d'un tiers, a fortiori, à titre onéreux. Les circonstances ne justifiaient par conséquent aucun motif de dérogation et entraîneraient un refus de sa part.

Au surplus, ni lui ni B\_\_\_\_\_ ne l'avaient recontacté après que Madame J\_\_\_\_\_, employée de la société, ait annulé le rendez-vous fixé le 8 mars 2022 avec son service.

Un délai au 2 mai 2022 était octroyé à M. A\_\_\_\_\_ pour transmettre son éventuelle détermination documentée.

18. M. A\_\_\_\_\_ a transmis ses observations le 21 avril 2022.

Le marché immobilier genevois étant difficile et en l'absence d'autre solution, il avait accepté d'héberger un employé d'B\_\_\_\_\_ venant d'Inde, et sa famille, dans son appartement. Mme J\_\_\_\_\_, qui s'occupait des démarches administratives relatives au logement des employés de la société venant de l'étranger, avait eu des problèmes de santé, raison pour laquelle elle n'avait pas rappelé l'OCLPF.

Le comité de direction du groupe B\_\_\_\_\_ dans son ensemble avait pris la décision de l'envoyer à G\_\_\_\_\_ dans le but de développer le marché international et le marché local à Genève.

Il avait répondu à la demande de l'OCPM et ne comprenait pas à quel courrier ou quelles demandes de documents l'OCLPF faisait allusion dans son courrier. Par ailleurs, il n'avait jamais demandé d'autorisation d'absence à l'OCPM. Il les avait informés de son départ de la Suisse et avait obtenu une attestation de départ dans la mesure où il ne connaissait pas la date de son retour. Cette date n'était pas encore fixée car elle dépendait des résultats obtenus à G\_\_\_\_\_.

Il avait demandé au locataire de couvrir les charges et avait « demandé une possibilité de louer cet appartement dans les règles ». Il avait des raisons suffisantes pour obtenir l'autorisation de le louer dans la mesure où il avait divorcé de sa femme, travaillait à G\_\_\_\_\_ et avait quitté la Suisse pour une période indéterminée, sans visibilité quant à la date de son retour.

19. Par décision du 4 mai 2023, l'OCLPF a retenu que les circonstances du cas d'espèce relevaient d'un cas de justes motifs au sens de l'art. 5 al. 1 LGZD jusqu'au 30 octobre 2023 au plus tard.

Elle a confirmé l'obligation de M. A\_\_\_\_\_ d'occuper personnellement, de manière effective et intense l'appartement litigieux dès le 1<sup>er</sup> novembre 2023, à moins qu'il ne procède entretemps à l'aliénation de ce bien.

La mise en location de l'appartement considéré était admise jusqu'au 30 octobre 2023, sans prolongation possible, moyennant l'emploi des formules officielles en vigueur et le respect du loyer autorisé. En cas d'inobservation de l'obligation d'occuper à la fin du délai, M. A\_\_\_\_\_ s'exposait aux sanctions et mesures prévues aux art. 8A et 9 LGZD.

20. Par acte du 5 juin 2023, M. A\_\_\_\_\_, sous la plume de son conseil, a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), concluant préalablement à ce qu'il soit autorisé à compléter son recours et qu'un délai de 30 jours lui soit imparti à cet effet et principalement à son annulation, sous suite de frais et dépens. Il a produit un chargé de pièces.

Les conditions de l'art. 5 al. 1 let. b LGZD étaient remplies et aucun délai pour recommencer à vivre personnellement dans son appartement ne devait lui être imparti. A titre subsidiaire, ce délai devait être plus long ou dépendre du départ de son locataire qui avait la possibilité de contester la résiliation de son contrat de bail.

21. Le 27 juin 2023, le recourant a informé le tribunal que les parties avaient accepté d'un commun accord de suspendre la procédure pour une durée de trois mois.
22. L'OCLPF a confirmé son accord par courrier du 3 juillet 2023 en indiquant que la suspension demandée devait être mise à profit par le recourant en vue de procéder à la vente de son logement.

23. Le 17 juillet 2023, le tribunal a rendu une décision de suspension de l'instruction du recours jusqu'au 17 octobre 2023 (DITAI/323/2023).
24. Par courrier du 15 septembre 2023, le conseil du recourant a demandé à l'OCLPF de lui communiquer le prix maximum admissible pour la revente de l'appartement litigieux. Il a produit les documents permettant de le calculer.
25. Par courriers du 2 novembre 2023, les parties ont demandé au tribunal la prolongation de la suspension de la procédure pour une durée supplémentaire de trois mois. L'OCLPF y précisait également que cette prolongation devait permettre au recourant de finaliser sa décision relative à la détermination du prix de vente maximum autorisé de son logement, afin qu'il puisse procéder à son aliénation.
26. Le 3 novembre 2023, l'OCLPF a confirmé que le prix de revente maximum autorisé de l'appartement litigieux s'élevait à CHF 691'000.-.
27. Par décision du 15 novembre 2023, le tribunal a prononcé la suspension de l'instruction du recours jusqu'au 13 février 2024 (DITAI/509/2023).
28. Le 8 mars 2024, le recourant a informé le tribunal que les discussions entre les parties n'avaient pas abouti et pris acte de la reprise de la procédure.
29. L'OCLPF a répondu au recours le 2 avril 2024, concluant à son rejet. Il a produit son dossier.

Les conditions permettant l'octroi d'une dérogation à l'obligation d'occuper le logement au-delà de l'échéance fixée n'étaient pas réalisées.

Le recourant avait quitté la Suisse après seulement sept mois d'occupation du logement et n'est plus jamais retourné y vivre, bien qu'il en soit l'unique propriétaire. Il n'avait préalablement requis aucune dérogation auprès de ses services, ni ne l'avait approché pour prendre des renseignements, quand bien même il avait été expressément rendu attentif aux particularités du régime juridique de son logement lors de la signature de l'acte de vente et d'achat, notamment à la nécessité d'être mis au bénéfice d'une décision préalable avant toute libération des lieux. C'était plus de deux ans après son départ à G\_\_\_\_\_ qu'il avait déposé une demande de dérogation.

Le divorce du recourant ne constituait manifestement pas un juste motif de dérogation pour ne pas occuper son logement, dès lors qu'il en était le seul propriétaire et que son ex-épouse avait par ailleurs quitté les lieux le 1<sup>er</sup> novembre 2020.

Son départ pour l'étranger ne pouvait en l'espèce être considéré comme un changement de lieu de travail qui lui était imposé, ni une mission professionnelle limitée dans le temps. Le recourant n'était pas employé mais associé majoritaire, gérant et président d'B\_\_\_\_\_, de sorte que son séjour à G\_\_\_\_\_ ne lui avait pas été imposé mais procédait d'un choix aussi bien professionnel que personnel. Il n'avait par ailleurs pas démontré la nécessité de sa présence physique sur place, ni articulé de date de retour à Genève. Selon la demande d'autorisation d'absence du 4 décembre 2018 déposée par la société B\_\_\_\_\_ mais signée par le recourant lui-

même, un retour était envisagé pour fin 2026. Il ressortait toutefois du formulaire d'annonce de départ du 18 mai 2018 que le recourant avait définitivement quitté la Suisse. N'ayant pas donné suite à la demande de compléments de l'OCPM, il avait perdu son permis C. Sa carte de séjour aux Emirats arabes Unis arrivée à échéance le 21 mars 2024, avait fort probablement été renouvelée. Il soutenait que son séjour professionnel devait permettre de développer l'activité de la société à G\_\_\_\_\_, or près de six ans s'étaient déjà écoulés depuis son départ, soit une période suffisamment longue et raisonnable pour poser des bases utiles à un tel développement. Une gestion de l'activité depuis la Suisse aurait pu fonctionner si le recourant avait eu l'intention de garder son centre de vie à Genève. Finalement, son départ définitif à l'étranger semblait également confirmé par l'installation du locataire et de sa famille dans son logement, dont l'activité lucrative était de durée indéterminée et dès lors qu'aucune démarche pour un relogement n'avait été produite par le recourant.

En accordant au recourant un ultime délai au 30 octobre 2023 pour réintégrer son logement ou l'aliéner, il avait déjà fait preuve de compréhension à l'égard de sa situation et largement respecté le principe de proportionnalité, l'occupation autorisée du logement représentant la moitié du contrôle étatique. Près d'une année s'était par ailleurs écoulée depuis la notification de la décision querellée et le recourant n'avait manifesté aucune intention de résilier le bail de son locataire, qui par ailleurs était son employé. Il avait sollicité la reprise de l'instruction du recours après avoir abandonné le projet d'aliénation de l'appartement, en prétextant un désaccord avec le prix de vente qui avait pourtant été fixé plusieurs mois auparavant et dont le montant était soumis à un contrôle étatique, ce qu'il ne pouvait ignorer.

30. Le recourant a répliqué le 10 mai 2024, persistant intégralement dans ses conclusions. Il a produit un chargé de pièces complémentaire.

Il avait participé aux discussions du Conseil d'administration de la société au sujet de son détachement à G\_\_\_\_\_ et l'avait accepté. Il n'était toutefois pas le seul décisionnaire au sein de la société et son départ résultait d'une décision collective de ses dirigeants et actionnaires, prise après l'acquisition de son appartement et sa séparation. Il avait par ailleurs été désigné comme étant la personne clef pour développer la présence de la société au Moyen-Orient et pour qu'elle atteigne ses objectifs à long terme.

Il avait bel et bien quitté la Suisse pour une période indéterminée sans visibilité quant à sa date de retour dans la mesure où elle dépendait du développement de la société et de la décision des dirigeants et associés de cette dernière. Âgé de bientôt 63 ans, il souhaitait toutefois revenir vivre à Genève à l'âge de la retraite et y revenait par ailleurs régulièrement, notamment pour des vacances.

Son divorce et sa mutation professionnelle n'étaient pas prévisibles lorsqu'il a acquis son appartement, dont la décision d'achat remontait à 2015. Il n'agissait donc pas de mauvaise foi mais avait simplement vu ses plans de vie bouleversés par sa situation personnelle et professionnelle.

31. L'OCLPF a dupliqué le 3 juin 2024, persistant également dans ses conclusions.

La séparation conjugale ne constituait pas un juste motif dans le cas d'espèce et le fait que Mme F\_\_\_\_\_ ait continué à occuper le logement durant l'absence de Suisse du recourant ne justifiait aucunement l'absence d'occupation par ce dernier qui, en tant que seul propriétaire, était tenu par l'obligation de l'art. 5 al. 1 let. b LGZD.

Pour être considérée comme un juste motif au sens de l'art. 5 al. 1 let. b ch. 1 LGZD, une mutation devait revêtir un caractère imprévisible et temporaire, soit de durée déterminée, de sorte que le propriétaire était amené à réintégrer son logement à l'échéance de cette durée. Il n'y avait pas de place pour un départ à l'étranger sans aucune perspective de retour, ce qui rendait ce départ potentiellement définitif. Les déclarations du recourant s'agissant de la durée de son absence étaient contradictoires. Il confirmait d'une part avoir quitté la Suisse pour une durée indéterminée, sans visibilité sur une date de retour, prétendait d'autre part compter revenir en Suisse occuper son logement durant sa retraite, soit d'ici deux années et, finalement, produisait une pièce semblant indiquer que sa mission professionnelle à G\_\_\_\_\_ ne serait pas terminée avant 2029. Quand bien même un retour en Suisse d'ici 2029 se réaliserait, le but de la loi ne serait pas atteint puisque l'appartement n'aurait pas été occupé par son propriétaire durant la période de contrôle, soit jusqu'au 30 novembre 2027.

Il s'interrogeait sur la pertinence du procès-verbal du conseil d'administration des gérants d'B\_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> mai 2024 produit par le recourant, relatif à une séance s'étant tenue bien avant, soit en avril 2018. Les déclarations et pièces présentées par le recourant étaient contradictoires. D'une part il était établi qu'il était l'associé majoritaire, gérant et président de la société B\_\_\_\_\_ et qu'il avait signé seul, au nom de la société, la demande d'autorisation d'absence du 4 décembre 2018. D'autre part, le procès-verbal du 1<sup>er</sup> mai 2024 récemment produit constituait selon lui la démonstration indiscutable qu'il n'était pas le seul à décider de son départ pour G\_\_\_\_\_. Par ailleurs, les échanges entre le département et le recourant dataient de plus de quatre années, sans que ce dernier ait estimé utile de présenter cet argument plus tôt. Quand bien même la décision de sa mutation aurait été prise collectivement et qu'elle ne dépendrait pas de sa seule volonté, son absence d'occupation de son logement, qui durait depuis près de six ans, ne revêtait incontestablement pas un caractère provisoire et temporaire comme l'exigeait la loi.

32. Par courrier du 13 juin 2024, le recourant a sollicité l'audition des parties afin de pouvoir clarifier sa position.

## **EN DROIT**

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).

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).
3. Le recourant sollicite préalablement la comparution personnelle des parties.
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).

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.

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).

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. 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).
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).
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.
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 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).

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).

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

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.

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.
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

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).

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 1<sup>er</sup> 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

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.

16. En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.
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).

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE PREMIÈRE INSTANCE**

1. déclare recevable le recours interjeté le 5 juin 2023 par Monsieur A\_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du 4 mai 2023 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge de Monsieur A\_\_\_\_\_ un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
4. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Marielle TONOSSI, présidente, Patrick BLASER et Saskia RICHARDET  
VOLPI, juges assesseurs

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Marielle TONOSSI**

Copie conforme de ce jugement est communiqué aux parties.

Genève, le

Le greffier