

GE_GERICHTE ATA/594/2016 vom 12. Juli 2016

GE Cour de justice, 2016-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_594_2016

FR: GE_GERICHTE ATA/594/2016 du 12 juillet 2016

IT: GE_GERICHTE ATA/594/2016 del 12 luglio 2016

Regeste

Résumé: Rejet du recours du locataire et de l'aliénateur contre le jugement du TAPI annulant l'autorisation de vente de l'appartement délivré par le département. Les motifs invoqués par les recourants, soit le désir pour le locataire d'acheter le bien loué sans but spéculatif ou de profit, et pour le vendeur le besoin de vendre son appartement pour assurer sa retraite et amortir des dettes ne suffisent pas à permettre de faire primer leur intérêt personnel sur l'intérêt public au maintien d'un parc locatif dans le canton de Genève.

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

L'intimée a demandé la jonction de la présente procédure à la procédure A/1471/2015, pendante devant la chambre de céans, dans laquelle Mme HEMSI, sœur de M. HEMSI, souhaite également acquérir un appartement de M. COHEN.

- 7/14 - A/1474/2015

Étant donné que les deux procédures portent sur un appartement différent, et dans lesquelles les protagonistes sont également différents, la demande de jonction sera écartée.

E. 3

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

b. Compte tenu du caractère peu formaliste de cette disposition, il convient de ne pas se montrer trop strict sur la manière dont sont formulées les conclusions du recourant. Le fait que ces dernières 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/397/2011 du 21 juin 2011). Une requête en annulation d'une décision doit, par exemple, être déclarée recevable dans le mesure où le recourant a, de manière suffisante, manifesté son désaccord avec la décision, ainsi que sa volonté qu'elle ne développe pas d'effets juridiques. (P. MOOR, Droit administratif, Vol. II, 2002, 2ème éd., p. 674 n. 5.7.1.4).

c. Quant à l'exigence de la motivation au sens de l'art. 65 al. 2 LPA, elle a pour but 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. Cette exigence est considérée comme remplie lorsque les motifs du recours, sans énoncer les conclusions formelles, permettent de comprendre aisément ce que le recourant désire (ATA/1/2007 du 9 janvier 2007).

E. 4

En l'espèce, le recourant, en la personne de M. HEMSI, a déposé un recours comportant une motivation et des conclusions. Dans ces dernières, il a conclu à l'annulation du jugement du TAPI du 27 octobre 2015 et à la confirmation de l'arrêté du 17 mars 2015, autorisant l'aliénation. Il est rappelé que M. HEMSI n'est pas représenté par un mandataire professionnel, et que même si les griefs ne sont pas formellement formulés, la chambre administrative et l'intimée ont pu comprendre que le recourant remettait en question ledit jugement au regard notamment d'une mauvaise application de l'art. 39 LDTR. Le recours est donc recevable sous l'angle de l'art. 65 LPA.

E. 5

Le litige porte sur la conformité au droit de l'arrêté rendu par le département le 17 mars 2015 (VA 12386) autorisant l'aliénation de l'appartement n° 6.02 de quatre pièces au troisième étage de l'immeuble sis 28, avenue Eugène-Pittard.

- 8/14 - A/1474/2015

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 logement où sévit la pénurie (art. 39 al. 1 LDTR). Pour remédier à la pénurie d'appartements locatifs dont la population a besoin, tout appartement jusqu'alors destiné à la location doit conserver son affectation locative, dans les limites du présent chapitre (art. 25 al. 1 LDTR). Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants considéré par catégorie est inférieur à 2 % du parc immobilier de la même catégorie (art. 25 al. 2 LDTR). Les appartements de plus de sept pièces n'entrent pas dans une catégorie où sévit la pénurie (art. 25 al. 3 LDTR).

Le Conseil d'État a constaté qu'il y a pénurie, au sens de l'art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories des appartements d'une à sept pièces inclusivement (arrêté du Conseil d'État déterminant les catégories de logement où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 LDTR, du 15 janvier 2015 (ArAppart)).

L'appartement de quatre pièces concerné par la présente procédure entre dans ces catégories et sa vente est donc soumise à autorisation.

E. 7

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, était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété 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 loué en question est soumis au régime de la PPE uniquement depuis décembre 2009, soit bien après sa construction et n'a jamais fait l'objet d'une autorisation d'aliéner, si bien qu'il n'existe aucun motif d'autorisation au sens de la disposition précitée.

E. 8

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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 1C_143/2011 du 14 juillet 2011).

E. 9

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

- 9/14 - A/1474/2015 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).

E. 10

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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C_497/2012 du 9 janvier 2013 et 1C_357/2012 du 8 janvier 2013). Toutefois, dans la pesée complète des intérêts en présence à laquelle doit se livrer l'autorité (art. 13 RDTR), celle-ci ne peut se contenter d'évoquer de manière générale la nécessité de maintenir le logement dans le régime locatif (motif de refus d'ordre général déjà mentionné à l'art. 39 al. 2 LDTR), sans quoi une autorisation de vente ne serait pratiquement jamais possible ; elle doit faire état de circonstances concrètes faisant apparaître que la vente ne répond pas à un réel besoin de l'acquéreur ou du vendeur, par exemple en cas d'opération spéculative ou purement commerciale (arrêts du Tribunal fédéral 1C_357/2012 et 1C_497/2012 précités).

E. 11

Selon l'art. 13 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01), dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence (al. 1). L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement pour l'un des motifs suivants (al. 3) : nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession (let. a), nécessité de

satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (let. b), prise d'un nouveau domicile en dehors du canton (let. c).

E. 12

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).

E. 13

La politique prévue par la LDTR procède d'un intérêt public important (arrêt du Tribunal fédéral 1C_143/2011 du 14 juillet 2011). 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

- 10/14 - A/1474/2015 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).

E. 14

Les intérêts qui s'opposent en l'espèce sont, d'une part, les intérêts privés du locataire à l'acquisition de l'appartement qu'il occupe et du vendeur à la vente de celui-ci et, d'autre part, l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois.

E. 15

Lorsque l'intérêt de l'acquéreur à acheter son logement est de pure convenance, il ne s'agit de toute évidence pas d'un intérêt particulier qui serait prépondérant face à l'intérêt public poursuivi par la LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C_49/2013 du 14 août 2013).

E. 16

En l'espèce, M. HEMSI souhaite acquérir l'appartement qu'il loue dans le but d'y habiter au moins jusqu'à l'âge de la retraite, soit d'en faire sa résidence principale et ainsi ne pas craindre de perdre son logement. Il n'est pas contesté que la vente ne se fait pas dans un contexte spéculatif. Le TAPI a également admis qu'en cas de vente, l'acquéreur sera logé à des conditions plus favorables que ses conditions actuelles, ce qui n'est pas contraire à l'esprit de la LDTR. Si l'on peut comprendre le souhait du locataire d'acquérir ledit logement, son intérêt n'en relève pas moins de la seule convenance personnelle. Il sera également rappelé que la promesse de vente, signée le même jour que le contrat de bail, prévoit qu'une partie du loyer versé sera déduit du prix de vente de l'appartement, ce qui indique que l'intérêt initial du locataire était d'acheter le bien en question. Dès lors, il est normal que le coût global de son logement soit inférieur au loyer dont il s'acquitte actuellement. Le seul aspect financier d'un locataire qui serait économiquement avantageux s'il achetait le bien qu'il loue ne permet pas de donner un poids prépondérant à son intérêt privé, l'emportant sur l'intérêt public à garder l'appartement dans le parc locatif, au vu de la pénurie sévissant dans le canton de Genève. Par ailleurs la pratique est telle que la chambre

de céans, en particulier pour des motifs d'assainissement financier, tend à ne pas reconnaître la prépondérance de l'intérêt privé du vendeur.

E. 17

Quant à M. COHEN, il prétend vouloir vendre l'appartement pour des raisons de désintéressement, de désendettement et de disposer de liquidités pour sa retraite. Il estime également qu'il n'a pas d'autre choix que de vendre ses appartements individuellement dans l'immeuble en question, en raison du fait qu'il n'est propriétaire que de dix appartements sur les onze.

Ce raisonnement ne saurait être suivi. En effet, M. COHEN a fait don de plusieurs appartements à des membres de sa famille, ceci venant appuyer le fait qu'il n'est pas dans une situation financière lui imposant la vente d'un bien immobilier, ce qu'il n'a, en tout cas, pas démontré. La justification de la vente

- 11/14 - A/1474/2015 individualisée de ce bien est purement économique. Par ailleurs, il n'est nullement démontré par le recourant que la vente en bloc d'un lot de dix appartements sur onze est impossible.

Par conséquent, le TAPI n'a pas violé l'art. 39 LDTR, ni n'a fait preuve d'arbitraire dans le rendu de son jugement.

E. 18

Le recourant se réfère à un arrêt du Tribunal fédéral du 2 août 2015 (1C_68/2015) dans lequel il est rappelé que la pesée des intérêts et l'évaluation du motif de refus devaient se faire au regard des intérêts privés en jeu de sorte qu'il ne suffisait pas d'évoquer de manière générale la nécessité de maintenir le logement dans le régime locatif, sans quoi une autorisation de vendre ne serait pratiquement jamais possible. La situation de fait n'était pas comparable avec la présente affaire. Les locataires habitaient l'appartement en question depuis six ans avec leur fille et le souhait de continuer à vivre dans ledit logement était indubitable. La volonté du propriétaire, avant de décéder, était de vendre le bien à ces locataires à un prix nettement inférieur au prix du marché de sorte qu'ils trouveraient à se loger à des conditions plus favorables, ce qui n'allait pas à l'encontre du but poursuivi par la LDTR. Le cas était tellement spécifique qu'il n'y avait pas de raison de craindre de nouvelles demandes d'autorisation de vente du même genre. Il s'agissait d'une vente unique dans ces circonstances particulières. Il n'en va pas de même dans la présente procédure. En effet, et même si la vente n'a pas un but spéculatif, le locataire vit seul et il n'est pas contesté que le vendeur souhaite, à l'image de la vente litigieuse, aliéner l'ensemble de ses appartements de manière individualisée. Les circonstances du cas d'espèce ne sont en rien semblables à celles de l'arrêt du Tribunal fédéral précité.

E. 19

M. COHEN invoque également la protection de sa bonne foi d'administré dès lors qu'il s'est basé, pour procéder à ses transactions, sur un courrier du département daté d'avril 2005, à l'attention de son notaire lui assurant que si les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR étaient remplies, le département octroierait automatiquement une autorisation d'aliéner.

E. 20

Découlant directement de l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de

la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 p. 193 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; 131 II 627 consid. 6.1 p. 637 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_151/2012 du 5 juillet 2012 consid. 4.2.1 ; 2C_1023/2011 du 10 mai 2012 consid. 5). Selon la jurisprudence, les assurances ou les renseignements erronés donnés par les autorités confèrent des droits aux justiciables lorsque les cinq conditions cumulatives suivantes sont remplies. Tout d'abord, on doit être en présence d'une promesse concrète effectuée à l'égard d'une personne déterminée.

- 12/14 - A/1474/2015 Il faut également que l'autorité ait agi dans le cadre et dans les limites de sa compétence, que la personne concernée n'ait pas été en mesure de se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni, qu'elle se soit fondée sur ce renseignement pour prendre des dispositions qu'elle ne peut ensuite modifier sans subir de préjudice et, enfin, que la loi n'ait pas subi de changement depuis le moment où la promesse a été faite (arrêts précités ; ATA/811/2012 du 27 novembre 2012 consid. 2a ; ATA/398/2012 du 26 juin 2012 consid. 8 ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, Vol. 1, 3ème éd., 2012, p. 922 ss n. 6.4.1.2 et 6.4.2.1 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 196 s n. 578 s. ; Ulrich HÄFELIN/Georg MÜLLER/Felix UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7ème éd., 2016, p. 141 ss et p. 158 n. 699 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, Vol. 2, 3ème éd., 2013, p. 548 n. 1173 ss).

E. 21

En l'espèce, le courrier mentionné n'est pas adressé directement à M. COHEN mais à son notaire. Au vu du seul courrier produit, il est impossible de savoir à quelle procédure se réfère ledit courrier. Il est cependant incontestable que l'affaire visée par la missive de 2005 ne concernait pas la présente procédure. En effet, la lettre a été envoyée cinq ans avant la signature du bail et de la promesse de vente. Dès lors, le département ne se référait pas à l'appartement visé par l'autorisation litigieuse de sorte que le recourant ne pouvait pas se fier à ladite lettre pour espérer pouvoir vendre tous ses biens, dont celui qui fait l'objet de la présente affaire.

En rejetant ce grief, le TAPI n'a pas méconnu le principe de la bonne foi de l'administré.

E. 22

En conséquence, le recours sera rejeté.

E. 23

Un émolument de CHF 500.- chacun sera mis à la charge de MM. COHEN et HEMSI, le département devant en être dispensé en application de l'art. 87 al. 1 LPA. En revanche, tous les recourants ainsi que le département devront verser une indemnité de procédure à l'ASLOCA, d'un montant de CHF 1'200.-, à savoir CHF 400.- pour l'État de Genève, CHF 400.- pour M. COHEN et CHF 400.- pour M. HEMSI (art. 87 al. 2 LPA).

- 13/14 - A/1474/2015