

## **GE\_GERICHTE ATA/196/2013 vom 26. März 2013**

GE Cour de justice, 2013-03-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_196\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_196_2013)

FR: GE\_GERICHTE ATA/196/2013 du 26 mars 2013

IT: GE\_GERICHTE ATA/196/2013 del 26 marzo 2013

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

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

b. 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 (art. 39 al. 2 LDTR).

Le Conseil d'Etat a décidé qu'il y avait pénurie à Genève au sens des art. 25 et 39 LDTR pour toutes les catégories d'appartements d'1 à 7 pièces inclusivement (Arrêté 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, celui relatif à 2012 n'ayant pas encore été publié).

#### **E. 3**

a. Selon l'art. 39 al. 3 LDTR, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis trois ans au moins, d'acquérir ledit logement est présumé l'emporter sur l'intérêt public pour autant que 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.

L'art. 39 al. 3 LDTR ne fait qu'instaurer une présomption. L'autorité n'est pas dispensée de procéder librement à une pesée complète des intérêts en présence car il n'est pas exclu que la présomption puisse être renversée (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.8 et les références citées ; ATA/569/2012 du 24 août 2012, confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral

- 9/12 - A/565/2012 1C\_497/2012 du 9 janvier 2013 ; ATA/330/2012 du 5 juin 2012, confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_357/2012 du 8 janvier 2013). Aux termes de l'art. 13 al. 1 RDTR, le département procède à cette opération dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation.

b. A teneur de l'art. 39 al. 4 LDTR, le département autorise l'aliénation d'un appartement notamment s'il était, comme en l'espèce, 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) ou qu'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 doit les revendre sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa.

#### **E. 4**

a. La politique prévue par la LDTR procède d'un intérêt public important (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_180/2007 précité consid. 5.3, et les références citées ; ATA/101/2011 ; ATA/102/2011 ; ATA/103/2011 ; ATA/104/2011 du 15 février 2011, confirmés par Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_137/2011, 1C\_139/2011, 1C\_141/2011 et 1C\_143/2011 du 14 juillet 2011 ; ATA/255/2010 du 20 avril 2010). Le refus de l'autorisation de vendre un appartement loué lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose n'est pas contraire au principe de la proportionnalité, dès lors qu'il est consécutif, de la part de l'autorité administrative, à une pesée des intérêts en présence et à une évaluation de l'importance du motif de refus envisagé au regard des intérêts privés en jeu. En effet, la restriction à la liberté individuelle ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché (ATF 113 Ia 126 ss consid. 7b/aa p. 137 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.19/2003 du 8 avril 2003 consid. 2.1 ; ATA/355/2009 du 28 juillet 2009).

b. Au vu de la marge d'appréciation qui est la sienne, et même si aucun des motifs d'autorisation prévus expressément par l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisé, l'autorité doit encore 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 1P.2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f, résumé in SJ 1999 II p. 287 ; ATA/255/2010 précité).

#### **E. 5**

Dans le cas des immeubles 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 (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 précité consid. 2f ; ATA/244/2007 du 15 mai 2007, et les références citées). 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

- 10/12 - A/565/2012 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 à celui-là si bien que, même en cas de vente en bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_137/2011 précité consid. 3.3) pour éviter des « ventes à la découpe ».

#### **E. 6**

L'appartement n° 5.04 de 4 pièces avec loggia faisant l'objet de l'autorisation de vente VA 11'541 délivrée le 12 janvier 2012 fait partie des catégories d'appartements pour lesquelles il y a pénurie au sens de l'ArAppart mentionné ci-dessus. Son aliénation est donc soumise à autorisation (art. 39 al. 1 LDTR). Il est établi et non contesté que les époux Imeri vivent

dans ce logement depuis plus de trois ans, puisqu'ils y habitent depuis le 1er décembre 2008. Il est établi également qu'en vue de l'octroi de cette autorisation, ils ont obtenu l'accord de plus de 60 % des locataires en place, sans qu'il soit nécessaire, pour les raisons qui vont suivre, de déterminer si ces derniers ont fait l'objet de pressions ou de menaces de la part du bailleur pour donner cet accord.

#### **E. 7**

Cet appartement n'a jamais été vendu de manière individualisée comme indiqué ci-dessus, mais il a été par 2 fois vendu comme faisant partie d'un bloc.

#### **E. 8**

Au vu des deux derniers arrêts précités du Tribunal fédéral de janvier 2013, le fait que les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR soient satisfaites ne crée qu'une présomption et ne dispense pas l'autorité de procéder à une pesée des intérêts en présence. Or, si l'autorisation de vente de ce bien aux époux Imeri était confirmée, cet appartement sortirait du parc locatif alors qu'il en a toujours fait partie et l'opération aggraverait encore la pénurie sévère de logements locatifs, alors que le maintien de ce parc locatif constitue un intérêt public important. A cet intérêt s'opposent les intérêts privés de Phygestim S.A. d'une part, qui n'a nullement démontré que l'un de ses actionnaires serait dans la nécessité de réaliser des actifs, comme il l'a allégué, et des acquéreurs d'autre part, qui deviendraient propriétaires à un prix qu'ils ont eux-mêmes qualifié de compétitif, M. Imeri ayant la possibilité de par sa profession d'entreprendre lui-même d'éventuels travaux de rénovation. Ces deux intérêts sont de nature purement économique et ne sont pas aussi importants, à supposer qu'ils soient établis pour le premier, que l'intérêt public poursuivi par la LDTR au maintien du parc locatif existant.

#### **E. 9**

En conséquence, les recours seront rejetés. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des époux Imeri et un émolument de CHF 1'000.- à celle de Phygestim S.A., le département devant en être dispensé en application de la nouvelle teneur de l'art. 87 al. 1 LPA. En revanche, tous les recourants devront verser une indemnité de procédure à l'ASLOCA, d'un montant total de CHF 1'500.-, à savoir CHF 500.- pour l'Etat de Genève, CHF 500.- conjointement et solidairement pour les époux Imeri et CHF 500.- pour Phygestim S.A (art. 87 al. 2 LPA).

- 11/12 - A/565/2012

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