

GE_GERICHTE A/2191/2011 vom 13. November 2012

GE Cour de justice, 2012-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2191_2011

FR: GE_GERICHTE A/2191/2011 du 13 novembre 2012

IT: GE_GERICHTE A/2191/2011 del 13 novembre 2012

Erwägungen

E. 1

Sur la parcelle n° 3'456 feuille 34 de la commune de Lancy, un immeuble de logements, à l'adresse 17-19-21 chemin des Fraisiers, a été édifié dans les années 1960.

E. 2

Dès sa construction, il a été constitué en société immobilière d'actionnaires-locataires (ci-après : SIAL), selon les pièces produites. Après la liquidation de ladite société, ceux-ci sont devenus propriétaires en nom de leur appartement.

E. 3

Le 27 octobre 2003, l'immeuble a été constitué en propriété par étages (ci-après : PPE) sans avoir fait l'objet d'une autorisation d'aliéner. Il comptait alors 98 appartements répartis entre 78 propriétaires distincts.

E. 4

Au bénéfice d'un arrêté du département qui lui avait été délivré le 20 août 2008 (VA 10'362), Monsieur Alberto Frigerio a acquis en octobre 2008 deux de ces appartements, l'un de 3 pièces (n° 3.04) au 1^{er} étage et l'autre de 4 pièces (n° 5.09) au 3^{ème} étage, tous deux loués à des tiers.

E. 5

En janvier 2011, il a sollicité du département l'autorisation de les vendre à PMB Business privé S.A. (ci-après : PMB S.A.), de siège à Genève, pour un prix total de CHF 350'000.-.

E. 6

Par arrêté du 8 février 2011 (VA 11'233), publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 11 février 2011, le département a autorisé cette vente en bloc, sur la base de l'art. 39 al. 4 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). Aucun recours n'a été interjeté à l'encontre dudit arrêté.

E. 7

En avril 2011, PMB S.A. a acquis ces deux appartements pour le prix précité.

E. 8

Le 24 mai 2011, la nouvelle propriétaire a sollicité du département l'autorisation de vendre les deux appartements à Monsieur Patrick Rampone, pour un prix total de CHF 600'000.-. Il n'est pas allégué que M. Rampone était locataire de l'un ou l'autre de ces logements.

E. 9

Par arrêté du 15 juin 2011 (VA 11'348), publié dans la FAO le 22 juin 2011, le département a délivré l'autorisation sollicitée, en application de l'art. 39 al. 4 let. a et d LDTR, l'acquéreur devant reprendre les droits et obligations découlant des baux en cours.

E. 10

Le 18 juillet 2011, l'Association genevoise de défense des locataires (ci-après : l'ASLOCA) a recouru contre cet arrêté auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) en concluant préalablement, à la production d'un certain nombre de documents et principalement, à l'annulation de l'arrêté VA 11'348. Sa motivation était exposée comme suit : « L'appartement locatif de l'immeuble 17.19.21 chemin des Fraisières, commune de Lancy, a été mis en vente en violation de l'art. 39 LDTR. L'appartement locatif en cause fait l'objet du démantèlement des appartements locatifs de l'immeuble. La vente de l'appartement en cause changerait l'affectation de cet appartement locatif bon marché, avec comme conséquence une forte augmentation de sa valeur, en violation de l'art. 39 LDTR ». L'ASLOCA se référait pour le surplus à trois arrêts rendus par la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) le 15 février 2011.

E. 11

Le 21 août 2011, PMB S.A. a conclu au rejet du recours et à la confirmation de l'autorisation qui lui avait été accordée. Les deux appartements ayant déjà été vendus précédemment en bloc, le département se devait de lui accorder l'autorisation de les vendre sous la même forme. Les arrêts auxquels se référait l'ASLOCA ne concernaient pas des situations comparables.

E. 12

Le 1^{er} septembre 2011, le département a produit les pièces requises par la recourante, lesquelles ont permis d'établir l'historique de cette propriété, rappelé ci-dessus.

E. 13

Le 19 septembre 2011, le département a conclu au rejet du recours, l'autorisation qu'il avait délivrée le 15 juin 2011 respectant l'art. 39 al. 4 let. a et d LDTR.

E. 14

Le TAPI a entendu les parties lors d'une audience de comparution personnelle tenue le 8 novembre 2011. Elles ont campé sur leur position respective. PMB S.A. avait été créée en 2006. Selon l'extrait du registre du commerce (ci-après : RC), elle avait pour administrateurs MM. Patrick Beros et Barthélémy Roch. Selon le représentant du département, la constitution de la PPE en 2003 n'était pas soumise à autorisation, alors que pour le représentant de l'ASLOCA, tel aurait dû être le cas.

E. 15

Par jugement du même jour, expédié aux parties le 29 novembre 2011, le TAPI a rejeté le recours de l'ASLOCA.

E. 16

Le 13 janvier 2012, l'ASLOCA a interjeté appel (sic) auprès de la chambre administrative contre ce jugement, qu'elle avait reçu le 30 novembre 2011. La partie en droit dudit recours tient en ces lignes : « L'ASLOCA a renoncé à l'annulation de l'arrêté en cause, mais elle

demande uniquement la modification du texte dudit arrêté pour que ce bloc, qui n'est pas mentionné dans l'arrêté, soit inséré dans les conditions requises, afin de garantir la volonté du jugement pour que la volonté du Tribunal de 1ère instance soit respectée. Face aux importantes violations concernant l'immeuble en cause, il est indispensable que l'arrêté en cause soit rédigé correctement pour ce bloc soit maintenu » (sic). Ses conclusions préparatoires tendaient à ce qu'une audience de comparution personnelle soit ordonnée « pour modifier l'arrêté VA 11'348 ». Principalement, la chambre de céans devait « modifier l'arrêté VA 11'348 et le jugement du TAPI du 8 novembre 2011 ». Les intimés devaient être déboutés et condamnés aux frais d'instance, comprenant une participation équitable aux honoraires de son conseil.

E. 17

Le TAPI a produit son dossier le 18 janvier 2012.

E. 18

Le 1^{er} mars 2012, le département a conclu principalement, à l'irrecevabilité du recours, les conclusions de ce dernier étant différentes de celles prises devant le TAPI et subsidiairement, au rejet dudit recours, l'autorisation délivrée le 15 juin 2011 étant conforme à l'art. 39 al. 4 LDTR pour les raisons déjà exposées.

E. 19

Le 2 mars 2012, PMB S.A. a soulevé l'irrecevabilité du recours, lequel ne comportait pas de conclusions répondant aux exigences posées par l'art. 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). L'ASLOCA semblait vouloir que l'arrêté querellé soit modifié en ce sens qu'il soit mentionné que les deux appartements vendus constituaient un bloc, sans indiquer pourquoi. Dans la mesure où cette conclusion divergeait de celle tendant à l'annulation de l'autorisation prise devant la juridiction de première instance, le recours devait être rejeté s'il était considéré comme recevable. Le département n'avait à juste titre pas soumis l'autorisation de vendre les deux appartements dont elle était propriétaire « à la condition que l'arrêté ne pourrait pas être ultérieurement invoqué pour vendre lesdits appartements de manière individualisée ».

E. 20

Sur quoi, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées le 7 mars 2012. EN DROIT 1. Le recours - et non l'appel - 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. 17A al. 1 let. c et 62 al. 1 let. a LPA). 2. Pour être recevable, un recours doit satisfaire aux exigences de l'art. 65 LPA, à savoir contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant (al. 1). Il doit contenir également « l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve. Les pièces dont dispose le recourant doivent être jointes » (al. 2). 3. La juridiction saisie peut se montrer plus exigeante au regard de ces prescriptions de forme lorsque le recourant est assisté d'un avocat ou d'un autre mandataire professionnellement qualifié que s'il agit en personne. 4. De plus, la chambre de céans est liée par les conclusions des parties, mais non par les motifs (art. 69 al. 1 LPA). Si elle admet le recours, elle réforme la décision attaquée ou l'annule. Si elle le juge nécessaire, elle peut renvoyer la cause à l'autorité qui a statué pour nouvelle décision (art. 69 al. 3 LPA). 5. a. Les exigences formelles posées par le législateur n'ont d'autre but que de permettre à la juridiction administrative de déterminer l'objet du litige qui lui est soumis et de donner l'occasion à la partie intimée de répondre

aux griefs formulés à son encontre (ATA/1/2007 du 9 janvier 2007 consid. 5b ; ATA/632/2005 du 27 septembre 2005 ; ATA/251/2004 du 23 mars 2004 ; ATA F. du 8 septembre 1992). Cette exigence est considérée comme remplie lorsque les motifs du recours, sans énoncer de conclusions formelles, permettent de comprendre aisément ce que le recourant désire (ATA/807/2005 du 29 novembre 2005). b. Selon l'art. 68 LPA, le recourant peut invoquer des motifs, des faits et des moyens de preuves nouveaux qui ne l'ont pas été dans les précédentes procédures, sauf exception prévue par la loi. A contrario , cette disposition interdit au recourant de prendre des conclusions qui n'auraient pas été formées devant la juridiction de première instance. c. Si un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, il ne peut pas prendre dans son mémoire de recours des conclusions qui sortent du cadre des questions qui ont été l'objet de la procédure antérieure. Quant à l'autorité de recours de seconde instance, elle n'examine pas les prétentions et les griefs qui n'ont pas fait l'objet du prononcé de l'instance inférieure, sous peine de détourner sa mission de contrôle, de violer la compétence fonctionnelle de cette autorité-ci, d'enfreindre le principe de l'épuisement des voies de droit préalables et, en définitive, de priver les parties d'un degré de juridiction. Par conséquent, le recourant qui demande la réforme de la décision attaquée devant l'autorité de recours ne peut en principe pas présenter de conclusions nouvelles ou plus amples devant l'instance de recours, c'est-à-dire des conclusions qu'il n'a pas formulées dans les phases antérieures de la procédure (ATA/168/2008 du 8 avril 2008 ; B. BOVAY, Procédure administrative, Berne 2000, p. 390/391). 6. En l'espèce, le recours du conseil de l'ASLOCA auprès de la chambre de céans ne conclut plus à l'annulation de l'arrêté VA 11'348 du 15 juin 2011, comme c'était le cas dans le cadre de son recours auprès du TAPI, mais tend uniquement à obtenir la modification dudit jugement et de l'arrêté précité, dans un sens qui n'est pas mentionné dans ses conclusions. Or, il n'appartient ni à la chambre de céans, ni aux intimés, de deviner ou de reconstituer la volonté de la recourante. En conséquence, le recours sera déclaré irrecevable pour les raisons exposées ci-dessus. Dès lors, il ne sera pas donné suite à la demande d'audition des parties formulée par la recourante. 7. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante. Une indemnité de procédure de CHF 1'000 sera allouée à PMB S.A., à charge de l'ASLOCA, pour autant que la mention « avec suite de frais et dépens » puisse être comprise comme une demande d'indemnité de procédure au sens de l'art. 87 LPA. * * * * *

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