

GE_GERICHTE ATA/545/2020 vom 29. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_545_2020

FR: GE_GERICHTE ATA/545/2020 du 29 mai 2020

IT: GE_GERICHTE ATA/545/2020 del 29 maggio 2020

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

La chambre administrative est liée par les conclusions des parties, mais non par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA). Elle connaît le droit d'office et ne peut se limiter à entériner un accord auquel sont parvenues les parties (ATA/541/2016 du 28 juin 2016 ; ATA/930/2014 du 25 novembre 2014 et la jurisprudence citée). 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 logement où sévit la pénurie (art. 39 al. 1 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), ce qui est le cas en l'espèce. 4)

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, était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété

- 4/6 - A/1763/2019 analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée, n'a jamais été loué ou a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi (art. 39 al. 4 LDTR).

En l'espèce, l'appartement en question est soumis au régime de la PPE uniquement depuis 2009, soit bien après sa construction et n'a jamais fait l'objet d'une autorisation individuelle d'aliénation, si bien qu'il n'existe aucun motif d'autorisation au sens de la disposition précitée. 5)

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'emporte sur l'intérêt privé du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (ATA/1313/2019 du 3 septembre 2019 et les références citées). 6)

Afin de prévenir le changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis trois ans au moins, d'acquérir ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si 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 (art. 39 al. 3 LDTR). Les locataires souhaitant acquérir leurs logements doivent être considérés comme des locataires en place et leur avis retenu dans les termes de la comparaison (ATA/571/2006 du 31 octobre 2006). En cas de projet d'acquisition au sens de l'art. 39 al. 3 de la loi, le vendeur et le locataire en place désireux de se porter acquéreur de

son logement informent par écrit les autres locataires de l'immeuble de la transaction envisagée. Les locataires qui acceptent l'acquisition doivent le faire par écrit (art. 13 al. 2 RDTR). 7)

En l'espèce, il ressort des pièces produites par les recourants que les conditions rappelées dans le considérant qui précède sont, à la suite de la production de l'accord des autres locataires de l'immeuble, remplies.

En conséquence, le recours sera admis, ainsi que tant l'autorité intimée que les recourants le demandent.

Tant le jugement du TAPI du 24 septembre 2019 que le refus d'autorisation d'aliéner du 16 avril 2019 seront annulés, et le dossier sera retourné au département afin que ce dernier délivre l'autorisation sollicitée. 8)

Au vu de cette issue, aucun émolument ne sera perçu. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée aux recourants, bien qu'ils aient in fine obtenu gain de cause. En effet, aussi bien au cours de la procédure initiale que par-devant le TAPI, ils n'ont pas produit les attestations des autres locataires de l'immeuble, ce qui aurait pourtant évité la présente procédure (art. 87 al. 1 et al. 2 LPA).

- 5/6 - A/1763/2019

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