

# **BGer 1C 68/2015 vom 5. August 2015**

Bundesgericht, 2015-08-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_68\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_68_2015)

FR: TF 1C 68/2015 du 5 août 2015

IT: TF 1C 68/2015 del 5 agosto 2015

## **Regeste**

LDTR, autorisation d'aliéner un appartement loué | Aménagement du territoire et droit public des constructions

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dirigé contre une décision rendue en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions, 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. Les recourants ont pris part à la procédure devant le TAPI puis la Cour de justice; ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui confirme le refus d'acquiescer le logement qu'ils occupent actuellement. Ils ont 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'écarter 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. 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**

Il n'est désormais plus contesté que 60 % des locataires concernés ont donné leur accord par écrit à la vente litigieuse, ni que les recourants occupent le logement depuis plus de trois ans. Dans ces conditions, ceux-ci bénéficient de la présomption instituée à l'art. 39 al. 3 LDTR. Il s'agit certes d'une présomption réfragable. Toutefois, dans la pesée complète des intérêts en présence à laquelle doit se livrer l'autorité (art. 13 RDTR), celle-ci 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\_357/2012 du 8 janvier 2013 et 1C\_497/2012 du 9 janvier 2013). En l'occurrence, les circonstances spéciales évoquées par les recourants, loin de renverser la présomption, viennent au contraire la confirmer. Les recourants occupent le logement depuis plus de six ans avec leur fille. Leur volonté de continuer à l'occuper sur le long terme n'est pas mise en doute; le prix d'achat, de 406'000 fr., est nettement inférieur à celui d'un bien comparable au prix du marché (autour de 700'000 fr. selon les chiffres retenus en instance cantonale). Il est donc exclu d'y voir une opération spéculative. La cour cantonale relève qu'aucun des motifs prévus à l'art. 13 al. 3 RDTR n'est réalisé. Cette disposition vise toutefois exclusivement les motifs tenant à la personne du vendeur. En l'occurrence, les motifs invoqués tiennent davantage aux acheteurs qui se voient proposer l'occasion d'acquérir à un prix particulièrement attractif; selon le jugement du TAPI, le coût global de leur logement se trouverait ainsi inférieur au loyer dont ils s'acquittent actuellement. Le locataire trouve ainsi à se loger à des conditions plus favorables, ce qui ne va pas à l'encontre du but poursuivi par la LDTR.

#### **E. 2.5**

Vu les spécificités de la cause, il n'y a pas à redouter que l'autorisation de vente soit suivie de nouvelles demandes du même genre. La crainte du précédent est dès lors sans fondement. Dans ces circonstances, le refus opposé aux recourants procède d'une pesée insoutenable des intérêts en présence et porte en outre une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété. 3. Le recours doit par conséquent être admis. L'arrêt attaqué est annulé, de même que le jugement du TAPI et la décision du DAEL. La cause est renvoyée à ce dernier afin qu'il accorde l'autorisation d'aliéner. Les recourants ont expressément renoncé à des dépens. Il n'y a dès lors pas lieu de leur en accorder, y compris pour les instances précédentes. Conformément à l' art. 66 al. 4 LTF , il n'est pas perçu de frais

judiciaires.

### **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 que: 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.