

GE_GERICHTE ATA/799/2013 vom 10. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_799_2013

FR: GE_GERICHTE ATA/799/2013 du 10 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE ATA/799/2013 del 10 dicembre 2013

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). En outre, de jurisprudence constante, l'ASLOCA jouit de la qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 3 LDTR (ATA/764/2013 du 12 novembre 2013 consid. 1 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/1923/2012 et A/1924/2012 se rapportent aux mêmes parties, au même

- 8/12 - A/1923/2012 immeuble et à des jugements du TAPI rendus le même jour. La chambre de céans procédera à leur jonction sous le no A/1923/2012. 3)

Le litige porte sur la conformité au droit des arrêtés rendus par le département le 14 mai 2012 autorisant, en application de l'art. 39 al. 4 let. a et d LDTR, l'aliénation d'un appartement de 4,5 pièces au 5ème étage avec balcon portant le n° 8.07 et d'un appartement de 4,5 pièces au 7ème étage portant le n° 10.05.

Ces deux arrêtés indiquent par erreur que les appartements en cause sont situés dans l'immeuble sis au 1, chemin de Taverney alors qu'ils sont, l'ensemble des pièces versées à la procédure le démontre, situés dans l'immeuble sis au 3, chemin de Taverney. Il sera simplement relevé qu'il s'agit d'une erreur de plume sans influence sur la résolution du présent litige et qui ne remet pas, en l'espèce, en cause la validité des arrêtés litigieux. 4)

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 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, du 27 juillet 2011 - ArAppart - L 5 20.03).

En l'espèce, les appartements nos 8.07 et 10.05 comportent 4,5 pièces chacun et étaient respectivement jusqu'en juillet 2010 et mai 2011 sur le marché locatif. Ils entrent ainsi en raison de leur type dans la catégorie de logements où sévit la pénurie, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté. Ils sont à ce titre soumis à autorisation d'aliéner en vertu de cette loi et la chambre de céans est compétente ratione materiae pour contrôler la conformité à la loi des

opérations d'aliénation en question. 5)

Le département doit refuser 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. 6)

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 (let. 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

- 9/12 - A/1923/2012 de manière individualisée (let. b) ; s'il n'a jamais été loué (let. c) ; ou s'il 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 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. L'hypothèse visée à la lettre a n'exige pas l'individualisation de l'appartement, mais sa soumission au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue dès sa construction. 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/215/2013 du 9 avril 2013 consid. 7 ; ATA/784/2012 du 20 novembre 2012 consid. 7 ; ATA/725/2012 du 30 octobre 2012 consid. 8 ; ATA/826/2001 du 11 décembre 2001 consid. 2 ; ATA/647/2000 du 24 octobre 2000 consid. 4), 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 (ATA/784/2012 déjà cité consid. 7 ; ATA/725/2012 déjà cité consid. 8).

A l'inverse, au vu de la marge d'appréciation dont elle dispose, et 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 du 14 juillet 2011). 8)

En l'espèce, il ressort de l'acte notarié établi par Me Natural le 14 octobre 2009 et de l'arrêté du département du 6 novembre 2009 (VA 10'808) que l'immeuble sis au 3, chemin de Taverney avait été, dès sa construction, soumis au régime de la SIAL, ce qui correspond à une forme analogue à la PPE (ATA/237/2013 du 16 avril 2013 consid. 5 ; ATA/115/2013 du 26 février 2013 consid. 6 et l'arrêt cité). La condition prévue à l'art. 39 al. 4 let. a LDTR étant remplie, le département devait délivrer les autorisations d'aliéner les appartements nos 8.07 et 10.05.

- 10/12 - A/1923/2012 9)

Les appartements nos 8.07 et 10.05 ont par ailleurs déjà fait l'objet d'un arrêté autorisant leur aliénation le 6 novembre 2009. Il en découle que la condition prévue par l'art. 39 al. 4 let. d est elle aussi remplie.

L'arrêté du 6 novembre 2009, tel qu'il a été rédigé, était imprécis et source possible de confusions. Tout d'abord, ce seul arrêté contenait l'autorisation de vendre plusieurs appartements alors qu'il s'agissait, selon l'acte notarié établi par Me Natural le 14 octobre 2009, de huit ventes distinctes lesquelles nécessitaient huit arrêtés différents, chaque autorisation ne devant porter que sur un appartement à la fois selon l'art. 39 al. 4 LDTR. Cet arrêté ne mentionnait en outre que le prix de vente global des huit appartements, alors que le prix de chacun d'eux était connu comme cela ressortait de la promesse de vente du

E. 14

octobre 2009 et de l'acte de vente des 10 et 17 décembre 2009. Il aurait enfin été souhaitable de mentionner la base légale précise qui permettait d'autoriser la vente, plutôt que de se contenter, sans précision de la lettre applicable, de ne mentionner que l'art. 39 al. 4 LDTR. Il n'en demeure pas moins que cet arrêté est aujourd'hui entré en force. 10) Le grief soulevé par la recourante concernant le bloc que formaient les deux appartements litigieux avec six autres appartements du même immeuble, est sans pertinence pour l'issue du litige, du moment que deux des conditions alternatives de l'art. 39 al. 4 LDTR sont en l'espèce réalisées (ATA/266/2013 du 30 avril 2013 consid. 9). 11) Mal fondés, les recours seront rejetés. 12) En l'espèce, la chambre de céans n'infligera pas à la recourante une amende en application de l'art. 88 LPA, étant rappelé qu'il n'appartient pas aux parties de prendre des conclusions à cet égard, et qu'ainsi la conclusion de Scope Immo sur ce point est irrecevable (ATA/226/2013 du 30 avril 2013 consid. 11 et les arrêts cités). 13) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à Scope Immo à charge de la recourante, dès lors qu'elle y a conclu et qu'elle a eu recours aux services d'un mandataire (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 11/12 - A/1923/2012

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