

## **GE\_GERICHTE ATA/34/2013 vom 22. Januar 2013**

GE Cour de justice, 2013-01-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_34\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_34_2013)

FR: GE\_GERICHTE ATA/34/2013 du 22 janvier 2013

IT: GE\_GERICHTE ATA/34/2013 del 22 gennaio 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**

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).

#### **E. 3**

Par le jugement déféré, le TAPI, dans un dispositif non exempt de contradiction, a tout d'abord rayé la cause du rôle (vu le défaut d'intérêt actuel de la recourante), puis annulé l'autorisation d'aliéner VA 11'415, deux aspects dudit jugement qu'il y a lieu ci-après d'examiner successivement.

- 6/9 - A/3558/2011

#### **E. 4**

Dans le contentieux administratif genevois, une cause est rayée du rôle en cas de retrait du recours (art. 89 LPA) ou lorsque l'autorité décisionnaire a retiré ou reconsidéré sa décision au cours de la procédure de recours et que le recours n'a plus d'objet, ainsi que l'art. 87 al. 2 LPA l'y autorise. En l'espèce, le département n'a ni retiré ni rapporté ou modifié sa décision en fonction des circonstances nouvelles. Au contraire, il a expressément fait état dans ses écritures du 22 avril 2012 à l'adresse du TAPI qu'il maintenait l'autorisation d'aliéner contestée. Dès lors, le TAPI, vu l'effet dévolutif de l'art. 67 LPA, se devait de purger sa saisine en statuant sur le contentieux, ce qu'il a d'ailleurs fait puisqu'il a décidé d'annuler l'autorisation en question. Il n'avait cependant pas à rayer la cause A/3558/2008 du rôle en retenant un motif, soit le défaut d'intérêt actuel d'Artaxe, inapplicable à celle-ci, intimée dans la procédure de recours.

#### **E. 5**

Le TAPI ayant statué dans le jugement déféré sur la validité de l'autorisation d'aliéner après que toutes les parties aient pu se déterminer au sujet des conséquences de la défection de l'acquéreuse sur la validité de l'autorisation d'aliéner, la chambre administrative ne renverra pas la cause au TAPI et traitera directement de cette dernière question touchant le fond du litige.

#### **E. 6**

a. 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).

b. L'aliénation, sous quelque forme que ce soit, d'appartements visés par l'application de la loi est ainsi soumise à autorisation délivrée par le département (art. 39 al. 1 LDTR), s'il n'existe pas de motif de refus (art. 39 al. 2 et 3 LDTR) ou lorsqu'il existe des motifs d'autorisation (art. 39 al. 4 LDTR). Selon la jurisprudence, pour respecter les droits du propriétaire de disposer de son bien, le département doit, dans la décision qu'il prend, procéder en tous les cas à une pesée des intérêts entre l'intérêt privé de celui-ci et l'intérêt public au maintien d'un parc locatif correspondant aux besoins de la population.

c. Selon l'art. 12 al. 1 du règlement d'application de la LDTR du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01), en cas d'aliénation, le cédant afin d'obtenir l'autorisation prévue à l'art. 39 al. 1 LDTR doit compléter, à l'adresse du département, un formulaire ad hoc dans le but de porter à la connaissance de celui-ci différentes informations au nombre desquelles figure le nom de l'acquéreur (art. 12 al. 2 RDTR). Il incombe au département de reporter dans l'autorisation certaines de ces informations. En particulier, l'autorisation qu'il délivre doit expressément comporter l'identité du vendeur et de l'acquéreur, de même que le prix de vente convenu pour l'aliénation (art. 14 al. 1 RDTR). L'autorisation peut être subordonnée à des conditions telles le relogement du locataire en place (art. 14

- 7/9 - A/3558/2011 al. 2 RDTR). Elle n'est valable qu'à l'égard des personnes nommément désignées par celle-ci, l'acquisition à titre fiduciaire n'étant pas admise (art. 14 al. 3 RDTR). Elle devient caduque si l'aliénation envisagée n'est pas conclue dans un délai de six mois à compter de son entrée en force (art. 19 RDTR). A teneur des dispositions légales la régissant, l'autorisation délivrée ne constitue pas une autorisation d'aliéner accordée au vendeur in abstracto, mais une autorisation faite à celui-ci d'effectuer une transaction immobilière avec un acheteur particulier, qui doit être identifié.

## **E. 7**

En l'espèce, il n'est pas contesté, à juste titre, que l'aliénation projetée par la recourante soit soumise à la LDTR. Dès lors qu'il était avéré qu'à la date à laquelle le TAPI a statué, l'acquiesceuse de l'appartement avait renoncé à son achat, le TAPI se devait de prendre en considération la défection intervenue en cours d'instance dans la mesure où la compétence de traiter l'affaire lui était entièrement dévolue du fait du recours (art. 67 al. 2 LPA ; B. BOVET, Procédure administrative, p. 426 ; P. MOOR / E. POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3ème éd., 2011, p. 812, n. 5.8.3.2 ; T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, p. 458, n. 1396). Contrairement à ce que soutiennent la recourante et le département, l'existence d'un acquiesceur constituant, selon les dispositions légales et réglementaires précitées, une condition d'octroi de l'autorisation et son identité devant figurer dans le dispositif de celle-ci, l'autorité administrative de première instance ou les juridictions de recours ne peuvent en faire abstraction s'il se dédit au cours de la procédure de recours, même pour des raisons d'économie de procédure. C'est dès lors à juste titre que le TAPI a annulé l'autorisation VA 11'415 en raison de cette défection.

## **E. 8**

Le recours sera admis partiellement et l'ordre de rayer l'affaire du rôle contenu dans celui-ci annulée. En revanche, le jugement du TAPI sera confirmé en tant qu'il annule l'autorisation d'aliéner VA 11'415.

**E. 9**

Un émolument réduit de CHF 500.- sera mis à la charge d'Artaxe (art. 87 al. 1 LPA).

**E. 10**

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'ASLOCA, à la charge d'Artaxe (art. 87 al. 2 LPA).

- 8/9 - A/3558/2011

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