

BGer 1C_505/2008 vom 17. Februar 2009

Bundesgericht, 2009-02-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_505_2008

FR: TF 1C_505/2008 du 17 février 2009

IT: TF 1C_505/2008 del 17 febbraio 2009

Erwägungen

E. 1

Compte tenu de leur connexité, il se justifie de joindre les deux recours, dirigés contre une même décision, afin de statuer en un seul arrêt.

E. 2

B.X. _____ recourt en son nom aux côtés de la société X. _____ SA et de A.X. _____, alors qu'elle n'est pas partie à la procédure devant les autorités précédentes. Il en est de même de C.Y. _____ qui agit conjointement à la société Z. _____ Sàrl.

La Commission cantonale a annulé les autorisations d'aliéner un appartement délivrées le 12 novembre 2007 à Z. _____ Sàrl et le 20 décembre 2007 à X. _____ SA et A.X. _____. Le Tribunal administratif a confirmé cette décision et a en outre constaté la nullité des partages-attributions du 22 mars 2007. Il a par conséquent déclaré nul le transfert de propriété des appartements effectué notamment en faveur des anciens associés B.X. _____ et C.Y. _____. Ces derniers sont donc particulièrement atteints par l'arrêt attaqué et ont un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 89 al. 1 let. b et c LTF). Comme ils font valoir qu'ils ont été sans droit privés de la possibilité de participer à la procédure cantonale, la qualité pour recourir au Tribunal fédéral doit leur être reconnue au sens de l'art. 89 al. 1 let. a LTF.

Au surplus, les recours ayant été déposés en temps utile (art. 100 LTF) et dans les formes prescrites par la loi (art. 42 LTF), il y a lieu d'entrer en matière.

E. 3

En vertu de l'art. 97 al. 1 LTF, le recourant peut critiquer les constatations de fait à la double condition que ceux-ci aient été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF et que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause.

Les recourantes X. _____ SA, B.X. _____ et A.X. _____ déclarent textuellement qu'elles ne font pas grief au Tribunal administratif d'avoir établi les faits en violation de l'art. 97 LTF (mémoire de recours p. 8). Elles critiquent néanmoins l'établissement des faits de la Commission cantonale, laquelle aurait retenu à tort que le partage-attribution du 22 mars 2007 procédait d'une volonté des parties d'éluder les dispositions légales. Elles n'indiquent cependant pas en quoi la prise en compte de leur version des faits par la Cour cantonale aurait permis d'aboutir à une solution différente. Par conséquent, dans la mesure où leur intention est de rectifier ou compléter l'état de faits de l'arrêt attaqué, leur grief est irrecevable.

E. 4

Les recourants se plaignent de la violation de leur droit d'être entendus. Ils font valoir d'une part que l'arrêt attaqué n'a pas été notifié à B.X. _____ ni à C.Y. _____, alors qu'ils sont touchés dans leurs droits; de plus, comme la Cour cantonale n'a pas interpellé les prénommés, en violation de l'art. 71 de la loi genevoise du 12 septembre 1982 sur la procédure administrative (ci-après: LPA/GE), ceux-ci n'ont pas pu s'exprimer avant que la décision ne soit rendue. D'autre part, ils reprochent au Tribunal administratif de s'être fondé principalement sur un motif sur lesquels ils n'ont jamais eu l'occasion de se prononcer, à savoir la nullité des partages-attributions du 22 mars 2007; cette question ne faisait alors pas partie de l'objet du litige.

E. 4.1

Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. , comprend notamment le droit pour les parties à une procédure d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant leur situation juridique (ATF 132 II 485 consid. 3.2 p. 494; 127 I 54 consid. 2b p. 56). Si cette règle s'applique en principe sans restriction pour les questions de fait, il est admis que, pour ce qui est de la qualification juridique de ceux-ci, elle vaut dans l'hypothèse où une partie change inopinément son point de vue juridique ou lorsque l'autorité a l'intention de s'appuyer sur des arguments juridiques inconnus des parties et dont celles-ci ne pouvaient prévoir l'adoption (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 504 s.; 128 V 272 consid. 5b/bb p. 278; 124 I 49 consid. 2c p. 52).

E. 4.2

Ainsi qu'il a été mentionné au consid. 2 ci-dessus, le Tribunal administratif a déclaré nuls les partages-attributions du 22 mars 2007, tout comme le transfert de la propriété des appartements 10.02 et 10.01 en faveur de B.X. _____ et C.Y. _____. Dès lors, en omettant de donner aux intéressés l'occasion de s'exprimer avant de rendre une décision qui affecte leur situation juridique, le Tribunal administratif a violé leur droit d'être entendus. On peut relever à cet égard que le canton de Genève connaît l'appel en cause en procédure administrative. Aux termes de l' art. 71 LPA /GE, l'autorité peut ordonner, d'office ou sur requête, l'appel en cause de tiers dont la situation juridique est susceptible d'être affectée par l'issue de la procédure; la décision leur devient dans ce cas opposable (al. 1). L'appelé en cause peut exercer les droits qui sont conférés aux parties (al. 2). L'institution de l'appel en cause a justement pour but de sauvegarder le droit d'être entendus des personnes qui ne sont pas initialement parties à la procédure (cf. Pierre Moor, Droit administratif, 2ème éd., 2002, volume II, p. 254; Alfred Kölz/Isabelle Häner, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 2ème éd., 1998, p. 191 ch. 528). En l'espèce, si elle avait procédé d'office à l'appel en cause de B.X. _____ et C.Y. _____, la Cour cantonale aurait ainsi pu leur permettre de faire valoir leurs droits en cours de procédure.

E. 4.3

Au demeurant, en ce qui concerne la nullité des partages-attributions du 22 mars 2007, il s'agit d'un motif qui est développé pour la première fois dans l'arrêt attaqué. Il ressort du dossier que cette hypothèse n'a jamais été évoquée aux stades antérieurs de la procédure et que la pratique des autorités genevoises en la matière n'est pas claire. Interpellé par l'Asloca au sujet des partages en question, le Département cantonal a indiqué, dans des courriers des 12 juin et 13 juillet 2007, que ces opérations, qui apparaissaient destinées à éluder la LDTR, étaient problématiques car elles étaient effectuées directement auprès du registre foncier qui les enregistrait; il renonçait toutefois à intervenir dans le cas d'espèce. Dans ses

observations du 22 février 2008 à l'attention de la Commission cantonale, il a encore précisé que la police des constructions s'était adressée au registre foncier pour tenter de définir une approche commune face au processus de ces partages-attributions, mais que la question demeurait encore ouverte. Dans sa décision sur recours du 1er avril 2008, la Commission cantonale ne s'est pas fondée sur l'éventuelle nullité des partages-attributions pour annuler les autorisations d'aliéner et n'a même pas fait allusion à cette problématique. Il apparaît ainsi que les parties ne pouvaient s'attendre à l'argumentation juridique du Tribunal administratif et ont été privées de la possibilité de se défendre sur ce point. Dans ces conditions, il s'impose de constater que la Cour cantonale a violé le droit d'être entendu des recourants sous cet angle également.

E. 5

Il s'ensuit que les recours en matière de droit public doivent être admis, sans qu'il y ait lieu d'examiner les griefs des recourants sur le fond. L'arrêt attaqué doit être annulé et l'affaire renvoyée au Tribunal administratif pour nouvelle décision prise à l'issue d'une procédure respectant les garanties de l'art. 29 al. 2 Cst. Il n'y a pas lieu de percevoir des frais judiciaires (art. 66 al. 4 LTF). Les recourants, assistés d'un avocat, ont droit à des dépens, à la charge de l'État de Genève (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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