

BGer 1P.19/2003 vom 8. April 2003

Bundesgericht, 2003-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.19_2003

FR: TF 1P.19/2003 du 8 avril 2003

IT: TF 1P.19/2003 del 8 aprile 2003

Regeste

Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Le recours de droit public est formé en temps utile contre un arrêt final rendu en dernière instance cantonale. La partie incidente de cet arrêt, qui renvoie la cause au DAEL pour nouvel examen selon l'art. 37 al. 3 LDTR, n'est pas attaquée. Les recourants, copropriétaires de l'appartement qu'ils désirent vendre, ont en principe qualité pour agir (art. 88 OJ). Ils ne sauraient toutefois invoquer que leurs propres intérêts à l'annulation de la décision attaquée, le recours de droit public dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers étant exclu (ATF 126 I 43 consid. 1 p. 44 et la jurisprudence citée). L'Asloca invoque un fait nouveau, à savoir que le locataire de l'appartement n° 5.03 serait, depuis plusieurs mois, domicilié à une autre adresse. Elle se fonde sur un extrait de la version de novembre 2002 de Telinfo. Sauf exceptions dont les conditions ne sont pas remplies en l'espèce, il n'est pas possible d'invoquer des moyens ou des faits nouveaux dans un recours de droit public (ATF 118 Ia 20 consid. 5a et l'arrêt cité), ni de produire des pièces nouvelles (ATF 108 II 69 consid. 1). On peut d'ailleurs se demander si l'intimée ne pouvait pas se procurer auparavant le renseignement qu'elle fait valoir, et le soumettre en temps utile à la cour cantonale. Quoiqu'il en soit, le fait invoqué n'est pas déterminant pour l'issue de la cause, et l'interpellation des recourants à ce sujet ne se justifie pas.

E. 2

Les recourants invoquent la garantie de la propriété. Ils contestent la pesée des intérêts effectuée par la cour cantonale, fondée selon eux sur de simples hypothèses. Ils relèvent que les acheteurs, d'ailleurs domiciliés au Maroc et déjà propriétaires de l'appartement n° 5.04, sans l'avoir jamais occupé, se sont engagés à reprendre le contrat de bail et à ne pas habiter dans l'appartement. Le risque de perdre un appartement à usage locatif serait purement théorique.

E. 2.1

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation et l'aliénation des appartements destinés à la location (art. 1 al. 1 et 2 let. a et c LDTR), ce qui procède d'un intérêt public important (ATF 113 Ia 134 consid. 7a, 111 Ia 26 et les arrêts cités). Le refus de l'autorisation de vendre un appartement loué lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose n'est pas contraire au principe de la proportionnalité, pourvu que l'autorité administrative effectue une pesée des intérêts en présence, et évalue l'importance du motif de refus au regard des intérêts privés en jeu (ATF 113 Ia 137). L'art.

39 LDTR soumet ainsi à autorisation la vente d'appartements d'habitation offerts jusque-là en location et entrant dans une catégorie de logement où règne la pénurie (al. 1). L'autorisation est refusée lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou général s'y oppose. Cet intérêt réside dans le maintien de l'affectation locative des appartements (al. 2). L'art. 39 al. 4 LDTR, en vigueur depuis le 2 juin 2001, prévoit à son premier paragraphe que la vente est autorisée notamment (let. b) lorsque l'appartement était soumis à la PPE le 30 mars 1985 et avait déjà été cédé de manière individualisée. Selon l'art. 39 al. 4 deuxième paragraphe, l'autorisation ne porte que sur un logement à la fois. Une autorisation de vente en bloc peut toutefois être autorisée pour des motifs d'assainissement financier, pour des appartements en propriété par étages offerts en location, l'acquéreur ne pouvant les revendre que sous la même forme, sous réserve d'une autorisation de vente individualisée.

E. 2.2

Les recourants se prévalent, pour l'essentiel, de l'intérêt des acheteurs. Ces derniers n'ayant pas recouru contre l'annulation de l'autorisation, les recourants n'ont pas qualité, au sens de l'art. 88 OJ, pour soulever cet argument à leur place. Quant à l'intérêt propre des vendeurs de se défaire de leurs lots de copropriété, il relève lui aussi de l'opportunité, les recourants ne prétendant pas que cette aliénation corresponde à un véritable besoin. La jurisprudence considère en effet qu'un intérêt purement économique doit en général céder le pas face à l'intérêt public au maintien de l'affectation locative des logements. En l'absence d'intérêts privés particuliers dont il appartenait aux recourants de démontrer l'existence, l'atteinte au droit de disposer n'apparaît pas disproportionnée (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 p. 211-212 et les arrêts cités). La pesée des intérêts opérée par la cour cantonale n'est donc pas critiquable.

E. 3

Les recourants invoquent le principe de non-rétroactivité. Ils reprochent à la commission, puis au Tribunal administratif, d'avoir appliqué par anticipation les critères de l'art. 39 al. 4 LDTR imposant une revente en bloc, alors que cette disposition n'est entrée en vigueur que le 2 juin 2001 et que l'acquisition par les recourants avait eu lieu le 22 décembre 1995, sans faire l'objet d'une réserve imposant une revente en bloc. Selon ses dispositions transitoires (art. 50), la LDTR ne s'appliquerait qu'aux procédures pendantes lors de son entrée en vigueur. Les conditions de limitation dans le temps, d'égalité de traitement, de proportionnalité et de la bonne foi ne seraient pas remplies pour imposer, rétroactivement, une revente en bloc des lots acquis en 1995.

E. 3.1

Les recourants perdent de vue qu'au contraire de la commission, la cour cantonale n'a pas directement appliqué l'art. 39 al. 4 deuxième paragraphe LDTR, qui fixe les conditions d'une vente en bloc, mais s'est interrogée sur l'existence d'une vente individualisée préalable au sens de l'art. 39 al. 4 let. b LDTR, à titre de motif d'autorisation. L'arrêt attaqué n'a pas pour effet de poser de nouvelles conditions à la vente de 1995. Il n'y avait dès lors aucun problème de rétroactivité, et le Tribunal administratif pouvait, sans violer son obligation de motiver, se dispenser d'examiner cette question.

E. 3.2

C'est également sans arbitraire que le Tribunal administratif a nié l'existence d'une vente individualisée préalable. Tant la vente de 1993 (acquisition par C._____ de la seconde moitié des parts de co-propiété de tout l'immeuble) que celle de 1995 (acquisition de dix

lots par B. _____ et A. _____) avaient fait l'objet d'une autorisation globale. Celle du 22 décembre 1995 se contente d'indiquer que les appartements sont occupés par différents locataires, sans toutefois individualiser les logements. Dans ces circonstances, il est indifférent que le département n'ait pas, dans son autorisation de 1995, expressément exclu une vente individualisée des appartements concernés. Sur ce point également, les recourants argumentent sur la base de l'art. 39 al. 4 deuxième paragraphe, qui fixe les conditions d'une vente en bloc. Or, il suffit de constater que les deux autorisations de vente précitées portaient, la première sur la moitié de l'ensemble des parts de copropriété, la seconde sur dix parts de copropriété, pour un prix de vente fixé globalement. Il était dès lors pour le moins soutenable d'estimer qu'il n'y avait pas eu d'individualisation suffisante des parts vendues pour justifier une application de l'art. 39 al. 4 let. b LDTR.

E. 4

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Conformément à l'art. 156 al. 1 OJ, un émolument judiciaire est mis à la charge des recourants, de même qu'une indemnité de dépens allouée à l'intimée (art. 159 al. 1 OJ).

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