

# BGer 1C 340/2019 vom 14. Oktober 2019

Bundesgericht, 2019-10-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_340\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_340_2019)

FR: TF 1C 340/2019 du 14 octobre 2019

IT: TF 1C 340/2019 del 14 ottobre 2019

## Regeste

Aliénation d'appartements loués | Aménagement du territoire et droit public des constructions

## Erwägungen

### E. 1

Le 11 mai 2017, A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ ont requis les autorisations d'aliéner aux époux D.\_\_\_\_\_, respectivement à E.\_\_\_\_\_ les appartements de sept pièces dont ils sont propriétaires aux deuxième et troisième étages de l'immeuble sis à la rue [...], à Genève. Par arrêtés du 11 juillet 2017, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie de la République et canton de Genève, devenu le Département du territoire, a donné une suite favorable à ces requêtes. Le Tribunal administratif de première instance a rejeté le recours formé contre ces décisions par l'Association genevoise des locataires (ASLOCA) par jugement du 13 mars 2018. Au terme d'un arrêt rendu le 7 mai 2019 sur recours de l'ASLOCA, la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève a annulé ce jugement ainsi que les arrêtés du 11 juillet 2017 et a renvoyé la cause à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière afin qu'il procède à une instruction puis rende une nouvelle décision, au sens des considérants. Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ demandent au Tribunal fédéral d'annuler cet arrêt et de confirmer le jugement du Tribunal administratif de première instance du 13 mars 2018 ainsi que, le cas échéant, les arrêtés du Département du territoire du 11 juillet 2017. La Chambre administrative s'en remet à justice quant à la recevabilité du recours et persiste dans les considérants et le dispositif de son arrêt. L'Office cantonal du logement et de la planification foncière s'en rapporte à justice s'agissant de la recevabilité du recours et conclut au fond à son admission et à l'annulation de l'arrêt attaqué. L'intimée conclut principalement à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet. Les acquéreurs pressentis des appartements litigieux n'ont pas déposé d'observations. Les recourants ont répliqué.

### E. 2

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis.

#### E. 2.1

En vertu de l'art. 90 LTF, le recours en matière de droit public auprès du Tribunal fédéral est recevable contre les décisions qui mettent fin à la procédure. Il est également recevable contre certaines décisions préjudicielles et incidentes. Il en va ainsi de celles qui concernent la compétence et les demandes de récusation (art. 92 LTF). Quant aux autres décisions

préjudicielles et incidentes notifiées séparément, elles peuvent faire l'objet d'un recours si elles sont susceptibles de causer un préjudice irréparable ( art. 93 al. 1 let. a LTF ) ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse ( art. 93 al. 1 let. b LTF ).

## **E. 2.2**

En l'espèce, la Chambre administrative a annulé le jugement du Tribunal administratif de première instance qui confirmait les arrêtés du Département du territoire autorisant les recourants à aliéner les appartements litigieux aux époux D.\_\_\_\_\_ et à E.\_\_\_\_\_ et a renvoyé la cause à cette autorité pour qu'elle rende une nouvelle décision après avoir complété l'instruction. L'arrêt attaqué ne met donc pas un terme à la procédure et s'analyse comme une décision de renvoi ( ATF 139 V 99 consid. 1.3 p. 101). Pareille décision revêt en règle générale un caractère incident et n'est pas susceptible d'être attaquée immédiatement alors même qu'elle tranche de manière définitive certains aspects de la contestation. Elle est toutefois tenue pour finale lorsque le renvoi a lieu uniquement en vue de son exécution par l'autorité inférieure sans que celle-ci ne dispose encore d'une liberté d'appréciation notable ( ATF 140 V 282 consid. 4.2 p. 286; 134 II 124 consid. 1.3 p. 127). Tel n'est pas le cas en l'espèce puisque la nouvelle décision que le Département du territoire sera amenée à rendre dépendra du résultat des investigations auxquelles elle doit procéder visant à déterminer si les appartements en cause ont ou non été loués avant leur acquisition par le père des recourants et/ou ont fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner au sens de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, qui les aurait retirés du marché locatif. La Cour de céans ne pourrait donc entrer en matière sur le recours en matière de droit public que si les conditions alternatives de l' art. 93 al. 1 let. a et b LTF étaient réalisées, s'agissant d'une décision qui n'entre pas dans le champ d'application de l' art. 92 LTF . Les recourants ne s'expriment pas sur ce point dans leur recours, comme il leur incombait de le faire ( ATF 142 V 26 consid. 1.2 p. 28; 141 IV 284 consid. 2.3 p. 287), partant à tort du principe que l'arrêt attaqué était une décision finale au sens de l' art. 90 al. 1 LTF . Ils ne prétendent en particulier pas avec raison que l'arrêt attaqué les exposerait à un préjudice irréparable de nature juridique au sens de l' art. 93 al. 1 let. a LTF . Ils pourront en effet contester la nouvelle décision du Département du territoire, si elle devait leur être défavorable, devant le Tribunal administratif de première instance, déférer ensuite le jugement de cette autorité auprès de la Chambre administrative, puis recourir, en dernier ressort, contre l'arrêt rendu par cette juridiction et contre l'arrêt cantonal incident du 7 mai 2019 auprès du Tribunal fédéral. Dans leur réplique, ils font valoir que l'hypothèse visée à l' art. 93 al. 1 let. b LTF serait réalisée. S'il est incontestable que l'admission du recours conduirait immédiatement à une décision finale, rien ne permet d'affirmer que les investigations auxquelles l'Office cantonal du logement et de la planification foncière devra procéder, notamment auprès du registre foncier, aux fins de déterminer si les appartements litigieux ont été une fois loués par le passé ou s'ils ont fait au moins une fois l'objet d'une autorisation d'aliéner, prendront un temps anormalement long, respectivement qui s'écarte notablement des procédures habituelles, comme l'exige la jurisprudence rendue en application de cette disposition (cf. arrêts 5A\_136/2019 du 28 août 2019 consid. 2 et 1C\_191/2019 du 8 avril 2019 consid. 1.2). L'appréciation des recourants selon laquelle elles seront inévitablement longues et coûteuses en l'absence d'un registre public qui consignerait l'historique locatif des logements situés dans le canton de Genève n'est pas étayée et ne s'impose pas d'emblée comme manifeste.

### **E. 2.3**

Cela étant, l'arrêt attaqué ne saurait faire l'objet d'un recours immédiat auprès du Tribunal fédéral.

### **E. 3**

Le recours doit par conséquent être déclaré irrecevable selon la procédure prévue par l' art. 108 al. 1 let. a LTF , aux frais des recourants qui succombent ( art. 66 al. 1 LTF ). Ces derniers verseront en outre une indemnité de dépens à l'intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1, 2 et 5 en relation avec l' art. 66 al. 3 LTF ).

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