

GE_GERICHTE ATA/356/2012 vom 5. Juni 2012

GE Cour de justice, 2012-06-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_356_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/356/2012 du 5 juin 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/356/2012 del 5 giugno 2012

Erwägungen

E. 1

De jurisprudence constante, l'ASLOCA a qualité pour agir au sens de l'art. 45 al. 5 LDTR (ATA/270/2012 du 8 mai 2012 consid. 3 ; ATA/130/2007 du 20 mars 2007 consid. 2 ; ATA/571/2006 du 31 octobre 2006 consid. 2 et les arrêts cités).

E. 2

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire - 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. 3

La recourante soutient que la société était tenue, de par la LDTR, de mettre en location les deux appartements créés dans les combles.

E. 4

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées à l'art. 2 LDTR (art. 1 al. 1 LDTR).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'intérêt public poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation, procède d'un intérêt public important (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 p. 211 s. ; 113 Ia 126 consid. 7a p. 134 ; 111 Ia 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_143/201 du 14 juillet 2011 consid. 2.2).

La LDTR prévoit notamment des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation et quant à l'aliénation des appartements destinés à la location (art. 1 al. 2 LDTR).

E. 5

Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation (art. 9 al. 1 LDTR), la création de nouveaux appartements dans les combles constituant une transformation au sens de l'art. 3 al. 1 let. b LDTR.

- 7/12 - A/2290/2011

Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux ; il en fait de même pour les prix de vente maximaux des logements si ceux-ci sont soumis au régime de la propriété par étages ou à une autre forme de propriété analogue (art. 10 al. 1 LDTR). Il renonce à la fixation des loyers et des prix lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, notamment lorsque les logements à

transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 let. b LDTR).

E. 6

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale : ATF 137 IV 180 consid. 3.4 et les arrêts cités ; ATA/79/2012 du 8 février 2012 consid. 9b ; ATA/377/2009 du 29 juillet 2009). Si le texte légal n'est pas absolument clair, et que 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 et de son contexte (interprétation systématique : ATF 136 III 283 consid. 2.3.1), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique : ATF 132 V 321 consid. 6 p. 326 ; ATF 129 V 258 consid. 5.1 p. 263/264 et les références citées). Le Tribunal fédéral utilise les diverses méthodes d'interprétation de manière pragmatique, sans établir entre elles un ordre de priorité hiérarchique (ATF 135 II 243 consid. 4.1 ; 133 III 175 consid. 3.3.1 p. 178 ; 125 II 206 consid. 4a ; ATA/422/2008 du 26 août 2008 consid. 7).

E. 7

Il n'est pas possible de tirer des dispositions de la LDTR soumettant la transformation d'immeubles ou d'appartements à autorisation l'obligation pour les propriétaires de mettre à bail des appartements nouvellement créés par voie d'aménagement de combles ou de greniers ; ce qui résulte d'une interprétation tant littérale (le texte de l'art. 10 al. 1 et 2 LDTR, mais aussi celui de l'art. 9 al. 2 LDTR et de l'art. 11 al. 1 LDTR, faisant expressément référence au prix de vente) que systématique (l'art. 39 al. 4 let. c LDTR prévoyant l'octroi de l'autorisation d'aliéner un appartement jamais loué ; voir infra consid. 9 ss) de la LDTR.

E. 8

a. La section 3 du chapitre VII de la LDTR, intitulée « aliénation des appartements destinés à la location », ne comprend que l'art. 39 LDTR, dont la note marginale est « aliénation ».

b. Le refus de l'autorisation 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 de refus au regard des intérêts privés en jeu (ATF 113 Ia 126 consid. 7b.aa p. 137 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_143/201 du 14 juillet 2011 consid. 2.2).

- 8/12 - A/2290/2011

c. 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 à la 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.

Aux termes de l'art. 11 al. 3 du règlement d'application de la LDTR du 29 avril 1996 (RDTR – L 5 20.01), par appartement jusqu'alors offert en location, au sens de l'article 39 al. 1 LDTR, il faut entendre, soit : a) l'appartement loué lors du dépôt de la requête en

autorisation d'aliéner ; b) l'appartement vide ou vacant lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, mais qui a précédemment été loué par son propriétaire actuel ; c) l'appartement occupé, lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, par son propriétaire, si celui-ci a précédemment loué l'appartement considéré.

d. Selon la jurisprudence de la juridiction de céans, la vente d'un appartement est soumise à autorisation pour autant que ce dernier entre, du fait de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie (ATA/826/2001 du 11 décembre 2001 consid. 3b).

e. A ce dernier égard, le Conseil d'Etat a constaté qu'il y a pénurie, au sens des art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement (Arrêté 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), ce qui était déjà le cas en 2009 et 2010 (aArAppart des 14 novembre 2007, 4 février 2009 et 12 mai 2010).

E. 9

a. A teneur de 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 (let. a) ; – était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée (let. b) ; – n'a jamais été loué (let. c) ; – 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 (art. 39 al. 5 LDTR).

- 9/12 - A/2290/2011

b. Le département refuse l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. Les intérêts public et général résident dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués (art. 39 al. 2 LDTR).

c. En présence d'un des cas prévus à l'art. 39 al. 4 LDTR, le DCTI est obligé de délivrer l'autorisation d'aliénation (ATA/647/2000 du 24 octobre 2000 consid. 4 ; ATA/707/1998 du 10 novembre 1998 consid. 6b). Sous l'empire de l'ancienne LDTR, le Tribunal fédéral avait rappelé le texte légal de l'époque (art. 9 al. 3 aLDTR), selon lequel le DCTI ne pouvait dans un tel cas refuser l'autorisation (ATF 113 Ia 126 consid. 7b.aa).

En revanche, 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'emporterait sur l'intérêt privé du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 du 19 avril 1999, consid. 2f, rés. in SJ 1999 II 287 ; ATA/101/2011, ATA/102/2011, ATA/103/2011 et ATA/104/2011 du 15 février 2011, confirmés par les arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 1C_143/2011 du 14 juillet 2011).

E. 10

Il existe une contradiction logique - à tout le moins apparente - entre le texte de l'art. 39 al. 1 LDTR et celui de l'art. 39 al. 4 let. c LDTR. En effet, la première de ces deux dispositions semble exclure du champ des objets soumis à autorisation d'aliéner les appartements n'étant

pas « jusqu'alors loués », tandis que la seconde prévoit l'octroi de l'autorisation - présupposant donc l'assujettissement à l'obligation de requérir celle-ci - pour les appartements n'ayant jamais été loués.

La jurisprudence de la juridiction de céans citée plus haut (consid. 8d), qui a cours depuis plus d'une décennie, doit à cet égard être suivie. Il se justifie en effet, pour des raisons liées à la sécurité juridique, que les propriétaires n'estiment pas eux-mêmes si la vente projetée doit être soumise à autorisation, mais bien plutôt que la question soit soumise au DCTI, qui appliquera le cas échéant l'art. 39 al. 4 LDTR.

Les deux appartements litigieux sont situés dans un immeuble d'habitation, sis en 3ème zone de construction, et donc assujettis de manière générale à la LDTR ; par ailleurs, étant d'un nombre de pièces inférieur à 7, il entrent dans une catégorie de logements où sévit la pénurie. Ils étaient à ce titre soumis à autorisation d'aliéner.

E. 11

a. Les conditions posées à l'art. 39 al. 4 LDTR sont alternatives, ce qui résulte notamment de l'incompatibilité entre les let. a et b de cette disposition.

- 10/12 - A/2290/2011

b. Par ailleurs, en cas de réalisation de l'une des hypothèses de l'art. 39 al. 4 LDTR, le DCTI est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner (ATA/647/2000 du 24 octobre 2000 consid. 4 ; ATA/707/1998 du 10 novembre 1998 consid. 6b) ; 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, cas échéant, pas place pour une pesée d'intérêts au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR.

E. 12

a. Le DCTI s'est fondé sur l'art. 39 al. 4 let. c LDTR pour accorder les autorisations d'aliéner sollicitées.

En l'occurrence, il est exact que les deux appartements créés dans les combles suite à l'exécution de l'autorisation de construire DD 103'005 n'avaient jamais été loués avant leur mise en vente, si bien que cette hypothèse légale était réalisée.

b. A titre superfétatoire, l'hypothèse prévue à l'art. 39 al. 4 let. a LDTR était elle aussi réalisée, les appartements ayant été créés en 2010-2011 sur la base d'une autorisation de construire délivrée en décembre 2009, tandis que l'immeuble a été soumis au régime de la PPE dès le mois de juin 2009.

La recourante se prévaut d'un arrêt que la chambre de céans aurait rendu le 11 janvier 2011 pour soutenir que tel ne serait pas le cas. Or, le seul arrêt rendu à cette date au sujet de la LDTR (ATA/7/2011 du 11 janvier 2011) concerne un changement d'affectation et non une aliénation, et n'est ainsi pas pertinent dans le cadre de l'examen du présent recours.

E. 13

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

Un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante et une indemnité de procédure du même montant sera allouée à la Financière Mont-Blanc S.A., également à la

charge de l'ASLOCA (art. 87 al. 1 et 2 LPA).

* * * * *

- 11/12 - A/2290/2011

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