

GE_GERICHTE ATA/764/2013 vom 12. November 2013

GE Cour de justice, 2013-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_764_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/764/2013 du 12 novembre 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/764/2013 del 12 novembre 2013

Erwägungen

E. 05

; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). En outre, de jurisprudence constante, l'ASLOCA jouit de la

- 5/8 - A/116/2013 qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 3 LDTR (ATA/391/2013 du 25 juin 2013 consid. 1 ; ATA/266/2013 du 30 avril 2013 consid. 2 et les arrêts cités).

Les recours sont dès lors recevables. 2)

Sur la base de l'art. 70 al. 1 LPA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune. En l'espèce, les causes nos A/116/2013 et A/505/2013 se rapportent aux mêmes parties, au même immeuble et à des jugements du TAPI rendus le même jour. La chambre de céans procédera à leur jonction sous le no A/116/2012. 3)

La LDTR a notamment pour but la préservation de l'habitat existant et prévoit, à cet effet, des restrictions quant à l'aliénation des appartements destinés à la location (art. 1 al. 2 let. c LDTR).

a. L'aliénation 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).

b. 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 ou l'appartement vide ou vacant lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, mais qui avait précédemment été loué par son propriétaire actuel ou encore 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. (art. 11 al. 3 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).

c. Le vendeur, qui a l'obligation de solliciter l'autorisation prévue à l'art. 39 al. 1 LDTR adresse, à l'aide du formulaire ad hoc et avant la conclusion de l'aliénation, une requête au département (art. 12 al. 1 RDTR).

Les agents immobiliers, les notaires ou autre mandataires professionnels, dont le concours est sollicité en vue de la passation d'un acte de vente d'un appartement jusqu'alors offerte en location, ont l'obligation de s'assurer préalablement de la délivrance par le département de l'autorisation d'aliéner (art. 16 RDTR).

Toute réquisition au registre foncier de constitution d'une copropriété par étages ou de mutation d'une part de copropriété par étages déjà existante portant sur un appartement

jusqu'à-là offert en location doit être communiquée sans délai par le registre foncier au département. Le conservateur du registre foncier écarte toute réquisition d'inscription d'une aliénation d'une part de copropriété par

- 6/8 - A/116/2013 étages portant sur un appartement qui n'est pas assortie d'une autorisation du département au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR ou d'une attestation du notaire établie conformément à l'art. 11 al. 2 RDTR (art. 17 al. 1 et 2 RDTR).

Les notaires peuvent attester qu'une aliénation immobilière porte sur une maison individuelle, sur un appartement ne faisant pas partie d'une catégorie de logements où sévit la pénurie ou sur un appartement neuf, destiné à la vente et qui n'a jamais été loué ni offert en location. Ils engagent leur responsabilité à cet égard (art. 11 al. 2 RDTR).

d. Le Conseil d'Etat a constaté qu'il y avait pénurie, au sens des art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement (Arrêté du Conseil d'Etat déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 27 juillet 2011, en vigueur à fin 2012 - ArAppart - L 5 20.03).

e. A teneur de l'art. 39 al. 2 LDTR, le département doit refuser l'autorisation d'aliéner un appartement en PPE affecté à la location 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. Le département doit procéder à une pesée des intérêts, règle reprise à l'art. 13 al. 1 RDTR.

f. Le département doit délivrer l'autorisation d'aliéner si l'une des conditions prévues à l'art. 39 al. 4 let. a à d LDTR est remplie, soit si l'appartement concerné a été dès sa construction soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue, ou était le 30 mars 1985 soumis à une telle forme de propriété et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée, qu'il n'avait jamais été loué ou avait fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR. 4)

En l'espèce, le département n'a pas délivré d'autorisation en lien avec les cessions-attributions. Le notaire chargé de l'opération, après s'être informé auprès du département, a estimé que celles-ci n'étaient pas soumises à l'art. 39 LDTR, ce que le registre foncier a approuvé en procédant à l'inscription du transfert.

Les recours de l'ASLOCA portent sur la question de l'application de l'art. 39 LDTR aux opérations de cessions-transferts publiées par le registre foncier, qui relève donc du droit administratif et le TAPI devait se déclarer compétent (art. 45 al. 1 et 3 LDTR). 5) a. Il découle de ce qui précède que les jugements du TAPI, en tant qu'ils déclarent irrecevables les recours de l'ASLOCA, seront annulés et les dossiers seront retournés au TAPI pour instruction, notamment sur la question de l'identité des propriétaires d'actions de la SIAL et des propriétaires des parts de PPE ainsi

- 7/8 - A/116/2013 que de celle des locataires avant et après les cessions-attribution dans le cadre de l'examen de l'application éventuelle de l'art. 39 al. 1 LDTR.

b. En outre, le TAPI a transmis les dossiers au Tribunal civil comme objet de sa compétence. A cet égard, il convient de rappeler la teneur de l'art. 64 al. 2 LPA, applicable aux recours déposés auprès du TAPI qui ne prévoit la transmission d'office qu'aux juridictions administratives compétentes. 6)

En conséquence, les recours seront admis. Vu les circonstances du cas d'espèce, aucun émolument ne sera perçu et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 1 et 2 LPA).

* * * * *

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