

# **GE\_GERICHTE ATA/193/2012 vom 3. April 2012**

GE Cour de justice, 2012-04-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_193\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_193_2012)

FR: GE\_GERICHTE ATA/193/2012 du 3 avril 2012

IT: GE\_GERICHTE ATA/193/2012 del 3 aprile 2012

## **Regeste**

Résumé: L'acquisition d'un immeuble suivie de la transformation des douze logements en PPE poursuit un but économique. Dès lors que lesdits logements font partie de ceux déclarés en pénurie, leur vente est soumise à autorisation. Refus d'autoriser cette dernière, la recourante n'ayant pas démontré qu'un assainissement financier serait nécessaire, ni que les fonds obtenus seraient utilisés pour la construction de logements répondant aux besoins prépondérants de la population, ce d'autant que le dépôt d'une demande de renseignements visant à l'édification d'un immeuble commercial et administratif laisse présager le contraire.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

### **E. 2**

a. L'aliénation d'un appartement à usage d'habitation, jusqu'alors offert à la 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).

- 5/8 - A/827/2010

b. Le Conseil d'Etat a constaté qu'il y a pénurie, au sens des art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories d'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).

Les appartements concernés par la présente procédure entrent dans ces catégories et leur vente est donc soumise à autorisation.

### **E. 3**

a. A teneur de 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 propriété par étages ou à une forme de propriété analogue (let. a) ; – 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 (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, l'acquéreur devant les revendre sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa.

b. Le département refuse l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. Les intérêts public et général résident dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués (art. 39 al. 2 LDTR).

c. Aux termes de l'art. 13 al. 1 du règlement d'application de la LDTR du 29 avril 1996 (RDTR – L 5 20.01), dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence.

d. Par ailleurs, au vu de la marge d'appréciation en sa possession, même si 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'emporterait sur l'intérêt privé du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (Arrêt du Tribunal fédéral non publié 1P.2/1999 du 19 avril 1999, consid. 2f, résumé in SJ 1999 II

- 6/8 - A/827/2010 p. 287 ; ATA/101/2011, ATA/102/2011, ATA/103/2011 et ATA/104/2011 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). Dans les arrêts précités, le Tribunal fédéral a rappelé que, même en cas de vente en bloc, il était nécessaire d'examiner si l'intérêt privé de la recourante était spécial et prime sur l'intérêt public à la préservation du marché locatif. Même si le produit des ventes devait servir à la construction de nouveaux logements, la requérante devait démontrer que les fonds dégagés seraient indispensables à cette fin. Il était nécessaire d'éviter que, lorsque des immeubles locatifs étaient transformés en PPE, des ventes d'appartements « à la découpe » soient autorisées dans une perspective spéculative, ce type d'opération contribuant à l'envolée des prix immobiliers à Genève.

La société concernée par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_143/2011 était une société dont le but consistait notamment en l'étude, la promotion et la réalisation de projets, principalement dans le domaine immobilier, qui avait acquis un bloc de huit appartements, puis désiré les revendre en blocs de plus petite taille, sans avoir d'intérêts particuliers. Le fait de vendre « à la découpe » des immeubles locatifs en blocs de petites tailles a pour effet une transformation progressive de l'immeuble locatif contraire à l'esprit de la LDTR (cf. art. 39 al. 3 LDTR, 1ère partie de la phrase). Une diminution de la taille des lots et, parallèlement, une multiplication du nombre des propriétaires tendaient à mettre en péril le maintien de l'affectation locative des appartements loués ainsi que la préservation de loyers bon marché, maintenus en vertu du but de la LDTR.

e. Lorsqu'un immeuble est constitué en PPE, la vente en blocs des appartements doit être préférée à une aliénation individuelle de ces derniers.

#### **E. 4**

En l'espèce, c'est en vain que la recourante soutient que la question soulevée par la présente cause est différente de celles traitées par la chambre administrative et par le Tribunal fédéral dans les arrêts précités. La vente litigieuse poursuit en effet des intérêts privés de nature strictement économique. A cet égard, F\_\_\_\_\_ indique elle-même, dans ses écritures, que la société recourante dans la procédure ayant abouti à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_143/2011

est une société sœur ayant avec elle une trésorerie commune (cf. mémoire de recours, p. 9, dernier paragraphe).

La recourante a acquis un immeuble de douze logements, l'a transformé en PPE, puis a commencé à le revendre en découpant des petits lots. La justification de cette démarche n'est qu'économique et F\_\_\_\_\_ n'a pas démontré qu'un assainissement financier serait nécessaire.

De même, l'utilisation des fonds en vue de construire des logements répondant aux besoins prépondérants de la population, certes affirmés, n'est pas démontrée. Il est à relever que F\_\_\_\_\_, conjointement avec notamment deux

- 7/8 - A/827/2010 sociétés concernées par les arrêts du Tribunal fédéral du 14 juillet 2011, a déposé, le 11 novembre 2011, une demande de renseignements visant à l'édification d'un immeuble commercial et administratif (DR 18388/1), ce qui permet de douter que les fonds de la vente litigieuse soient exclusivement destinés à la construction de logements.

Dans ces circonstances, le recours ne peut qu'être rejeté, l'intérêt privé de la recourante devant s'effacer face à l'intérêt public, prépondérant dans la situation difficile qui est celle du marché locatif genevois et qui perdure depuis plusieurs années, comme l'a admis l'autorité de première instance.

#### **E. 5**

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. La décision du 9 novembre 2010 de la commission sera confirmée.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante et une indemnité de procédure du même montant sera allouée à l'ASLOCA, également à la charge de la recourante (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*

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