

GE_GERICHTE ATA/725/2012 vom 30. Oktober 2012

GE Cour de justice, 2012-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_725_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/725/2012 du 30 octobre 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/725/2012 del 30 ottobre 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).

E. 2

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. A 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, Berne 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).

La recourante a déposé un recours comportant une motivation et des conclusions. Dans ces dernières, elle a conclu à l'annulation du jugement du TAPI, qui rejetait le recours qu'elle avait formé contre l'autorisation d'aliéner du 26 mai 2011. Même si, représentée par un mandataire professionnel, la recourante n'a pas conclu formellement à l'annulation de ladite décision, la chambre administrative et les intimés ont pu comprendre que, par la demande de mise à néant du jugement déféré, elle demandait celle de l'autorisation en question parce

- 12/17 - A/2285/2010 que contraire à l'art. 39 LDTR. Le recours est donc recevable sous l'angle de l'art. 65 LPA.

E. 3

La recourante sollicite dans son acte de recours que la chambre administrative ordonne la production des états locatifs

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; 127 III 576 consid. 2c p. 578 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C_573/2007 du 23 janvier 2008, consid. 2.3). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; 130 I 425 consid. 2.1 p. 428 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C_402/2008 du 27 juin 2008 consid. 3.2 ; 2P.205/2006 du 19 décembre 2006 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b).

Au vu des questions juridiques à résoudre, la production des pièces relatives à l'exploitation de l'immeuble n'est pas utile à l'instruction de la présente cause qui ne concerne pas le contenu des baux liant les copropriétaires et leurs locataires.

E. 4

Les copropriétaires, qui sont pourtant à l'origine de la présente procédure, considèrent que l'arrêté du département du 26 mai 2010 constitue une mesure d'exécution de l'autorisation de construire DD/84 408/5 du 14 décembre 1998. Celle-ci autorisant la vente des appartements, l'ASLOCA n'aurait plus le droit de s'opposer au partage-attribution qu'ils envisagent, si bien que son recours aurait dû être déclaré irrecevable.

L'autorisation de construire précitée constitue une autorisation de construire au sens de l'art. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Elle était destinée à déployer ses effets au regard de l'état de fait qui prévalait à la date de cette décision, à savoir, comme cela ressort des pièces de la procédure, un immeuble détenu en nom par les copropriétaires, dont le transfert ou la rénovation devait encore être terminée et qui se trouvait sans locataire à l'exception de huit appartements. Selon cette autorisation, les copropriétaires intimés étaient autorisés à terminer les travaux entrepris suivant les plans modifiés qu'ils avaient soumis au département, puis à revendre ou à louer les appartements rénovés ou nouvellement construits, le statut des locataires

- 13/17 - A/2285/2010 en place étant protégé. Après exécution des opérations que l'autorisation précitée permettait (travaux de transformation puis décision d'affecter les logements vacants à la vente ou à la location), celle-là cessait de déployer ses effets.

En l'espèce, à l'issue des travaux, les copropriétaires intimés ont optés pour la mise en location des vingt-trois appartements. Suite à cette décision, leur immeuble a pris le statut d'« immeuble d'habitation affecté à la location » au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR, soumis

aux restrictions d'aliénation instaurées par cette disposition légale et les recourants ont perdu le droit de se prévaloir, notamment dans le cadre du présent contentieux, des dispositions prises en 1998 dans le cadre de l'autorisation DD/84 408/5. Ainsi, même si l'ASLOCA a accepté à cette époque la vente des appartements vides après travaux, elle reste légitimée à recourir contre la décision du département autorisant la présente opération qui se situe dans un contexte postérieur à celui prévalant en 1998.

E. 5

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 d'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).

En l'espèce, les appartements formés du lot n° 8.04-9.04 (11 pièces) et ceux des lots nos 3.01, 8.01-9.01 et 8.02-9.02 (8,5 pièces) sont des appartements d'un nombre de pièces supérieur à 7 et ne sont pas soumis à la LDTR. En revanche, tous les autres appartements entrent dans une catégorie de logements où sévit la pénurie. Ils sont à ce titre soumis à autorisation d'aliéner en vertu de cette loi et la chambre de céans est compétente rationae materiae pour contrôler la conformité à la loi de l'opération de partage-attribution dont ces derniers font l'objet.

E. 6

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.

E. 7

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 PPE 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

- 14/17 - A/2285/2010 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 PPE 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.

E. 8

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 LDTR, 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.

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 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 (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 du 19 avril 1999, consid. 2f, rés. in SJ 1999 II 287 ; ATA/104/2011, ATA/103/2011, ATA/102/2011 et ATA/101/2011 du 15 février 2011, confirmés par les arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 1C_143/2011).

E. 9

Selon l'art. 13 al. 3 RDTR qui traite de la pesée des intérêts incombant à l'autorité dans l'examen des requêtes en autorisation, l'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public notamment 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 prise de domicile dans un autre canton (let. c).

E. 10

Dans deux arrêts de 2009, le Tribunal administratif, dont la chambre de céans a repris les attributions, a abordé la question de la conformité au regard de la LDTR du partage-attribution entre copropriétaires de lots d'appartements en PPE dont ceux-ci étaient jusque-là copropriétaires du tout (ATA/355/2009 du 28 juillet 2009 confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1C_411/2009 du 3 décembre 2009 ; ATA/244/2007 du 15 mai 2007 confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2007 du 12 octobre 2007). Dans ces différents cas, les copropriétaires avaient acquis quelques années avant l'opération l'objet de l'autorisation d'aliénation querellée, un lot d'appartements en PPE et l'autorisation d'acquérir qui leur avait été délivrée les avait rendus attentifs au fait

- 15/17 - A/2285/2010 qu'elle ne pouvait être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation individuelle des logements concernés. Dans chacun de ces cas, le Tribunal administratif a retenu - ce que le Tribunal fédéral a également repris - que le fait de transformer un lot de plusieurs appartements appartenant à plusieurs copropriétaire en plusieurs appartements ayant chacun un propriétaire distinct n'était pas indifférent au regard de la LDTR car cela diminuerait la protection du parc locatif en place en facilitant la vente au locataire en place. Ce principe a également été rappelé dans les ATA/104/2011, ATA/103/2011, ATA/102/2011, et ATA/101/2011 précités, également confirmés par les arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 1C_143/2011 déjà cités).

E. 11

En l'espèce, les copropriétaires ne se trouvent pas dans l'une des situations visées par les art. 39 al. 4 LDTR ou 13 al. 3 RDTR impliquant que l'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public, dès lors que la répartition envisagée, même si elle procède d'un désir légitime, reste de pure convenance personnelle. Le département gardait donc toute liberté

d'appréciation dans la pesée des intérêts qui lui incombe en vertu de l'art. 39 al. 2 LDTR.

E. 12

Le partage-attribution soumis au contrôle du département a pour effet principal d'attribuer à l'un ou l'autre des trois intimées requérant les droits exclusifs sur l'un ou l'autre des vingt-trois appartements, conférés par l'art. 712a al. 1 CCS, droits dont jusque-là ils étaient copropriétaires à concurrence d'un certain pourcentage. Certes, cette opération ne fait intervenir aucune cession à un tiers. Elle respecte la proportion des droits de copropriété et les vingt-trois appartements restent affectés à la location. Toutefois, après qu'en 2009 les copropriétaires avaient soumis l'immeuble au régime de la PPE, le partage-attribution entre ceux-ci de droits de copropriété portant jusque-là sur l'ensemble d'un immeuble affecté à la location, conduit à une diminution de la protection du parc locatif conférée par la LDTR, en accentuant le risque que, par une vente ultérieure, l'un ou l'autre des appartements perde son affectation locative. Cet élément est d'importance dans la pesée des intérêts qui doit intervenir et n'est pas contrebalancé par le fait que le partage-attribution conduirait, malgré la répartition, au maintien de lots d'appartements gardant une certaine importance (deux fois six et une fois onze). Dans ces circonstances, c'est à tort que le TAPI a admis le recours des copropriétaires intimées et le département n'aurait pas dû autoriser le partage-attribution qui lui était soumis, dès lors qu'il était contraire à l'art. 39 al. 1 LDTR.

E. 13

Le recours sera admis et le jugement du TAPI annulé, ainsi que l'autorisation d'aliéner VA 10'993.

E. 14

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge, conjointe et solidaire, des copropriétaires intimées, de même qu'une indemnité de procédure de CHF 1'000.- en faveur de la recourante. Une indemnité de procédure de

- 16/17 - A/2285/2010 CHF 1'000.- sera également mise à la charge de l'Etat de Genève en faveur de la même (art. 87 LPA). * * * * *

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