

## **GE\_GERICHTE ATA/490/2012 vom 31. Juli 2012**

GE Cour de justice, 2012-07-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_490\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_490_2012)

FR: GE\_GERICHTE ATA/490/2012 du 31 juillet 2012

IT: GE\_GERICHTE ATA/490/2012 del 31 luglio 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).

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable à cet égard (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).

L'art. 65 al. 1 LPA dispose de plus que l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. L'acte de recours doit contenir également l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve. Les pièces dont dispose le recourant doivent être jointes. A défaut, un bref délai pour satisfaire à ces exigences est fixé au recourant, sous peine d'irrecevabilité (art. 65 al. 2 LPA).

Selon la jurisprudence, les exigences formelles ainsi posées par le législateur n'ont d'autre but que de permettre à la juridiction administrative de déterminer l'objet du litige qui lui est soumis et de donner l'occasion à la partie intimée de répondre aux griefs formulés à son encontre (ATA/330/2012 du 5 juin 2012 ; ATA/453/2011 du 26 juillet 2011 ; ATA/282/2011 du 10 mai 2011 ; ATA/1/2007 du 9 janvier 2007 ; ATA/251/2004 du 23 mars 2004).

D'après les intimés, la question de la recevabilité du recours interjeté se pose en raison du manque de clarté de ce dernier, notamment dans l'indication de l'arrêté attaqué et du fait de sa mauvaise lisibilité, ainsi que des indications incomplètes et erronées qu'il contient.

Quand bien même la recourante a fait preuve de versatilité et d'imprécision dans ses écritures, elle a conclu à l'annulation de l'autorisation d'aliéner au motif que celle-ci ne respectait aucune des conditions de l'art. 39 LDTR. Il en résulte que l'objet du litige et les griefs sont clairement déterminés. La chambre administrative n'est de plus pas liée par les motifs invoqués par les parties (art. 69 LPA) et les intimés, par leurs observations, ont démontré qu'ils avaient parfaitement compris les griefs formulés par l'ASLOCA puisqu'ils ont exposé de manière détaillée les raisons pour lesquelles l'autorisation respectait, selon eux, la LDTR. Quant à la production d'une motivation développée dans une autre cause, sa recevabilité au regard de l'art. 65 LPA souffrira de rester ouverte car elle n'affecte pas les conclusions de la recourante.

#### **E. 2**

En revanche, les conclusions nouvelles prises par l'ASLOCA le 11 août 2011, soit en dehors du délai de recours, sont irrecevables, selon une

- 9/12 - A/413/2010 jurisprudence constante (ATA/133/2012 du 13 mars 2012 ; ATA/98/2009 du 26 février 2009 ; ATA/320/2008 du 17 juin 2008 ; ATA/592/2007 du 20 novembre 2007). Il en est ainsi des conclusions tendant au prononcé de la nullité de l'autorisation délivrée et au constat du « caractère non impératif des droits de propriété » des intimés.

### **E. 3**

L'aliénation - sous quelque forme que ce soit - 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 a pénurie, au sens des art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories des appartements de une 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 et 27 juillet 2011 - ArAppart - L 5 20.03).

### **E. 4**

Les appartements litigieux sont situés dans un immeuble d'habitation assujetti à la LDTR. Etant d'un nombre de pièces inférieur à 7, ils entrent dans une catégorie de logements où sévit la pénurie. Ils sont à ce titre soumis à autorisation d'aliéner, ce qui n'est pas contesté.

### **E. 5**

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 propriété par étages ou à une forme de propriété analogue (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 (b), s'il n'a jamais été loué (c), ou s'il a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR (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 propriété par étages et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée.

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/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, le cas échéant, pas de place pour une pesée d'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.

- 10/12 - A/413/2010

A l'inverse, au vu de la marge d'appréciation dont elle dispose, lorsqu'aucun des motifs d'autorisation expressément prévus par l'art. 39 al. 4 n'est réalisé, l'autorité doit rechercher si l'intérêt public l'emporte 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 déjà cité).

#### **E. 6**

En l'espèce, il découle des pièces produites que l'immeuble litigieux a été constitué en PPE en mars 1985, mais n'avait alors pas été cédé de manière individualisée. Dès lors qu'aucune condition de l'art. 39 al. 4 n'est réalisée, il y a lieu d'opérer la pesée des intérêts commandée par les art. 39 al. 2 LDTR et 13 RDTR.

Il résulte du dossier que les intimés ont souhaité l'aliénation querellée pour anticiper un partage successoral.

Un tel cas n'a jamais été tranché jusqu'ici. Ce but ne remplit toutefois pas les conditions fixées à l'art. 13 RDTR, et une application analogique de l'art. 13 al. 3 RDTR n'est pas possible, sauf à créer un dangereux précédent. En revanche, conformément à l'art. 13 al. 1 RDTR, « dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence ».

Une vente en bloc étant possible au regard de l'art. 39 LDTR et de la jurisprudence (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 du 19 avril 1999, consid. 2f ; ATA/104/2011 précité ; ATA/244/2007 du 15 mai 2007 et les références citées), le département pouvait, au vu des considérations du cas d'espèce, admettre qu'une aliénation de ce type ne contrevenait pas au but de la LDTR de protection du marché locatif. L'intérêt public n'était menacé d'aucune manière, puisqu'aucune autorisation d'aliéner individuellement les appartements de l'immeuble n'avait été délivrée, que MM. Christian et Niki Pirker s'étaient engagés à reprendre les droits et obligations résultant des baux en cours et que les copropriétaires n'avaient pas cherché (à) ou souhaité vendre les appartements de l'immeuble. De plus, les intimés possédant ce bien immobilier depuis plus d'une décennie, leurs intentions « spéculatives » n'étaient ainsi pas prouvées. En faisant primer l'intérêt privé des intimés, le département n'a ainsi pas mésusé de son large pouvoir d'appréciation, découlant de l'art. 13 al. 1 RDTR.

#### **E. 7**

Dès lors, il n'y a pas lieu d'interdire le partage-attribution décidé par le département dans le cas d'espèce et un renvoi à celui-là pour l'établissement de 20 arrêts compliquerait sans raison l'opération visée.

- 11/12 - A/413/2010

#### **E. 8**

Les autres arguments soulevés par la recourante (propriété d'autres biens fonciers des intimés, existence d'autres procédures impliquant le département) sont sans pertinence pour le litige.

#### **E. 9**

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

#### **E. 10**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera à la charge de la recourante. Une indemnité de procédure de CHF 2'500.- sera allouée à MM. Pirker, conjointement et

solidairement, à charge de l'ASLOCA (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

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