

BGer 1C_137/2011 vom 14. Juli 2011

Bundesgericht, 2011-07-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_137_2011

FR: TF 1C_137/2011 du 14 juillet 2011

IT: TF 1C_137/2011 del 14 luglio 2011

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision rendue dans le domaine du droit public des constructions, 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. La recourante, qui a pris part à la procédure devant la Cour de justice, est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué qui confirme l'annulation des autorisations d'aliéner qu'elle avait obtenues du Département cantonal. Elle a donc la qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

E. 2

Le département refuse l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. L'intérêt public et l'intérêt général résident dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués.

Exception

E. 2.1

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 ne s'écarte ainsi de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si elle est insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 132 I 13 consid. 5.1 p. 17).

E. 2.2

La LDTR a pour but la préservation de l'habitat et des conditions de vie existants, en prévoyant notamment des restrictions quant à l'aliénation des appartements destinés à la location (art. 1 al. 2 let . c LDTR). Ces mesures figurent à l'art. 39 de la loi, dont la teneur est la suivante:

Art. 39 Aliénation

1 L'aliénation, sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales), d'un appartement à usage d'habitation, jusqu'alors offert en location, est soumise à autorisation dans la mesure où l'appartement entre, à raison de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie.

Motifs de refus

E. 3

Afin de prévenir le changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis trois ans au moins, d'acquérir ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si les conditions suivantes sont réunies:

- 60 % des locataires en place acceptent formellement cette acquisition; dans ce cas cependant, les locataires restants devront obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.

Motifs d'autorisation

E. 3.1

La Cour de justice a tout d'abord rappelé la teneur de son arrêt ATA/852/2004 du 2 novembre 2004, auquel la recourante se réfère, et qui portait sur la vente de trois appartements acquis précédemment dans le cadre d'un lot. A cette occasion, elle avait jugé que la division du lot permettait de dégager des fonds propres nécessaires à l'aménagement d'appartements dans les combles d'un autre immeuble. Depuis lors, elle avait toutefois, dans divers arrêts, souligné la prépondérance de l'intérêt public à la préservation du marché locatif et avait considéré que l'opération consistant à transformer un lot de plusieurs appartements en des lots plus petits diminuait concrètement la protection du parc locatif en facilitant la vente à des locataires en place (ATA/403/2006, ATA/161/2006, ATA/355/2009 et ATA/244/2007).

Dans le cas d'espèce, la Cour cantonale a relevé que les intérêts privés de la recourante étaient de nature économique. Certes, le produit des ventes permettrait la construction de nouveaux logements. Les fonds dégagés seraient toutefois affectés à la création de quatre logements alors que les autorisations délivrées en touchaient sept. Par ailleurs, même si la recourante invoquait des besoins de liquidités, elle ne prétendait pas que les ventes litigieuses seraient véritablement nécessaires pour permettre la réalisation des nouveaux logements.

Quant à l'intérêt public à la conservation d'un parc immobilier locatif, il ressortait des autorisations de vente en bloc litigieuses que les acquéreurs reprenaient les droits et obligations découlant des contrats de bail en cours, ce qui laissait présager que, dans un premier temps à tout le moins, ceux-ci n'étaient pas menacés. Toutefois, la vente de six appartements par lots de trois permettait une transformation progressive de l'immeuble locatif, qui n'était pas indifférente au regard de la LDTR, au vu de la présomption instituée par l'art. 39 al. 3 LDTR en faveur du locataire en place depuis plus de trois ans. La Cour de justice a encore relevé que les aliénations sollicitées intervenaient un an après l'acquisition par la recourante de dix-sept appartements et que de telles ventes aboutissaient à un démembrement progressif de l'immeuble et contrevenaient ainsi à la LDTR.

E. 3.2

La jurisprudence cantonale affirme, il est vrai, que la vente en bloc doit être préférée à la vente par unités séparées, ce procédé-là ne mettant en principe pas en péril les buts de la LDTR (arrêt du Tribunal administratif genevois du 15 janvier 2002 ATA/28/2002 consid. 2c).

Le Tribunal fédéral a lui-même eu l'occasion de dire que la LDTR s'appliquait lorsqu'un appartement était individualisé, puis vendu, mais qu'elle ne saurait empêcher la vente en

bloc de plusieurs appartements à un même acquéreur, car, dans ce cas, le risque de voir ces appartements sortir du marché locatif était pratiquement nul (arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f).

E. 3.3

On ne saurait cependant en déduire qu'en cas de vente en bloc, les parties sont dispensées de justifier d'un intérêt privé particulier (arrêt 1C_180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.7). Il convient donc d'examiner si l'intérêt privé de la recourante est spécial et prime sur l'intérêt public à la préservation du marché locatif.

Ici, comme l'a relevé la Cour de justice, l'intérêt privé de la recourante est de nature purement économique. Même si le produit des ventes devait servir à la construction de nouveaux logements, l'intéressée ne fait toutefois pas valoir ni ne démontre que les fonds dégagés seraient indispensables à cette fin. Par ailleurs, l'Asloca relève que, de plus en plus, des immeubles locatifs sont transformés en PPE pour procéder ensuite à des ventes d'appartements "à la découpe", dans une perspective spéculative, et que ce type d'opération contribuerait à l'envolée des prix immobiliers à Genève. Il ressort du dossier que la recourante est une société dont le but consiste notamment en l'achat, la vente et l'exploitation d'immeubles. Elle a obtenu, le 25 mars 2008, l'autorisation d'acquérir dix-sept appartements dans l'immeuble sis aux nos 72-74 rue de la Prulay; l'autorisation précisait que cette vente "en bloc" ne saurait être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation individuelle de ces appartements. Une année plus tard, le 18 mars 2009, la recourante a requis l'autorisation d'aliéner deux blocs de chacun trois appartements, motivant cette vente par la construction de nouveaux logements. Le même procédé a été suivi dans trois autres affaires similaires pendantes céans (causes 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 1C_143/2011). Compte tenu du but de la société recourante, du court laps de temps entre l'achat des appartements et leur revente par bloc ainsi que de la très petite taille de ces lots (trois appartements), il est très vraisemblable que cette opération ait été faite dans un but commercial. L'on ne saurait dès lors parler d'intérêt particulier de la recourante. Quant à l'intérêt public en jeu, il apparaît que le fait de vendre "à la découpe" des immeubles locatifs en blocs de petites tailles a pour effet une transformation progressive de l'immeuble locatif contraire à l'esprit de la LDTR (cf. art. 39 al. 3 LDTR, 1ère partie de la phrase). Une diminution de la taille des lots et, parallèlement, une multiplication du nombre des propriétaires tendent en effet indéniablement à mettre en péril le maintien de l'affectation locative des appartements loués ainsi que la préservation de loyers bon marché, maintenus en vertu du but de la LDTR.

Ainsi, en raison de la pénurie notoire de logements qui sévit dans le canton de Genève depuis plusieurs années, la Cour de justice n'est pas tombée dans l'arbitraire en considérant que l'intérêt public en cause l'emporte sur l'intérêt privé de la recourante.

4.

La Cour de justice a également confirmé le refus de l'autorisation d'aliéner l'appartement n° 4.10 à D. _____ et à ses nièces. Elle a jugé que, même si la locataire habitait dans ce logement depuis de nombreuses années, le refus de l'autorisation ne l'empêchera toutefois pas de continuer à y demeurer. L'intérêt des acquéreurs devait ainsi être considéré comme étant de pure convenance. Par ailleurs, les locataires de l'immeuble ne s'étant pas prononcés, l'exigence de l'art. 39 al. 3 LDTR n'était pas satisfaite. L'intérêt public au maintien de l'appartement dans le parc locatif devait donc l'emporter sur l'intérêt privé de la locataire et

de ses nièces à acquérir le logement.

La recourante soutient que la vente à un locataire reste possible même si 60 % des locataires ne se sont pas prononcés, le Département cantonal restant libre d'apprécier si la vente est admissible au vu des intérêts en présence. Le DCTI aurait par ailleurs comme pratique constante de ne pas consulter les autres locataires lorsque le locataire acheteur occupe son logement depuis plus de quatre ans. Les juges cantonaux auraient dû admettre l'intérêt prépondérant de l'acheteuse, locataire de son logement depuis vingt-huit ans. La recourante se contente ainsi de discuter la motivation de la Cour de justice et d'y opposer sa propre opinion. Elle n'allègue ni ne démontre que l'arrêt cantonal serait insoutenable sur ce point (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF). Quoi qu'il en soit, le raisonnement critiqué échappe à l'arbitraire si bien que le présent recours doit être rejeté sur ce point.

E. 4

Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci:

- a) a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue;
- b) était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée;
- c) n'a jamais été loué;
- d) a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi.

L'autorisation ne porte que sur un appartement à la fois. Une autorisation de vente en bloc peut toutefois être accordée en cas de mise en vente simultanée, pour des motifs d'assainissement financier, de plusieurs appartements à usage d'habitation ayant été mis en propriété par étages et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa.

Relogement du locataire

E. 5

La recourante se plaint d'une inégalité de traitement. Elle conteste qu'il y ait un changement de pratique dans le canton s'agissant des ventes en bloc, le DCTI continuant de délivrer de telles autorisations. Elle serait donc en droit d'invoquer son droit à être traitée de manière égale aux autres personnes ayant bénéficié d'autorisation de vente dans des circonstances analogues.

E. 5.1

Le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas (ATF 126 V 390 consid. 6a p. 392 et les références citées). Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi (ATF 127 I 1 consid. 3a p. 2 s.; 125 II 152 consid. 5 p. 166; 122 II 446 consid. 4a p. 451 s. et les

arrêts cités); en principe, si l'autorité ne s'exprime pas sur ses intentions futures, le Tribunal fédéral présume qu'elle se conformera à la loi à l'avenir (cf. ATF 115 Ia 81 consid. 2 p. 83). Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés (ATF 132 II 485 consid. 8.6 p. 510; 127 I 1 consid. 3a p. 2; 126 V 390 consid. 6a p. 392 et les arrêts cités), et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 123 II 248 consid. 3c p. 254; 115 Ia 81 consid. 2 p. 83 et les références). C'est seulement lorsque toutes ces conditions sont remplies que le citoyen est en droit de prétendre, à titre exceptionnel, au bénéfice de l'égalité dans l'illégalité.

E. 5.2

En l'espèce, la Cour de justice pouvait à juste titre considérer, devant l'importance que revêt la préservation du parc locatif immobilier genevois et qui a été reconnue d'intérêt public à maintes reprises, tant par la jurisprudence fédérale que cantonale, que le principe de l'égalité de traitement devait s'effacer devant celui de la légalité. A cela s'ajoute que le DCTI, qui a conclu à l'annulation de l'arrêt attaqué, ne s'est pas exprimé sur ce point; l'on peut dès lors présumer qu'il se conformera, à l'avenir, à l'interprétation de la Cour de justice relative aux ventes d'appartements en bloc.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté, aux frais de la recourante qui succombe (art. 65 et 66 LTF). En vertu de l' art. 68 al. 2 LTF , celle-ci versera en outre une indemnité de dépens à l'intimée qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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