

GE_GERICHTE ATA/569/2012 vom 24. August 2012

GE Cour de justice, 2012-08-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_569_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/569/2012 du 24 août 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/569/2012 del 24 agosto 2012

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 LPA).

E. 2

La jurisprudence a tiré de l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), et de l'obligation d'agir de bonne foi à l'égard des justiciables (art. 5 et 9 Cst.), le principe de l'interdiction du déni de justice formel, qui comprend la prohibition de tout formalisme excessif. Un tel formalisme existe lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique sans raison objective la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (Arrêts du Tribunal fédéral 2C_26/2010 du 16 août 2010 consid. 5.1 ; 1C_549/2009 du 1er mars 2010 consid. 3.2.1 ; ATA/862/2010 du 7 décembre 2010 consid. 4 ; ATA/617/2008 du 9 décembre 2008 consid. 2). L'excès de formalisme peut résider soit dans la règle de comportement imposée au justiciable, soit dans la sanction qui lui est attachée (ATF 132 I 249 consid. 5 p. 253 ; 130 V 177 consid. 5.4.1 p. 183 ; 128 II 139 consid. 2a p. 142, et les arrêts cités). Ainsi en va-t-il lorsque la violation d'une règle de forme de peu d'importance entraîne une sanction grave et disproportionnée, telle par exemple une décision d'irrecevabilité (Arrêts du Tribunal fédéral 2C_86/2010 du

E. 4

octobre 2010 consid. 3.3 ; 1C_293/2010 du 21 juin 2010 consid. 2 ; ATA/768/2010 du

E. 9

L'appartement n° 3.04, objet de la présente procédure, comporte trois pièces. Il fait partie des catégories d'appartements pour lesquelles il y a pénurie au sens de l'ArAppart. Son aliénation est donc soumise à autorisation (art. 39 al. 1 LDTR).

E. 10

décembre 2002). Comme elle ne justifie pas avoir l'accord du 60 % des autres locataires de l'immeuble, il est inutile d'examiner si les autres conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR sont satisfaites.

- 10/12 - A/914/2010

E. 11

En outre, l'appartement n° 3.04 objet de l'autorisation VA 10'911 était déjà soumis au régime de la PPE ou à une forme analogue en 1985 et c'est la première fois qu'il est cédé de

manière individualisée. Malgré la cession autorisée par le département de l'un des trois appartements dont la recourante était initialement propriétaire, il reste faire partie d'un bloc composé de deux d'entre eux. Dès lors, aucun motif d'autorisation au sens de l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisé, notamment pas celui visé à l'art. 39 al. 4 let. b LDTR.

E. 12

Il s'agit finalement de déterminer si, malgré l'absence de motif légal d'autorisation, il existerait malgré tout un motif privé qui supplanterait l'intérêt public ou l'intérêt général auxquels l'art. 39 al. 2 LDTR se réfère, qui conduirait à autoriser cette opération, un refus se révélant disproportionné (ATA/250/2010 du 20 avril 2010 ; ATA/852/2004 du 2 novembre 2004).

Vu la pénurie sévère de logements locatifs que connaît le canton de Genève, l'intérêt public à la préservation d'un parc immobilier de logements à louer est particulièrement important. La recourante, qui possédait un lot de trois appartements locatifs au 14, rue Marignac, a déjà obtenu du département l'autorisation de céder l'un d'entre eux, laquelle est entrée en force. Si l'autorisation requise était accordée, cela reviendrait à individualiser non seulement l'appartement concerné par l'autorisation attaquée, mais également le troisième appartement, ce qui augmenterait le risque que celui-ci soit lui aussi soustrait à une affectation locative, en contradiction d'une application stricte de la LDTR.

De son côté, la recourante n'établit pas la nécessité qu'elle a de céder les parts de PPE liées à l'appartement. Elle a certes invoqué un besoin d'assainissement - à tort, puisqu'un tel motif ne peut être invoqué qu'en cas de vente d'appartements en bloc (art. 39 al. 4 LDTR in fine) - qu'elle n'a aucunement démontré précisément. Son intérêt ne va donc pas au-delà d'un simple intérêt économique. Quant à l'acheteuse de l'appartement n° 3.04, si son intérêt est certain, il demeure de pure convenance personnelle. Dans ces circonstances, l'intérêt public au maintien du statu quo est indéniable. C'est donc à juste titre que le TAPI a admis le recours de l'ASLOCA et annulé l'autorisation VA 10'911 délivrée par le département.

E. 13

Le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe. Une indemnité de procédure de CHF 500.- sera allouée à l'ASLOCA, à la charge de la recourante (art. 87 LPA).

- 11/12 - A/914/2010

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