

GE_GERICHTE ATA/349/2018 vom 17. April 2018

GE Cour de justice, 2018-04-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_349_2018

FR: GE_GERICHTE ATA/349/2018 du 17 avril 2018

IT: GE_GERICHTE ATA/349/2018 del 17 aprile 2018

Erwägungen

E. 12

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

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. À 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).

Selon l'art. 39 al. 1 LDTR, 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. En vertu de l'al. 2 de cette disposition, 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. 3)

Le litige porte exclusivement sur la question de savoir si une donation est une aliénation au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR. 4)

Selon une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme en la dégageant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux

- 7/10 - A/3600/2016 préparatoires (interprétation historique ; ATF 143 I 109 consid. 6 ; 142 II 388 consid. 9.6.1 et les références citées ; ATA/1100/2017 du 18 juillet 2017 ; ATA/1099/2017 du 18 juillet 2017). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme. Il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 142 II 388 consid. 9.6.1 ; 139 II 39 consid. 5.3.1 ; ATA/212/2016 du 9 mars 2016). Enfin, si plusieurs interprétations sont admissibles, il faut choisir celle qui est conforme à la Constitution (ATF 141 II 338 consid. 3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_219/2014 du 23 septembre 2014 consid. 5.2. et les arrêts cités). 5) a. Dans un arrêt du 1er avril 1987 (ATF 113 Ia 126 consid. 7.b/aa), lors de l'adoption de cette norme, le Tribunal fédéral avait précisé que sous l'angle de la garantie de la propriété et sous réserve du respect du principe de la proportionnalité, rien ne s'oppos[ait]

à ce que non seulement les ventes, mais aussi les donations soient soumises à autorisation. Il en [allait] de même en cas d'aliénation forcée, d'avancement d'hoirie, de partage ou de liquidation d'un régime matrimonial, pour autant que ces aliénations aient pour conséquence la transformation d'un appartement offert en location en logement soumis au régime de la propriété par étages.

La doctrine la plus récente retient que, tout comme l'aliénation forcée, l'avancement d'hoirie, le partage successoral ou la liquidation d'un régime matrimonial, la donation entraîne le transfert de la propriété de l'appartement à autrui. Qu'il ait lieu à titre gratuit ou onéreux n'importe pas. Le critère déterminant est de savoir si l'opération a pour effet d'individualiser l'appartement (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logement et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, Stämpfli 2014, p. 413-415 et jurisprudence citée).

b. Outre l'arrêt précité publié aux ATF, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de rendre plusieurs arrêts récemment dans lesquels il a rappelé le but de la LDTR et repris la notion d'aliénation (arrêts 1C_123/2017, 1C_124/2017, 1C_125/2017, 1C_361/2017 du 23 novembre 2017 consid. 3.2).

Selon la haute Cour, la LDTR tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR). Ce but procède d'un intérêt public important et reconnu (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 ; 113 Ia 126 consid. 7a ; 111 Ia 23 consid. 3a et les arrêts cités). La réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, y compris le refus de l'autorisation de vendre un appartement loué lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. Pour qu'une telle restriction soit

- 8/10 - A/3600/2016 conforme à la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. RS 101), l'autorité administrative doit effectuer une pesée des intérêts en présence et évaluer l'importance du motif de refus au regard des intérêts privés en jeu (ATF 113 Ia 126 consid. 7b/aa ; arrêt 1C_141/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.2).

Le Tribunal fédéral a expressément mentionné qu' « afin qu'une telle réglementation soit réellement efficace, elle doit s'appliquer à tous types d'aliénation, comme le prévoit expressément le texte de l'art. 39 al. 1 LDTR. Entendue comme l'un des aspects du droit de disposition attachés à la propriété (art. 641 al. 1 CC), l'aliénation constitue le transfert de propriété d'une personne à une autre » (arrêts du Tribunal fédéral 1C_123/2017, 1C_124/2017, 1C_125/2017, 1C_361/2017 du 23 novembre 2017 consid. 3.2 précités).

c. En l'espèce, dès lors qu'une donation est, à teneur de l'art. 239 al. 1 de la loi fédérale du 30 mars 1911, complétant le Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220), la disposition entre vifs par laquelle une personne cède tout ou partie de ses biens à une autre sans contre-prestation correspondante, la donation implique un transfert de propriété. La donation entre en conséquence dans la définition de l'aliénation de l'art. 39 al. 1 LDTR.

Conformément aux considérants qui précèdent, les références citées par la recourante étant anciennes et n'étant plus d'actualité, qu'il s'agisse des objectifs de la législation concernée ou de la jurisprudence, elles n'emportent pas conviction.

Ainsi, même à considérer que le texte légal ne serait pas clair, l'interprétation téléologique, la plus pertinente en l'espèce compte tenu des nombreuses révisions dont la loi a fait l'objet y compris l'évolution de celle-ci dans la définition de ses buts (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 108), aboutit au rejet du recours. 6)

Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA), ni alloué d'indemnité, les intimés n'y ayant pas conclu.

* * * * *

- 9/10 - A/3600/2016

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