

## **GE\_GERICHTE 1C\_123/2017 vom 23. November 2017**

GE Cour de justice, 2017-11-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_1C\\_123\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_1C_123_2017)

FR: GE\_GERICHTE 1C\_123/2017 du 23 novembre 2017

IT: GE\_GERICHTE 1C\_123/2017 del 23 novembre 2017

### **Regeste**

Résumé: AUTORISATION D'ALIÉNATION - TRANSFORMATION D'UNE SIAL EN PPE Les cantons sont libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif, notamment en soumettant à autorisation les aliénations de logements offerts à la location ou en imposant un contrôle des loyers ; ces dispositions ne sont en principe pas contraires aux règles du droit civil fédéral qui régissent la vente et le contrat de bail ni à celles relatives à la PPE. Cela vaut quel que soit le mode d'aliénation, partant également lors de la liquidation d'une SIAL. Selon la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), l'aliénation d'un appartement jusque■là offert à la location est soumise à autorisation dans la mesure où ledit appartement entre dans une catégorie de logements pour lesquels sévit la pénurie. Le but poursuivi, qui procède d'un intérêt public important et reconnu, est de préserver l'habitat et les conditions de vie existants. Cette réglementation est conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, dans la mesure où 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. Cette réglementation doit par ailleurs s'appliquer à tous les types d'aliénation. In casu, l'immeuble litigieux était à l'origine propriété d'une SI et les appartements étaient affectés à la location. La SI a ensuite vendu 29 certificats d'actions donnant le droit à leurs détenteurs de louer une partie de l'immeuble, puis, quelques semaines plus tard, l'immeuble a été soumis au régime de la propriété par étages en vue de transférer aux actionnaires■locataires la propriété des lots correspondant aux certificats. Une telle opération impliquait un changement dans le régime de propriété, avec pour but l'individualisation des appartements, ce qui pouvait justifier d'exiger une autorisation au sens de la LDTR.

### **Volltext**

Résumé: AUTORISATION D'ALIÉNATION - TRANSFORMATION D'UNE SIAL EN PPE Les cantons sont libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif, notamment en soumettant à autorisation les aliénations de logements offerts à la location ou en imposant un contrôle des loyers ; ces dispositions ne sont en principe pas contraires aux règles du droit civil fédéral qui régissent la vente et le contrat de bail ni à celles relatives à la PPE. Cela vaut quel que soit le mode d'aliénation, partant également lors de la liquidation d'une SIAL. Selon la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), l'aliénation d'un appartement jusque■là offert à la location est soumise à autorisation dans la mesure où ledit appartement entre dans une catégorie de logements pour lesquels sévit la pénurie. Le but poursuivi, qui procède d'un intérêt public important et reconnu, est de préserver l'habitat et les conditions de vie existants. Cette réglementation est conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, dans la mesure où 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. Cette

réglementation doit par ailleurs s'appliquer à tous les types d'aliénation. In casu, l'immeuble litigieux était à l'origine propriété d'une SI et les appartements étaient affectés à la location. La SI a ensuite vendu 29 certificats d'actions donnant le droit à leurs détenteurs de louer une partie de l'immeuble, puis, quelques semaines plus tard, l'immeuble a été soumis au régime de la propriété par étages en vue de transférer aux actionnaires■locataires la propriété des lots correspondant aux certificats. Une telle opération impliquait un changement dans le régime de propriété, avec pour but l'individualisation des appartements, ce qui pouvait justifier d'exiger une autorisation au sens de la LDTR.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER ; SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ;  
ACTIONNAIRE; LOCATAIRE ; PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

Normes: Normes: LDTR.39

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