

GE_GERICHTE ATA/999/2014 vom 16. Dezember 2014

GE Cour de justice, 2014-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_999_2014

FR: GE_GERICHTE ATA/999/2014 du 16 décembre 2014

IT: GE_GERICHTE ATA/999/2014 del 16 dicembre 2014

Regeste

Résumé: Dans la mesure où l'appartement de 4 pièces avec balcon dont il s'agit fait partie des catégories de logements souffrant de pénurie, son aliénation est soumise aux conditions de l'art. 39 LDTR, réalisées en l'espèce. Toutefois, les motifs invoqués par les recourants, notamment le fait que les locataires sont au bénéfice d'une proposition de pouvoir acquérir leur logement depuis plusieurs années, que les héritiers de l'ancien propriétaire souhaitent respecter la volonté de feu leur père et qu'ainsi, depuis 2009, les locataires projettent d'acquérir leur logement, ne suffisent pas à permettre de faire primer leur intérêt personnel sur l'intérêt public au maintien d'un parc locatif dans le canton de Genève. Le recours est ainsi rejeté.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2) 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).

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).

Il y a pénurie à Genève au sens des art. 25 et 39 LDTR pour toutes les catégories d'appartements de une à sept pièces inclusivement. Cette situation

- 7/10 - A/3863/2013 prévalait déjà en 2009 et ne s'est pas modifiée depuis (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 4 février 2009, 12 mai 2010, 27 juillet 2011, 20 mars 2013 et 25 juin 2014 - ArAppart - L 5 20.03).

b. Selon l'art. 39 al. 3 LDTR, afin de prévenir le changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis trois ans au moins, d'acquérir ledit logement est présumé l'emporter sur l'intérêt public pour autant que 60 % des locataires en place acceptent formellement cette acquisition. Dans ce cas cependant, les locataires restants devront obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.

c. Selon l'art. 13 RDTR, dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence. En cas de projet d'acquisition au sens de l'art. 39 al. 3 LDTR, le vendeur et le locataire en place désireux de

se porter acquéreur de son logement informent par écrit les autres locataires de l'immeuble de la transaction envisagée. Les locataires qui acceptent l'acquisition doivent le faire par écrit. L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement pour l'un des motifs suivants : nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession (let. a), nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (let. b), prise d'un nouveau domicile en dehors du canton (let. c). 3) a. La politique prévue par la LDTR procède d'un intérêt public important (arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2007 précité consid. 5.3 et les références citées ; ATA/101/2011 ; ATA/102/2011 ; ATA/103/2011 ; ATA/104/2011 du

E. 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 ; ATA/255/2010 du 20 avril 2010). 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 ss consid. 7b/aa p. 137 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.19/2003 du 8 avril 2003 consid. 2.1 ; ATA/355/2009 du 28 juillet 2009).

b. L'art. 39 al. 3 LDTR ne fait qu'instaurer une présomption. L'autorité n'est pas dispensée de procéder librement à une pesée complète des intérêts en présence car il n'est pas exclu que la présomption puisse être renversée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.8 et les références citées ; ATA/569/2012 du 24 août 2012, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral

- 8/10 - A/3863/2013 1C_497/2012 du 9 janvier 2013 ; ATA/330/2012 du 5 juin 2012, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_357/2012 du 8 janvier 2013).

c. Au vu de la marge d'appréciation qui est la sienne, l'autorité doit rechercher si l'intérêt public l'emporterait sur l'intérêt privé du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 du

E. 19

avril 1999 consid. 2f, résumé in SJ 1999 II p. 287 ; ATA/255/2010 précité). Lorsque l'intérêt de l'acquéreur à acheter son logement est de pure convenance, il ne s'agit de toute évidence pas d'un intérêt particulier qui serait prépondérant face à l'intérêt public poursuivi par la LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C_49/2013 du 14 août 2013). 4)

En l'espèce, l'appartement n° 5.04 de 4 pièces au 2ème étage avec balcon, fait partie des catégories d'appartements pour lesquelles il y a pénurie au sens de l'ArAppart mentionné ci-dessus. Son aliénation est donc soumise à autorisation (art. 39 al. 1 LDTR). Il est établi et non contesté que les époux NASSIR vivent dans ce logement depuis plus de trois ans, qu'en vue de l'octroi de cette autorisation, ils ont obtenu l'accord de plus de 60 % des locataires en place concernés et que les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR sont remplies. 5)

Au vu des deux derniers arrêts précités du Tribunal fédéral de janvier 2013, le fait que les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR soient satisfaites ne crée qu'une présomption et ne dispense pas l'autorité de procéder à une pesée des intérêts en présence. Or, si l'autorisation

de vente de ce bien aux époux NASSIR était confirmée, cet appartement sortirait du parc locatif alors qu'il en a toujours fait partie et l'opération aggraverait encore la pénurie sévère de logements locatifs, alors que le maintien de ce parc locatif constitue un intérêt public important.

À cet intérêt public s'opposent les intérêts privés des vendeurs et des acquéreurs.

Les premiers allèguent vouloir respecter la promesse faite par leur défunt père. Cet intérêt ne saurait prévaloir sur l'intérêt public prépondérant susmentionné. Quant aux locataires, si l'on peut comprendre leur souhait d'acquérir leur appartement, leur intérêt n'en relève pas moins de la seule convenance personnelle.

La particularité du présent dossier consiste toutefois dans le fait que les locataires sont au bénéfice d'une proposition de pouvoir acquérir leur logement depuis plusieurs années, que les héritiers de l'ancien propriétaire souhaitent respecter la volonté de feu leur père et qu'ainsi, depuis 2009, les locataires projettent d'acquérir leur logement. Ces éléments sont toutefois sans influence, en ce sens que, non seulement feu M. Georges THÉVENOZ avait conditionné, dès les premières correspondances, l'éventuelle acquisition de l'appartement à l'obtention des autorisations idoines, mais encore qu'il n'avait donné aucune

- 9/10 - A/3863/2013 garantie quant à l'issue desdites démarches. Ainsi, à l'exception du projet que les époux NASSIR ont pu élaborer depuis plusieurs années, suite aux échanges de correspondance de 2009, seuls le prix et l'aspect clairement non spéculatif de la transaction peuvent sembler exorbiter aux litiges habituels. Ces éléments ne sont toutefois pas de nature à renverser la présomption de l'art. 39 al. 3 LDTR et à imposer que l'intérêt privé des époux NASSIR et de leur fille prime sur l'intérêt public de sauvegarder l'affectation locative de l'appartement concerné pendant cette période de pénurie que connaît actuellement le canton. Cette solution est cohérente avec l'art. 13 al. 3 RDTR qui mentionne des exemples dans lesquels l'intérêt privé prime l'intérêt public, à l'instar de la nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession, de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement ou la prise d'un nouveau domicile hors du canton. Aucun des cas de figure cités n'est toutefois réalisé en l'espèce. Les vendeurs ne font pas état de la nécessité de liquider la succession de leur père et les acheteurs potentiels, outre l'avantage du prix de vente, ne peuvent se prévaloir ni d'une durée de vie particulièrement longue dans l'appartement concerné, ni de contraintes familiales ou d'autres motifs qui justifieraient de faire primer leur intérêt personnel.

En conséquence, le recours sera rejeté. 6)

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge, conjointe et solidaire, des quatre recourants (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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