

GE_GERICHTE ATA/215/2013 vom 9. April 2013

GE Cour de justice, 2013-04-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_215_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/215/2013 du 9 avril 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/215/2013 del 9 aprile 2013

Regeste

Résumé: Vente de deux appartements locatifs en bloc. Les intérêts privés des acquéreurs et de la recourante n'étaient pas prépondérants par rapport à l'intérêt public à la préservation du marché locatif. Le département n'aurait pas dû délivrer l'autorisation d'aliéner. Jugement du TAPI confirmé et recours rejeté.

Erwägungen

E. 12

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

La recourante, partie à la procédure devant le TAPI et destinataire de l'autorisation d'aliéner annulée par l'instance de recours, dispose de la qualité pour recourir (art. 60 al. 1 let. a LPA). 3)

La recourante soutient qu'elle était parfaitement en droit de vendre ses deux appartements aux époux Dinichert car elle avait besoin de liquidités.

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat (art. 1 al. 1 LDTR) dans les zones et pour les types d'habitation énoncés à l'art. 2 LDTR. A cette fin, cette loi prévoit, en particulier, tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions quant à l'aliénation des logements destinés à la location (art. 1 al. 2 let. a LDTR). 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, les appartements n° 4.01 de 3,5 pièces et n° 4.02 de 2 pièces de l'immeuble en cause sont loués. Ils entrent ainsi en raison de leur type dans la catégorie de logements où sévit la pénurie, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté. Ils sont 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 ils font l'objet. 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 (art. 39 al. 2 LDTR). 6) a. Des exceptions sont toutefois possibles. Selon l'art. 39 al. 4 let. a à d 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 (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 (b), s'il

- 9/14 - A/1071/2012 n'a jamais été loué (c), ou s'il a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR (d).

b. Selon la deuxième partie de l'art. 39 al. 4 LDTR, l'autorisation ne porte que sur un appartement à la fois. Une autorisation de vente en bloc de plusieurs appartements à usage d'habitation ayant été mis en propriété par étages et jusqu'alors offerts en location peut toutefois être accordée en cas de mise en vente simultanée, pour des motifs d'assainissement financier, avec pour condition que l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens de cet alinéa. 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).

En l'espèce, il est constant qu'aucune des conditions énoncées par l'art. 39 al. 4 let. a à d LDTR n'est satisfaite. Il faut donc vérifier si un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'oppose à l'autorisation d'aliénation querellée, au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR. 8)

Selon 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 d'aliéner, le département procède à la pesée des intérêts privés et publics en présence.

L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement pour liquider un régime matrimonial ou une succession (a), satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (b) ou prendre un nouveau domicile en dehors du Canton (c) (art. 13 al. 3 RDTR).

Le département peut délivrer l'autorisation s'il considère que l'intérêt privé du propriétaire l'emporte sur l'intérêt public, notamment lorsque le propriétaire doit vendre le bien en question par nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 du 19 avril 1999, consid. 2f, rés. in SJ 1999 II 287 ; ATA/784/2012 du 20 novembre 2012 ;

- 10/14 - A/1071/2012 ATA/725/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/104/2011, ATA/103/2011, ATA/102/2011 et ATA/101/2011 du 15 février 2011, confirmés par Arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 1C_143/2011 du

E. 14

juillet 2011). 9)

Les intérêts qui s'opposent en l'espèce sont, d'une part, les intérêts privés des acquéreurs et du propriétaire à la vente et, d'autre part, l'intérêt public à la protection du parc locatif.

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que l'intérêt public poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existant procède d'un intérêt public important (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 p. 211 ; ATF 113 Ia 126 consid. 7a p. 134 ; ATF 111 Ia 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_139/2011 du 14 juillet 2011, consid. 2.3). Le refus de vendre un appartement loué lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose n'est pas une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété, pourvu que l'autorité administrative effectue une pesée des intérêts en présence et évalue l'importance du motif du refus au regard des intérêts privés en jeu (ATF 113 Ia 126 consid. 7b/aa p. 137 ; Arrêts du Tribunal fédéral dans les causes 1C_139/2011 du 14 juillet 2011 consid. 2.3 ; 1C_137/2011 consid. 2.2 ; 1C_141/2011 consid. 3.2 ; 1C_143/2011 consid. 2.2).

La jurisprudence affirme que la vente en bloc doit être préférée à la vente par unités séparées, ce procédé-là ne mettant en principe pas en péril les buts de la LDTR (ATA/28/2002 du 15 janvier 2002 consid. 2c). Le Tribunal fédéral a lui-même eu l'occasion de dire que la LDTR s'appliquait lorsqu'un appartement était individualisé, puis vendu, mais qu'elle 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 était pratiquement nul (Arrêt du Tribunal fédéral 1P_2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f). On ne saurait cependant en déduire qu'en cas de vente en bloc, les parties sont dispensées de justifier d'un intérêt privé particulier (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.7). 10) Il convient donc d'examiner les intérêts privés en présence.

a. En l'occurrence, il ressort de l'autorisation de vente en bloc litigieuse que les acquéreurs reprendront les droits et obligations découlant des contrats de bail en cours, ce qui laisse présager que, dans un premier temps à tout le moins, ceux-ci ne seront pas menacés. Ils envisagent toutefois de s'installer dans l'un des deux appartements, gardant l'autre soit pour accueillir leur fils handicapé, soit pour le louer à leur fille ou à des tiers. Ils ne prévoient donc pas, à moyen terme, de maintenir l'affectation locative de ces logements. De plus, ces derniers s'en sont rapportés à justice quant au maintien ou à l'annulation de l'autorisation de vente

- 11/14 - A/1071/2012 litigieuse démontrant que celle-ci ne leur est pas indispensable. Il résulte de ce qui précède que l'intérêt des acquéreurs n'est, en l'espèce, pas déterminant.

b. Il reste à considérer l'intérêt privé de la recourante et déterminer si ce dernier est spécial et prime sur l'intérêt public à la préservation du marché locatif.

En l'espèce, elle allègue un problème d'endettement pour justifier la vente des immeubles en cause. Elle soutient que la vente litigieuse était motivée par les travaux entrepris dans la maison familiale qu'elle tentait de mener à bien avec son époux et dont le financement commandait la réalisation de liquidités. Les montants des travaux avancés par la recourante ne sont toutefois pas étayés par pièces, cette dernière n'ayant ni produit un devis ni même une facture. Seuls l'architecte et une entreprise de travaux ont écrit à l'intéressée pour lui

réclamer des paiements mais elle ne prouve pas faire l'objet d'un quelconque endettement. En outre, à cause des difficultés économiques de la société Domart Design SA, son temps de travail avait dû être réduit conduisant à une baisse de ses revenus. Pourtant, il ressort du registre du commerce du canton de Vaud que l'intéressée est administratrice unique la société précitée. On peut ainsi minimiser la valeur de cet argument. Au vu des pièces produites, la recourante manque certes de liquidités mais elle ne démontre pas avoir établi un plan de désendettement. Comme l'a relevé le TAPI, il n'apparaît également pas que cette dernière doive impérativement assainir sa situation et vendre ses biens immobiliers pour pouvoir payer sa part des travaux effectués dans la maison familiale. La situation économique de la société dont elle est administratrice unique n'y change rien. Elle n'a par ailleurs fait aucune démarche auprès d'un établissement financier pour obtenir un crédit.

De surcroît, la vente contestée paraît d'autant plus singulière que la recourante et son mari ont chacun vendu, au même moment, deux appartements du même immeuble et ce, juste après que cette dernière les eût acquis par donation. A la suite de ce montage, il était évidemment plus aisé de vendre ces appartements, vu qu'ils se trouvaient séparés en deux blocs de deux. Il s'ensuit que l'autorisation délivrée par le département à son époux aurait pu être remise en question. La recourante s'est d'ailleurs gardée d'invoquer une inégalité de traitement par rapport à la vente précitée. L'intérêt privé de l'intéressée, soit son désir de désendettement, n'est, au final, nullement démontré. Il semble plutôt émaner d'une volonté de plus-value dont elle et son époux auraient pu bénéficier consécutivement à la vente litigieuse.

Cet intérêt n'est ainsi pas prépondérant face à l'intérêt public et général auquel il doit céder le pas en période de pénurie de logements. Une multiplication du nombre de propriétaires tend en effet à mettre en péril le maintien de l'affectation locative des appartements loués ainsi que la préservation de loyers bon marché que vise la LDTR.

- 12/14 - A/1071/2012

En conséquence, en faisant primer l'intérêt privé de la recourante, le département a mésusé de son pouvoir d'appréciation découlant de l'art. 13 al. 1 RDTR et aurait dû refuser l'autorisation d'aliéner querellée. 11) La recourante se plaint enfin d'une inégalité de traitement. Elle n'aurait pas été traitée de manière égale aux autres personnes ayant bénéficié d'autorisation de vente dans des circonstances analogues.

Une décision ou un arrêté viole le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 Cst. lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'il omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et lorsque ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. La question de savoir si une distinction juridique repose sur un motif raisonnable peut recevoir une réponse différente selon les époques et suivant les conceptions, idéologies et situations du moment (ATF 138 V 176 consid. 8.2 p. 183 ; 131 I 1 consid. 4.2 p. 6/7 ; 129 I 346 consid. 6 p. 357 ss ; V. MARTENET, Géométrie de l'égalité, Zürich-Bâle-Genève 2003, p. 260 ss).

Dans le jugement JTAPI/1135/2012 du 25 septembre 2012 auquel la recourante fait référence dans ses écritures, le TAPI avait en effet rejeté le recours de l'ASLOCA contre la vente de quatre appartements n° 8.01, 8.02, 8.03 et 8.04 de 1, 2 et 3 pièces au 6ème étage de

l'immeuble en cause.

Toutefois, la situation n'était pas similaire à celle qui prévaut dans le cas présent. En effet, le vendeur avait acquis les appartements en bloc en septembre 2007 et les motifs d'assainissement financier allégués par celui-ci n'étaient nullement démentis. L'autorisation litigieuse ne modifiait en rien l'affectation des quatre appartements, ni le risque de les voir plus tard vendus individuellement. Acquis en bloc de quatre, et revendus de même, ils ne subissaient sous cet angle aucune modification. Dans ce cas, le risque de voir ces appartements sortir du marché locatif était pratiquement nul.

En l'occurrence, la recourante désire vendre deux appartements et non quatre. Il est ainsi plus risqué de voir lesdits appartements quitter le marché locatif. De plus, les motifs d'assainissement financier allégués ne sont en l'espèce pas démontrés.

Vu ce qui précède, le grief de violation de l'égalité de traitement sera ainsi écarté, les deux affaires précitées n'étant pas comparables. 12) En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. Le jugement du TAPI sera confirmé, dès lors qu'il est conforme.

- 13/14 - A/1071/2012 13) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de Mme Caliri Garzon. Mme Caliri Garzon devra également s'acquitter d'une indemnité de procédure de CHF 1'500.- en faveur de l'ASLOCA (art. 87 LPA).

* * * * *

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