

GE_GERICHTE ATA/237/2013 vom 16. April 2013

GE Cour de justice, 2013-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_237_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/237/2013 du 16 avril 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/237/2013 del 16 aprile 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 (ArAppart).

E. 3

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

En l'espèce, l'autorisation délivrée le 17 avril 2012 par le département l'a été en application de l'art. 39 al. 2 LDTR et 13 al. 1 RDTR, mais il est apparu au cours de la procédure, en particulier devant la chambre de céans, que les conditions d'application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR étaient satisfaites, M. Boross ayant alors produit toutes les pièces nécessaires à cet effet.

Le département a ainsi lui-même convenu, dans sa réponse au recours du 12 novembre 2012, que s'il avait eu connaissance de ces éléments, il n'aurait pas pu refuser de délivrer l'autorisation, et cela en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR, la production le 28

janvier 2013 par M. Boross d'un document du 27 février 2001 démontrant que l'inscription de son appartement avait bien été

- 7/8 - A/1625/2012 enregistrée au registre foncier le 22 février 2001 permettant de lever tout doute à cet égard.

E. 5

L'appartement acquis par M. Boross avait ainsi déjà été vendu une fois de manière individualisée, de sorte que la présente cause diffère de celles jugées récemment. Enfin, il sera rappelé à l'ASLOCA que certes, les ventes de parts de copropriété sont soumises à la LDTR (ATA/115/2013 du 26 février 2013 ; ATA/397/1998 du 30 juin 1998), mais il n'est pas possible dans le cadre de cette procédure-ci de revenir sur l'opération qui s'est déroulée en 2001, puisqu'il ne s'agit pas, ou plus, de l'objet du litige.

De plus, il a déjà été jugé que les sociétés d'actionnaires/locataires constituaient des formes analogues à la PPE (ATA/144/2013 du 5 mars 2013 et les références citées).

E. 6

Dans ce dernier arrêt, il a également été rappelé qu'en cas de réalisation de l'une des hypothèses de l'art. 39 al. 4 LDTR, le département était tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner (ATA/144/2013 précité ; ATA/784/2012 du 20 novembre 2012).

E. 7

Au vu de ce qui précède, le recours ne peut qu'être rejeté, l'autorisation de vendre VA 11'604 et le jugement du TAPI devant être confirmés, mais par application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR.

E. 8

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de l'ASLOCA. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à M. Boross ou M. Lévy, puisque ceux-ci n'ont pas démontré avoir exposé des frais pour leur défense (art. 87 LPA).

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