

GE_GERICHTE ATA/701/2016 vom 23. August 2016

GE Cour de justice, 2016-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_701_2016

FR: GE_GERICHTE ATA/701/2016 du 23 août 2016

IT: GE_GERICHTE ATA/701/2016 del 23 agosto 2016

Regeste

Résumé: Autorisation d'aliéner accordée par le DALE selon l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. Confirmation de l'autorisation par substitution de motifs par le TAPI, en vertu de l'art. 39 al. 2 LDTR. Confirmation du jugement du TAPI, qui a correctement effectué la pesée des intérêts. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 16

juin 2015 consid. 2.1).

b. Le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b ; art. 61 al. 1 LPA). Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA). Dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours (art. 67 al. 1 LPA).

c. En l'espèce, le TAPI, qui, tout comme la chambre administrative, a un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, a confirmé la décision litigieuse par substitution de motif en procédant à la pesée des intérêts prescrite par l'art. 39 al. 2 LDTR, de sorte qu'il n'a pas statué en opportunité et n'a pas outrepassé son pouvoir de cognition.

Par ailleurs, la recourante affirme que le TAPI n'aurait pas été en possession des faits nécessaires à la pesée de intérêts et aurait en conséquence dû renvoyer le dossier au DALE pour instruction complémentaire. Elle n'apporte toutefois aucune substance à son grief et n'allègue aucun fait pertinent dont le TAPI n'aurait pas eu connaissance, ceci tout en se référant dans son acte de recours aux faits tels qu'établis par ce dernier. Au surplus, le TAPI – à l'image de la chambre administrative à présent – disposait d'un dossier complet lui permettant de trancher le litige en toute connaissance de cause.

Le grief sera par conséquent écarté. 3)

La recourante affirme que le TAPI aurait à tort confirmé la délivrance de l'autorisation d'aliéner à Mme D'ALMEIDA ARAUJO.

a. 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

- 9/13 - A/1515/2015 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 chapitre relatif aux mesures visant à lutter contre la pénurie d'appartements locatifs (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).

b. Selon l'art. 11 al. 3 RDTR, par appartement jusqu' alors offert en location, au sens de l'art. 39 al 1 LDTR, il faut entendre, soit l'appartement loué lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner (let. a), l'appartement vide ou vacant lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, mais qui a précédemment été loué par son propriétaire actuel (let. b) ou l'appartement occupé, lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, par son propriétaire, si celui-ci a précédemment loué l'appartement considéré (let. c). Nonobstant la teneur de l'art. 11 al. 3 RDTR, une autorisation d'aliéner doit impérativement être requise en cas de vente d'un ou plusieurs appartement(s) acquis par voie d'adjudication (art. 11 al. 4 RDTR).

c. Les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'État en fonction du nombre de pièces par appartement (art. 11 al. 1 RDTR). Le Conseil d'État a constaté, en 2015 et 2016, 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 (arrêtés du Conseil d'État déterminant les catégories de logement où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 15 janvier 2015 et du 13 janvier 2016 - ArAppart - L 5 20.03).

d. Selon la jurisprudence de la chambre administrative, la vente d'un appartement est soumise à autorisation pour autant que ce dernier entre, du fait de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie (ATA/356/2012 du 5 juin 2012 consid. 8d et 10 ; ATA/826/2001 du 11 décembre 2001 consid. 3b).

e. En l'espèce, l'appartement – situé dans un immeuble d'habitation en deuxième zone de construction et donc assujéti à la LDTR (art. 2 LDTR) – comporte quatre pièces et entre ainsi dans une catégorie de logements où sévit la pénurie.

Le TAPI a par conséquent à juste titre constaté que l'appartement était soumis à autorisation d'aliéner.

- 10/13 - A/1515/2015 4) a. Le DALE 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), 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), n'a jamais été loué (let. c), a fait 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 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 (art. 39 al. 4 LDTR).

En cas de réalisation de l'une des hypothèses de l'art. 39 al. 4 LDTR, le DALE est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner, ce qui résulte des interprétations 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 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/80/2014 précité consid. 8 ; ATA/215/2013 du 9 avril 2013 consid. 7).

b. 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 ; 1C_143/2011 du 14 juillet 2011).

Dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le DALE procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence (art. 13 al. 1 RDTR). 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 (let. a), par nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (let. b) ou du fait de la prise d'un nouveau domicile en dehors du canton (let. c ; art. 13 al. 3 RDTR). Le DALE 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).

La politique prévue par la LDTR procède d'un intérêt public important (arrêt du Tribunal fédéral 1C_143/2011 précité consid. 2.2). Le refus de

- 11/13 - A/1515/2015 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 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 consid. 7b/aa; arrêt du Tribunal fédéral 1P.19/2003 du 8 avril 2003 consid. 2.1 ; ATA/593/2016 du 12 juillet 2016 consid. 13). 5)

En l'espèce, les intérêts qui s'opposent sont, d'une part, les intérêts privés de l'aliénatrice à la vente de l'appartement et l'intérêt de l'acheteuse à acquérir celui-ci ainsi que, d'autre part, l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois.

Or, l'appartement en cause a déjà fait l'objet d'une vente individualisée en 2010, Mme D'ALMEIDA ARAUJO ayant acquis cet unique appartement par vente à terme dans le cadre de la liquidation de la SA Clarté. Il a dès lors déjà été individualisé. Par ailleurs, occupé jusqu'en novembre 2014 par son ancien actionnaire-locataire, M. CAMOLETTI, l'appartement est désormais vacant depuis plus d'un an et demi, ceci après une procédure en évacuation, confirmant la volonté initiale de Mme D'ALMEIDA ARAUJO d'y habiter personnellement, conformément à l'affectation indiquée dans le contrat de vente à terme du 10 mars 2010. L'appartement est par conséquent déjà sorti du parc locatif.

À ce qui précède s'ajoute le fait que Mme D'ALMEIDA ARAUJO n'habite désormais plus dans le canton de Genève depuis 2012. Si, comme l'a constaté le TAPI, elle ne vend pas son

appartement spécifiquement en raison de son changement de domicile, il n'en demeure pas moins qu'elle a définitivement quitté la Suisse, élément que le TAPI a, à juste titre, considéré comme important dans le cadre de la pesée des intérêts.

Au vu de ce qui précède, l'intérêt privé de Mme D'ALMEIDA ARAUJO à aliéner l'appartement doit être qualifié de prépondérant et le TAPI a, à bon droit, retenu qu'il serait disproportionné de contraindre Mme D'ALMEIDA ARAUJO à en rester propriétaire. 6)

Dans ces circonstances, le jugement du TAPI confirmant par substitution de motifs l'autorisation délivrée par le DALE est conforme au droit et le recours à son encontre, entièrement mal fondé, sera rejeté. 7)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de l'ASLOCA (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- chacune sera allouée à Mme D'ALMEIDA ARAUJO et à Mme LEPEU, à la charge de l'ASLOCA (art. 87 al. 2 LPA).

- 12/13 - A/1515/2015

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