

GE_GERICHTE ATA/144/2013 vom 5. März 2013

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_144_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/144/2013 du 5 mars 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/144/2013 del 5 marzo 2013

Regeste

Résumé: L'immeuble, respectivement l'appartement n° 7.03, était constitué en PPE depuis le 16 mai 1984. Les recourants ont établi que ledit appartement avait déjà été cédé de manière individualisée, sous forme de cession d'actions avant le 30 mars 1985, date de l'entrée en vigueur de l'art. 9A LDTR concernant l'aliénation d'appartements loués. Le département, en application de l'art. 39 al. 4 let. b LDTR, était ainsi tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner. Recours admis.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10), étant rappelé que, de jurisprudence constante,

- 7/11 - A/857/2012 l'ASLOCA a qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 3 LDTR (ATA/725/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/270/2012 du 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). 2)

Selon l'art. 73 al. 1 LPA, l'autorité qui a pris la décision attaquée et toutes les parties ayant participé à la procédure de première instance sont invitées à se prononcer sur le recours. En l'espèce, par courriers des 25 et 27 juin 2012, le juge délégué a invité l'ASLOCA à se déterminer sur les recours du département et de M. Burch avant le 17 août 2012. Or, l'ASLOCA n'a remis ses observations que le 28 août 2012, soit hors du délai imparti par l'autorité, étant précisé que ce délai n'avait pas fait l'objet d'une demande de prolongation en application de l'art. 16 al. 2 LPA. Toutefois, la question de la recevabilité de ces écritures peut demeurer ouverte dans la mesure où celles-ci n'ont pas d'effet sur la solution du litige. 3)

Sur la base de l'art. 70 al. 1 LPA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune. En l'espèce, force est de constater que même si la cause n° A/46/2012 a trait à une autorisation d'aliénation d'un appartement faisant partie du même immeuble et appartenant à M. Burch, les faits ayant conduit aux deux autorisations querellées se rapportent à une situation juridique différente, puisque l'objet de la cause n° A/46/2012 est l'appartement n° 7.01 alors que l'objet de la présente cause est l'appartement n° 7.03. Les autorisations ne s'appuient par ailleurs pas sur la même base légale. La jonction des deux causes ne sera dès lors pas ordonnée. 4)

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 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° 7.03 est un appartement de trois pièces et demie qui était jusqu'alors mis 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 dont il fait l'objet.

- 8/11 - A/857/2012 5)

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. 6)

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. 7)

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 20 novembre 2012 consid. 7 ; ATA/725/2012 du 30 octobre 2012 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, 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 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). 8)

En l'espèce, il découle donc des pièces produites que l'immeuble, respectivement l'appartement n° 7.03, est constitué en PPE depuis le 16 mai 1984 et qu'il a été cédé de manière individualisée, sous forme de cession d'actions, les 10 et 12 octobre 1984. Le contrat de cession signé les 10 et 12 octobre 1984 entre

- 9/11 - A/857/2012 MM. Graf et Burch est par ailleurs clair et ne suscite pas de problème d'interprétation. Son article 1er précise que : « Monsieur Dieter GRAF, en sa qualité, déclare céder, valeur 1er novembre 1984, au cessionnaire qui accepte : 46 actions de cent francs chacune, nominatives entièrement libérées de la S.I RUE MAUNOIR 3 ainsi que la quote-part y relative de la créance chirographaire qui figurera au passif de son dernier bilan » ; son article 2 stipulant que « les actions sont réunies en un certificat n° 16 indivisible de 46 actions n° 799 à 844 », ce qui correspond bien à l'appartement n° 7.03 de trois pièces et demie avec balcon. De plus, aucune autorisation d'aliénation du département n'était requise à l'époque, puisque ce n'est que le 10 mars 1985 que le corps électoral du canton de Genève a adopté le chapitre concernant l'aliénation d'appartements loués et plus particulièrement l'art. 9A aLDTR entré en vigueur le 30 mars 1985, dont le contenu a été repris matériellement à l'art. 39 LDTR.

Au vu de ce qui précède, il faut considérer que l'immeuble respectivement l'appartement n° 7.03 était constitué en PPE depuis le 16 mai 1984 et que ce dernier a été cédé de manière individualisée avant le 30 mars 1985.

Dès lors et conformément à la jurisprudence précitée, le département, en application de l'art. 39 al. 4 let. b LDTR, était tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner. 9)

Le recours du département et de M. Burch seront donc admis, le jugement du TAPI annulé et l'autorisation d'aliénation VA 11'551 du 7 février 2012 rétablie. 10) Les frais de prolongement des actes de ventes pour un montant total de CHF 3'572.- qui devraient être mis à la charge de l'ASLOCA dans le cadre des dépens tels qu'allégués par M. Burch dans son courrier du 18 décembre 2012 doivent être considérés comme des conclusions nouvelles et, partant, déclarées irrecevables car formulées hors du délai de recours (ATA/50/2013 du 29 janvier 2013 ; ATA/652/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/490/2012 du 31 juillet 2012 ; ATA/133/2012 du 13 mars 2012). 11) 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 2'000.- sera allouée à M. Burch, à charge de l'ASLOCA, dès lors qu'il y a conclu et qu'il a eu recours aux services d'un mandataire (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 10/11 - A/857/2012

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