

GE_GERICHTE A/1238/2011 vom 30. Juli 2013

GE Cour de justice, 2013-07-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1238_2011

FR: GE_GERICHTE A/1238/2011 du 30 juillet 2013

IT: GE_GERICHTE A/1238/2011 del 30 luglio 2013

Volltext

Genève Cour de justice (Cour de droit public) Chambre administrative 30.07.2013
A/1238/2011

A/1238/2011 ATA/449/2013 du 30.07.2013 sur JTAPI/1395/2011 (LDTR) , REJETE
Parties : ASLOCA / DEPARTEMENT DE L'URBANISME, COSANDIER Juliane,
CRAMER Bertrand, CRAMER + CRAMER SARL ET MESSIEURS BERTRAND ET
PHILIPPE CRAMER, CRAMER Philippe En fait En droit RÉPUBLIQUE ET CANTON
DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/1238/2011 - LDTR ATA/449/2013 COUR DE
JUSTICE Chambre administrative Arrêt du 30 juillet 2013 dans la cause Association
genevoise de défense des locataires , (ASLOCA) représentée par Me Christian Dandrès,
avocat contre DÉPARTEMENT DE L'URBANISME et Madame Juliane COSANDIER
représentée par Me Lucien Lazzarotto, avocat et Messieurs Bertrand et Philippe CRAMER
et CRAMER + CRAMER S.à r.l représentés par Me François Bellanger, avocat _____
Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 6 décembre
2011 (JTAPI/1395/2011) EN FAIT Sur la parcelle n° 163, feuille 5 de la commune de
Genève-Eaux-Vives, à l'adresse 3, rue Merle-d'Aubigné, est érigé un bâtiment à usage
d'habitation. Avant le 26 novembre 1997, ladite parcelle était initialement propriété de la
Société immobilière Face Au Soleil, qui a été transformée à une date indéterminée en une
société immobilière d'actionnaires-locataires (ci-après : SIAL) dont les actionnaires étaient
une hoirie formée de Madame Juliana Cosandier ainsi que de ses frères et sœurs. A la date
précitée, l'immeuble a été constitué en propriété par étages (ci-après : PPE), après
liquidation de la SIAL. La PPE comportait vingt-et-une unités. Par acte notarié du 20
septembre 1999, inscrit au registre foncier (ci-après : RF) le 3 décembre 1999,
Mme Cosandier est devenue propriétaire en pleine propriété de six d'entre elles, soit d'un
bureau n. 163-2, et de cinq unités d'appartements dont un appartement de 5,5 pièces n.
163-4 (lot n. 2. 02), un appartement de 4,5 pièces n. 163-5 (lot n. 3. 01), un appartement de
4,5 pièces n. 163-14 (lot n. 6. 01), un appartement de 5,5 pièces n. 163-16 (lot n. 6. 03) et un
appartement de 4,5 pièces n. 163-20 (lot n. 8. 01). Mme Cosandier habite l'appartement n.
163-16 et a toujours mis en location les quatre appartements formant les unités n. 163-4,
163-5, 163-14 et 163-20. L'appartement n. 163-4 a été loué le 26 juin 1998 à Messieurs
Bernard et Philippe Cramer ainsi qu'à Madame Sophie de Lint. Le 16 juillet 2001,
Cramer + Cramer S.à r.l. (ci-après : Cramer + Cramer), dont M. Philippe Cramer est
l'associé depuis sa formation, a succédé à cette dernière locataire. C'est M. Philippe Cramer
qui habite l'appartement en question. Par arrêté VA 11'003 du 2 juillet 2010, le
département des constructions des technologies de l'information, devenu depuis lors le
département de l'urbanisme (ci-après : le département) a refusé à Mme Cosandier
l'autorisation d'aliéner à un tiers l'appartement n. 163-4. La vente ne portait que sur un seul
appartement, ce qui allait à l'encontre de l'intérêt public consistant à préserver l'existence
d'un nombre suffisant de logements répondant aux besoins prépondérants de la population.

Seule une vente en bloc des quatre appartements était possible. Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours. Le 21 septembre 2010, Mme Cosandier a conclu devant notaire une promesse de vente en faveur de Madame Maria Teresa Figurek (ci-après : l'acquéreuse) portant sur les droits de PPE relatifs à l'unité de bureau n. 163-2 et aux quatre appartements n. 163-4, 163-5, 163-14 et 163-20, y compris les appartenances, dépendance, partie intégrante et accessoires y relatifs, ainsi que sur les servitudes d'usage relatives à des places de stationnement pour véhicules automobiles. L'acquéreuse obtenait également un droit de préemption sur les droits de copropriété immatriculés au feuillet 163 n. 16 relatifs à l'appartement de 5,5 pièces dans lequel habitait Mme Cosandier. Le prix de cette transaction a été arrêté à CHF 3'000'000.-. Le 28 janvier 2011, Maître Karim Messali, notaire qui avait instrumenté la promesse de vente, a requis du département, pour le compte de Mme Cosandier, l'autorisation d'aliéner à l'acquéreuse les parts de copropriété précitée. L'appartement n. 163-14 n'était plus loué depuis le 31 décembre 2010 à la suite de la résiliation du bail par son locataire, qui y logeait depuis 1956. La totalité des baux à loyer en cours serait reprise par l'acquéreuse. Le 28 février 2011, Me Messali a transmis au département un courriel du 24 février 2011 que Mme Cosandier lui avait adressé pour exposer les motifs de l'aliénation. Elle avait pris avec regret la décision de se séparer d'une partie du patrimoine familial dont elle avait hérité. Elle voulait mettre fin à ses activités professionnelles le 31 juillet 2011 conformément aux avis médicaux et prendre sa retraite, si bien que ses revenus allaient diminuer. Elle était prête à réduire ses dépenses mais, afin de pouvoir vivre décemment, elle devait rembourser son hypothèque, n'étant plus en mesure de payer les intérêts. Elle voulait également ne plus avoir à payer les charges d'entretien de l'immeuble. Elle souhaitait continuer à vivre dans celui-ci pour éviter des frais de déménagement. Elle s'était obligée devant notaire à verser à sa mère une rente de CHF 1'337.- par mois et devait pouvoir continuer à honorer cet engagement. Par arrêté VA 11'267 du 17 mars 2011, le département, se fondant sur l'art. 39 al. 2 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), a autorisé l'aliénation des quatre appartements n. 163-4, 163-5, 163-14 et 163-20 aux conditions prévues dans le projet d'acte de vente. Les droits et obligations découlant des contrats de bail en cours et conclus au bénéfice des divers locataires seraient repris par l'acquéreuse. Ladite autorisation ne pourrait être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des quatre appartements concernés en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. Les appartements aliénés étaient destinés à l'habitation, à l'exclusion de toute activité commerciale ou administrative. La vente était conforme à la LDTR dès lors que la requérante cédait en une seule opération la totalité des lots qu'elle possédait dans l'immeuble 3, rue Merle-d'Aubigné, à l'exception de celui qu'elle habitait personnellement pour lequel un droit de préemption en faveur de l'acquéreuse serait inscrit au RF. La vente était autorisée par le département en vertu de la pesée d'intérêts à laquelle il devait procéder dans chaque cas d'espèce et de son pouvoir d'appréciation. Elle était conforme au principe de la proportionnalité. L'arrêté précité a fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 23 mars 2011. Le 26 avril 2011, l'Association genevoise de défense des locataires (ci-après : ASLOCA) a recouru contre cet arrêté auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à son annulation sous suite de frais et dépens (cause A/1238/2011). L'immeuble locatif avait été mis sous le régime de la PPE dans le but de vendre les appartements individuellement dans le cadre d'opérations spéculatives. Celles-ci n'avaient

pu se faire en raison de l'entrée en vigueur de la nouvelle teneur de l'art. 39 LDTR. Le tableau de la vente des appartements figurant dans la FAO n'indiquait pas la totalité des appartements de l'immeuble et surtout n'indiquait pas que la vente des quatre appartements constituait une vente en bloc en application de l'art. 39 al. 4 in fine LDTR. Une vente en bloc était cependant indispensable pour respecter la loi. Le 5 mai 2011, MM. Cramer ainsi que Cramer + Cramer ont également recouru auprès du TAPI contre l'arrêté précité, concluant à son annulation avec suite de dépens (cause A/1349/2011). Le 10 mai 2010, Mme Cosandier avait requis du département l'autorisation de vendre l'appartement qu'ils louaient (VA 11'003), non sans qu'ils aient auparavant subi de fortes pressions pour qu'ils l'achètent à un prix qu'ils trouvaient trop élevé. A la suite de leur opposition, le département avait refusé cette aliénation par arrêté du 2 juillet 2010, réservant la possibilité de procéder à une vente en bloc. Dans le cadre de l'instruction de la requête qui avait conduit à la délivrance de l'autorisation VA 11'267, Mme Cosandier avait invoqué des motifs personnels ou économiques à l'appui de sa décision de vendre. L'aliénation sollicitée violait l'art. 39 LDTR. Une autorisation de vente en bloc ne pouvait être accordée qu'aux conditions de l'art. 39 al. 4 LDTR. Selon la jurisprudence, l'existence d'une vente en bloc ne permettait pas à elle seule de considérer qu'un intérêt public au maintien de l'affectation locative de l'immeuble serait assuré. Pour autoriser une telle vente, les parties devaient justifier d'un intérêt privé particulier. En l'espèce, le département n'avait demandé aucune justification à Mme Cosandier et ne s'était fondé que sur le fait que l'opération projetée constituait une vente en bloc. Dans les deux causes précitées, le département et Mme Cosandier ont conclu au rejet du recours. Selon le département, avant d'être en PPE, l'immeuble en cause était exploité par une SIAL dont l'intégralité des certificats d'actions était détenue en hoirie par la famille de feu le grand-père de Mme Cosandier. Les seules ventes d'appartements dans l'immeuble avaient été autorisées, soit dans le cadre de la liquidation de la succession à laquelle Mme Cosandier avait participé, soit dans celui de la liquidation de la SIAL. Ainsi, par exemple, le département avait, par arrêté VA 6'246 du 3 juin 1999, autorisé en lien avec la liquidation de la succession la cession à un locataire en place des certificats d'actions liés à un appartement par l'un des hoirs Cosandier qui habitait à Bâle. Le département disposait d'une marge d'appréciation qui lui permettait de délivrer l'autorisation de vente en dehors des cas prévus par l'art. 39 al. 4 let. a à d LDTR, moyennant une pesée des intérêts. Mme Cosandier aurait été bien en peine de vendre l'intégralité du bloc d'appartements qu'elle possédait puisqu'elle habitait l'un de ceux-ci. Les motifs d'assainissement de la situation financière qu'elle avait exposés étaient dignes de considération. L'autorisation requise avait pour but de vendre le bloc d'appartements loués à des tiers conformément à l'art. 39 LDTR. Le département avait limité le risque d'une vente individuelle future des appartements en prévoyant que l'autorisation accordée ne pouvait constituer un précédent. Mme Cosandier a rappelé les circonstances dans lesquelles elle était devenue propriétaire des appartements. Celles-ci ne correspondaient pas à ce que l'ASLOCA alléguait par méconnaissance de la situation exacte. Son but n'était pas de réaliser d'importants bénéfices mais d'arriver à faire face à ses charges après qu'elle avait pris sa retraite le 31 juillet 2011 dans sa 67^{ème} année. En effet, son salaire représentait jusqu'alors 50 % de ses revenus, lesquels allaient diminuer. Elle ne pourrait plus faire face aux intérêts hypothécaires, aux charges d'entretien de l'immeuble, aux futurs travaux d'entretien de celui-ci, ainsi qu'à ses obligations financières vis-à-vis de sa mère. Elle a produit à l'attention du TAPI les pièces qui justifiaient ses explications. Par jugement du 6 décembre 2011, le TAPI a rejeté les recours, après avoir joint les causes A/1238/2011

et A/1349/2011 sous le numéro A/1238/2011. Pour autoriser l'aliénation, le département s'était fondé à juste titre sur les art. 39 al. 2 LDTR et 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) et non sur l'art. 39 al. 4 LDTR. Il avait dûment procédé à la pesée des intérêts en présence et appliqué le principe de la proportionnalité. Il n'avait pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation. La véracité et la sincérité des motifs exposés par Mme Cosandier pour justifier l'aliénation ne pouvaient être mises en doute. MM. Cramer et la société n'avaient fourni aucun élément permettant de les remettre en question. Contrairement à ce que soutenait l'ASLOCA, la vente litigieuse n'avait pas pour but d'individualiser ou de préparer le démantèlement des appartements en cause. Il s'agissait d'une vente en bloc sauf qu'elle n'intégrait pas l'appartement habité par la propriétaire. Par acte posté le 24 janvier 2012, l'ASLOCA a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) « contre le jugement annexé du 6 décembre 2011 » du TAPI, reçu le 9 décembre 2011, concluant préalablement à la comparution personnelle des parties, et principalement à « l'annulation de l'autorisation en cause ». Le département avait accordé l'autorisation VA 11'267 en recourant à une astuce qui avait pour but de permettre de commencer le « démantèlement des appartements locatifs de l'immeuble » incriminé. Les autorisations d'aliéner au sens de l'art. 39 LDTR ne pouvaient porter, en vertu de l'art. 39 al. 4 LDTR, que sur un appartement à la fois. Une vente en bloc ne pouvait être autorisée que pour des motifs d'assainissement financier au sens strict. Il revenait au propriétaire requérant d'établir l'existence de tels motifs. Si un propriétaire avait besoin d'assainir sa situation financière en vendant ses lots de PPE, cela impliquait la vente en bloc de l'ensemble de ceux-ci. Il n'était pas autorisé à n'en vendre qu'une partie. Mme Cosandier n'avait pas apporté la preuve qu'elle devait assainir sa situation au sens de la disposition légale précitée. Le 30 janvier 2012, l'ASLOCA a déposé des conclusions « précisant » celles prises le 24 janvier 2012. Elles visaient à demander principalement l'annulation et la mise à néant du jugement du TAPI du 6 décembre 2011 et de l'autorisation VA 11'267. Le 3 février 2012, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observation. Invités à se déterminer sur le recours, MM. Cramer et Cramer + Cramer s'en sont rapportés à justice le 6 février 2012. Le 10 février 2012, suite à la réception des conclusions du 30 janvier 2012, le département a émis des doutes sur leur recevabilité. Le 9 mars 2012, le département a répondu au recours. Il s'en est rapporté à justice quant à sa recevabilité et, sur le fond, a conclu à son rejet. Seuls les cinq appartements locatifs appartenant à Mme Cosandier étaient soumis à la LDTR car le sixième était un bureau. L'autorisation attaquée permettait l'aliénation de quatre appartements locatifs. Si elle ne portait pas sur le cinquième c'est qu'il s'agissait de l'appartement dans lequel résidait Mme Cosandier. Néanmoins, celle-ci avait accordé à l'acquéreuse un droit de préemption sur cet objet. L'argumentation juridique de la recourante était totalement contestée. Le département n'avait pas délivré l'autorisation en application de l'art. 39 al. 4 LDTR mais de l'art. 39 al. 2 de cette loi. Pour le surplus, la situation financière de la requérante était connue, celle-ci ayant produit toutes pièces justificatives utiles devant le TAPI. Le 12 mars 2012, Mme Cosandier s'en est rapportée à justice quant à la recevabilité du recours et a conclu à son rejet. Elle a réitéré ses explications relatives à sa situation personnelle et la diminution de ses revenus. Elle désirait rembourser son hypothèque grâce au produit de la vente de ses biens immobiliers. Lors des assemblées générales 2010 et 2011 de la PPE, les copropriétaires avaient planifié la restauration de la façade de l'immeuble et des travaux de rénovation. Le fonds de

rénovation ne permettait pas de couvrir le montant des travaux et elle devait puiser dans son épargne personnelle pour faire face aux charges de copropriété qui lui incombait. La vente en bloc des quatre appartements ne pouvait que susciter l'intérêt d'investisseurs visant l'encaissement de revenus périodiques ce qui garantissait, de facto, le maintien des unités dans le parc locatif. Le recours de l'ASLOCA était de nature politique. Par la vente immobilière à laquelle elle voulait procéder, elle n'avait jamais eu l'intention de permettre la division de son patrimoine en plusieurs lots pour les vendre séparément. La notion d'assainissement visée par l'art. 39 al. 4 LDTR comprenait celle de personnes dans sa situation qui se trouvaient face à la nécessité de rendre liquide tout ou partie de leur fortune immobilière privée pour faire face à leurs obligations. De ce fait, la décision du département pouvait être fondée sur cette disposition légale. Indépendamment des motifs visés dans celle-ci, elle pouvait également se justifier en vertu de la pesée des intérêts qui devait toujours être effectuée en vertu de l'art. 36 al. 2 LDTR, à défaut de quoi la garantie de la propriété privée conférée par l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) serait violée. Le 27 mars 2012, dans le délai imparti par le juge délégué pour formuler toute requête d'acte d'instruction supplémentaire, Mme Cosandier a versé à la procédure différentes pièces émanant de la copropriété pour justifier qu'elle devrait débours CHF 173'958.- prochainement pour des travaux de réfection dans l'immeuble. Le juge délégué a entendu les parties lors d'une audience de comparution personnelle le 21 mai 2012, MM. Cramer et Cramer + Cramer étant excusés. a. L'ASLOCA recourait par principe contre le démantèlement du parc immobilier locatif et la soustraction à la location d'unités de logement le composant par la constitution d'immeubles en PPE. Les conditions de l'art. 39 al. 4 LDTR n'étaient pas réalisées. En 2010, le département avait refusé la vente de l'un des appartements de Mme Cosandier car cela contrevenait à la LDTR. Mme Cosandier n'avait pas établi de manière suffisamment précise ses problèmes financiers et ses revenus immobiliers. La transformation du statut juridique de l'immeuble de SIAL en PPE n'avait pas fait l'objet d'un arrêté d'autorisation. Il y avait un intérêt public à ne pas autoriser des opérations de ce type. b. Mme Cosandier avait hérité de cet immeuble. Elle aurait voulu revendre l'un des appartements, ce qui lui avait été refusé. Elle avait décidé de vendre l'ensemble des lots en accordant à la même acquéreuse un droit de préemption sur l'appartement qu'elle conservait pour son usage. Elle avait produit devant le TAPI les pièces relatives à sa situation financière. Avant sa retraite, ses revenus annuels s'élevaient à près de CHF 424'665.-. Après juillet 2011, elle ne percevait plus les revenus de son activité dépendante, soit CHF 203'300.- par an. Elle ne recevait plus mensuellement qu'environ CHF 2'000.- de l'AVS et CHF 4'000.- au titre de son 2^{ème} pilier. A cela s'ajoutaient ses revenus bruts immobiliers en CHF 140'232.-. Elle avait une hypothèque d'un peu plus de CHF 1'000'000.-, constituée à l'époque de la liquidation de la SIAL pour payer des impôts et des travaux de réfection du bâtiment qui s'imposaient. A l'heure actuelle, de nouveaux travaux de rénovation s'imposaient dans l'immeuble. c. Selon le représentant du département, la décision attaquée était consécutive à une pesée des intérêts et se fondait sur les arts 39 al. 2 LDTR et 13 RDTR et non sur l'art. 39 al. 4 LDTR. Le département avait pris en considération que la vente portait sur la quasi-totalité des appartements locatifs de Mme Cosandier à une même personne et qu'un droit de préemption en faveur de la même acquéreuse était prévu pour le dernier appartement. Les biens aliénés constituaient un patrimoine familial appartenant à Mme Cosandier depuis longtemps. Il avait obtenu toutes les pièces utiles à comprendre les raisons financières qui conduisaient la recourante à requérir cette autorisation. L'intérêt public n'était pas mis en

danger par celle-ci. Le 31 mai 2012, Mme Cosandier a informé le juge délégué que le montant de son hypothèque s'élevait à CHF 1'200'000.- en 2011. Elle s'était acquittée cette année-là d'un montant de CHF 32'345.- d'intérêts. En 2011, elle avait perçu des revenus locatifs bruts totalisant CHF 120'755.-. Le 8 juin 2012, Mme Cosandier a conclu derechef au rejet du recours. L'autorisation accordée n'avait pas pour conséquence de retirer des logements du parc locatif. Elle était assortie de conditions prévenant tout risque qu'ils le soient. Les baux en cours devaient être repris et il n'était pas possible de se prévaloir de cette décision dans le cadre d'une future vente individualisée. Elle avait démontré qu'elle se trouvait dans la nécessité de réaménager sa situation financière si bien que les conditions de l'art. 39 al. 4 LDTR étaient réalisées. En outre, l'autorisation requise pouvait également être fondée sur l'art. 39 al. 2 LDTR. Le passage de l'immeuble du 3, rue Merle-d'Aubigné du statut de SIAL à celui de PPE ne nécessitait pas une autorisation puisqu'il n'y avait pas eu transfert à titre onéreux. Au surplus, la situation antérieure n'avait aucune importance puisque le département avait délivré l'autorisation non pas en vertu d'un des motifs tirés de l'art. 39 al. 4 LDTR mais par application de l'art. 39 al. 2 LDTR. Le 11 juin 2012, l'ASLOCA a persisté dans les termes de son recours. L'immeuble locatif litigieux avait été propriété de la Société immobilière Face Au Soleil puis il était devenu une SIAL. Celle-ci avait été « mise en liquidation le 26 avril 1995 ». Suite à cela, un ingénieur géomètre avait institué un cahier de répartition des locaux inscrits au RF le 14 octobre 1997 sans que les appartements soient formellement cédés à l'un ou l'autre des différents copropriétaires. Il s'agissait d'une astuce qui permettait d'éviter que l'opération d'individualisation soit soumise au département. Celui-ci avait dû mettre fin à ce type de pratiques en 2007 par une lettre-circulaire à tous les notaires pour faire respecter la lettre de l'art. 39 LDTR. Après transmission aux parties de ces dernières écritures, la cause a été gardée à juger. EN DROIT Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (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). A teneur de l'art. 65 al. 1 LPA, l'acte de recours doit contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. La LPA ne prévoit pas de possibilité de les compléter après l'échéance du délai de recours, ce qu'elle autorise s'agissant de l'exposé des motifs ou d'indications des moyens de preuve s'ils sont insuffisants (art. 65 al. 2 LPA ; T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 446 n. 1357). Le fait que des conclusions formelles ne ressortent pas expressément de l'acte de recours n'est pas en soi un motif d'irrecevabilité, pourvu que la chambre administrative et la partie adverse puissent comprendre avec certitude les fins du recourant (ATA/527/2012 du 21 août 2012 consid. 1a ; ATA/596/2011 du 20 septembre 2011 consid. 2 ss). La chambre administrative est tenue de respecter le principe de l'interdiction du formalisme excessif découlant de l'art. 29 al. 1 Cst. Les exigences en matière de contenu nécessaire d'un recours seront appréciées de manière plus stricte lorsque l'administré est représenté par un avocat ou un autre mandataire professionnellement qualifié. En l'espèce, les conclusions modifiées déposées le 30 janvier 2012 par la recourante sont postérieures à l'échéance du délai de recours qui prenait fin le 24 janvier 2012 compte tenu de la suspension des délais entre le 18 décembre et le 2 janvier (art. 17A LPA). Elles sont donc irrecevables. Toutefois, dans la mesure où la chambre administrative peut clairement comprendre, à partir de l'acte de recours posté le 24 janvier 2012 et des conclusions prises dans le délai légal, que le recours est dirigé contre le jugement du TAPI du 6 décembre 2011 et que les conclusions prises dans l'acte visent non seulement l'annulation de

l'autorisation VA 11'267 mais également celle dudit jugement, elle admettra sa recevabilité au regard des critères de l'art. 65 al. 1 LPA. 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 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 20 mars 2013 - ArAppart - L 5 20.03). En l'espèce, les appartements litigieux font partie des catégories de logements où sévit la pénurie, si bien que leur aliénation est soumise à autorisation en vertu de la LDTR. a. 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. b. L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement par nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession (art. 13 al. 3 let. a RDTR), satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (art. 13 al. 3 let. b RDTR) ou prendre un domicile dans un autre canton (art. 13 al. 3 let. c RDTR). a. 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 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'acquéreuse ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée. b. 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/266/2013 du 30 avril 2013 consid. 3 ; ATA/784/2012 du 20 novembre 2012 ; ATA/725/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/826/2001 du 11 décembre 2001 ; ATA/647/2000 du 24 octobre 2000), ce qui résulte d'une interprétation du texte légal tant littérale (le texte indique que l'autorité « accorde » l'autorisation, sans réserver d'exception) qu'historique (l'art. 9 al. 3 de la LDTR dans sa teneur en vigueur jusqu'au 1^{er} juin 2001, dont le contenu est repris matériellement à l'art. 39 al. 4 LDTR, prévoyait expressément que l'autorité ne pouvait refuser l'autorisation). Il n'y a donc, dans une telle hypothèse, 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 et ATA/725/2012 précités). A l'inverse, au vu de la marge d'appréciation dont l'autorité dispose, lorsqu'aucun des motifs d'autorisation expressément prévus par l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisé, elle doit effectuer la pesée des intérêts requise par l'art. 39 al. 2 LDTR et rechercher si l'intérêt public l'emporte sur l'intérêt privé du requérant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (Arrêt du Tribunal fédéral

1P.2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f, résumé in SJ 1999 II 287 ; ATA/104/2011 , ATA/103/2011 , ATA/102/2011 et ATA/101/2011 du 15 février 2011, confirmés par arrêts du Tribunal fédéral 1C_143/2011 , 1C_141/2011 , 1C_139/2011 et 1C_137/2011 du 14 juillet 2011). Le Tribunal fédéral a rappelé à cette occasion que, même en cas de vente en bloc, il était nécessaire d'examiner si l'intérêt privé du propriétaire requérant était spécial et s'il primait l'intérêt public à la préservation du marché locatif (ATA/196/2013 du 26 mars 2013 ; ATA/115/2013 du 26 février 2013 ; ATA/193/2012 du 3 avril 2012). Dans le cas des immeubles d'appartements en PPE, la vente en bloc de ces derniers doit être préférée à la vente par unités séparées, ce procédé-là ne mettant en principe pas en péril les buts de la LDTR (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 précité consid. 2f ; ATA/244/2007 du 15 mai 2007 et les références citées). Toutefois, même dans ce cadre, la vente en bloc de petits lots d'appartements augmente la probabilité d'une vente ultérieure de logements individualisés aux locataires en place et, partant, le risque d'atteinte au parc immobilier locatif protégé par la LDTR. Il y a donc lieu de privilégier une approche stricte de la protection conférée par cette loi pour éviter une telle atteinte par des « ventes à la découpe ». Ainsi, même en cas de vente en bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011 précité consid. 3.3). En l'espèce, l'aliénation projetée ne correspond à aucune des hypothèses dans lesquelles le département doit accorder l'autorisation au sens de l'art. 39 al. 4 LDTR. L'immeuble du 3, rue Merle-d'Aubigné n'a pas été soumis dès sa construction au régime de la PPE et sa transformation en un tel régime juridique est postérieure à 1985. Les appartements à vendre ont déjà été loués et n'ont jamais fait l'objet d'une autorisation d'aliéner depuis que la PPE a été constituée. En outre, pour vendre en bloc ses quatre appartements, la recourante ne peut se prévaloir de la nécessité d'assainir sa situation financière au sens de l'art. 39 al. 4 in fine , la notion d'assainissement au sens de cette disposition impliquant une nécessité de se désendetter en se défaisant de son patrimoine financier pour éviter des poursuites ou une mise en faillite (art. 13 al. 3 let. b RDTR) et non pas au seul désir de se désendetter (ATA/784/2012 et ATA/725/2012 précités). C'est donc à juste titre que le département a procédé à une pesée des intérêts avant de statuer sur la requête, conformément à l'art. 39 al. 2 LDTR. En l'occurrence, les résultats de cette pesée des intérêts sont exempts de critiques. Même si les motifs qui dictent l'aliénation projetée - soit l'opportunité pour la propriétaire des parts de PPE d'aménager sa situation financière en raison de sa prise de retraite - ne sont pas liés à la nécessité d'un assainissement de la situation financière de l'intimée au sens de l'art. 39 al. 4 LDTR in fine , ils sont établis par pièces et dignes d'être pris en considération dans le cadre de la pesée des intérêts de l'art. 39 al. 2 LDTR, l'intérêt privé invoqué par la venderesse étant sur ce point important. De son côté, l'intérêt public au maintien d'un parc immobilier locatif est également préservé. Par l'aliénation projetée, les quatre appartements disponibles vont passer en mains de la même propriétaire. Celle-ci s'est engagée à reprendre les baux en cours, ce qui préserve leur affectation au marché locatif. L'arrêté querellé précise que l'aliénation autorisée ne peut avoir valeur de précédent. Certes, la vente ne porte pas sur les cinq appartements propriété de l'intimée, mais c'est parce qu'elle réside dans le dernier, ce qui est son droit le plus strict découlant de la garantie de la propriété consacrée par l'art. 26 al. 1 Cst. Si l'aliénation projetée a pour effet d'individualiser ledit appartement, un droit de préemption a été conclu en faveur de l'acquéreuse. Si celui-ci est exercé, cela permettra de reconstituer le bloc d'appartements initial. L'intérêt public ne suffit donc pas dans le cas présent à justifier d'interdire la vente immobilière projetée et le département était en droit, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, d'accorder l'autorisation requise, même s'il

aurait dû, avant de délivrer celle-ci, demander à la requérante qu'elle établisse par pièces les motifs de sa requête et ne pas se contenter du simple courriel du 24 février 2011 adressé par le notaire de celle-ci. La recourante allègue que l'autorisation délivrée serait contraire au droit parce que l'intimée et les autres membres de l'hoirie n'ont jamais sollicité d'autorisation du département sous l'angle de la LDTR lorsqu'ils avaient procédé entre eux au partage-attribution des lots de PPE, après avoir liquidé la SIAL. Le Tribunal administratif, dont la chambre a repris les compétences depuis le 1^{er} janvier 2011, a déjà eu l'occasion de statuer sur cette question (ATA/255/2010 du 20 avril 2010). Si une opération, consistant à attribuer individuellement à des actionnaires d'une société immobilière, la propriété d'appartements détenus jusque-là par cette personne morale était une opération qui devait être considérée comme une aliénation soumise à autorisation au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR (consid. 4), le Tribunal administratif avait cependant jugé que la sécurité du droit ne permettait pas d'invalider l'opération en question dès lors que l'opération était ancienne et que le RF avait accepté d'inscrire ces attributions sans être en possession d'une déclaration du département ou du notaire qui avait enregistré l'acte d'attribution, constatant le non-assujettissement à la LDTR, comme l'exige l'art. 17 al. 2 LDTR. En l'espèce, si le département a autorisé le 3 juin 1999 l'un des hoirs Cosandier à aliéner un, voire plusieurs appartements qui lui avaient été attribués dans le cas de la liquidation de la succession, le partage-attribution intervenu le 20 septembre 1999 n'a pas été soumis à son aval, conformément à l'art. 17 LDTR. L'absence d'une telle autorisation ne peut cependant plus avoir d'incidence. D'une part, le RF avait accepté d'inscrire Mme Cosandier comme propriétaire des cinq lots d'appartements qui lui étaient attribués ; d'autre part, une telle décision ne peut plus être remise en question par nécessité d'assurer la sécurité du droit. Au demeurant, si une telle autorisation avait été requise, elle aurait dû être accordée en vertu de l'art. 13 al. 3 let. a RDTR puisque le partage-attribution avait pour motif la liquidation d'une succession. Le recours de l'ASLOCA sera donc rejeté, dans la mesure où il est recevable. Un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à sa charge (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera accordée à Mme Cosandier à la charge de l'ASLOCA, vu l'issue du litige (art. 87 al. 2 LPA). Aucun émoulement ou indemnité de procédure ne sera mis à la charge de MM. Cramer et de Cramer + Cramer, dans la mesure où ils s'en sont rapportés à justice et n'ont pas pris de conclusions en ce sens (art. 87 al. 2 LPA). PAR CES MOTIFS LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE rejette, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 24 janvier 2012 par l'ASLOCA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 6 décembre 2011 ; met un émoulement de CHF 1'000.- à la charge de l'ASLOCA ; alloue à Madame Juliane Cosandier une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à la charge de l'ASLOCA ; dit qu'il n'est pas mis d'émoulement à la charge de Messieurs Bertrand et Philippe Cramer et de Cramer + Cramer S.à r.l., ni ne leur est alloué d'indemnité de procédure ; dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ; communique le présent arrêt à Me Christian Dandrès, avocat de la recourante, au département de l'urbanisme, à Me Lucien Lazzarotto, avocat de Madame

Juliane Cosandier, à Me François Bellanger, avocat de Messieurs Bertrand et Philippe Cramer et de Cramer + Cramer S.à r.l., ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance. Siégeants : Mme Hurni, présidente, M. Thélin, Mme Junod, MM. Dumartheray et Verniory, juges. Au nom de la chambre administrative : la greffière-juriste : S. Hüsler Enz la présidente siégeant : E. Hurni Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties. Genève, le la greffière :

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