

## **GE\_GERICHTE ATA/1050/2017 vom 4. Juli 2017**

GE Cour de justice, 2017-07-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_1050\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1050_2017)

FR: GE\_GERICHTE ATA/1050/2017 du 4 juillet 2017

IT: GE\_GERICHTE ATA/1050/2017 del 4 luglio 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 12**

octobre 2007 consid. 5.3 et les références ; ATA/230/2015 du 3 mars 2016 consid. 8 ; ATA/104/2011 du 15 février 2011, confirmé par l'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/1038/2016 du 13 décembre 2016 consid. 6a).

b. 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 (art. 39 al. 2 LDTR).

Selon l'art. 13 al. 1 RDTR, dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en

- 11/19 - A/2332/2014 présence. À teneur de l'al. 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.

c. 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'acquérir ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si 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 (art. 39 al. 3 LDTR).

Les locataires souhaitant acquérir leurs logements doivent être considérés comme des locataires en place et leur avis retenu dans les termes de la comparaison (ATA/593/2016 du 12 juillet 2016 consid. 9). En cas de projet d'acquisition au sens de l'art. 39 al. 3 de la loi, le vendeur et le locataire en place désireux de se porter acquéreur 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 (art. 13 al. 2 RDTR).

En l'espèce, toutes les conditions légales formelles sont remplies et la procédure à suivre par le vendeur et l'acheteur a été respectée, ce que ne conteste d'ailleurs pas l'ASLOCA.

d. L'art. 39 al. 3 LDTR ne fait qu'instaurer une présomption. L'autorité n'est pas dispensée de procéder librement à une pesée complète des intérêts en présence et il n'est pas exclu que la présomption puisse être renversée (arrêts 1C\_357/2012 du 8 janvier 2013 consid. 4.2 ; 1C\_180/2007 consid. 5.8). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_416/2016 précité consid. 2.4, confirmant l'ATA/593/2016 précité ; 1C\_68/2015 précité consid. 2.4).

Lorsque l'intérêt de l'acquéreur à acheter son logement est de pure convenance, il ne s'agit de toute évidence pas d'un intérêt particulier qui serait prépondérant face à l'intérêt public poursuivi par la LDTR (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_49/2013 du 14 août 2013 ; 1C\_357/2012 précité consid. 4.2). Il en va

- 12/19 - A/2332/2014 ainsi également d'un intérêt du propriétaire purement commercial (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_497/2012 précité consid. 5). 7)

Les intérêts qui s'opposent en l'espèce sont, d'une part, les intérêts privés des locataires à l'acquisition de l'appartement qu'ils occupent et du vendeur à la vente de celui-ci et, d'autre part, l'intérêt public au maintien du parc locatif genevois. 8) a. Dans le cadre d'un arrêt, non frappé d'un recours au Tribunal fédéral, un recourant prétendait vouloir acquérir l'appartement en raison de ses fréquentes consultations auprès de professionnels de la médecine intervenant en partie aux Hôpitaux universitaires de Genève (ci-après : HUG), situés à proximité de son logement ; en raison de ses vertiges et de ses autres problèmes de santé, vivre dans un appartement au rez-de-chaussée, entièrement rénové et aménagé à ses frais, lui assurant un grand confort pour ses vieux jours, le rassurait. Selon la chambre de céans, si le recourant souffrait effectivement de nombreux problèmes de santé, aucun élément du dossier ne démontrait qu'il aurait un besoin plus accru que n'importe quelle autre personne d'habiter à proximité des HUG. Si cette proximité géographique était sans doute rassurante pour le recourant, ce dernier n'avait pas précisé lesquels de ses traitements étaient effectués aux HUG, si bien qu'il n'était pas possible de considérer que cette proximité était essentielle à ses traitements, ce d'autant moins que le médecin traitant de l'intéressé exerçait à la rue de Chantepoulet, soit à une distance certaine du domicile de celui-ci. Pour continuer à profiter des avantages de cet appartement, rien n'empêchait le recourant de continuer à le louer. En effet, aucune résiliation de bail n'avait été annoncée au recourant par la propriétaire. Ainsi, le recourant ne se trouvait pas sans logement. Une telle situation ne pouvait d'ailleurs que difficilement se concevoir, puisque celui-ci était propriétaire de plusieurs appartements loués à Genève, dans lesquels il pourrait emménager, après avoir fait déménager les locataires, s'il se trouvait sans logement (ATA/230/2015 précité consid. 12).

Dans le cas où le recours des locataires contre l'ATA/999/2014 précité a été admis par le Tribunal fédéral, les locataires habitaient l'appartement en question depuis six ans avec leur

filles – depuis quatre ans et demi au moment de la requête d'autorisation de vente – et le souhait de continuer à vivre dans ledit logement était indubitable. La volonté du propriétaire, avant de décéder, était de vendre le bien à ces locataires à un prix nettement inférieur au prix du marché de sorte qu'ils trouveraient à se loger à des conditions plus favorables, ce qui n'allait pas à l'encontre du but poursuivi par la LDTR. Le cas était tellement spécifique qu'il n'y avait pas de raison de craindre de nouvelles demandes d'autorisation de vente du même genre. Dans ces circonstances, le refus opposé aux recourants procédait d'une pesée insoutenable des intérêts en présence et portait en outre une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_68/2015 précité consid. 2.4 et 2.5).

- 13/19 - A/2332/2014

Dans un arrêt relativement récent, la chambre administrative a considéré que, si l'on pouvait comprendre le souhait de la locataire d'acquérir l'appartement qu'elle louait dans le but d'y habiter au moins jusqu'à l'âge de la retraite, soit d'en faire sa résidence principale et ainsi ne pas craindre de perdre son logement, son intérêt n'en relevait pas moins de la seule convenance personnelle. Il était également rappelé que la promesse de vente, signée l'année suivant la conclusion du contrat de bail, prévoyait qu'une partie du loyer versé serait déduit du prix de vente de l'appartement, ce qui indiquait que l'intérêt initial de la locataire était d'acheter le bien en question ; dès lors, il était normal que le coût global de son logement soit inférieur au loyer dont elle s'acquittait actuellement. Le seul aspect financier d'un locataire qui serait économiquement avantageux s'il achetait le bien qu'il louait ne permettait pas de donner un poids prépondérant à son intérêt privé, l'emportant sur l'intérêt public à garder l'appartement dans le parc locatif, au vu de la pénurie sévissant dans le canton de Genève (ATA/593/2016 précité consid. 16). Cet arrêt et sa motivation ont été confirmés par le Tribunal fédéral. Selon la Haute Cour, il n'était pas insoutenable de retenir que l'intérêt de la locataire acheteuse était également de pure convenance personnelle puisqu'il s'agissait en définitive de réduire ses frais de logement. Les autorités cantonales pouvaient se montrer plus sévères à l'égard d'une locataire qui avait d'emblée convenu d'un achat et n'avait occupé l'appartement durant trois ans que dans le but de satisfaire aux conditions posées par l'art. 39 al. 3 LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_416/2016 précité). 9)

Dans le cas présent, le fait que la promesse de vente et d'achat ait été conclue juste avant le contrat de bail paraît problématique par rapport à la présomption de l'art. 39 al. 3 LDTR. En outre, la promesse de vente et d'achat prévoit qu'une partie du loyer versé sera déduite du prix de vente de l'appartement, ce qui confirme que l'intérêt initial des locataires était d'acheter le bien en question. Ces circonstances n'excluent toutefois pas une pesée libre et complète des intérêts en présence.

À l'instar de ce qui a été retenu dans un arrêt de la chambre de ceans concernant le même recourant et une adresse voisine, la vente présentement litigieuse ne se fait pas dans un contexte spéculatif (ATA/593/2016 précité consid. 16). En outre, le fait qu'en cas de vente, l'acquéreur sera logé à des conditions plus favorables que ses conditions actuelles n'est pas contraire à l'esprit de la LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_68/2015 précité consid. 2.4).

La famille VERCOLLIER souhaite acquérir l'appartement qu'elle loue en raison des problèmes de santé de M. Gérard VERCOLLIER qui ont conduit à la vente en 2011 de la maison familiale et à l'emménagement dans l'appartement en cause, afin de diminuer ses charges financières et de se trouver à proximité d'un parc et d'un centre de rééducation.

Cela étant, le recourant ne saurait se prévaloir de l'intérêt des locataires acheteurs, en particulier de M. Gérard VERCOLLIER, dans la mesure où ceux-ci,

- 14/19 - A/2332/2014 partie intimée dans la procédure devant le TAPI, ont renoncé à recourir contre le jugement de ce dernier auprès de la chambre administrative (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_416/2016 précité consid. 2.5).

Quoiqu'il en soit, même si l'intérêt de la famille VERCOLLIER était pris en compte, l'issue du litige n'en serait pas modifiée, pour les motifs qui suivent.

Le Parc Bertrand, effectivement à proximité de l'appartement concerné, n'est pas le seul parc de Genève. Certes, les séances en piscine sont les seuls soins qui, avec le traitement morphinique, soulagent les importantes et invalidantes douleurs lombaires de M. Gérard VERCOLLIER, et la clinique a l'avantage d'être située tout près de l'appartement en cause. Cependant, comme le relève l'ASLOCA, les séances suivies au sein de la clinique ont eu lieu durant un laps de temps limité et seulement en 2016, et avec une interruption que le rhumatologue de l'intéressé a expliqué par d'autres problèmes de santé. De plus, la clinique n'est pas le seul établissement dans le canton de Genève à proposer des soins de physiothérapie en piscine (<https://tel.local.ch/fr/q?what=Piscine+de+R%C3%A9ducation+en+Physioth%C3%A9rapie&where=Gen%C3%A8ve&rid=LIN0>). Enfin, le rhumatologue traitant de l'intéressé exerce dans la commune de Plan-les-Ouates, soit à une distance certaine du domicile de celui-ci.

Au demeurant et en tout état de cause, comme cela a été relevé dans l'ATA/230/2015 précité consid. 12, pour continuer à profiter des avantages de cet appartement, rien n'empêche la famille VERCOLLIER de continuer à le louer. En effet, aucune résiliation de bail n'a été annoncée aux locataires par le propriétaire. Ainsi, ceux-ci ne se trouvent pas sans logement.

Dans ces circonstances, l'intérêt – légitime – de la famille VERCOLLIER à l'achat de l'appartement en cause ne saurait primer l'intérêt public opposé. 10) Quant à M. COHEN, il prétend vouloir vendre l'appartement pour des raisons de désintéressement et pour disposer de liquidités pour sa retraite. Il estime également qu'il n'a pas d'autre choix que de vendre ses appartements individuellement dans l'immeuble en question, en raison du fait qu'il n'est propriétaire que de neuf appartements sur les dix, étant relevé qu'à teneur du ch. 5 de l'état de fait de l'ATA/374/2016 du 3 mai 2016, il a donné un appartement à sa fille et un autre à son frère dans le même immeuble du 32, avenue Eugène-Pittard.

Ce raisonnement ne saurait être suivi. En effet, le recourant perçoit des revenus des appartements mis en location et a fait don de plusieurs appartements à des membres de sa famille, ceci venant appuyer le fait qu'il n'est pas dans une situation financière lui imposant la vente d'un bien immobilier, ce qu'il n'a en tout cas pas démontré. La justification de la vente individualisée de l'appartement en cause est purement économique. Par ailleurs, il n'est nullement démontré par le recourant que la vente en bloc d'un lot de neuf – ou huit – appartements sur dix

- 15/19 - A/2332/2014 est impossible, le seul fait qu'il aurait vendu en bloc les immeubles 2 et 4, rue des Glycines n'excluant pas la vente de l'immeuble sis 32, avenue Eugène-Pittard. 11) Le recourant se réfère à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_68/2015 précité dans lequel il est rappelé que la pesée des intérêts et l'évaluation du motif de refus devaient se faire au regard des intérêts en jeu de sorte qu'il ne suffisait pas d'évoquer de manière générale la nécessité

de maintenir le logement dans le régime locatif, sans quoi une autorisation de vendre ne serait pratiquement jamais possible. La situation de fait n'était pas comparable avec la présente affaire. La volonté du propriétaire, avant de décéder, était de vendre le bien aux locataires, qui l'habitaient avec leur fille depuis six ans au moment du prononcé de l'arrêt du Tribunal fédéral et avaient le souhait indubitable de continuer à y vivre, à un prix nettement inférieur au prix du marché de sorte qu'ils trouveraient à se loger à des conditions plus favorables, ce qui n'allait pas à l'encontre du but poursuivi par la LDTR. Le cas était tellement spécifique qu'il n'y avait pas de raison de craindre de nouvelles demandes d'autorisation de vente du même genre. Il s'agissait d'une vente unique dans ces circonstances très particulières. Il n'en va pas de même dans la présente procédure. En effet, et même si la vente n'a pas un but spéculatif, les locataires n'ont pas démontré un besoin – financier ou pour des motifs de santé – à l'acquisition du logement primant l'intérêt public opposé, et il n'est pas contesté que le vendeur souhaite, à l'image de la vente litigieuse, aliéner l'ensemble de ses appartements de manière individualisée. Les circonstances du cas d'espèce ne sont ainsi pas semblables à celles de l'arrêt du Tribunal fédéral précité. 12) Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir une nette prépondérance de l'intérêt public sur l'intérêt privé des acheteurs, respectivement du vendeur, si bien que la vente serait contraire à l'art. 39 al. 2 et 3 LDTR. Ainsi, le TAPI n'a pas violé la disposition précitée, ni n'a fait preuve d'arbitraire dans le prononcé de son jugement. 13) a. M. COHEN invoque également la protection de sa bonne foi d'administré, dès lors qu'il s'est fondé sur un courrier du département, daté du 5 avril 2005, à l'attention de son notaire, lui assurant que si les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR étaient remplies, le département octroierait automatiquement l'autorisation d'aliéner. Sur cette base, il a déjà pu obtenir l'autorisation d'aliéner deux de ses appartements.

b. Découlant directement de l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; 131 II 627 consid. 6.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral - 16/19 - A/2332/2014 1C\_151/2012 du 5 juillet 2012 consid. 4.2.1 ; 2C\_1023/2011 du 10 mai 2012 consid. 5).

Selon la jurisprudence, les assurances ou les renseignements erronés donnés par les autorités confèrent des droits aux justiciables lorsque les cinq conditions cumulatives suivantes sont remplies. Tout d'abord, on doit être en présence d'une promesse concrète effectuée à l'égard d'une personne déterminée. Il faut également que l'autorité ait agi dans le cadre et dans les limites de sa compétence, que la personne concernée n'ait pas été en mesure de se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni, qu'elle se soit fondée sur ce renseignement pour prendre des dispositions qu'elle ne peut ensuite modifier sans subir de préjudice et, enfin, que la loi n'ait pas subi de changement depuis le moment où la promesse a été faite (arrêts précités ; ATA/593/2016 précité consid. 20 et les références citées ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. 1, 3ème éd., 2012, p. 922 ss n. 6.4.1.2 et 6.4.2.1 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 196 s n. 578 s ; Ulrich HÄFELIN/Georg MÜLLER/Felix UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7ème éd., 2016, p. 141 ss et p. 158 n. 699 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel

HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, vol. 2, 3ème éd., 2013, p. 548 n. 1173 ss).

c. En l'espèce, le courrier mentionné n'est pas adressé directement à M. COHEN, mais à son notaire. Au vu du seul courrier produit, il est impossible de savoir à quelle procédure se réfère ledit écrit. Il est cependant incontestable que l'affaire visée par la missive d'avril 2005 ne concernait pas la présente procédure. En effet, cette lettre a été envoyée six ans avant la signature du bail. Dès lors, le département ne se référait pas à l'appartement visé par l'autorisation litigieuse de sorte que le recourant ne pouvait pas se fier à ladite lettre pour espérer pouvoir vendre tous ses biens, dont celui qui fait l'objet de la présente affaire.

Par ailleurs, comme l'a justement retenu le TAPI, le seul fait d'avoir obtenu deux autorisations d'aliéner en 2012 ne suffit pas à établir une pratique constante du département, ce que ce dernier n'a d'ailleurs jamais prétendu avoir.

En rejetant ce grief, le TAPI n'a pas méconnu le principe de la bonne foi de l'administré.

14) Par ailleurs, le fait que le loyer annuel s'élève ici à CHF 42'000.-, soit CHF 8'400.- par pièce, pourrait avoir une pertinence sous l'angle des besoins prépondérants de la population au sens des art. 6 al. 3 et 9 al. 3 LDTR et de l'arrêté du Conseil d'État relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 24 août 2011 (ArRLoyers - L 5 20.05), soit pour les démolitions (chapitre II) et transformations (chapitre IV), mais non sous l'angle des catégories de logements où sévit la pénurie au sens des art. 25 à 39

- 17/19 - A/2332/2014 LDTR ainsi que des ArAppart, soit pour les mesures visant à lutter contre la pénurie d'appartements locatifs (chapitre VII).

C'est dans un cas bien particulier, où entrait en jeu un pur intérêt – privé – commercial, voire spéculatif, visant la vente successive des appartements d'un immeuble locatif, et très différent de la présente cause que l'intérêt public à la préservation de loyers bon marché visé par la LDTR a été pris en compte avec celui de maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués expressément mentionné par l'art. 39 al. 2 LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_357/2012 du 8 janvier 2013, confirmant l'ATA/330/2012 du 5 juin 2012, notamment consid. 15 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_139/2011 du

#### **E. 14**

juillet 2011).

C'est donc en vain que le recourant fait valoir que l'appartement en cause dépasserait largement, par ses dimensions et son loyer, les besoins prépondérants de la population. 15) Enfin, contrairement à ce que prétend de manière sommaire le recourant, mais conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral applicable au vu de la nette prépondérance de l'intérêt public en l'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_139/2011 du 14 juillet 2011 consid. 2.3), il n'y a aucune atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété consacrée par l'art. 26 Cst. 16) En conséquence, le jugement querellé étant conforme au droit, le recours sera rejeté. 17) Un émoulement de CHF 500.- sera mis à la charge du seul recourant, M. COHEN (art. 87 al. 1 LPA). En revanche, une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à l'ASLOCA, qui obtient gain de cause, à la charge du recourant pour deux tiers et de l'État de Genève pour un tiers (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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