

GE_GERICHTE ATA/449/2013 vom 30. Juli 2013

GE Cour de justice, 2013-07-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_449_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/449/2013 du 30 juillet 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/449/2013 del 30 luglio 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

A teneur de l'art. 65 al. 1 LPA, l'acte de recours doit contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. La LPA ne prévoit pas de possibilité de les compléter après l'échéance du délai de recours, ce qu'elle autorise s'agissant de l'exposé des motifs ou d'indications des moyens de preuve s'ils sont insuffisants (art. 65 al. 2 LPA ; T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 446 n. 1357).

E. 3

Le fait que des conclusions formelles ne ressortent pas expressément de l'acte de recours n'est pas en soi un motif d'irrecevabilité, pourvu que la chambre administrative et la partie adverse puissent comprendre avec certitude les fins du recourant (ATA/527/2012 du 21 août 2012 consid. 1a ; ATA/596/2011 du 20 septembre 2011 consid. 2 ss).

E. 4

La chambre administrative est tenue de respecter le principe de l'interdiction du formalisme excessif découlant de l'art. 29 al. 1 Cst. Les exigences en matière de contenu nécessaire d'un recours seront appréciées de manière plus stricte lorsque l'administré est représenté par un avocat ou un autre mandataire professionnellement qualifié.

- 10/15 - A/1238/2011

E. 5

En l'espèce, les conclusions modifiées déposées le 30 janvier 2012 par la recourante sont postérieures à l'échéance du délai de recours qui prenait fin le 24 janvier 2012 compte tenu de la suspension des délais entre le 18 décembre et le 2 janvier (art. 17A LPA). Elles sont donc irrecevables. Toutefois, dans la mesure où la chambre administrative peut clairement comprendre, à partir de l'acte de recours posté le 24 janvier 2012 et des conclusions prises dans le délai légal, que le recours est dirigé contre le jugement du TAPI du 6 décembre 2011 et que les conclusions prises dans l'acte visent non seulement l'annulation de l'autorisation VA 11'267 mais également celle dudit jugement, elle admettra sa recevabilité au regard des critères de l'art. 65 al. 1 LPA.

E. 6

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 (art. 39 al. 1 LDTR).

Le Conseil d'Etat a constaté qu'il y avait 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 20 mars 2013 - ArAppart - L 5 20.03).

En l'espèce, les appartements litigieux font partie des catégories de logements où sévit la pénurie, si bien que leur aliénation est soumise à autorisation en vertu de la LDTR.

E. 7

a. A teneur de l'art. 39 al. 2 LDTR, le département doit refuser l'autorisation d'aliéner un appartement en PPE affecté à la location 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. Le département doit procéder à une pesée des intérêts, règle reprise à l'art. 13 al. 1 RDTR.

b. 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 (art. 13 al. 3 let. a RDTR), satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (art. 13 al. 3 let. b RDTR) ou prendre un domicile dans un autre canton (art. 13 al. 3 let. c RDTR).

E. 8

a. 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 PPE ou à une forme de propriété analogue (let. 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 (let. b) ; s'il n'a jamais été loué (let. c) ; ou s'il a fait

- 11/15 - A/1238/2011 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'acquéreuse ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée.

b. 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/266/2013 du 30 avril 2013 consid. 3 ; ATA/784/2012 du 20 novembre 2012 ; ATA/725/2012 du 30 octobre 2012; ATA/826/2001 du 11 décembre 2001; ATA/647/2000 du 24 octobre 2000), ce qui résulte d'une interprétation du texte légal tant littérale (le texte indique que l'autorité « accorde » l'autorisation, sans réserver d'exception) qu'historique (l'art. 9 al. 3 de la LDTR dans sa teneur en vigueur jusqu'au 1er juin 2001, dont le contenu est repris matériellement à l'art. 39 al. 4 LDTR, prévoyait expressément que l'autorité ne pouvait refuser l'autorisation). Il n'y a donc, dans une telle hypothèse, pas de place pour une pesée des 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/784/2012 et ATA/725/2012 précités).

E. 9

A l'inverse, au vu de la marge d'appréciation dont l'autorité dispose, lorsqu'aucun des motifs d'autorisation expressément prévus par l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisé, elle doit effectuer la pesée des intérêts requise par l'art. 39 al. 2 LDTR et rechercher si l'intérêt public l'emporte sur l'intérêt privé du requérant 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 287 ; ATA/104/2011, ATA/103/2011, ATA/102/2011 et ATA/101/2011 du 15 février 2011, confirmés par arrêts du Tribunal fédéral 1C_143/2011, 1C_141/2011, 1C_139/2011 et 1C_137/2011 du 14 juillet 2011). Le Tribunal fédéral a rappelé à cette occasion que, même en cas de vente en bloc, il était nécessaire d'examiner si l'intérêt privé du propriétaire requérant était spécial et s'il primait l'intérêt public à la préservation du marché locatif (ATA/196/2013 du 26 mars 2013 ; ATA/115/2013 du 26 février 2013 ; ATA/193/2012 du 3 avril 2012).

E. 10

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 - 12/15 - A/1238/2011 protection conférée par cette loi pour éviter une telle atteinte par des « ventes à la découpe ». Ainsi, même en cas de vente en bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011 précité consid. 3.3).

E. 11

En l'espèce, l'aliénation projetée ne correspond à aucune des hypothèses dans lesquelles le département doit accorder l'autorisation au sens de l'art. 39 al. 4 LDTR. L'immeuble du 3, rue Merle-d'Aubigné n'a pas été soumis dès sa construction au régime de la PPE et sa transformation en un tel régime juridique est postérieure à 1985. Les appartements à vendre ont déjà été loués et n'ont jamais fait l'objet d'une autorisation d'aliéner depuis que la PPE a été constituée.

En outre, pour vendre en bloc ses quatre appartements, la recourante ne peut se prévaloir de la nécessité d'assainir sa situation financière au sens de l'art. 39 al. 4 in fine, la notion d'assainissement au sens de cette disposition impliquant une nécessité de se désendetter en se défaisant de son patrimoine financier pour éviter des poursuites ou une mise en faillite (art. 13 al. 3 let. b RDTR) et non pas au seul désir de se désendetter (ATA/784/2012 et ATA/725/2012 précités).

C'est donc à juste titre que le département a procédé à une pesée des intérêts avant de statuer sur la requête, conformément à l'art. 39 al. 2 LDTR.

E. 12

En l'occurrence, les résultats de cette pesée des intérêts sont exempts de critiques. Même si les motifs qui dictent l'aliénation projetée - soit l'opportunité pour la propriétaire des parts de PPE d'aménager sa situation financière en raison de sa prise de retraite - ne sont pas liés à la nécessité d'un assainissement de la situation financière de l'intimée au sens de l'art. 39 al. 4 LDTR in fine, ils sont établis par pièces et dignes d'être pris en considération dans le cadre de la pesée des intérêts de l'art. 39 al. 2 LDTR, l'intérêt privé invoqué par la venderesse étant sur ce point important.

De son côté, l'intérêt public au maintien d'un parc immobilier locatif est également préservé. Par l'aliénation projetée, les quatre appartements disponibles vont passer en mains de la même propriétaire. Celle-ci s'est engagée à reprendre les baux en cours, ce qui préserve leur affectation au marché locatif. L'arrêt querellé précise que l'aliénation autorisée ne peut avoir valeur de précédent. Certes, la vente ne porte pas sur les cinq appartements propriété de l'intimée, mais c'est parce qu'elle réside dans le dernier, ce qui est son droit le plus strict découlant de la garantie de la propriété consacrée par l'art. 26 al. 1 Cst. Si l'aliénation projetée a pour effet d'individualiser ledit appartement, un droit de préemption a été conclu en faveur de l'acquéreuse. Si celui-ci est exercé, cela permettra de reconstituer le bloc d'appartements initial.

L'intérêt public ne suffit donc pas dans le cas présent à justifier d'interdire la vente immobilière projetée et le département était en droit, dans l'exercice de

- 13/15 - A/1238/2011 son pouvoir d'appréciation, d'accorder l'autorisation requise, même s'il aurait dû, avant de délivrer celle-ci, demander à la requérante qu'elle établisse par pièces les motifs de sa requête et ne pas se contenter du simple courriel du 24 février 2011 adressé par le notaire de celle-ci.

E. 13

La recourante allègue que l'autorisation délivrée serait contraire au droit parce que l'intimée et les autres membres de l'hoirie n'ont jamais sollicité d'autorisation du département sous l'angle de la LDTR lorsqu'ils avaient procédé entre eux au partage-attribution des lots de PPE, après avoir liquidé la SIAL. Le Tribunal administratif, dont la chambre a repris les compétences depuis le 1er janvier 2011, a déjà eu l'occasion de statuer sur cette question (ATA/255/2010 du 20 avril 2010). Si une opération, consistant à attribuer individuellement à des actionnaires d'une société immobilière, la propriété d'appartements détenus jusque-là par cette personne morale était une opération qui devait être considérée comme une aliénation soumise à autorisation au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR (consid. 4), le Tribunal administratif avait cependant jugé que la sécurité du droit ne permettait pas d'invalider l'opération en question dès lors que l'opération était ancienne et que le RF avait accepté d'inscrire ces attributions sans être en possession d'une déclaration du département ou du notaire qui avait enregistré l'acte d'attribution, constatant le non-assujettissement à la LDTR, comme l'exige l'art. 17 al. 2 LDTR.

En l'espèce, si le département a autorisé le 3 juin 1999 l'un des hoirs Cosandier à aliéner un, voire plusieurs appartements qui lui avaient été attribués dans le cas de la liquidation de la succession, le partage-attribution intervenu le 20 septembre 1999 n'a pas été soumis à son aval, conformément à l'art. 17 LDTR. L'absence d'une telle autorisation ne peut cependant plus avoir d'incidence. D'une part, le RF avait accepté d'inscrire Mme Cosandier comme propriétaire des cinq lots d'appartements qui lui étaient attribués ; d'autre part, une telle décision ne peut plus être remise en question par nécessité d'assurer la sécurité du droit. Au

demeurant, si une telle autorisation avait été requise, elle aurait dû être accordée en vertu de l'art. 13 al. 3 let. a RDTR puisque le partage-attribution avait pour motif la liquidation d'une succession.

E. 14

Le recours de l'ASLOCA sera donc rejeté, dans la mesure où il est recevable. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à sa charge (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera accordée à Mme Cosandier à la charge de l'ASLOCA, vu l'issue du litige (art. 87 al. 2 LPA). Aucun émolument ou indemnité de procédure ne sera mis à la charge de MM. Cramer et de Cramer + Cramer, dans la mesure où ils s'en sont rapportés à justice et n'ont pas pris de conclusions en ce sens (art. 87 al. 2 LPA).

- 14/15 - A/1238/2011

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