

GE_GERICHTE A/1474/2015 vom 12. Juli 2016

GE Cour de justice, 2016-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1474_2015

FR: GE_GERICHTE A/1474/2015 du 12 juillet 2016

IT: GE_GERICHTE A/1474/2015 del 12 luglio 2016

Regeste

MOTIVATION DE LA DEMANDE ; AUTORISATION OU APPROBATION(EN GÉNÉRAL) ; PESÉE DES INTÉRÊTS ; INTÉRÊT PUBLIC ; LOGEMENT ; MARCHÉ LOCATIF ; PRINCIPE DE LA BONNE FOI | Rejet du recours du locataire et de l'aliénateur contre le jugement du TAPI annulant l'autorisation de vente de l'appartement délivré par le département. Les motifs invoqués par les recourants, soit le désir pour le locataire d'acheter le bien loué sans but spéculatif ou de profit, et pour le vendeur le besoin de vendre son appartement pour assurer sa retraite et amortir des dettes 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. | LPA.65; LDTR.25; LDTR.39; RDTR.13; Cst.9

Erwägungen

E. 1

Monsieur Richard COHEN a acheté en mars 1983 les parcelles n os 3'369, 3'370, 3'371, 3'372, 3'374, 3'377, 3'378 et 3'379, feuille 78, du cadastre de Genève, section Plainpalais, sur lesquelles il a fait construire des bâtiments de logements aux adresses 26 à 36, avenue Eugène-Pittard et 2 à 6, chemin des Glycines. ![endif]>![if>

E. 2

Le 17 décembre 2009, l'immeuble sis 28, avenue Eugène-Pittard a été soumis au régime de la propriété par étages (ci-après: PPE). ![endif]>![if>

E. 3

Le 7 décembre 2010, Monsieur Laurent HEMSI a signé un contrat de bail, d'une durée allant du 1 er mars 2011 au 31 août 2014, portant sur l'appartement n° 6.02 de quatre pièces situé au 28, avenue Eugène-Pittard. Par avenant, cette durée initiale a été prolongée jusqu'au 29 février 2016. Le jour de la signature du bail, il a signé une promesse de vente avec le bailleur sur l'appartement susmentionné. ![endif]>![if>

E. 4

Entre le 16 décembre 2011 et le 5 avril 2013, M. COHEN a effectué diverses donations d'appartements et de box à des membres de sa famille.![endif]>![if>

E. 5

Par arrêtés des 16 mai 2012, 3 juillet 2012 et 15 avril 2014, le département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'urbanisme et ensuite le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département ou le DALE) a autorisé l'aliénation respectivement de trois appartements par M. COHEN à divers anciens locataires.![endif]>![if> Ces décisions n'ont pas fait l'objet de

recours, sont définitives et exécutoires.

E. 6

Le 2 juin 2014, M. COHEN a requis du département l'autorisation de vendre l'appartement 6.02 à M. Laurent HEMSI. M. HEMSI voulait s'y établir à long terme. Quant à M. COHEN, il désirait rembourser certaines dettes et assurer son train de vie durant sa retraite.

E. 7

Par arrêté du 17 mars 2015 (VA 12386), le département a autorisé M. COHEN à vendre le bien en question à M. HEMSI. Le prix de vente total était fixé à CHF 1'290'000.-. M. COHEN était propriétaire de dix appartements sur les onze que comptait l'immeuble. Il avait pris un nouveau domicile hors du canton. Plus de 60 % des locataires en place avaient accepté formellement l'acquisition par M. HEMSI. Partant, après une pesée des intérêts, il se justifiait d'autoriser l'aliénation.

E. 8

Le 4 mai 2015, l'association genevoise des locataires (ci-après : ASLOCA) a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation précitée, concluant à son annulation. Le seul appartement de l'immeuble concerné dont M. COHEN n'était plus propriétaire avait été aliéné de manière illégale, de sorte que le département ne pouvait pas déduire de cette aliénation un motif d'autorisation pour l'appartement en cause. De plus, les conditions de l'art. 39 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) n'étaient pas réalisées et rien au dossier ne faisait transparaître un quelconque intérêt privé de l'acquéreur prévalant sur l'intérêt public de sauvegarder le parc locatif genevois.

E. 9

M. COHEN s'est opposé au recours le 8 juin 2015. M. HEMSI, étant intéressé à acheter l'appartement litigieux, avait conclu un contrat de bail afin de pouvoir acheter le bien au bout d'une durée de trois ans, comme l'avait assuré le département au notaire de M. COHEN dans une lettre de 2005, à condition de remplir les réquisits de l'art. 39 al. 3 LDTR, en l'espèce remplis. L'aliénation, pour M. HEMSI, se justifiait dans le but de lui garantir un logement, d'opérer un bon placement pour le deuxième pilier et de diminuer progressivement les charges consacrées au logement. Quant à M. COHEN, il n'avait pas acheté son parc immobilier dans le but de le morceler et de vendre les appartements de gré à gré, ou « à la découpe ». La vente litigieuse s'opérait dans le cadre d'un désengagement financier et de l'assurance de disposer d'assez de liquidités pour sa retraite. Étant donné que certains appartements situés dans des immeubles dont M. COHEN était le propriétaire avaient déjà été vendus, ce dernier n'était plus en mesure de vendre les immeubles en bloc, aucun investisseur n'étant intéressé par ce type de transaction, raison pour laquelle il avait vendu ces appartements individuellement et avec l'accord du département. Un refus de la part dudit département de vendre ses appartements supplémentaires aurait été une entrave disproportionnée à sa liberté de commerce. S'étant basé, dans son cas, sur une pratique constante du département l'ayant autorisé à vendre ses biens, ainsi que sur des renseignements donnés par ce dernier, M. COHEN devait être protégé dans sa bonne foi. En effet, comme l'expliquait un courrier du 5 avril 2005 du département à l'attention du notaire de M. COHEN, afin de pouvoir aliéner un appartement en conformité avec la loi, il

convenait de respecter les conditions mentionnées à l'art. 39 al. 3 LDTR. Celles-ci réunies, l'intérêt privé du locataire à acquérir l'appartement était présumé et le département se devait de délivrer l'autorisation d'aliéner. À l'inverse, si le loyer de l'appartement durant trois ans était englobé dans le calcul du prix de vente, l'art. 39 al. 3 LDTR ne serait pas respecté. Il subirait un préjudice si le département lui refusait la vente dorénavant de ses appartements, de sorte qu'il fallait reconnaître son intérêt privé comme prépondérant à l'intérêt public d'interdire ladite vente. Ainsi, toutes les promesses de vente qu'il avait conclues avant 2013 devaient pouvoir être exécutées. Enfin, l'intérêt public à maintenir ce type d'appartements dans le parc locatif ne pouvait pas l'emporter sur l'intérêt privé de vendre le bien litigieux car ce genre de logements ne correspondait pas aux besoins prépondérants de la population de par son loyer élevé.

E. 10

Le 15 juin 2015, M. HEMSI s'est déterminé sur le recours en le contestant formellement. ![endif]>![if> Il souhaitait acquérir l'appartement litigieux pour des raisons d'allégement financier et pour y habiter de manière durable sans craindre de perdre son logement.

E. 11

Par observations du 30 juin 2015, le département a appuyé les écritures de MM. COHEN et HEMSI. ![endif]>![if> Dès lors que les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR étaient remplies dans le cas d'espèce, et suite à une pesée des intérêts, l'intérêt privé de M. HEMSI d'acquérir son logement pour assurer son futur l'emportait sur l'intérêt public.

E. 12

M. COHEN a informé le tribunal, par lettre du 12 août 2015, que le seul appartement dont il n'était plus propriétaire au sein de l'immeuble sis 28, rue Eugène-Pittard, avait été donné à son fils, Monsieur Léonard COHEN. Vu qu'il n'avait jamais loué l'appartement auparavant, qu'il y avait vécu et qu'il avait quitté la Suisse, M. Léonard COHEN avait pu vendre ledit logement le 15 mai 2014 sans requérir d'autorisation du département. ![endif]>![if>

E. 13

Le 13 octobre 2015, M. COHEN a produit le contrat de promesse de vente conclu entre ce dernier et M. HEMSI dans lequel il était mentionné que « les parties conviennent d'ores et déjà à ce sujet que la moitié du loyer mensuel, appartement et garage, convenu de TROIS MILLE CINQ CENTS FRANCS ([CHF] 3'500.-) soit MILLE SEPT CENT CINQUANTE FRANCS ([CHF] 1'750.-) que le locataire promettant-acquéreur aura versé dans l'intervalle sera dans cette hypothèse considéré comme l'ayant été fait à valoir sur ce solde du prix de vente. »![endif]>![if>

E. 14

Par décision du 27 octobre 2015, le TAPI a admis le recours et annulé l'autorisation de vente litigieuse. Malgré le fait que la transaction ne poursuivait pas un but spéculatif ou de profit et que les effets de la décision attaquée apparaissaient relativement lourds pour le locataire, le département devait faire primer l'intérêt public de sauvegarder le parc locatif et refuser l'autorisation de la vente au vu du fait que celle-ci n'avait d'autre motif qu'un but économique et que la situation financière de l'aliénateur était saine, donc ne nécessitait pas de vendre l'appartement litigieux. ![endif]>![if> Par ailleurs, M. COHEN ne pouvait pas se prévaloir de sa bonne foi basée sur le courrier du 5 avril 2005 du département au notaire de ce premier car ce courrier, datant de cinq ans avant la signature de la promesse de vente et

du bail, ne lui était pas personnellement adressé et ne faisait pas référence à la vente litigieuse.

E. 15

Le 11 décembre 2015, M. HEMSI a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité en concluant à son annulation et en reprenant en substance son argumentation antérieure.!

E. 16

Par acte déposé du 18 décembre 2015, M. COHEN a également recouru auprès de la chambre administrative en concluant à l'annulation du jugement entrepris en reprenant son argumentation antérieure sur notamment la nécessité financière de vendre l'appartement en cause et sur la motivation de l'acquéreur à s'assurer un logement à un prix économiquement plus favorable. ! Le TAPI n'avait pas tenu compte de ce que la législation imposait de faire prévaloir, soit l'intérêt de l'acquéreur lorsque les conditions étaient réalisées, comme dans le cas d'espèce, et dès lors il avait violé le droit, méconnu le principe de la bonne foi de l'administration, porté une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété et rendu un jugement arbitraire. Selon un arrêt du Tribunal fédéral du 2 août 2015, la pesée des intérêts et l'évaluation du motif de refus devaient se faire au regard des intérêts privés en jeu de sorte qu'il ne suffisait pas d'évoquer de manière générale la nécessité de maintenir le logement dans le régime locatif, sans quoi une autorisation de vendre ne serait pratiquement jamais possible.

E. 17

Le 18 janvier 2016, le département s'est rallié à l'argumentation de MM. COHEN et HEMSI.!

E. 18

Par mémoire-réponse du 21 janvier 2016 au recours de M. HEMSI, l'ASLOCA a conclu à l'irrecevabilité du recours de ce dernier au motif que ses griefs n'étaient pas assez motivés. Si la chambre administrative ne déclarait pas le recours irrecevable, elle devait le rejeter car l'opération à laquelle se livrait l'aliénateur s'apparentait à une découpe de l'immeuble en question afin de maximiser ses profits, soit une opération contraire à l'art. 39 LDTR. De plus, il était prévu dès la conclusion du contrat de bail que M. HEMSI acquiert le logement et qu'il n'avait passé les trois années passées en tant que locataire que pour satisfaire en apparence les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR, il s'agissait en réalité d'une « location-vente » constitutif d'une fraude à la loi. La partie du loyer constituant une avance sur le prix de vente venait confirmer cela. Le TAPI avait dès lors à raison annulé l'autorisation délivrée.!

E. 19

Par mémoire-réponse du 25 janvier 2016 au recours de M. COHEN, l'ASLOCA a conclu à titre liminaire, vu la procédure parallèle et l'état de fait tout à fait identique entre l'ASLOCA et Madame Mylène HEMSI, sœur de M. HEMSI, souhaitant acquérir un appartement de M. COHEN, et la présente procédure, à la jonction des deux causes. Elle a persisté pour le reste dans ses conclusions. Une vente à la découpe comme procédait M. COHEN était une opération visant une maximisation du prix de vente et partant une opération purement commerciale. De plus, le courrier de 2005 dont se prévalait le recourant ne correspondait nullement à une promesse effective du département à M. COHEN. L'argument de ce dernier

concernant le fait que l'appartement litigieux ne répondait pas aux besoins prépondérants de la population n'était pas pertinent à l'égard de l'art. 39 LDTR. ![/endif]>![if>

E. 20

Le 17 février 2016, M. COHEN a fourni ses observations à la chambre administrative, persistant dans ses conclusions et confirmant avoir agi de bonne foi, dans toutes les opérations entreprises, au regard de l'acquiescement du département pour chaque transaction effectuée. De plus les loyers des appartements du complexe Eugène-Pittard et Glycines dépassaient largement les besoins prépondérants de la population. ![/endif]>![if>

E. 21

Le 18 février 2016, M. HEMSI s'est déterminé sur le mémoire-réponse de l'ASLOCA en contestant l'irrecevabilité de son recours invoquée par l'intimée. ![/endif]>![if>

E. 22

En conséquence, le recours sera rejeté.![endif]>![if>

E. 23

Un émolument de CHF 500.- chacun sera mis à la charge de MM. COHEN et HEMSI, le département devant en être dispensé en application de l'art. 87 al. 1 LPA. En revanche, tous les recourants ainsi que le département devront verser une indemnité de procédure à l'ASLOCA, d'un montant de CHF 1'200.-, à savoir CHF 400.- pour l'État de Genève, CHF 400.- pour M. COHEN et CHF 400.- pour M. HEMSI (art. 87 al. 2 LPA).![endif]>![if>

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