

# GE\_GERICHTE ATA/776/2022 vom 9. August 2022

GE Cour de justice, 2022-08-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_776\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_776_2022)

FR: GE\_GERICHTE ATA/776/2022 du 9 août 2022

IT: GE\_GERICHTE ATA/776/2022 del 9 agosto 2022

## Erwägungen

### E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10).

- 9/14 - A/3096/2021 2)

L'objet du litige est l'arrêté du département du 9 août 2021 refusant au recourant l'autorisation d'aliéner l'appartement, ou plus précisément sa confirmation par le TAPI. 3) 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 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 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 (al. 2).

Aux termes de l'art. 39 al. 4 LDTR intitulé « motifs d'autorisation », 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, sous réserve du régime applicable à l'aliénation d'appartements destinés à la vente régi par l'art. 8A de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35 ; 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). 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. 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 (ATA/1359/2021 du 14 décembre 2021 consid. 3).

b. 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 : a) nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession ; b) nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement ; c) prise d'un nouveau domicile en dehors du canton (al. 3).

Dans la pesée complète des intérêts en présence à laquelle doit se livrer l'autorité, 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

- 10/14 - A/3096/2021 (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_416/2016 du 27 mars 2017 consid. 2.4, confirmant l'ATA/593/2016 du 12 juillet 2016 ; 1C\_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.4).

Si l'appartement est la seule propriété du vendeur, il faut en tenir compte dans l'appréciation des intérêts pour donner un poids certain à cet élément. Sinon, on empêcherait les propriétaires de céder leur bien et on les contraindrait à rester indéfiniment propriétaires, ce qui porterait atteinte au droit de la propriété. (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logement et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, p. 435 et la référence citée). La notion de « seule propriété du vendeur » ne concerne qu'un propriétaire ne possédant qu'un unique bien immobilier, l'appartement concerné (ATA/1313/2019 du 3 septembre 2019 consid. 9).

c. Le besoin d'assainissement financier du vendeur est un cas particulier de l'intérêt privé du vendeur expressément prévu par l'art. 39 al. 4 § 1 phr. 2 LDTR. Lorsque le vendeur doit vendre un appartement pour assainir sa situation financière (art. 39 al. 4 § 1 phr. 2 LDTR et 13 al. 3 let. b RDTR), le département doit procéder à une pesée des intérêts en présence selon l'art. 39 al. 2 LDTR, à savoir l'intérêt du vendeur à assainir sa situation financière et l'intérêt public à conserver des appartements locatifs. Le requérant doit démontrer par pièces que sa situation financière est mauvaise et qu'il a pris des mesures d'assainissement, ceci pour éviter des poursuites ou une mise en faillite. Un simple désir de se désendetter ne suffit pas. Le vendeur doit prouver avoir mis sur pied un programme d'assainissement de sa situation financière et démontrer que la vente s'inscrit dans ce programme. La production d'avis bancaires, de bilans, de commandements de payer concernant les dettes fiscales notamment ne suffit pas, même si ces documents démontrent que le vendeur est endetté (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., pp. 446-447 et les références citées).

d. La politique prévue par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR), procède d'un intérêt public important (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_416/2016 du 27 mars 2017 consid. 2.3 ; 1C\_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.3 ; 1C\_143/2011 du 14 juillet 2011 consid. 2.2). 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 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 ; ATA/1313/2019 du 3 septembre 2019 consid. 7).

- 11/14 - A/3096/2021 4) a. En l'espèce, l'appartement en cause, dont le caractère locatif n'est pas contesté, a été acquis par le recourant via une cession d'actions, pour la somme de CHF 126'000.- en novembre 2013.

La question de sa connaissance au moment de l'acquisition de ce qui a été jugé comme une fraude à la loi, qui ne peut être exclue en présence de plusieurs indices, dont ses liens avec M. D\_\_\_\_\_, qui était à l'époque son client, et le prix d'acquisition, particulièrement bas, pour cet appartement de deux pièces à H\_\_\_\_\_, souffrira de demeurer indéterminée vu ce qui suit.

b. Les intérêts qui s'opposent dans le cadre du présent litige sont, d'une part, les intérêts privés du recourant à la vente de son appartement, ou ceux des acquéreurs, et d'autre part l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois.

Le recourant remet en cause la pesée des intérêts effectuée par l'instance précédente en application de l'art. 39 al. 2 LDTR.

Il ressort du dossier que le recourant souhaite vendre l'appartement, pour le prix de CHF 650'000.-, à deux personnes physiques qui ont indiqué vouloir l'acquérir dans le but de réaliser un investissement. Il conteste toute velléité, de sa part et de ces derniers, de sortir l'appartement en cause du marché locatif, preuve en étant un contrat de bail en vigueur depuis le 1er octobre 2021. Il sera à cet égard relevé que le contrat produit a été établi par la régie D\_\_\_\_\_ et a été conclu pour une durée d'un an ; il est renvoyé, pour sa dénonciation et son renouvellement, à l'édition 2020 des conditions générales pour appartements.

Le recourant ne remet pas en cause le fait que son intérêt est de pure convenance et reviendrait à réaliser un bénéfice important sur l'opération envisagée. Cet intérêt ne saurait primer l'intérêt public à la préservation du parc locatif genevois.

Il indique que la vente projetée n'aurait nullement pour conséquence de sortir l'appartement en cause du parc locatif, puisque les acheteurs sont censés reprendre ledit contrat. Il considère que la pérennité d'une location serait assurée par la motivation de cet achat, à savoir un investissement, et l'engagement des acheteurs de reprendre le bail à loyer. À cet égard, c'est à juste titre que le TAPI a retenu que cet engagement était pris pour « au moins trois ans », ce qui n'exclut pas que les propriétaires entendent ensuite occuper l'objet, en particulier leurs enfants. Il existe dans ces conditions effectivement le risque, comme retenu par le TAPI, que ledit appartement sorte du parc locatif, étant relevé qu'une fois vendu aux acheteurs, une revente de l'appartement à un tiers ne nécessiterait plus de délivrance d'autorisation vu la teneur claire de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR.

Ainsi, la mise en balance de l'intérêt moindre du vendeur et des acheteurs, avec l'intérêt public, important, qui serait compromis dans une telle situation, qui

- 12/14 - A/3096/2021 n'a en l'espèce rien de théorique, vu notamment l'historique de l'immeuble depuis 2002, c'est à juste titre que le département a refusé de délivrer l'autorisation querellée, et que le TAPI a confirmé ce refus. 5)

Le recourant estime encore que le refus de délivrer l'autorisation constituerait une violation de la garantie de sa propriété puisqu'il serait contraint de rester « à vie » propriétaire de l'appartement et dans la foulée ses descendants.

a. Comme tout droit fondamental, la propriété, garantie par l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), ne peut être restreinte qu'aux conditions de l'art. 36 Cst. La restriction doit donc reposer sur une base légale (al. 1), être justifiée par un intérêt public (al. 2) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3).

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser que la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété (ATF 116 Ia 401 consid. 9 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3 ; 1C\_358/2010 du 18 janvier 2011 consid. 3.3).

b. La liberté économique, telle que consacrée par l'art. 27 Cst., a pour but de protéger toute activité économique privée tendant à la production d'un gain, soit toute activité exercée par une personne dans un but lucratif. Elle garantit l'existence d'un ordre économique fondé sur le marché et sur un minimum de concurrence (Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER/Maya HERTIG RANDALL/ Alexandre FLÜCKIGER, Droit constitutionnel suisse, vol. II, 2021, n. 960 et 1035 et les arrêts cités).

c. Il ressort de la jurisprudence précitée que l'atteinte à la garantie de la propriété du recourant se fonde sur une base légale suffisante et répond à un intérêt public prépondérant. Elle s'avère également proportionnée, dans la mesure où l'autorité intimée a effectué une pesée des intérêts en présence et évalué l'importance du motif de refus, à savoir la préservation du parc locatif genevois, au regard des intérêts du recourant et des acheteurs.

Le refus d'autoriser l'aliénation envisagée ne constitue ainsi aucune violation de la garantie de la propriété du recourant, étant relevé qu'il ne le prive pas du revenu locatif.

Par ailleurs, comme justement retenu par le TAPI, le Tribunal fédéral a dans l'arrêt 1C\_79/2021 précité notamment retenu que les personnes voulant sortir de la SIAL pouvaient se défaire des actions rattachées à leur appartement. Que le recourant soutienne qu'il ne peut pas contraindre la SIAL en question à reprendre lesdites actions est exorbitant à l'objet du présent litige.

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

- 13/14 - A/3096/2021 6)

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité ne procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

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