

# **GE\_GERICHTE ATA/31/2017 vom 17. Januar 2017**

GE Cour de justice, 2017-01-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_31\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_31_2017)

FR: GE\_GERICHTE ATA/31/2017 du 17 janvier 2017

IT: GE\_GERICHTE ATA/31/2017 del 17 gennaio 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (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).

En outre, de jurisprudence constante, l'ASLOCA jouit de la qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 3 LDTR (ATA/701/2016 du 23 août 2016 et les références citées). Le recours est dès lors recevable.

### **E. 2**

L'aliénation, sous n'importe quelle forme, 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).

Il y a pénurie à Genève au sens des art. 25 et 39 LDTR pour toutes les catégories d'appartements de une à sept pièces inclusivement. Cette situation prévalait déjà en 2009 et ne s'est pas modifiée depuis (arrêtés du Conseil d'État déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR des 4 février 2009, 12 mai 2010, 27 juillet 2011, 20 mars 2013, 25 juin 2014 et 13 janvier 2016 - ArAppart - L 5 20.03).

- 6/9 - A/1562/2015

### **E. 3**

En l'espèce, les appartements litigieux sont situés dans un immeuble d'habitation assujetti à la LDTR. Étant tous d'un nombre de pièces inférieur à sept, ils entrent dans une catégorie de logements où sévit la pénurie. À ce titre, ils sont soumis à autorisation d'aliéner, ce qui n'est pas contesté.

### **E. 4**

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 propriété par étages 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 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). 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, avec pour condition que l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée.

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/701/2016 précité) 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 d'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/417/2014 du 12 juin 2014 consid.4 ; ATA/80/2014 du 12 février 2014 consid. 8 ; ATA/215/2013 du 9 avril 2013 consid. 7).

À 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 de l'intéressé à aliéner l'appartement dont il est propriétaire.

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 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_68/2015 du

#### **E. 5**

En l'espèce, il découle des pièces produites que l'immeuble litigieux a été constitué en PPE en avril 2010, mais n'avait alors pas été cédé de manière individualisée. Dès lors qu'aucune condition de l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisée,

- 7/9 - A/1562/2015 il y a lieu d'opérer la pesée des intérêts commandée par les art. 39 al. 2 LDTR et 13 RDTR.

#### **E. 6**

Selon l'art. 13 RDTR, dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence (al.1). L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement par nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession (let. a), par nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (let. b) ou du fait de la prise d'un nouveau domicile en dehors du canton (let. c ; al. 3).

Il résulte du dossier que les intimées ont souhaité l'aliénation querellée pour achever un processus de partage successoral issu de la succession de leurs parents, tout en anticipant leur propre succession.

#### **E. 7**

En l'espèce, le département pouvait, au vu des circonstances, admettre qu'une aliénation de ce type ne contrevenait pas au but de protection du marché locatif de la LDTR. L'intérêt public n'était pas menacé, puisqu'aucune autorisation d'aliéner individuellement les appartements de l'immeuble n'avait été délivrée, que les intimées s'étaient engagées à reprendre les droits et obligations résultant des baux en cours et qu'elles n'avaient pas

cherché à vendre les appartements de l'immeuble ni souhaité le faire. Il résulte en outre de l'arrêté du département que l'acte de partage ne peut pas être invoqué ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des sept appartements. De plus, les intimées possédant ce bien immobilier depuis plus de deux décennies, leurs intentions « spéculatives » ne sont pas établies. En faisant primer l'intérêt privé des intimées, le département n'a ainsi pas mésusé de son large pouvoir d'appréciation.

#### **E. 8**

Dans sa décision, le TAPI a retenu comme motif pour autoriser le partage-attribution l'existence d'une vente en bloc, solution qui ne menace pas l'intérêt public (art. 39 LDTR ; ATA/215/2013 du 9 avril 2013). Il a considéré, citant l'ATA/490/2012 du 31 juillet 2012, que la chambre administrative n'avait pas admis le partage-attribution par anticipation successorale. Le Tribunal fédéral a quant à lui considéré qu'un tel partage était possible de manière anticipée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_617/2012 du 3 mai 2013, annulant l'ATA/725/2012 du 30 octobre 2012) pour autant que l'opération ne révèle pas d'intentions spéculatives. Quoi qu'il en soit, si la vente en bloc est possible, ce n'est pas, dans le cas d'espèce, le motif qui fait que l'intérêt privé des intimées prime face à l'intérêt public, mais plutôt l'achèvement du partage successoral issu de la succession parentale, au sens de l'art. 13 al. 3 let. a RDTR. À teneur du dossier, rien ne permet de mettre en doute la nécessité de liquidation du régime successoral, ce d'autant moins au vu de l'âge et du domicile des propriétaires.

#### **E. 9**

Au vu de ce qui précède, l'intérêt privé des intimées à procéder au partage et à l'attribution de leurs appartements, visant à terminer le partage successoral

- 8/9 - A/1562/2015 découlant de la succession de leurs parents, tout en anticipant grâce à cela la simplification de leurs propres successions, doit être qualifié de prépondérant et le TAPI a, à bon droit, retenu qu'il serait disproportionné de les contraindre à en rester propriétaires en mains communes.

#### **E. 10**

Dans ces circonstances, le jugement du TAPI confirmant l'autorisation délivrée par le DALE est conforme au droit et le recours à son encontre, entièrement mal fondé, sera rejeté.

#### **E. 11**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à Mmes A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ prises conjointement et solidairement, à charge de l'ASLOCA (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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