

GE_GERICHTE ATA/1359/2021 vom 14. Dezember 2021

GE Cour de justice, 2021-12-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1359_2021

FR: GE_GERICHTE ATA/1359/2021 du 14 décembre 2021

IT: GE_GERICHTE ATA/1359/2021 del 14 dicembre 2021

Regeste

Résumé: Le département compétent autorise l'aliénation d'un bien immobilier entre autres un appartement si celui-ci n'a jamais été loué ou a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR. En cas de réalisation de l'une des hypothèses légales, le département est tenu de délivrer une autorisation d'aliéner. En revanche, il refuse l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. Il procède alors à une pesée des intérêts. Pour exercer son pouvoir d'appréciation en connaissance de cause et décider que l'intérêt public de sauvegarder le parc locatif cantonal est moins prépondérant que l'intérêt privé des propriétaires à aliéner leur bien immobilier et des acquéreurs à l'acheter, il doit procéder à une instruction appropriée du dossier. En cas de renvoi de la cause, il est lié par des instructions contraignantes de l'autorité judiciaire.

Erwägungen

E. 3

septembre 2013 consid. 2.1). Ce principe, qui découle de la hiérarchie des juridictions et l'unité de la procédure, s'applique en cas de renvoi prononcé sur appel ou sur recours (ATF 140 III 466 consid. 4.2.1 s. et les références citées). Les instructions contraignantes contenues dans une décision de renvoi n'étant pas exécutoires en tant que telles, il appartient à la partie recourante d'engager une procédure pour déni de justice formel si l'autorité inférieure ne prend pas de nouvelles mesures, malgré la décision de renvoi (arrêt du Tribunal administratif fédéral du 1er novembre 2021 consid. 4.4 et les références citées).

c. En l'espèce, dans son arrêt (ATA/870/2019), la chambre administrative a renvoyé la cause au département en l'instruisant d'investiguer l'historique complet de l'immeuble concerné et de ses appartements afin de déterminer si ceux en cause avaient été une fois loués et/ou fait l'objet d'une autorisation d'aliéner qui les aurait retirés du marché locatif. Le TAPI a confirmé les décisions du 24 août 2020 du département qui ont accordé aux consorts intimés de nouvelles autorisations d'aliéner par substitution de motifs. Pour lui, le département pouvait procéder à une pesée des intérêts dans la mesure où aucun des motifs d'autorisation expressément prévus par l'art. 39 al. 4 LDTR n'était réalisé. Le DT devait rechercher si l'intérêt public de préserver le parc locatif l'emportait sur l'intérêt privé des propriétaires à aliéner leurs appartements. Celui-ci n'avait dès lors pas à instruire si les conditions de l'art. 39 al. 4 LDTR étaient remplies.

De son côté, dans un courriel du 14 décembre 2020, le département dit avoir tenu compte dans ses décisions du 24 août 2020 de l'ATA/870/2019, des

- 11/16 - A/4298/2020 documents figurant déjà dans le dossier et de ceux produits par les consorts le 8 mai 2020.

Avant d'autoriser l'aliénation des deux appartements concernés en se fondant sur une pesée des intérêts en présence au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR, le département devait examiner d'abord si les conditions de la sortie des appartements du parc locatif cantonal étaient réalisées ou non. Or, les éléments se trouvant déjà dans le dossier avaient été jugés insuffisants par la chambre administrative pour répondre à cette question. De plus, le courrier du 8 mai 2020 des conjoints intimes n'apportait pas d'éléments nouveaux pertinents permettant au département de rendre ses décisions. En revanche, les conjoints intimes insistaient sur l'emplacement prestigieux et le caractère luxueux de l'immeuble. Certes, dans ce même courrier, ils avaient affirmé que depuis leur acquisition, les appartements concernés n'ont pas été offerts en location et que leur loyer mensuel était supérieur à ceux du marché. Toutefois, ces allégations ne répondaient pas à la demande d'investigation de l'historique complet formulée dans l'ATA/870/2019.

Dès lors que les investigations à mener au sens du renvoi de la chambre administrative s'inscrivaient dans le cadre de l'application de l'art. 39 al. 4 LDTR, le département ne pouvait pas procéder à une subrogation de motifs sans instruire les éléments pour lesquels la cause avait été renvoyée et donner à la recourante la possibilité de se déterminer sur le résultat de ses investigations. Il ne pouvait ainsi pas décider en se fondant sur une base juridique nouvelle, en l'occurrence l'art. 39 al. 2 LDTR, en raison du caractère contraignant de l'arrêt de renvoi.

En s'appuyant sur des éléments disponibles qui étaient déjà connus lorsque la chambre administrative a rendu son précédent arrêt et qui n'étaient pas pertinents pour se prononcer en connaissance de cause, le département a violé le principe de la force contraignante des considérants de l'arrêt de renvoi et le droit d'être entendue de la recourante. Le jugement du TAPI qui a confirmé la substitution de motifs opérée par le DT n'est dans ces circonstances pas conforme au droit.

Le grief de la recourante est dès lors fondé.

Le droit d'être entendu étant une garantie de nature formelle et les instructions contraignantes de l'arrêt de renvoi un principe général de procédure, leur violation entraîne l'annulation du jugement du TAPI et des décisions contestées du département.

Partant, la cause doit être renvoyée au département pour nouvelle décision après avoir mené des investigations exigées dans l'ATA/870/2019. 3)

Au demeurant, sur le fond, le dossier devrait aussi être renvoyé au département pour les motifs qui suivent.

- 12/16 - A/4298/2020

La recourante reproche au TAPI et au département d'avoir autorisé l'aliénation des deux appartements considérés et de ne pas avoir privilégié leur vente en bloc. Les décisions contestées favoriseraient une « vente à la découpe » en autorisant d'aliéner séparément les appartements en cause et à des acquéreurs différents.

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 logements où sévit la pénurie (art. 39 al. 1 LDTR). 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 (al. 2). Afin de prévenir le changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis 3 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 (al. 3). Aux termes de l'art. 39 al. 4 LDTR intitulé « motifs d'autorisation », 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, sous réserve du régime applicable à l'aliénation d'appartements destinés à la vente régi par l'art. 8A de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35 ; 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). En cas de réalisation de l'une des hypothèses de l'art. 39 al. 4 LDTR, le DT est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner. 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.

b. Dans le cas d'appartements en PPE, la vente en bloc de ces derniers doit être préférée à la vente par unités séparées, ce procédé-là ne mettant en principe pas en péril les buts de la LDTR. Toutefois, même dans ce cadre, la vente en bloc de petits lots d'appartements augmente la probabilité d'une vente ultérieure de logements individualisés aux locataires en place et, partant, le risque d'atteinte au parc immobilier locatif protégé par la LDTR. Il y a donc lieu de privilégier une approche stricte de la protection conférée par cette loi pour éviter une telle atteinte par des « ventes à la découpe ». Ainsi, même en cas de vente en bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier (arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.3).

- 13/16 - A/4298/2020

c. Une vente individualisée des appartements ne représente pas une nécessité pour une personne qui désire avant tout tirer un profit maximum de la réalisation forcée d'un immeuble. Cet intérêt, purement économique, doit céder le pas face à l'intérêt public évident que représente le maintien du parc locatif. La LDTR s'applique lorsqu'un appartement est individualisé, puis vendu, mais ne saurait empêcher la vente en bloc de plusieurs appartements à un même acquéreur, car, dans ce cas, le risque de voir ces appartements sortir du marché locatif est pratiquement nul (arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f, rés. in SJ 1999 II 287). 4)

En l'espèce, les deux appartements en cause ont été acquis par feu M. D_____ lorsque celui-ci a acheté l'entier de l'immeuble en comptant cinq appartements, en septembre 2000 et en est devenu l'unique propriétaire à des fins d'usage familial. L'immeuble est soumis au régime de la PPE depuis octobre 2003. Les intimés en sont devenus propriétaires en 2016 par dévolution successorale. Ils ont occupé les appartements en cause durant plus de quinze ans jusqu'à leur départ respectif de Suisse les 30 novembre 2015, 15 novembre et 22 décembre 2016 ainsi que le 24 août 2020, date des décisions contestées. Le 11 mai 2017, ils ont sollicité du DT l'autorisation de les aliéner.

Les intérêts qui s'opposent dans le cadre du présent litige sont, d'une part, les intérêts privés des consorts intimés à la vente des appartements et l'intérêt des acheteurs à acquérir

ceux-ci, et d'autre part, l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois.

a. Pour le TAPI, les conjoints intimes en raison de leur départ définitif de Suisse, devaient, par principe, régler leurs affaires dans ce pays, dans la mesure où ils n'y conservaient plus d'attache particulière. Leur intérêt privé à la vente de leurs appartements était présumé l'emporter sur l'intérêt public. Les premiers juges ont ainsi confirmé la pesée des intérêts effectuée par le département sur la base de l'art. 39 al. 2 LDTR.

D'après les éléments qui ressortent du dossier, les conjoints intimes sont propriétaires des lots PPE 4.01 et 5.01 depuis 2016. Ni le TAPI, ni le département n'ont investigué l'historique et les conditions du régime de la PPE. Aucun élément ne ressort du dossier à ce sujet. Par ailleurs, selon le RF, les conjoints intimes sont propriétaires de tout l'immeuble considéré. Les conditions de l'acquisition de celui-ci par dévolution successorale ne sont pas non plus connues. On ignore notamment si M. E. _____ dont le départ définitif de Suisse est invoqué dans le cadre des intérêts privés prépondérants des conjoints intimes, est propriétaire d'un lot de PPE ou s'il est aussi copropriétaire de tout l'immeuble. On ignore en outre les motifs qui ont poussé les conjoints intimes à décider d'aliéner les deux appartements en cause et non l'intégralité de l'immeuble. En outre, d'après les documents produits par la recourante, l'un des conjoints intimes est propriétaire d'un bien immobilier dans le canton. De plus, trois enfants d'un des

- 14/16 - A/4298/2020 conjoints intimes occupent toujours une partie de l'immeuble. Ces faits, qui n'ont pas été clarifiés par le département, relativisent l'intérêt privé invoqué par les conjoints intimes d'avoir quitté définitivement le canton de Genève et affaiblissent sa portée. Par ailleurs, le fait que les acquéreurs possèdent d'autres biens sur le territoire cantonal nuance aussi leurs déclarations de vouloir habiter personnellement les deux appartements en cause.

Ainsi, faute d'une instruction appropriée du dossier, le département ne pouvait pas exercer son pouvoir d'appréciation en connaissance de cause et décider que l'intérêt public de sauvegarder le parc locatif cantonal était moins prépondérant que l'intérêt privé des conjoints intimes à aliéner les appartements en cause et des acquéreurs à les acheter. Il ne disposait pas d'un dossier lui permettant de soutenir à satisfaction de droit que la vente des appartements en cause ne relevait pas uniquement des seuls intérêts économiques des vendeurs pour tirer un profit maximum de l'aliénation et de la pure convenance personnelle ou de motifs d'investissement des acheteurs par rapport à l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois. Ainsi, les éléments permettant l'application de l'art. 39 al. 2 LDTR étaient insuffisants.

b. Selon la teneur des décisions attaquées, dans le cadre de la pesée d'intérêts, le département a pris en considération le fait que les appartements en cause étaient sortis du marché locatif depuis vingt ans et n'entraient pas dans une catégorie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population, les intérêts privés des conjoints intimes à les aliéner étant estimés ainsi prépondérants. Pour être retiré du marché locatif, un bien immobilier en particulier un appartement doit n'avoir jamais été loué ni fait l'objet d'une autorisation d'aliéner au sens de l'art. 39 al. 4 let. c et d LDTR. En cas de réalisation de l'une de ces hypothèses, le département est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner. Dans cette hypothèse, il n'a pas à procéder à une pesée des intérêts au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR, puisque le requérant a droit à une autorisation d'aliéner. Or, sans une instruction sur l'historique complet de l'immeuble et d'autres éléments ayant motivé le renvoi de la cause

au département par la chambre administrative dans son arrêt précité, celui-ci n'était pas en possession des éléments nécessaires pour trancher le litige.

Ainsi en l'état du dossier, le TAPI et le département ne disposaient pas d'éléments suffisants leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur l'application de l'art. 39 al. 2 LDTR ou de l'art. 39 al. 4 LDTR.

Le jugement du TAPI qui confirme les décisions contestées du département n'est ainsi pas conforme à la LDTR.

Le grief de la recourante est fondé.

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours. Le jugement du TAPI et les décisions contestées du département doivent

- 15/16 - A/4298/2020 être annulés. La cause sera renvoyée au département pour de nouvelles décisions après avoir mené des investigations exigées dans l'ATA/870/2019. 5)

Vu cette issue, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge solidaire des consorts (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à la recourante à la charge solidaire des consorts (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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