



1C 17/2023

Arrêt du 28 juillet 2023

Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Kneubühler, Président,
Chaix et Merz.

Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure

A. _____ SA,

B. _____ SA,

toutes les deux représentées par C. _____ SA,
recourantes,

contre

Département du territoire de la République et canton de Genève, Office cantonal du logement et de la planification foncière, rue du Stand 26, 1204 Genève.

Objet

Vente d'appartements en propriété par étages;
fixation du prix de vente autorisé,

recours contre l'arrêt de la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève du 8 novembre 2022 (ATA/1132/2022 - A/1989/2019-LCI).

Faits :

A.

Le 13 septembre 2006, B. _____ SA a acquis la parcelle n ° 2'795 sise à l'origine au 12, rue Jean-Simonet, dans la Commune de Vernier, en 5^{ème} zone de développement 3 au sens de la loi cantonale générale du 29 juin 1957 sur les zones de développement (LGZD; RS/GE L 1 35). En juin 2007, B. _____ SA a vendu une part de copropriété - la moitié - à A. _____ SA.

B.

En fin d'année 2006, B. _____ SA avait déposé auprès du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu depuis lors le Département du territoire (ci-après: DT ou le département), deux demandes d'autorisations de construire: l'une portait sur la construction d'un immeuble destiné au logement en PPE prévu au 12A, rue Jean-Simonet (ci-après: immeuble "PPE"); l'autre concernait le changement d'affectation de la parcelle et la construction de logements au 12, rue Jean-Simonet, sous la forme d'un immeuble d'habitation mixte (ci-après: immeuble "HM").

Dans le cadre de l'instruction, l'Office du logement, devenu depuis l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après: OCLPF) a, le 2 septembre 2008, donné à B. _____ SA et A. _____ SA son accord de principe pour l'opération portant sur l'immeuble "HM", d'une part, et pour celle relative à l'immeuble "PPE", d'autre part. Le plan financier respectif faisait partie intégrante de chacun de ces deux accords, dont la validité était liée à celle de l'autorisation de construire correspondante. En outre, l'opération relative à l'immeuble "HM" était liée à celle afférente à l'immeuble "PPE", pour laquelle elle faisait office de compensation et inversement. B. _____ SA et A. _____ SA ont signé ces accords, avec la mention "bon pour accord", le 2 septembre 2008. Selon le plan financier de l'immeuble "PPE" du 21 août 2008, le prix de revient maximal était fixé à 7'908'205 fr., dont un montant de péréquation maximal de 1'163'381 fr. en faveur de l'immeuble "HM" ainsi qu'une somme maximale budgétée à 130'000 fr. au titre d'honoraires de promotion. Le prix global de vente de 9'331'681 fr. résultait de la somme du prix de revient total précité et de la marge de bénéfices et risque de 18% (soit 1'423'477 fr.).

Par arrêté du 29 septembre 2008, le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève a autorisé l'application des normes de la troisième zone de développement aux projets relatifs à chacun des immeubles.

Le chantier de construction des deux immeubles "HM" et "PPE" s'est achevé en 2010. L'ancienne parcelle no 2'795 a été divisée en deux: la parcelle no 5'373, correspondant à l'immeuble "HM" (1'475 m²); la parcelle no 5'374, correspondant à l'immeuble "PPE" (897 m²).

C.

Pour l'immeuble "HM", les sociétés prénommées ont établi un plan intermédiaire du 20 novembre 2009 et un plan financier du 3 novembre 2010. Par arrêté définitif du 3 avril 2019, l'état locatif pour l'immeuble "HM" a été fixé à 250'920 fr., à appliquer dès le 1^{er} juin 2019 et jusqu'au 30 avril 2035; il arrêta également à 655'599 fr. - au lieu de 1'356'740 fr. - le montant de péréquation avec l'immeuble "PPE". Cet arrêté a été confirmé en dernière instance par le Tribunal fédéral le 16 février 2021 (cause **1C_276/2020**; cf. en particulier consid. 4.3 et 4.4).

Le 3 avril 2019, le département a rendu un autre arrêté concernant l'immeuble "PPE". Sur la base du plan financier du 25 janvier 2019, le prix de vente autorisé des logements et places de parking était fixé à 8'009'700 fr., la date de l'entrée moyenne des acquéreurs des lots dans les logements était le 1^{er} septembre 2010; le prix de revient total était arrêté à 6'787'849 fr. et la marge de bénéfice risque de 18% à 1'221'813 fr. L'autorisation de construire relative à l'immeuble "HM", entrée en force, imposait le respect de toutes les conditions financières et techniques, en particulier le montant de la péréquation ramené à 655'599 fr.; aucun justificatif pertinent n'avait été produit pour justifier les honoraires de promotion allégués, si bien que le plan financier ne tenait compte d'aucun montant à ce titre. Il en résultait une différence d'un montant de 1'321'019 fr. entre le prix de vente définitivement admis et le prix de vente conclu, qui devait être remboursée dans un délai de 60 jours dès la notification de la décision.

Le 22 mai 2019, B. _____ SA et A. _____ SA, représentées par C. _____ SA, ont recouru devant le Tribunal administratif de première instance de la République et canton de Genève (ci-après: TAPI) contre l'arrêté du 3 avril 2019 concernant la vente de l'immeuble "PPE". A la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral du 16 février 2021 relatif à l'immeuble "HM" (cause **1C_276/2020**), la cause, suspendue dans l'attente de l'issue de cette première procédure, a été reprise le 24 mars 2021. Par jugement du 7 avril 2022, le TAPI a rejeté le recours de B. _____ SA et A. _____ SA.

Le 20 mai 2022, B. _____ SA et A. _____ SA, toujours par l'intermédiaire de leur représentante, ont recouru contre ce jugement à la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève. Par arrêt du 8 novembre 2022, la Cour de justice a rejeté le recours. Les montants prévus dans l'accord de principe du 2 septembre 2008 s'agissant de la vente de l'immeuble "PPE" constituaient des plafonds qui ne pouvaient être modifiés que sur demande préalable à l'OCLPF. Pour le poste honoraires de promotion, l'accord retenait un montant de 130'000 fr.; les recourantes n'avaient pas justifié le montant de 297'343 fr. finalement allégué à ce titre; ni l'OCLPF ni le TAPI n'avait ainsi abusé de leur pouvoir d'appréciation en retenant une valeur nulle pour ce poste. Les acquéreurs avaient ainsi payé un prix supérieur à celui autorisé, différence qui devait leur être restituée. Cette obligation n'était en outre pas prescrite et quand bien même elle le serait, les recourantes ne pourraient se prévaloir de la prescription, sauf à commettre un abus de droit.

D.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public et aux termes de l'ensemble de leurs conclusions, B. _____ SA et A. _____ SA, représentées par C. _____ SA, sollicitent du Tribunal fédéral qu'il annule l'arrêt attaqué. Ceci fait, elles lui demandent en substance, à titre

principal, de renvoyer la cause à l'instance précédente pour qu'elle procède aux mesures d'instruction requises; subsidiairement, qu'il déclare qu'aucun remboursement n'est dû en raison de la prescription; plus subsidiairement que le Tribunal fédéral déclare que les honoraires de promotion s'élèvent à 297'343 fr., que ceux-ci doivent être pris en considération à hauteur de 130'000 fr. et qu'en conséquence le prix de revient total est arrêté à 6'917'849 fr. Plus subsidiairement encore, elles concluent au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elles sollicitent enfin l'octroi de l'effet suspensif.

La Cour de justice persiste dans les considérants et le dispositif de son arrêt. L'OCLPF conclut au rejet du recours. Les recourantes se sont encore brièvement exprimées par acte du 28 février 2023, confirmant implicitement leurs conclusions.

Par ordonnance du 14 février 2023, le Président de la Ire Cour de droit public a admis la requête d'effet suspensif et ordonné aux recourantes, en application de l'art. 104 LTF, le versement d'un montant de 1'321'019 fr. sur le compte du Département cantonal du territoire, dans un délai de trente jours dès communication des coordonnées bancaires. Par ordonnance du 27 juin 2023, suite à différentes correspondances des parties et à défaut de versement, le Juge instructeur a réservé la possibilité de revenir sur l'ordonnance du 14 février 2023 et de retirer l'effet suspensif au recours ainsi que celle d'interpeller les acquéreurs concernés par l'arrêté du 3 avril 2019; il a enfin imparté aux parties un délai non prolongeable au 10 juillet 2023 pour déposer d'éventuelles déterminations. Le 30 juin 2023, l'OCLPF a déclaré souscrire à la mise en oeuvre de ces réserves. Le 10 juillet 2023, les recourantes ont informé le Tribunal ne pas disposer des liquidités nécessaires pour s'acquitter du montant requis.

Considérant en droit :

1.

Dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Compte tenu du sort de la cause, il n'y a pas lieu de s'attarder plus avant sur la recevabilité des différentes conclusions formulées (cf. art. 107 al. 2 LTF; voir également arrêt [1C_79/2021](#) du 6 septembre 2021 consid. 2.2.1). Les recourantes ont pris part à la procédure devant la Cour de justice et sont particulièrement touchées par l'arrêt attaqué qui confirme l'arrêté départemental du 3 avril 2019, exigeant d'elles le remboursement de 1'321'019 fr. aux acquéreurs des lots de l'immeuble "PPE". Elles ont donc la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

2.

Comme le rappelle en préambule l'arrêt attaqué, le litige concerne la fixation du prix de vente total de l'immeuble "PPE", dans le cadre d'une procédure en matière de contrôle des prix de vente d'appartements et places de parking construits en zone de développement au sens de la LGZD; seule demeure cependant litigieuse - dans un premier temps - la question de savoir si le montant de 297'343 fr. - ramené à 130'000 fr. par les recourantes -, allégué à titre d'honoraires de promotion, aurait dû être intégré dans le calcul du prix de revient de l'immeuble.

Les recourantes ne soulèvent cependant aucun grief matériel en lien avec cette procédure, singulièrement une application arbitraire du droit cantonal, grief à l'examen duquel se limite en la matière la cognition du Tribunal fédéral (cf. [ATF 141 I 36](#) consid. 5.4; [138 V 67](#) consid. 2.2; [134 II 349](#) consid. 3); la partie "B" de leur mémoire ne peut en particulier être comprise comme telle: les recourantes se limitent à reproduire certaines dispositions de la LGZD ainsi que des passages de la jurisprudence cantonale, sans émettre de critique spécifiquement dirigée contre les considérants de l'arrêt entrepris, ce qui ne répond pas aux exigences accrues de motivation applicables en matière de griefs constitutionnels (cf. art. 106 al. 2 LTF; [ATF 142 I 62](#) consid. 3). Les récriminations formulées par les recourantes en lien avec cette question portent exclusivement sur des aspects formels relatifs à l'établissement des faits et à l'appréciation des preuves.

Les recourantes reprochent en particulier à la Cour de justice d'avoir nié l'existence d'un contrat de promotion et d'avoir considéré qu'en tout état la preuve du paiement d'honoraires de promotion n'avait pas été apportée; elles se prévalent à cet égard d'une appréciation arbitraire des preuves. En outre, si la Cour de justice estimait qu'une telle preuve faisait défaut, elle ne pouvait, sous peine de violer leur droit d'être entendues, refuser les auditions de D. _____ et de E. _____.

2.1. Garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1). L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, l'autorité tombe dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 143 IV 500 consid. 1.1). Dans ce contexte, le recourant est soumis aux exigences accrues de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 146 I 62 consid. 3).

2.2. L'OCLPF avait initialement, dans son accord de principe, admis un montant budgété à 130'000 fr. pour les honoraires de promotion, poste à considérer dans la détermination du prix de revient de l'immeuble "PPE". Les recourantes ont quand à elles par la suite allégué un montant de 297'343 fr. pour ce poste. La question de savoir si la somme de 130'000 fr. constitue ou non un plafond n'est cependant plus discutée, les recourantes ayant d'ailleurs ramené leurs conclusions à ce dernier montant (à sujet, cf. not. arrêt 1C_676/2017 du 24 janvier 2019 consid. 6). Seul reste ainsi à examiner si c'est à bon droit que les autorités précédentes ont tenu compte d'un montant nul pour ce poste dans le cadre de la détermination du prix de revient de l'immeuble "PPE".

2.2.1. Pour la bonne compréhension, il convient à titre liminaire de rappeler la distinction - pas non plus discutée - opérée selon l'arrêt attaqué par le droit cantonal entre les prestations découlant d'un contrat de promotion et l'activité d'un courtier chargé de la vente d'un bien immobilier: la rémunération de l'activité de courtier se fonde sur le prix de vente, tandis que celle du promoteur sur le prix de revient de l'opération.

2.2.2. La Cour de justice a retenu que, malgré les demandes de l'OCLPF de production du contrat de promotion afin d'attester des honoraires allégués, formulées entre 2013 et 2019, les seuls documents produits par les recourantes avaient été un tableau annexé à un courrier du 5 mai 2015 et neuf factures déposées le 14 janvier 2019. Les montants inscrits sur ces différents documents étaient certes identiques. Toutefois, dans le tableau de 2015, le montant allégué figurait en regard de la rubrique "Comm. 4%"; alors que dans les documents ultérieurs, il était mentionné au titre d'"Acompte no [...] honoraires promotion s/lot". Il apparaissait douteux que cette différence eût découlé d'une erreur de plume. Le terme "commission" apparaissait non seulement dans le tableau de 2015, mais également dans son courrier d'accompagnement. La correction n'était quant à elle intervenue que dans les factures déposées, près de quatre ans plus tard, après de multiples demandes de l'OCLPF en lien avec la détermination des honoraires de promotion. Les recourantes avaient encore allégué devant le TAPI l'activité déployée par F. _____, administrateur de A. _____ SA de mars 2004 jusqu'à son décès, en février 2021 (mais également de C. _____ SA de janvier 2008 à mars 2021), et également que pour des questions de trésoreries, celui-ci avait souhaité, en accord avec B. _____ SA, "que les honoraires de promotion soient facturés, non sur la base du plan financier, mais sur le prix réel des ventes". Or les recourantes ne contestaient pas la distinction entre honoraires de promotion et commission de courtage ni ne détaillaient ces "questions de trésorerie". L'attitude et les déclarations des recourantes quant à la preuve des honoraires, maintes fois réclamée, apparaissaient incompréhensibles et manquaient de clarté et de cohérence. Par ailleurs, compte tenu de ces éléments, ni l'audition de D. _____ administrateur de B. _____ SA entre 2013 et 2018 et à nouveau depuis janvier 2021 et administrateur de A. _____ SA depuis octobre 2021 (également administrateur de C. _____ SA depuis mars 2018) ni celle de E. _____, architecte et mandataire des recourantes, intervenu essentiellement au début de la procédure, n'étaient de nature à influencer l'issue du litige: si ces auditions étaient par hypothèse susceptibles de démontrer l'existence d'un contrat, elles étaient en revanche sans influence s'agissant de l'effectivité de la rémunération. En définitive, faute d'éléments probants, c'était à juste titre que l'arrêté du 3 avril 2019 ne tenait pas compte des honoraires de promotion allégués et concluait à une valeur nulle pour ce poste.

2.2.2.1. Les recourantes contestent cette appréciation qu'elles tiennent pour arbitraire. Elles rappellent que le contrat de promotion immobilière est un contrat de mandat au sens de l'art. 394 CO (RS 220)

et, qu'à ce titre, sa validité n'est pas soumise à une forme particulière. Dès lors, en exigeant la production d'un contrat écrit, la Cour de justice aurait non seulement versé dans l'arbitraire, mais également violé le principe de la liberté de la forme des contrats ancrée à l'art. 11 al. 1 CO. Elles opèrent ce faisant cependant une confusion entre la question de la validité d'un contrat soumis à une forme particulière et la preuve de son existence. Qu'un litige porte par hypothèse sur l'existence d'un contrat informel n'a pas pour effet, en droit civil, de modifier les règles en matière d'appréciation des preuves ou encore le fardeau de la preuve défini à l'art. 8 CC (RS 210) ni, en procédure administrative, le principe de la libre appréciation des preuves (en droit genevois, cf. art. 20 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 [LPA; RS/GE E 5 10]). En outre, contrairement à ce que l'on déduit de la critique des recourantes, les autorités précédentes n'ont pas exigé la preuve d'un contrat de promotion conclu en la forme écrite, mais celle de l'existence d'honoraires supportés par celles-ci en lien avec l'immeuble "PPE"; les juges précédents ne se sont d'ailleurs pas arrêtés à l'absence d'un tel document écrit pour nier l'existence d'honoraires effectivement supportés - dont on ignorait de surcroît à quel type de prestation ils se réfèrent -, mais ont basé leur appréciation sur les différents documents produits par les recourantes, leurs déclarations et les incohérences les jalonnant. Ces mêmes remarques, s'agissant de la liberté de forme, valent au demeurant aussi pour le droit cantonal, en particulier la LGZD et la loi cantonale générale du 4 décembre 1977 sur le logement et la protection des locataires (LGL; RS/GE I 4 05) qui, aux dires des recourantes, n'imposeraient pas non plus la forme écrite.

2.2.2.2. C'est ensuite en vain que les recourantes remettent en cause les incohérences identifiées par la Cour de justice. C'est appellatoirement qu'elles prétendent que les factures produites auraient été établies bien avant le tableau déposé le 5 mai 2015, soit entre mai et décembre 2010. Il n'est pas litigieux que les dates inscrites sur ces factures sont comprises entre mai et décembre 2010. Les recourantes n'expliquent toutefois pas pour quels motifs celles-ci, qui portent la mention "Honoraires promotion", n'ont été produites que quatre ans après le tableau précité, de surcroît après de réitérées demandes de justification de l'OCLPF portant sur ce poste, formulées depuis 2013; elles se contentent de sous-entendre que rien ne les contraignait à les produire antérieurement au tableau de 2015, ce qui n'est toutefois pas de nature à lever les doutes légitimes émis par l'instance précédente. Les recourantes prétendent encore que ces factures auraient été comptabilisées conformément aux art. 957 ss CO. Elles ne pointent cependant pas d'éléments au dossier permettant de le confirmer ni ne prétendent que cet aspect aurait été arbitrairement occulté; or, de tels éléments comptables auraient à l'évidence pu être produits tant devant le TAPI que devant la Cour de justice, au regard de leur pleine cognition (cf. art. 20 et 68 LPA; arrêt **1C_830/2013** du 9 avril 2014 consid. 3.2); aussi n'y voit-on pas non plus la démonstration d'une appréciation arbitraire des preuves.

2.2.2.3. Enfin, les recourantes ne démontrent pas que le refus d'entendre D. _____ et E. _____ procéderait d'une appréciation anticipée des preuves empreinte d'arbitraire. Les recourantes n'expliquent en effet pas en quoi leur audition aurait permis de démontrer l'effectivité d'une rémunération pour l'activité de promotion alléguée, indépendamment de la preuve de l'existence d'un contrat de promotion. En outre, on ne discerne pas la mesure dans laquelle les auditions requises auraient été à même de pallier les incohérences soulevées par la Cour de justice, que les recourantes ne parviennent pas à expliquer, ou encore l'absence de pièces comptables, dont elles font pourtant indirectement état en se prévalant d'une comptabilité conforme. A cela s'ajoute, comme l'a relevé la Cour de justice, la position, respectivement les liens, entre les prénommés et les sociétés recourantes, constatations qui ne relèvent pas - n'en déplaît aux recourantes - du procès d'intention, mais de faits dûment établis, dont le juge administratif a la libre appréciation (en droit genevois, cf. art. 20 al. 1 LPA).

2.2.3. Ce premier grief est dès lors rejeté.

3.

Au surplus, les recourantes ne contestent pas que, sur le principe et faute d'être établis, d'éventuels honoraires de promotion ne peuvent être considérés dans le plan financier et retenus dans le cadre de la détermination du prix de revient. Elles ne discutent pas non plus, sous réserve des honoraires de promotion litigieux, les montants fixés par les autorités précédentes, en particulier dans l'arrêt du 3 avril 2019 et le plan financier du 25 janvier 2019 y relatif, ni ne prétendent - faute de grief matériel - qu'ils procéderaient d'arbitraire. Il n'y a dès lors pas lieu de s'y attarder (cf. art. 106 al. 2 LTF). Les recourantes soutiennent en revanche encore qu'il serait arbitraire d'avoir refusé de reconnaître que l'obligation de restituer le montant indûment perçu était prescrite.

3.1. En l'occurrence, il est constant que la LGZD ne prévoit pas de prescription, hormis en matière de taxe d'équipement, pour laquelle une prescription de dix ans est prévue (cf. art. 11D du règlement d'application de la LGZD du 20 décembre 1978 [RGZD; RS/GE L 1 35.01]). Il convient dès lors tout d'abord d'examiner si la Cour de justice pouvait néanmoins retenir une prescription décennale s'agissant de l'obligation de remboursement litigieuse et, ensuite, si c'est à juste titre qu'elle a considéré que celle-là n'était en l'occurrence pas acquise. Dans un tel contexte, la cognition du Tribunal fédéral est limitée à l'arbitraire (cf. [ATF 148 II 106](#) consid. 4.4 et 4.5).

3.1.1. La prescription est une institution générale du droit qui s'applique à toutes les créances de droit public, même en l'absence de base légale expresse (cf. [ATF 148 II 106](#) consid. 4.3; [140 II 384](#) consid. 4.2; arrêt 2C_596/2019 du 2 novembre 2022 consid. 6.2). Dans un tel cas, c'est le juge qui doit se prononcer selon la règle qu'il adopterait en tant que législateur (art. 1 al. 2 CC), en appliquant par analogie le délai de prescription prévu par une autre loi de droit public dans une situation similaire à celle du cas d'espèce ou, à défaut, en se référant aux principes généraux de droit civil en matière de prescription (art. 127 ss CO; cf. [ATF 148 II 106](#) consid. 4.3; [140 II 384](#) consid. 4.2 et les arrêts et références cités). Le régime de la prescription en droit administratif n'étant que rarement réglementé, celui-ci est donc en grande partie jurisprudentiel (cf. [ATF 148 II 106](#) consid. 4.3). Le délai de prescription peut notamment être interrompu. Dans ce cas, un nouveau délai de même durée commence à courir (cf. arrêts 2C_764/2022 du 16 février 2023 consid. 6.1; 5A_152/2012 du 19 décembre 2012 consid. 4.6.3.1). La délimitation des actes interruptifs en droit public est, jurisprudentiellement, beaucoup plus large qu'en droit privé: outre les actes mentionnés à l'art. 135 CO, il s'agit de tout acte par lequel le créancier fait valoir sa créance de manière adéquate vis-à-vis du débiteur (cf. [ATF 141 V 487](#) consid. 2.3; [135 V 74](#) consid. 4.2.1; [133 V 579](#) consid. 4.3.1 et les arrêts cités). S'agissant en particulier de l'autorité créancière, le délai est interrompu dès lors qu'elle déclare son intention d'ouvrir une procédure, ainsi que par tout acte qu'elle prend durant celle-ci (cf. arrêt 2C_764/2022 du 16 février 2023 consid. 6.1 et les références). La litispendance, soit l'ouverture d'une procédure par un acte de l'autorité notamment (cf. arrêts 2C_764/2022 du 16 février 2023 consid. 6.1; 2C_722/2016 du 21 décembre 2016 consid. 3.3.1) interrompt partant le délai de prescription. À cet égard, selon les principes généraux de droit civil, et en particulier l'art. 138 al. 1 CO dans sa teneur depuis le 1^{er} janvier 2011 (FF 2006 6841), lorsque le cours de la prescription est interrompu par l'effet de la litispendance, aucun nouveau délai ne commence à courir jusqu'à la clôture de la procédure judiciaire. Par clôture de la procédure, il faut comprendre le moment à partir duquel toutes les voies de recours ont été épuisées, à savoir lorsque l'instance saisie a rendu une décision finale qui ne peut plus être attaquée par un recours ou un appel (cf. [ATF 147 III 419](#) consid. 7.3).

3.1.2. Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Par conséquent, si celle-ci ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat ([ATF 148 II 465](#) consid. 8.1; [144 I 170](#) consid. 7.3). Dans ce contexte également, le recours est soumis aux exigences accrues de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF.

3.2. La Cour de justice a rappelé que dès lors que les acquéreurs avaient payé un prix supérieur à celui autorisé par l'OCLPF, le respect de la LGZD, dont l'un des objectifs est d'assurer des prix de vente en zone de développement correspondant au besoin prépondérant d'intérêt général (art. 2 al. 1 let. b et art. 5 al. 1 let. b LGZD), impliquait que la différence entre le prix de vente effectivement payé et celui autorisé par l'OCLPF soit restituée aux acquéreurs. Cette restitution, fondée sur un enrichissement illégitime des recourantes, correspondait aussi au rétablissement d'une situation conforme au droit, mesure administrative prévue aux art. 15 RGZD et 129 let. e de la loi cantonale du 14 avril 1988 sur les constructions et installations diverses (LCI; RS/GE L 5 05) applicable par analogie, en cas d'inobservation de la loi, du règlement ou des décisions prises en application de ces dispositions légales ou réglementaires (cf. art. 15 RGZD qui renvoie aux art. 129 et 136 LCI applicables par analogie, art. 9 al. 2 LGZD réservant les mesures et sanctions respectivement

prévues aux art. 129 ss et 137 ss LCI, applicables par analogie), ce que les recourantes ne critiquent d'ailleurs pas et sur quoi il n'y a ainsi pas lieu de revenir (cf. art. 106 al. 2 LTF).

3.3. La Cour de justice a constaté que la LGZD ne prévoyait pas expressément de prescription pour la créance en cause, soulignant néanmoins que la prescription était une institution générale du droit. L'instance précédente a ensuite relevé que, pour des motifs d'intérêts publics liés à la protection et au besoin de logement, la LGZD instaurait un contrôle des prix de vente par l'Etat pendant une durée de dix ans dès la date d'entrée moyenne dans les logements (cf. art. 5 al. 3 LGZD). La Cour de justice a estimé que cette date, fixée de manière objective, et la durée du contrôle pouvaient être appliqués par analogie s'agissant de la prescription de l'obligation de remboursement. La période de contrôle était en l'occurrence intervenue le 31 août 2020. Or, tant l'accord définitif de vente que la demande de remboursement étaient survenus pendant cette période de contrôle étatique de dix ans. Le fait que la décision du 3 avril 2019 n'était pas encore exécutoire en raison des procédures de recours successives n'avait pas d'impact sur son existence, mais sur l'exécution forcée de l'obligation pécuniaire qui y était contenue. Par surabondance, la Cour de justice a encore estimé que, même à considérer que la prescription fût acquise, les recourantes ne pouvaient s'en prévaloir, sous peine de commettre un abus de droit, compte tenu en particulier de l'attitude adoptée en réponse aux demandes de production de pièces de l'OCLPF.

3.4. Les recourantes contestent cette appréciation. Il est certes exact que la Cour de justice a tout d'abord retenu qu'il paraissait douteux au regard des buts d'intérêt publics importants poursuivis par la LGZD que le remboursement litigieux puisse être soumis à la prescription. Elle n'en a pas pour autant rejeté le principe, rappelant à juste titre que la prescription constituait une institution générale du droit. Sans être contredite, la Cour de justice a estimé que le remboursement litigieux était fondé sur l'enrichissement illégitime des recourantes. Or, en matière d'enrichissement illégitime, l'art. 67 al. 1 CO prévoit un délai absolu de dix ans à compter de la naissance du droit (voir également art. 127 CO). Sous cet angle, il n'apparaît pas insoutenable d'avoir aussi retenu, en matière de LGZD, un délai décennale.

Il n'apparaît pas non plus indéfendable, au regard du contrôle des prix par l'Etat sur une période de dix ans instauré par la loi pour assurer les objectifs d'intérêts publics poursuivis (cf. art. 5 al. 1 let. b et al. 3 LGZD), d'avoir retenu le point de départ de ce contrôle, savoir la date d'entrée moyenne dans les logements, comme *dies a quo* de la prescription du remboursement litigieux: le remboursement apparaissant ici comme un acte permettant de ramener le prix de vente effectivement pratiqué au prix fixé dans le cadre du contrôle étatique, il n'est pas déraisonnable de faire coïncider sa prescription avec cette période de contrôle et de protection. Les recourantes ne discutent du reste pas réellement et directement l'appréciation de l'instance précédente. A les comprendre, la prescription aurait commencé à courir le 3 novembre 2010, lors de la remise du plan financier à l'OCLPF - date qui n'est au demeurant pas établie - ou encore à la date de la réquisition d'inscription du premier acquéreur au Registre foncier; elles avancent ce faisant leur propre interprétation sans que l'on comprenne, à la lumière de leurs explications, pour quels motifs ces dates devraient être retenues, mais surtout sans démontrer en quoi l'appréciation de la Cour de justice procéderait d'arbitraire (art. 106 al. 2 LTF) : leurs explications en lien avec la prescription en matière de TVA, outre qu'elles se limitent pour l'essentiel à la reproduction de passages de la jurisprudence, ne sont guère compréhensibles et ne commandent pas de tenir l'appréciation de l'instance précédente pour arbitraire; celle-ci est fondée sur des aspects ressortant de la LGZD et ses buts et fixe un délai de prescription - et son point de départ - objectivement déterminable, par analogie avec la période de contrôle instituée par la loi. Les dates avancées par les recourantes apparaissent quoi qu'il en soit sans incidence, l'arrêté du 3 avril 2019 ayant été rendu moins de dix ans plus tard; il est par ailleurs intervenu à très brève échéance après le dépôt, le 14 janvier 2019, des neuf factures d'honoraires mentionnées précédemment (cf. art. 67 al. 1 1ère phrase CO p.a). On ne discerne en outre pas les motifs qui auraient commandé - sous peine de verser dans l'arbitraire - à l'autorité d'attendre l'entrée en force du prix de vente définitivement autorisé, pour, dans un deuxième temps seulement, statuer sur le montant et le remboursement du trop perçu. Là encore les explications des recourantes ne convainquent pas. On ne saurait par ailleurs pas non plus les suivre lorsqu'elles soutiennent que l'ordre de remboursement contenu dans cet arrêté serait forclos ou encore lorsqu'elles prétendent que la prescription sera acquise au moment où la Cour de céans rendra son arrêt, en raison du temps de la procédure. Faute d'explications pertinentes, il n'y a en effet pas lieu de s'écarter des principes dégagés par la jurisprudence fédérale, selon laquelle la prescription, ici interrompue par l'arrêté du 3 avril 2019 (cf. [ATF 141 V 487](#) consid. 2.3 et les arrêts cités), ne recommence à courir qu'au moment où il n'est plus possible d'attaquer une décision finale (cf. [ATF 147 III 419](#) consid. 7.2; arrêt [1C_97/2022](#) du 23 janvier [2023](#) consid. 3).

3.5. Dans ces conditions, quand bien même la Cour de justice a initialement émis des doutes quant à la prescriptibilité de la créance de remboursement litigieuse, elle n'en a pas moins élaboré un régime de prescription fondé sur les principes généraux applicables en la matière et, par analogie, sur le régime de contrôle étatique prévu par la LGZD; or il n'est en l'occurrence pas démontré que ce régime de prescription serait arbitraire, pas plus qu'il n'est démontré qu'en application de celui-ci le remboursement litigieux serait prescrit. Il est dès lors superflu d'examiner si les recourantes ont agi de mauvaise foi, comme l'a jugé l'instance précédente.
Le grief est rejeté.

4.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, aux frais des recourantes, qui succombent (art. 65 al. 3 let. b et art. 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'est pas alloué de dépens (art. 68 al. 3 LTF). Au surplus, compte tenu du présent arrêt, il n'y a plus lieu de revenir sur l'ordonnance d'effet suspensif.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais de justice, arrêtés à 7'000 fr., sont mis à la charge des recourantes, solidairement entre elles.

3.

Le présent arrêt est communiqué à la mandataire des recourantes, au Département du territoire de la République et canton de Genève ainsi qu'à Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève.

Lausanne, le 28 juillet 2023

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Kneubühler

Le Greffier : Alvarez