

# **GE\_GERICHTE ATA/784/2012 vom 20. November 2012**

GE Cour de justice, 2012-11-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_784\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_784_2012)

FR: GE\_GERICHTE ATA/784/2012 du 20 novembre 2012

IT: GE\_GERICHTE ATA/784/2012 del 20 novembre 2012

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours a été interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (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).

- 6/10 - A/1976/2011

### **E. 2**

Il est établi par les pièces figurant au dossier que le partage/attribution intervenu entre les copropriétaires le 29 juin 2007 et au terme duquel l'appartement n° 6.03 de 4,5 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble, 5, avenue Ernest-Pictet est devenu la seule propriété des époux Beros n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'aliéner au sens de la LDTR. Depuis 2008 toutefois, le département a changé sa pratique à cet égard, comme l'a déclaré sa représentante lors de l'audience de comparution personnelle devant le TAPI le 13 septembre 2011. L'ASLOCA ne peut plus - selon la jurisprudence (ATA/255/2010 du 20 avril 2010, devenu définitif et exécutoire) - comme elle a tenté de le faire devant le TAPI et essaie à nouveau de le faire devant la chambre de céans, conclure à la nullité de ce partage/attribution. Ce grief sera ainsi écarté.

### **E. 3**

Même si l'ASLOCA a mis en exergue les ventes d'autres appartements réalisées depuis 2007 dans cet immeuble, le litige ne porte que sur l'autorisation (VA 11'330) délivrée le 23 mai 2011 aux époux Beros pour leur permettre de vendre, au prix de CHF 850'000.-, ledit appartement à M. Bellomo, étant rappelé que jusqu'au 30 avril 2011, ce logement avait été mis sur le marché locatif.

### **E. 4**

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. 5**

a. 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).

b. Chaque année, le Conseil d'Etat constate qu'il y a pénurie, au sens des art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories des appartements de 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 - ArAppart - L 5 20.03).

c. En l'espèce, l'appartement n° 6.03 de 4,5 pièces de l'immeuble en cause, précédemment loué, entre - non à raison de son loyer mais bien de son type - dans une catégorie de logements où, de manière notoire, sévit la pénurie.

d. Le fait qu'il ait été vacant depuis six jours au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'aliéner ne change pas l'affectation locative de ce bien pour les raisons indiquées ci-dessus.

## **E. 6**

Des exceptions sont toutefois possibles. 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

- 7/10 - A/1976/2011 (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 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. 7**

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 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.

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/725/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/104/2011, ATA/103/2011, ATA/102/2011 et ATA/101/2011 du 15 février 2011, confirmés par Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_137/2011, 1C\_139/2011, 1C\_141/2011 et 1C\_143/2011 du 14 juillet 2011).

En l'espèce, il est constant qu'aucune des conditions énoncées par l'art. 39 al. 4 let. a à d LDTR n'est satisfaite.

## **E. 8**

Selon la deuxième partie de l'art. 39 al. 4 LDTR, « 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 au sens du présent alinéa ».

Malgré cela, le département peut au terme d'une pesée des intérêts à laquelle il doit procéder selon l'art. 13 al. 3 let. b du règlement d'application de la

- 8/10 - A/1976/2011 LDTR du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01), délivrer l'autorisation s'il considère que l'intérêt privé du propriétaire l'emporte sur l'intérêt public, notamment lorsque le propriétaire doit vendre le bien en question par nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (ATA/725/2012 précité).

### **E. 9**

En l'espèce, les époux Beros ne possèdent que cet appartement dans cet immeuble. Leur refus d'une autorisation de vendre ce bien alors qu'ils ne pourront jamais requérir une autorisation de vente en bloc contreviendrait au principe de proportionnalité, comme l'a admis à juste titre le TAPI, et violerait certainement leur droit à la propriété.

### **E. 10**

Pour les raisons déjà exposées, le département devait procéder à une pesée des intérêts.

En l'espèce, l'intérêt public est celui du maintien du parc locatif des logements puisque celui en cause appartient à la catégorie de ceux frappés par la pénurie (art. 39 al. 2 LDTR). L'intérêt privé allégué par l'acquéreur consiste à devenir propriétaire d'un appartement dans lequel il souhaite emménager car il est plus grand que celui qui lui appartient à l'avenue Luserna et qu'il quittera pour le mettre en location.

Quant à l'intérêt privé du vendeur, il consiste dans son désir de se désendetter.

### **E. 11**

a. L'intérêt public précité est consacré dans la loi.

b. L'intérêt privé de l'acquéreur pourrait être satisfait par la location par ses soins d'un appartement plus grand que celui qui lui appartient et si l'autorisation délivrée était confirmée, il en résulterait la disparition du logement de 4,5 pièces du marché locatif qui ne peut être « compensée » par l'éventuelle mise en location de l'appartement de M. Bellomo à la rue Luserna au moment du départ de celui-ci.

c. Quant à l'intérêt privé du vendeur, soit son désir de désendettement, résultant de la requête en autorisation d'aliéner du 6 mai 2011 qu'il a déposée, il n'est nullement démontré et le département n'a pas instruit cet aspect.

Pour sa part, M. Beros a déclaré, lors de l'audience de comparution personnelle devant le TAPI le 13 septembre 2011, qu'il n'avait pas de difficultés financières et qu'il conservait la propriété de l'immeuble dans lequel se trouvait son entreprise. Même s'il a déposé plusieurs requêtes pour vendre d'autres appartements lui appartenant et sis dans différents immeubles, il n'apparaît pas que le seul fait de vouloir rembourser la dette relative à l'appartement litigieux en l'espèce soit suffisant, dans ces circonstances, pour considérer qu'il doive

impérativement assainir sa situation.

- 9/10 - A/1976/2011

Il n'a produit aucune pièce à cet égard, n'a fait état d'aucun plan de désendettement et n'a pas rapporté la preuve qui lui incombait.

**E. 12**

En conséquence, le département aurait dû refuser l'autorisation d'aliéner. Le recours de l'ASLOCA sera admis, le jugement du TAPI et l'autorisation d'aliéner VA 11'330 annulés.

**E. 13**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des époux Beros. Un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de M. Bellomo. Les époux Beros et M. Bellomo devront s'acquitter d'une indemnité de procédure de CHF 1'000.- en faveur de l'ASLOCA, à raison de CHF 500.- pour les époux Beros, pris conjointement et solidairement, et de CHF 500.- pour M. Bellomo, appelé en cause. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à ce dernier (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*

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