

## **GE\_GERICHTE ATA/417/2014 vom 12. Juni 2014**

GE Cour de justice, 2014-06-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_417\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_417_2014)

FR: GE\_GERICHTE ATA/417/2014 du 12 juin 2014

IT: GE\_GERICHTE ATA/417/2014 del 12 giugno 2014

### **Erwägungen**

#### **E. 12**

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

En 2011, 2012 et 2013, il y avait pénurie à Genève au sens des art. 25 et 39 LDTR pour toutes les catégories d'appartements de un à sept pièces inclusivement (Arrêtés du Conseil d'Etat déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR des 12 mai 2010, 27 juillet 2011 et 20 mars 2013 - ArAppart - L 5 20.03). 3) a. Selon l'art. 39 al. 3 LDTR, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis trois ans au moins, d'acquérir ledit logement est présumé l'emporter sur l'intérêt public pour autant que 60 % des locataires en place acceptent formellement cette acquisition. Dans ce cas cependant, les locataires restants devront obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.

L'art. 39 al. 3 LDTR ne fait qu'instaurer une présomption. L'autorité n'est pas dispensée de procéder librement à une pesée complète des intérêts en présence car il n'est pas exclu que la présomption puisse être renversée (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.8 et les références citées ; ATA/569/2012 du 24 août 2012, confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_497/2012 du 9 janvier 2013 ; ATA/330/2012 du 5 juin 2012, confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_357/2012 du 8 janvier 2013). Aux termes de l'art. 13 al. 1 RDTR, le département procède à cette opération dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation.

- 8/12 - A/198/2012

b. 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. 4) a. La politique prévue par la LDTR procède d'un intérêt public important (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_180/2007 précité consid. 5.3, et les références citées ; ATA/101/2011 ; ATA/102/2011 ; ATA/103/2011 ; ATA/104/2011 du

## **E. 15**

février 2011, confirmés par Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_137/2011, 1C\_139/2011, 1C\_141/2011 et 1C\_143/2011 du 14 juillet 2011 ; ATA/255/2010 du 20 avril 2010). 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 contraire au principe de la proportionnalité, dès lors qu'il est consécutif, de la part de l'autorité administrative, à une pesée des intérêts en présence et à une évaluation de l'importance du motif de refus envisagé au regard des intérêts privés en jeu. En effet, la restriction à la liberté individuelle ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché (ATF 113 Ia 126 ss consid. 7b/aa p. 137 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.19/2003 du 8 avril 2003 consid. 2.1 ; ATA/355/2009 du 28 juillet 2009).

b. Au vu de la marge d'appréciation qui est la sienne, et même si aucun des motifs d'autorisation prévus expressément par l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisé, l'autorité doit encore 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, résumé in SJ 1999 II p. 287 ; ATA/255/2010 précité). 5)

Dans le cas des immeubles d'appartements en PPE, la vente en bloc de ces derniers doit être préférée à la vente par unités séparées, ce procédé-là ne mettant en principe pas en péril les buts de la LDTR (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 précité consid. 2f ; ATA/244/2007 du 15 mai 2007, et les références citées). Toutefois, même dans ce cadre, la vente en bloc de petits lots d'appartements augmente la probabilité d'une vente ultérieure de logements individualisés aux locataires en place et, partant, le risque d'atteinte au parc immobilier locatif protégé par la LDTR. Il y a donc lieu de privilégier une approche stricte de la protection conférée par cette loi à celui-là si bien que, même en cas de vente en

- 9/12 - A/198/2012 bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier (Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_137/2011 précité consid. 3.3) pour éviter des « ventes à la découpe ». 6)

L'appartement n° 6.04 de 4 pièces au 4ème étage avec loggia, faisant l'objet de l'autorisation de vente VA 5\_\_\_\_\_ délivrée le du 2 décembre 2011 fait partie des catégories d'appartements pour lesquelles il y a pénurie au sens de l'ArAppart mentionné ci-dessus. Son aliénation est donc soumise à autorisation (art. 39 al. 1 LDTR). Il est établi et non contesté que les époux B\_\_\_\_\_ vivent dans ce logement depuis plus de quarante ans. Il est établi également qu'en vue de l'octroi de cette autorisation, ils ont obtenu l'accord de plus de 60 % des locataires en place concernés, sans qu'il soit nécessaire, pour les raisons qui vont suivre, de déterminer les circonstances dans lesquelles cet accord est intervenu. 7)

Cet appartement n'a jamais été vendu de manière individualisée comme indiqué ci-dessus, mais il a été par deux fois vendu comme faisant partie d'un bloc.

Au vu des deux derniers arrêts précités du Tribunal fédéral de janvier 2013, le fait que les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR soient satisfaites ne crée qu'une présomption et ne dispense pas l'autorité de procéder à une pesée des intérêts en présence (ATA/196/2013 du 26 mars 2013). Or, si l'autorisation de vente de ce bien aux époux B\_\_\_\_\_ était confirmée,

cet appartement sortirait du parc locatif alors qu'il en a toujours fait partie et l'opération aggraverait encore la pénurie sévère de logements locatifs, alors que le maintien de ce parc locatif constitue un intérêt public important.

A cet intérêt public s'opposent les intérêts privés des vendeurs et des acquéreurs. Les premiers, domiciliés à l'étranger, allèguent avoir besoin de fonds propres pour acquérir leur propre logement. Les éléments du dossier révèlent toutefois qu'outre les sept appartements de l'avenue C\_\_\_\_\_, ils ont également été propriétaires d'un bloc de trois appartements sis au chemin G\_\_\_\_\_, revendus depuis lors de manière individualisée, dont le dernier le 19 octobre 2012, alors que la présente cause, dans laquelle ils affirmaient n'avoir d'autres biens immobiliers que le bloc d'appartements de l'avenue C\_\_\_\_\_, était pendante. Le montant des deux dernières ventes des appartements du chemin G\_\_\_\_\_, soit CHF 990'000.- chacun, est supérieur à celui de l'acquisition du bloc en CHF 1'145'00.-. De même, le prix de vente convenu pour l'appartement dans la présente cause représente-t-il à lui seul plus de la moitié du prix d'acquisition du bloc par Mme A\_\_\_\_\_ et M. A\_\_\_\_\_. Ainsi, après avoir acquis entre 2003 et 2005, alors qu'ils étaient étudiants et pas même ou à peine âgés de 20 ans, un bloc de trois et un bloc de sept appartements locatifs pour un montant total de CHF 2'202'250.-, ils ont revendu le premier bloc appartement par appartement entre 2007 et 2012, pour un montant d'au moins 1'980'000.- le prix de vente d'un des appartements n'étant pas connu et entendent vendre l'appartement litigieux pour CHF 623'000.-. En outre, ils n'excluent pas de revendre ultérieurement les autres appartements de l'avenue

- 10/12 - A/198/2012 C\_\_\_\_\_. A quoi s'ajoute le fait qu'ils ont bénéficié d'un prêt transformé en don de la part de leur père dans le cadre de l'acquisition du bloc de l'avenue C\_\_\_\_\_. Dans ces circonstances, les explications données par les intéressés sur l'impossibilité de trouver une autre source de financement que la vente litigieuse pour acquérir leur propre logement ne sont pas crédibles. Le dossier révèle suffisamment d'indices que ces motifs sont allégués de manière artificielle pour pouvoir justifier une nouvelle vente ponctuelle d'un de leurs biens immobiliers, en le soustrayant au marché locatif. Leur intérêt est ainsi exclusivement économique et ne saurait prévaloir sur l'intérêt public prépondérant susmentionné.

Quant aux acquéreurs, si l'on peut comprendre leur souhait d'acquérir leur appartement, leur intérêt n'en relève pas moins de la seule convenance personnelle. Compte tenu des éléments l'ensemble des circonstances, cela n'est pas suffisant pour s'arrêter à la présomption de l'art. 39 al. 3 LDTR et contrebalancer l'intérêt public au maintien de leur appartement dans le parc locatif. 8)

En conséquence, les recours seront rejetés. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire de Mme A\_\_\_\_\_ et M. A\_\_\_\_\_ et un émolument de CHF 1'000.- à celle, conjointe et solidaire, des époux B\_\_\_\_\_, le département devant en être dispensé en application de l'art. 87 al. 1 LPA.

En revanche, tous les recourants devront verser une indemnité de procédure à l'ASLOCA, en CHF 1'000.-, à la charge conjointe et solidaire de Mme A\_\_\_\_\_ et M. A\_\_\_\_\_ et en CHF 1'000.- à la charge de l'Etat de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*