

GE_GERICHTE ATA/115/2013 vom 26. Februar 2013

GE Cour de justice, 2013-02-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_115_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/115/2013 du 26 février 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/115/2013 del 26 febbraio 2013

Erwägungen

E. 1

Le recours a été interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a LPA).

E. 2

Selon l'art. 65 al. 1 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. En outre, il doit contenir l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve. Les pièces dont dispose le recourant doivent être jointes. A défaut, un bref délai pour satisfaire à ces exigences est fixé au recourant, sous peine d'irrecevabilité (art. 65 al. 2 LPA). Toute conclusion prise en dehors du délai de recours est irrecevable car tardive, selon une jurisprudence constante de la chambre de céans, rappelée récemment par deux fois à la recourante (ATA/771/2012 du 13 novembre 2012 ; ATA 490/2012 du 31 juillet 2012).

En l'espèce, les conclusions principales prises par l'ASLOCA devant le TAPI tendaient à l'annulation des arrêtés de vente du 15 février 2011 et à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Dans « l'appel » dont l'ASLOCA a saisi la chambre administrative le

E. 5

Il n'est pas contesté que la vente de parts de copropriété est soumise à la LDTR (ATA/397/1998 du 30 juin 1998).

L'art. 39 al. 4 LDTR stipule que le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci :

« a) a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue ; b) était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée ; c) n'a jamais été loué ; d) a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi ».

Cette disposition prévoit aussi que l'autorisation ne porte que sur un appartement à la fois, mais qu'une vente en bloc d'appartements en PPE offerts en location peut toutefois être autorisée pour des motifs d'assainissement financier, l'acquéreur ne pouvant les revendre que sous la même forme, en bloc, sous réserve d'une autorisation de vente individualisée.

- 14/15 - A/834/2011

E. 6

Le département a relevé à juste titre dans son écriture du 30 janvier 2012 que les immeubles _____ et _____ avenue de Y _____ avaient été soumis dès l'origine au régime de la société immobilière d'actionnaires-locataires, ce qui correspond à une forme analogue de la PPE (ATA/81/1999 du 2 février 1999), rendant ainsi possible l'application de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR.

Dans l'un des arrêts rendus par le Tribunal fédéral le 14 juillet 2011 et auquel se réfère l'ASLOCA (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_141/2011 consid. 4.2 et 4.3), la Haute Cour a rappelé que selon la jurisprudence cantonale, la vente en bloc devait être préférée à la vente par unités séparées (ATA/28/2002 du 15 janvier 2002) mais que dans tous les cas, il fallait procéder à une pesée des intérêts, comme le requiert d'ailleurs l'art. 13 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01). De plus, dans la cause en question, l'ASLOCA avait dénoncé une vente d'appartements « à la découpe » dans une perspective spéculative, ce qui contribuait, selon elle, à l'envolée des prix des biens immobiliers à Genève.

L'état de fait de la présente cause est toutefois totalement différent.

Les deux autorisations de vente litigieuses ont été requises par X _____ dans le seul but de sortir de la société simple dont la liquidation avait été décidée. Ce sont des co-proprétaires, déjà membres de l'ancienne société simple, qui ont racheté les droits de copropriété de X _____, qui ne correspondent d'ailleurs pas à des appartements, permettant à celle-ci de « sortir » de l'indivision.

Les baux existants ont été repris ; aucun appartement n'est sorti du marché locatif et, contrairement aux causes précitées jugées par le Tribunal fédéral le 14 juillet 2011, il n'est résulté de ces deux opérations aucune « découpe » dans un but spéculatif.

Dès lors, le jugement du TAPI respecte la LDTR et la jurisprudence, de sorte que le recours sera rejeté, dans la mesure où il est recevable, la modification des autorisations pour les compléter en ce sens que les appartements devraient former un bloc par immeuble étant superfétatoire au vu de ce qui précède.

E. 7

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

- 15/15 - A/834/2011

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