

BGer 1C 417/2016 vom 27. März 2017

Bundesgericht, 2017-03-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_417_2016

FR: TF 1C 417/2016 du 27 mars 2017

IT: TF 1C 417/2016 del 27 marzo 2017

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public, le recours est 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. Le recourant a pris part à la procédure devant le TAPI puis la Cour de justice; bénéficiaire d'une autorisation de vente délivrée par le DALE, il est particulièrement touché par l'arrêt attaqué qui confirme le refus prononcé par le TAPI. Il a donc la qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Pour le surplus, le recours est formé dans le délai utile, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

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

Appelé à revoir l'application du droit sous l'angle restreint de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement préférable - paraît possible (ATF 141 I 172 consid. 4.3.1 p. 177; 137 I 1 consid. 2.4 p. 5). 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 141 I 49 consid. 3.4 p. 53 et les arrêts cités).

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. 2.3

Le but poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR), procède d'un intérêt public important et reconnu (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 p. 211 s.; 113 Ia 126 consid. 7a p. 134; 111 Ia 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, y compris le refus de l'autorisation de vendre un appartement loué lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. Pour qu'une telle restriction soit conforme à la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 Cst.), l'autorité administrative doit effectuer une pesée des intérêts en présence et évaluer l'importance du motif de refus au regard des intérêts privés en jeu (ATF 113 Ia 126 consid. 7b/aa p. 137; arrêt 1C_141/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.2).

E. 2.4

Le recourant ne prétend pas que les conditions de l'art. 39 al. 4 LDTR seraient réunies. En revanche, il n'est pas contesté que plus de 60% des locataires concernés ont donné leur accord par écrit à la vente litigieuse, ni que l'acheteur occupe son logement depuis plus de trois ans, de sorte que la vente requise bénéficie de la présomption instituée à l'art. 39 al. 3 LDTR. Il s'agit toutefois d'une présomption réfragable. Dans cette perspective, l'autorité doit se livrer à une pesée complète des intérêts en présence (art. 13 RDTR); elle ne peut se contenter d'évoquer de manière générale la nécessité de maintenir le logement dans le régime locatif (motif de refus d'ordre général déjà mentionné à l'art. 39 al. 2 LDTR), sans quoi une autorisation de vente ne serait pratiquement jamais possible; elle doit faire état de circonstances concrètes faisant apparaître que la vente ne répond pas à un réel besoin de l'acquéreur ou du vendeur, par exemple en cas d'opération spéculative ou purement commerciale (cf. arrêts 1C_68/2015 du 5 août 2015; 1C_357/2012 du 8 janvier 2013 et 1C_497/2012 du 9 janvier 2013).

E. 2.5

Le recourant invoque la nécessité d'organiser sa retraite, de se désendetter et d'assurer son train de vie. Force est toutefois de constater, avec l'instance précédente, qu'un tel besoin n'est pas clairement démontré. Le recourant est en effet propriétaire d'un ensemble d'immeubles et a pu procéder à des ventes en bloc de plusieurs d'entre eux. Il a par ailleurs donné certains appartements aux membres de sa famille et continue de percevoir le revenu des appartements mis en location. Le recourant n'ayant produit aucun document sur l'état de ses finances, les instances cantonales pouvaient sans arbitraire retenir que ses besoins n'étaient pas démontrés. Les assurances données par le Département en 2005 ne se rapportaient pas à une opération particulière. Elles ne pouvaient pas concerner la promesse de vente passée plusieurs années plus tard, ce d'autant moins que, comme le recourant le relève lui-même, les autorités ont par la suite adopté une pratique plus restrictive. Sur ce point également, l'arrêt attaqué n'a rien d'arbitraire. Le recourant affirme que l'appartement serait de haut standing, sans toutefois prétendre qu'il serait soustrait du champ d'application de la loi, tel que défini à l'art. 25 LDTR. Le recourant ne saurait par ailleurs se prévaloir de l'intérêt de l'acheteur dans la mesure où celui-ci, partie à la procédure devant les instances précédentes, a renoncé à recourir au Tribunal fédéral. Quoiqu'il en soit, il n'était pas non

plus insoutenable de retenir que l'intérêt de celui-ci était également de pure convenance personnelle puisqu'il s'agit en définitive de réduire ses frais de logement. Les autorités cantonales pouvaient se montrer plus sévères à l'égard d'un locataire qui avait d'emblée convenu d'un achat et n'avait occupé l'appartement durant trois ans que dans le but de satisfaire aux conditions posées par l'art. 39 al. 3 LDTR. La cour cantonale a enfin rappelé avec raison que l'arrêt 1C_68/2015 dont se prévaut le recourant se rapportait à des circonstances très particulières: il s'agissait d'une vente unique au-dessous du prix du marché, alors qu'en l'occurrence, le recourant entend procéder à plusieurs opérations sans prétendre pratiquer des prix particulièrement favorables. 3. Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté. Conformément à l'art. 66 al. 1 LTF, les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant qui succombe. L'ASLOCA, qui a procédé sans recourir à un mandataire professionnel, n'a pas droit à des dépens.

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'acquiescer 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. 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

Au cas où l'autorisation est délivrée, celle-ci peut être soumise à certaines conditions concernant le relogement du locataire. L'art. 13 RDTR précise encore: Art. 13 Pesée des intérêts 1 Dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence. Acquisition par le locataire en place 2 En cas de projet d'acquisition au sens de l'art. 39 al. 3 LDTR, le vendeur et le locataire en place désireux de se porter acquiescer de son logement informent par écrit les autres locataires de l'immeuble de la transaction envisagée. Les locataires qui acceptent l'acquisition doivent le faire par écrit. Intérêt privé prépondérant 3 L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement pour l'un des motifs suivants: a) nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession; b) nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement; c) prise d'un nouveau domicile en dehors du canton.

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