

GE_GERICHTE ATA/143/2013 vom 5. März 2013

GE Cour de justice, 2013-03-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_143_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/143/2013 du 5 mars 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/143/2013 del 5 marzo 2013

Regeste

Résumé: L'immeuble, respectivement l'appartement n° 7.01, était constitué en PPE depuis le 16 mai 1984 et le département avait, déjà en 1989, autorisé, son aliénation sous forme de cession d'actions. Dans ces conditions, ledit appartement a déjà fait au moins une fois l'objet d'une aliénation au sens de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR, le département était tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner. Recours de l'ASLOCA tendant à l'annulation de l'autorisation d'aliéner rejeté.

Erwägungen

E. 8

mai 2012 consid. 3 ; ATA/130/2007 du 20 mars 2007 consid. 2 ; ATA/571/2006 du 31 octobre 2006 consid. 2 et les arrêts cités).

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est ainsi recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 -

- 6/10 - A/46/2012 LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

La recourante prie la chambre administrative d'ordonner la production de l'ensemble des arrêtés concernant l'immeuble sis 3, rue Maunoir et un extrait du registre foncier concernant l'ensemble des appartements.

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 (Arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), 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 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C_552/2011 du

E. 15

mars 2012 consid. 3.1). 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 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3

; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 8C_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 2D_2/2012 du

E. 19

mai 2010 consid. 4.3 ; 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 133 II 235 consid 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1).

Au vu des questions juridiques à résoudre, la production des pièces sollicitées par la recourante n'est pas pertinente pour l'issue de la présente cause, comme il découle des considérants qui suivent. Cette requête sera donc rejetée. 3)

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 Conseil d'Etat a constaté qu'il y a pénurie, au sens des art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories des appartements d'une à sept pièces inclusivement (Arrêtés du Conseil d'Etat déterminant les catégories

- 7/10 - A/46/2012 d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR, du 27 juillet 2011 - ArAppart - L 5 20.03).

En l'espèce, l'appartement n° 7.01 est un appartement de trois pièces et demie qui était jusqu'en mars 2011 sur le marché locatif. Il entre ainsi en raison de son type dans la catégorie de logements où sévit la pénurie, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté. Il est à ce titre soumis à autorisation d'aliéner en vertu de cette loi et la chambre de céans est compétente ratione materiae pour contrôler la conformité à la loi de l'opération d'aliénation en question. 4)

Le département doit refuser 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. 5)

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 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. 6)

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/784/2012 du

E. 20

novembre 2012 consid. 7 ; ATA/725/2012 déjà cité consid. 8 ; ATA/826/2001 du 11 décembre 2001 consid. 2 ; ATA/647/2000 du 24 octobre 2000 consid. 4), 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/784/2012 déjà cité consid. 7 ; ATA/725/2012 déjà cité consid. 8).

A 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

- 8/10 - A/46/2012 l'intérêt privé du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 du 19 avril 1999, consid. 2f, rés. in SJ 1999 II 287 ; ATA/104/2011, ATA/103/2011, ATA/102/2011 et ATA/101/2011 du 15 février 2011, confirmés par les Arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 1C_143/2011 du 14 juillet 2011). 7)

En l'espèce, il découle des pièces produites que l'immeuble, respectivement l'appartement n° 7.01, était constitué en PPE depuis le 16 mai 1984 et que le département avait, par arrêté du 15 février 1989, autorisé, sous forme de cession d'actions, l'aliénation de l'appartement n° 7.01 de trois pièces et demie avec balcon. Le point 1, page 2, de l'arrêté du 15 février 1989 est par ailleurs clair et ne suscite pas de problème d'interprétation : « l'aliénation de l'appartement décrit ci-dessus, faisant l'objet de la requête déposée en date du 8 février 1989 par Me Pierre Daudin, avocat, est autorisée au profit de Monsieur Bernard (recte : Bernhard) Burch, selon les conditions prévues dans le projet d'acte joint à la requête précitée ».

De plus, force est de constater que la cession d'actions est une forme d'aliénation prévue et autorisée tant par l'art. 9 al. 1 aLDTR que par l'art. 39 al. 1 LDTR.

Au vu de ce qui précède, il faut ainsi considérer que l'appartement n° 7.01 a déjà fait, au moins une fois, l'objet d'une aliénation au sens de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR, avant la vente litigieuse.

Dès lors et conformément à la jurisprudence précitée, le département était tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner. 8)

Les autres arguments soulevés par la recourante (le bloc que formait l'appartement n° 7.01 avec les appartements n° 7.02 et 7.03 et l'autorisation de vente à requérir auprès du département en cas des transferts d'unités d'étage en mains de certains actionnaires en leur nom) sont sans pertinence pour l'issue du litige, du moment que l'une des conditions alternatives de l'art. 39 al. 4 LDTR est réalisée. 9)

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté dans la mesure de sa recevabilité. 10) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à M. Burch, à charge de la recourante, dès lors qu'il y a conclu et qu'il a eu recours aux services d'un mandataire (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 9/10 - A/46/2012

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