

GE_GERICHTE ATA/1038/2016 vom 13. Dezember 2016

GE Cour de justice, 2016-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1038_2016

FR: GE_GERICHTE ATA/1038/2016 du 13 décembre 2016

IT: GE_GERICHTE ATA/1038/2016 del 13 dicembre 2016

Regeste

Résumé: Le département a maîtrisé les potentielles conséquences de la vente, en assortissant l'autorisation délivrée de conditions et a procédé à une juste pesée des intérêts en présence. Dès lors que le maintien dans le parc immobilier locatif était assuré, aucun motif ne justifiait une restriction à la liberté du propriétaire de disposer de ses biens, étant rappelé, conformément à la jurisprudence précitée, qu'une telle limitation ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché.

Erwägungen

E. 16

décembre 2014 ; Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements, 2014, p. 436 n. 4.7.5)

b. Selon l'art. 39 al. 4 LDTR, le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci a été, dès sa construction, soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue (let. a) ; s'il était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée (let. b) ; s'il n'a jamais été loué (let. c) ; ou s'il a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR (let. d). 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

- 10/13 - A/1564/2015 ayant été mis en PPE et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée. L'hypothèse visée à la lettre a n'exige pas l'individualisation de l'appartement, mais sa soumission au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue dès sa construction (ATA/799/2013 du 10 décembre 2013).

c. En cas de réalisation de l'une des hypothèses de l'art. 39 al. 4 LDTR, le département est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner (ATA/215/2013 du 9 avril 2013 ; ATA/784/2012 du 20 novembre 2012 et les références citées), ce qui résulte d'une interprétation tant littérale (le texte indique que l'autorité « accorde » l'autorisation, sans réserver d'exception) qu'historique (l'art. 9 al. 3 aLDTR, dont le contenu est repris matériellement à l'art. 39 al. 4 LDTR, prévoyait expressément que l'autorité ne pouvait refuser l'autorisation) du texte légal. Il n'y a donc, le cas échéant, pas de place pour une pesée des intérêts au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR. Les conditions posées à l'art. 39 al. 4 LDTR sont par ailleurs alternatives, ce qui résulte notamment de l'incompatibilité entre les let. a et b de cette disposition (ATA/701/2016 du 23 août 2016 ; ATA/80/2014 précité consid. 8 ; ATA/215/2013 du 9

avril 2013 consid. 7).

d. À l'inverse, au vu de la marge d'appréciation dont elle dispose, et lorsqu'aucun des motifs d'autorisation expressément prévus par l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisé, l'autorité doit rechercher si l'intérêt public l'emporte sur l'intérêt privé du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 1C_143/2011 du 14 juillet 2011).

6) a. La politique prévue par la LDTR procède d'un intérêt public important (arrêt du Tribunal fédéral 1C_143/2011 du 14 juillet 2011). 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, dès lors qu'il est consécutif, de la part de l'autorité administrative, à une pesée des intérêts en présence et à une évaluation de l'importance du motif de refus envisagé au regard des intérêts privés en jeu. En effet, la restriction à la liberté individuelle ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché (ATF 113 Ia 126 ss consid. 7b/aa p. 137 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.19/2003 du 8 avril 2003 consid. 2.1 ; ATA/355/2009 du 28 juillet 2009).

b. Les intérêts qui s'opposent en l'espèce sont, d'une part, les intérêts privés des sociétés à la vente et l'achat de l'appartement et, d'autre part, l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois. 7)

Le département a procédé à une pesée des intérêts admissible. Celle effectuée par le TAPI n'apparaît pas suffisante pour la renverser. En effet, le

- 11/13 - A/1564/2015 département a délivré l'autorisation sur la base de l'art. 39 al. 2 LDTR en tenant compte des intérêts en présence et du principe de proportionnalité. L'engagement de l'acquéreur de maintenir et respecter les contrats de bail existants devrait pallier le risque de voir l'appartement soustrait au parc locatif. La chambre de céans partage cette analyse, ce d'autant plus que le prix de la transaction apparaît raisonnable et ne devrait pas pouvoir justifier une augmentation du prix des loyers. L'intérêt public au maintien des logements destinés à la location n'est ainsi pas menacé par la vente des deux lots en PPE.

Le département s'est également assuré que cette aliénation ne puisse être utilisée dans le futur pour détourner le but de la LDTR. Il a en effet assorti l'autorisation d'une condition, soit qu'elle « ne saurait être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée de deux appartements en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR », lequel prévoit que la vente d'un appartement qui a déjà fait l'objet une fois au moins d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR doit être autorisée.

Le département a maîtrisé les potentielles conséquences de cette vente, en assortissant l'autorisation délivrée de conditions et a procédé à une juste pesée des intérêts en présence. Dès lors que le maintien dans le parc immobilier locatif était assuré, aucun motif ne justifiait une restriction à la liberté du propriétaire de disposer de ses biens, étant rappelé, conformément à la jurisprudence précitée, qu'une telle limitation ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché.

La décision du département est ainsi conforme au droit. 8)

Le grief relatif à la violation du droit d'être entendu pourra souffrir de rester ouvert. En effet, le but des mesures d'instruction sollicitées était de déterminer si les conditions de l'art. 39 al. 4 LDTR étaient réalisées. Or, les recourantes ne concluent qu'à titre subsidiaire

à ce que l'autorisation leur soit délivrée en vertu de cette disposition, mais principalement à la confirmation de l'arrêté du 23 mars 2015. 9)

Ce qui précède conduit à l'admission du recours.

Partant, le jugement du TAPI qui annule l'arrêté du DALE du 23 mars 2015 n'est pas conforme au droit. Il sera annulé et l'arrêté rétabli. 10) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de l'ASLOCA, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux recourantes, prises conjointement et solidairement, à la charge de l'ASLOCA, dès lors qu'elles y ont conclu et qu'elles ont eu recours aux services d'un mandataire (art. 87 al. 2 LPA).

- 12/13 - A/1564/2015 * * * * *

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