

GE_GERICHTE A/2736/2012 vom 3. März 2015

GE Cour de justice, 2015-03-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2736_2012

FR: GE_GERICHTE A/2736/2012 du 3 mars 2015

IT: GE_GERICHTE A/2736/2012 del 3 marzo 2015

Regeste

BAIL À LOYER ; PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES ; VENTE ; AFFECTION DORSALE ; AFFECTION DU GENOU ; MALADIE DE MENIÈRE ; LEUCÉMIE ; AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR ; PESÉE DES INTÉRÊTS | Rejet du recours d'un locataire contre le jugement du TAPI annulant l'autorisation de vente de l'appartement qu'il loue à proximité des HUG, délivrée par le département. Si le recourant souffre effectivement de nombreux problèmes de santé, aucun élément du dossier ne démontre qu'il aurait un besoin plus accru que n'importe quelle autre personne d'habiter à proximité des HUG. Rien ne l'empêche de continuer à louer l'appartement puisqu'aucune résiliation de bail ne lui a été annoncée par la propriétaire. Les travaux qu'il a effectués dans l'appartement ne sont pas non plus susceptibles de faire primer son intérêt privé sur l'intérêt public à la préservation du parc locatif genevois. | Cst. 26 ; LDTR.25.al1 ; LDTR.25.al3 ; LDTR.39.al1 ; LDTR.39.al2 ; LDTR.39.al3 ; LDTR.39.al4 ; RDTR.13.al1 ; RDTR.13.al2 ; ArAppart ; LPP.30a ; LPP.30g ; CO.331d

Erwägungen

E. 1

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).

E. 2

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). Pour remédier à la pénurie d'appartements locatifs dont la population a besoin, tout appartement jusqu'alors destiné à la location doit conserver son affectation locative, dans les limites du présent chapitre (art. 25 al. 1 LDTR). Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants considéré par catégorie est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie (art. 25 al. 2 LDTR). Les appartements de plus de sept pièces n'entrent pas dans une catégorie où sévit la pénurie (art. 25 al. 3 LDTR).

E. 3

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 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). L'appartement de 3 pièces que le recourant souhaite acquérir rentre manifestement dans cette catégorie, si bien que son aliénation est soumise à autorisation.

E. 4

Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue, était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée, n'a jamais été loué ou a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi (art. 39 al. 4 LDTR). En l'espèce, l'appartement loué en question est soumis au régime de la PPE uniquement depuis septembre 2009, soit bien après sa construction et n'a jamais fait l'objet d'une autorisation d'aliéner, si bien qu'il n'existe aucun motif d'autorisation au sens de la disposition précitée.

E. 5

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).

E. 6

Dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence (art. 13 al. 1 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). 7. 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 n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si 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 (art. 39 al. 3 LDTR). Les locataires souhaitant acquérir leurs logements doivent être considérés comme des locataires en place et leur avis retenu dans les termes de la comparaison (ATA/571/2006 du 31 octobre 2006 ; ATA/241/2006 du 2 mai 2006 ; ATA/136/1999 du 2 mars 1999). En cas de projet d'acquisition au sens de l'art. 39 al. 3 de la loi, 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 (art. 13 al. 2 RDTR). En l'espèce, toutes les conditions légales matérielles sont remplies et la procédure à suivre par le vendeur et l'acheteur a été respectée, ce que ne conteste d'ailleurs pas l'intimée, qui estime cependant que l'art. 39 al. 3 LDTR n'est pas applicable dans le cas d'espèce.

E. 8

La politique prévue par la LDTR procède d'un intérêt public important (arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.3 et les références ; ATA/104/2011 du 15 février 2011, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 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).

E. 9

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 précité consid. 5.8 et les références ; ATA/569/2012 du 24 août 2012, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_497/2012 du 9 janvier 2013 ; ATA/330/2012 du 5 juin 2012, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_357/2012 précité).

E. 10

Les intérêts qui s'opposent en l'espèce sont, d'une part, les intérêts privés du locataire à l'acquisition de l'appartement qu'il occupe et celui de la propriétaire à la vente et, d'autre part, l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois.

E. 11

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).

E. 12

En l'espèce, le recourant prétend vouloir acquérir l'appartement en raison de ses fréquentes consultations auprès de professionnels de la médecine intervenant en partie aux HUG. En raison de ses vertiges et de ses autres problèmes de santé, vivre dans un appartement au rez-de-chaussée, entièrement rénové et aménagé à ses frais, lui assurant un grand confort pour ses vieux jours, le rassure. Si le recourant souffre effectivement de nombreux problèmes de santé, aucun élément du dossier ne démontre qu'il aurait un besoin plus accru que n'importe quelle autre personne d'habiter à proximité des HUG. Si cette proximité géographique est sans doute rassurante pour le recourant, ce dernier n'a pas précisé lesquels de ses traitements étaient effectués aux HUG, si bien qu'il n'est pas possible de considérer que cette proximité soit essentielle à ses traitements, ce d'autant moins que le médecin traitant de l'intéressé exerce à la rue de Chantepoulet, soit à une distance certaine du domicile de celui-ci. Pour continuer à profiter des avantages de cet appartement, rien n'empêche le recourant de continuer à le louer. En effet, aucune résiliation de bail n'a été annoncée au recourant par la propriétaire. Ainsi, le recourant ne se trouve pas sans logement. Il y a lieu de relever qu'une telle situation ne pourrait d'ailleurs que difficilement se concevoir, puisque le recourant est propriétaire de plusieurs appartements loués à Genève, dans lesquels il pourrait emménager, après avoir fait déménager les locataires, s'il se trouvait sans logement. En ce qui concerne les travaux effectués dans l'appartement, et bien qu'ils semblent avoir effectivement été réalisés après la publication de l'autorisation de vente de l'appartement dans la FAO, il n'en demeure pas moins que le recourant a pris un risque en les faisant exécuter avant qu'elle ne soit définitive. Le fait que tous les locataires de l'immeuble soient devenus propriétaires de leur appartement pourrait, à première vue, donner raison au recourant. Cette évolution ne peut pas être prise en compte dans la mesure

où la jurisprudence récente a eu l'occasion d'examiner le processus d'acquisition d'immeubles par des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires, suivi de la revente des parts aux locataires, et précisé que la conformité de ce type d'opérations par rapport à l'art. 39 al. 3 LDTR devait être examinée par le département, devant statuer sur de telles transmissions. Au vu de ce qui précède, il y a lieu de relever une nette prépondérance de l'intérêt public sur l'intérêt privé de l'acheteur, respectivement du vendeur, si bien que la vente serait contraire à l'art. 39 al. 3 LDTR.

E. 13

Contrairement à ce que prétend le recourant, mais conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral applicable au vu de la nette prépondérance de l'intérêt public en l'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 1C_139/2011 du 14 juillet 2011 consid. 2.3), il n'y a aucune atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété consacrée par l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101). La solution retenue n'est pas non plus contraire aux dispositions sur l'encouragement à la propriété (art. 30a-g de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25 juin 1982 - LPP - RS 831.40 ; art. 331d de la loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse - CO, Code des obligations - RS 220), ces dernières ayant trait aux seules modalités de financement de ce droit par le biais des capitaux de la prévoyance, et non pas au droit à la propriété lui-même (Message du Conseil fédéral concernant l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle FF 1992 VI 229).

E. 14

En conséquence, le recours sera rejeté.

E. 15

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). * * *

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