

GE_GERICHTE ATA/1069/2016 vom 20. Dezember 2016

GE Cour de justice, 2016-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1069_2016

FR: GE_GERICHTE ATA/1069/2016 du 20 décembre 2016

IT: GE_GERICHTE ATA/1069/2016 del 20 dicembre 2016

Regeste

Résumé: Autorisation d'aliéner accordée par le DALE selon l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. Confirmation de l'autorisation par substitution de motifs par le TAPI, en vertu de l'art. 39 al. 2 LDTR. Confirmation du jugement du TAPI, qui a correctement effectué la pesée des intérêts. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). En outre, de jurisprudence constante, l'ASLOCA jouit de la qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 3 LDTR (ATA/80/2014 du 12 février 2014 consid. 1). Le recours est dès lors recevable. 2)

La recourante reproche au TAPI d'avoir procédé à la pesée des intérêts en présence, sans avoir connaissance de tous les faits pertinents ni le pouvoir de cognition nécessaire.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 132 II 485 consid. 3.2). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2).

- 7/11 - A/1867/2015

b. Le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b ; art. 61 al. 1 LPA). Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA). Dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours (art. 67 al. 1 LPA).

c. En l'espèce, le TAPI, qui, tout comme la chambre administrative, a un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, a confirmé la décision litigieuse par substitution de motif en procédant à la pesée des intérêts prescrite par l'art. 39 al. 2 LDTR, de sorte qu'il n'a pas statué en opportunité et n'a pas outrepassé son pouvoir de cognition.

Par ailleurs, la recourante affirme que le TAPI n'aurait pas été en possession des faits nécessaires à la pesée des intérêts et aurait de ce fait dû renvoyer le dossier au DALE pour instruction complémentaire. Elle n'apporte toutefois aucune substance à son grief et n'allègue aucun fait pertinent dont le TAPI n'aurait pas eu connaissance, ceci tout en se référant dans son acte de recours aux faits tels qu'établis par ce dernier. Au surplus, le TAPI – à l'image de la chambre administrative à présent – disposait d'un dossier complet lui permettant de trancher le litige en toute connaissance de cause.

Ce grief sera par conséquent écarté. 3)

La recourante affirme que le TAPI aurait à tort confirmé la délivrance de l'autorisation d'aliéner à M. BAEZA.

a. 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 logement où sévit la pénurie (art. 39 al. 1 LDTR). Pour remédier à la pénurie d'appartements locatifs dont la population a besoin, tout appartement jusqu'alors destiné à la location doit conserver son affectation locative, dans les limites du chapitre relatif aux mesures visant à lutter contre la pénurie d'appartements locatifs (art. 25 al. 1 LDTR). Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants considéré par catégorie est inférieur à 2 % du parc immobilier de la même catégorie (art. 25 al. 2 LDTR). Les appartements de plus de sept pièces n'entrent pas dans une catégorie où sévit la pénurie (art. 25 al. 3 LDTR).

b. Selon l'art. 11 al. 3 RDTR, par appartement jusqu'alors offert en location, au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR, il faut entendre, soit l'appartement loué lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner (let. a), l'appartement vide ou vacant

- 8/11 - A/1867/2015 lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, mais qui a précédemment été loué par son propriétaire actuel (let. b) ou l'appartement occupé, lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, par son propriétaire, si celui-ci a précédemment loué l'appartement considéré (let. c). Nonobstant la teneur de l'art. 11 al. 3 RDTR, une autorisation d'aliéner doit impérativement être requise en cas de vente d'un ou plusieurs appartement(s) acquis par voie d'adjudication (art. 11 al. 4 RDTR).

c. Les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'État en fonction du nombre de pièces par appartement (art. 11 al. 1 RDTR). Le Conseil d'État a constaté, en 2015 et 2016, qu'il y a pénurie, au sens de l'art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories des appartements d'une à sept pièces inclusivement (arrêtés du Conseil d'État déterminant les catégories de logement où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 15 janvier 2015 et du 13 janvier 2016 - ArAppart - L 5 20.03).

d. Selon la jurisprudence de la chambre administrative, la vente d'un appartement est soumise à autorisation pour autant que ce dernier entre, du fait de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie (ATA/356/2012 du 5 juin 2012 consid. 8d et 10).

e. En l'espèce, l'appartement litigieux, situé dans un immeuble d'habitation en troisième zone et donc assujéti à la LDTR (art. 2 LDTR), comporte sept pièces et entre ainsi dans une catégorie de logement où sévit la pénurie.

Le TAPI a ainsi à juste titre constaté que l'appartement était soumis à autorisation d'aliéner. 4) a. Le DALE 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), 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), n'a jamais été loué (let. c), 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 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 de l'obtention d'une autorisation individualisée (art. 39 al. 4 LDTR).

En cas de réalisation de l'une des hypothèses de l'art. 39 al. 4 LDTR, le DALE est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner, ce qui résulte d'une interprétation tant littérale – le texte indique que l'autorité « accorde »

- 9/11 - A/1867/2015 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/80/2014 précité consid. 8).

b. Au vu de la marge d'appréciation dont elle dispose, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011).

Dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le DALE procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence (art. 13 al. 1 RDTR). L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement par nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession (let. a), par nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (let. b) ou du fait de la prise d'un nouveau domicile en dehors du canton (let. c ; art. 13 al. 3 RDTR). Le DALE 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).

La politique prévue par la LDTR procède d'un intérêt public important (arrêt du Tribunal fédéral 1C_143/2011 du 14 juillet 2011 consid. 2.2). 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 consid. 7b/aa). 5)

En l'espèce, les intérêts qui s'opposent sont, d'une part, les intérêts privés de l'aliénateur à la vente de l'appartement et l'intérêt de l'acheteur à acquérir celui-ci, et d'autre part, l'intérêt

public à la protection du parc locatif genevois.

L'appartement litigieux a déjà fait l'objet d'une individualisation en 2007, lorsque M. BAEZA est devenu propriétaire de cet unique appartement par le biais du partage-attribution opéré en juin 2007. Cette individualisation n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'aliéner. Le bien a été occupé pendant près de deux ans par l'intimé, soit le propriétaire, de sorte que ce logement est sorti depuis lors du

- 10/11 - A/1867/2015 parc locatif genevois. À noter que la situation présente est différente de celle de l'ATA/784/2012 dans lequel l'appartement litigieux avait été précédemment loué avant la demande d'autorisation d'aliéner.

Par ailleurs, le souhait de M. BAEZA de vendre l'appartement afin de pouvoir emménager dans un nouvel appartement avec son épouse est un élément important que le TAPI a, à juste titre, pris en considération dans la pesée des intérêts. Le futur acquéreur a comme projet de vivre personnellement dans ce logement, avec sa compagne et ses enfants venant de France, ce qui constitue également un élément important à prendre en compte dans la pesée des intérêts, ce que le TAPI a fait à raison.

Au vu de ce qui précède, l'intérêt privé de M. BAEZA à aliéner l'appartement et de M. GANZ à l'acquérir doit être qualifié de prépondérant et le TAPI, à bon droit, a retenu qu'il serait disproportionné de contraindre l'intimé à en rester propriétaire. 6)

Dans ces circonstances, le jugement du TAPI confirmant par substitution de motifs l'autorisation délivrée par le DALE est conforme au droit et le recours à son encontre, entièrement mal fondé, sera rejeté. 7)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de l'ASLOCA (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à M. BAEZA (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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