

GE_GERICHTE A/2801/2009 vom 15. Februar 2011

GE Cour de justice, 2011-02-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2801_2009

FR: GE_GERICHTE A/2801/2009 du 15 février 2011

IT: GE_GERICHTE A/2801/2009 del 15 febbraio 2011

Regeste

; VENTE ; INTÉRÊT PUBLIC ; LOGEMENT ; PESÉE DES INTÉRÊTS ; ÉGALITÉ DE TRAITEMENT | Rappel de la prépondérance de l'intérêt public à la préservation du marché locatif et du fait que l'opération consistant à transformer un lot de plusieurs appartements en des lots plus petits diminuait concrètement la protection du parc locatif. | LDTR.39

Erwägungen

E. 10

L'autorité de première instance a transmis son dossier à la juridiction de céans.

E. 11

Le 16 juillet 2010, Asloca s'est opposée au recours. Il ressortait de la jurisprudence du Tribunal fédéral que le changement d'un appartement locatif en un appartement en PPE constituait un important changement d'affectation par rapport à la nature de l'appartement et aurait pour effet de diminuer le parc des logements locatifs bon marché. La LDTR n'était pas destinée à favoriser l'accès à la PPE. Elle était conçue pour maintenir des logements locatifs. Les dérogations prévues par l'art. 39 LDTR étaient exhaustives et elles devaient être appliquées de manière restrictive. Le département ne pouvait pas autoriser la vente d'appartements sur la base de l'art. 39 al. 4 LDTR en invoquant que les sociétés de M. Z_____ et d'autres promoteurs s'engageaient à utiliser le produit de ces activités spéculatives pour financer d'autres opérations immobilières. Conformément à l'art. 39 al. 4 LDTR, l'aliénation ne pouvait être autorisée que pour un appartement à la fois. Une exception était prévue, soit la vente sous forme d'un bloc, pour des motifs d'assainissement financier et à condition que la revente des appartements se fasse sous la même forme, sous réserve d'une autorisation individualisée en application des autres dispositions de l'alinéa 4. Il appartenait au vendeur de démontrer que la vente en bloc était justifiée. Dans le cas d'espèce, la recourante n'avait pas invoqué un motif d'assainissement financier pour vendre séparément les appartements. L'achat d'un immeuble qui n'avait pas de problèmes financiers, mis en PPE délibérément pour permettre de procéder à des mises en vente d'appartements locatifs dans le seul but de réaliser d'importants bénéfices, n'avait rien à voir avec des immeubles grevés de dettes obérées. Seuls des appartements locatifs pouvaient être vendus individuellement ou, à titre exceptionnel, sous forme d'un bloc d'appartements. L'acquisition de lots de deux ou trois appartements par deux ou trois copropriétaires n'était pas prévue par la loi et était illégale. En invoquant l'art. 39 al. 2 LDTR pour autoriser de telles ventes, le département contournait la loi. De plus, lors de ces ventes, les copropriétaires se répartissaient les appartements puis, après des partages-attributions, parvenaient à procéder à des ventes individuelles des logements. Le but de l'al. 2 de l'art. 39 LDTR était de permettre le refus d'exceptions en raison de l'intérêt public ou de l'intérêt général. Au vu de la très grave pénurie de logements, l'intérêt public

primait l'intérêt privé. Les autorisations délivrées par le département ne comportaient aucune analyse des intérêts en présence. Faute de motifs pertinents pour accorder les autorisations d'aliéner les appartements locatifs concernés, les ventes litigieuses ne pouvaient donc être tolérées.

E. 12

Le 3 août 2010, le département a répondu au recours. Il s'en est rapporté à justice. Asloca considérait que seule une vente en bloc de tous les appartements propriété de S_____ S.A. dans l'immeuble en cause pouvait être autorisée. Cette exigence était excessive et étrangère au but poursuivi par la LDTR. Elle ne respectait pas le principe de la proportionnalité. La vente par bloc de plusieurs appartements permettait déjà d'atteindre le but d'intérêt public général que poursuivait la LDTR. Il ressortait des requêtes en autorisation d'aliéner que les acquéreurs destinaient les appartements à la location et reprendraient les baux en cours. La prise en compte du principe de proportionnalité avait donc conduit le département à délivrer les autorisations sollicitées sous l'angle de l'art. 39 al. 2 LDTR.

E. 13

a. Le 6 septembre 2010, Asloca a demandé à pouvoir répliquer suite à l'écriture du DCTI. b. Le 20 septembre 2010, S_____ S.A. s'est opposée à l'octroi d'une duplique à Asloca. c. Le 11 octobre 2010, le DCTI s'est également opposé au dépôt de nouvelles écritures par Asloca.

E. 14

Le 19 octobre 2010, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. Depuis le 1^{er} janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative de la Cour de justice, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ). Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1^{er} janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer. 2. Interjeté en temps utile devant la juridiction alors compétente, le recours est recevable (art. 63 al. 1 let. a, dans sa teneur au 31 décembre 2010, de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 3. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; 127 III 576 consid. 2c p. 578 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C.573/2007 du 23 janvier 2008 consid. 2.3). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; 130 I 425 consid. 2.1 p. 428 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C.402/2008 du 27 juin 2008 consid. 3.2 ; 2P.205/2006 du 19 décembre 2006 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008). En l'espèce, la chambre administrative estime le dossier en état d'être jugé et n'entend pas

procéder à des actes d'instruction supplémentaires au vu des considérations qui vont suivre.

4. 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). b. Le Conseil d'Etat a constaté qu'il y a pénurie au sens des art. 25 et 39 LDTR dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement (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 du 4 février 2009 et du 12 mai 2010 - ArAppart - L 5 20.03). Les appartements concernés par la présente procédure entrent dans ces catégories et leur vente est donc soumise à autorisation. 5. a. A teneur de 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 propriété par étages ou à une forme de propriété analogue (let. a), 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 (let. b), n'a jamais été loué (let. c) ou 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 propriété par étages et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que l'acquéreur doit les revendre sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa. b. 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). c. Aux termes de l'art. 13 al. 1 du règlement d'application de la LDTR du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01), dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence. 6. a. 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 citées ; 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, pourvu que l'autorité administrative puisse effectuer une pesée des intérêts en présence, et évaluer l'importance du motif de refus envisagé au regard des intérêts privés en jeu (ATF 113 Ia 126 ss, consid. 7b/aa p. 137 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.19/2003 du 8 avril 2003, consid. 2.1). La restriction à la liberté individuelle ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché. L'autorité chargée de délivrer les autorisations de vente doit se livrer à une soigneuse pesée des intérêts publics et privés en présence (ATA/355/2009 du 28 juillet 2009). Par ailleurs, au vu de la marge d'appréciation en sa possession, même si aucun des motifs d'autorisation expressément prévus par l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisé, l'autorité doit encore 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 non publié 1P.2/1999 du 19 avril 1999, consid. 2f, résumé in SJ 1999 II p. 287 ; ATA/255/2010 précité). Quant au processus d'aliénation d'appartements en PPE d'un même immeuble, la vente en bloc 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). 7. En l'espèce, l'immeuble sis 48, avenue Y _____ est soumis au régime de la PPE

depuis juillet 1984. Huit appartements compris dans cet immeuble ont été acquis par la recourante en février 2007. L'autorisation précisait que cette vente en bloc ne saurait fonder des aliénations individuelles subséquentes au sens de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. Aucune des conditions prévues aux lettres a à d de l'art. 39 al. 4 LDTR ne sont ainsi réalisées. La recourante prétend, dans son recours, subir des pertes importantes et avoir eu des exercices déficitaires depuis 2003. Toutefois, elle n'a apporté aucun élément démontrant des problèmes de surendettement qui rendraient nécessaires les ventes pour des motifs d'assainissement financier. Les deux opérations litigieuses, objets des arrêtés V_____ et W_____, ne peuvent donc pas être autorisées en application de l'art. 39 al. 4 LDTR. Reste à examiner si elles peuvent être admises en application de l'art. 39 al. 2 LDTR. 8. L'ATA/852/2004 du 2 novembre 2004, auquel le département et la recourante se réfèrent, portait sur la vente de trois appartements, acquis précédemment dans le cadre d'un lot de huit appartements. Le Tribunal administratif avait jugé que la division du lot permettait de dégager des fonds propres nécessaires à l'aménagement d'appartements dans les combles d'un autre immeuble. Depuis lors, cette juridiction a toutefois rappelé la prépondérance de l'intérêt public à la préservation du marché locatif (ATA/403/2006 du 26 juillet 2006 ; ATA/161/2006 du 21 mars 2006) et elle a considéré que l'opération consistant à transformer un lot de plusieurs appartements en des lots plus petits diminuait concrètement la protection du parc locatif en facilitant la vente à des locataires en place (ATA/355/2009 du 28 juillet 2009 ; ATA/244/2007 du 15 mai 2007). Il convient dès lors de prendre en considération ces jurisprudences lors de la pesée des intérêts publics et privés en présence. 9. En l'espèce, les intérêts privés de la recourante sont de nature économique. Certes, selon celle-ci, le produit des ventes sera affecté à la construction de nouveaux logements. Les fonds dégagés permettraient ainsi de financer les constructions à la rue J_____ 12 ainsi que la création de six appartements à la rue R_____ et quatre à la route D_____. Toutefois, même si la recourante invoque des pertes importantes et des exercices antérieurs déficitaires, elle ne prétend pas que les ventes litigieuses répondent à un véritable besoin pour permettre la réalisation de ces nouveaux logements. Cet élément n'est dès lors pas suffisant au regard de la LDTR pour autoriser les ventes d'appartements, cela d'autant plus que la recourante est une professionnelle dans le domaine de l'immobilier et que, de ce fait, elle connaît la loi. En ce qui concerne l'intérêt public à la conservation d'un parc immobilier locatif, il ressort des arrêtés que les acquéreurs reprennent les droits et obligations découlant des contrats de bail en cours, ce qui laisse présager que, dans un premier temps à tout le moins, ceux-ci ne sont pas menacés. Toutefois, comme mentionné précédemment, la vente de cinq appartements par lots de deux et de trois permet une transformation progressive de l'immeuble locatif qui n'est pas indifférente au regard de la LDTR. En effet, l'art. 39 al. 3 LDTR institue une présomption en faveur du locataire, en place depuis plus de trois ans, à l'acquisition de son logement, pour autant que 60 % des autres locataires acceptent formellement la transaction. Il s'ensuit que les opérations litigieuses diminueraient concrètement la protection du parc locatif en facilitant la vente à des locataires en place. La chambre administrative relèvera encore que les appartements concernés ont été acquis deux ans plus tôt par la recourante dans le cadre d'un lot de huit appartements et qu'ils sont rachetés, pour deux d'entre eux, par la société H_____ S.A. et, pour les trois autres, par M. et Mme H_____. Or, de telles ventes aboutissent à un démembrement progressif de l'immeuble, préjudiciable au maintien d'un parc locatif suffisant et contraire à la LDTR. Il ressort de ce qui précède que l'intérêt privé de la recourante n'apparaît pas particulier et doit s'effacer face à l'intérêt public, prépondérant dans la situation difficile qui est celle du marché locatif genevois et qui

perdure depuis plusieurs années, comme l'a admis la commission. 10. La recourante se réclame du principe de l'égalité de traitement en alléguant que, depuis 2004, plusieurs autorisations similaires à celles délivrées par le département sous nos V_____ et W_____ ont été octroyées. 11. Une décision ou un arrêté viole le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 Cst. lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'il omet de faire les distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et lorsque ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. La question de savoir si une distinction juridique repose sur un motif raisonnable peut recevoir une réponse différente selon les époques et suivant les conceptions, idéologies et situations du moment (ATF 131 I 1 consid. 4.2 p. 6-7 ; 129 I 346 consid. 6 p. 357 ss ; 129 I 113 consid. 5.1 p. 125 ; V. MARTENET, Géométrie de l'égalité, Zürich-Bâle-Genève 2003, p. 260 ss). Selon la jurisprudence, un justiciable ne saurait en principe se prétendre victime d'une inégalité de traitement au sens de l'art. 8 Cst. lorsque la loi est correctement appliquée à son cas, alors même que, dans d'autres cas, elle aurait reçu une fausse application ou n'aurait pas été appliquée du tout (ATF 127 II 113 consid. 9a p. 121 ; 122 II 446 consid. 4 p. 451 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C.72/2008 du 21 mai 2008, consid. 6.2 ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 ; A. AUER / G. MALINVERNI / M. HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, Berne 2006, vol. 2, 2^{ème} éd., p. 502-503 n. 1025-1027 ; V. MARTENET, Géométrie de l'égalité, Zürich-Bâle-Genève 2003, p. 260 ss ; P. MOOR, Droit administratif, Berne 1994, vol. 1, 2^{ème} éd., p. 314 ss, n. 4.1.1.4). Cependant, cela présuppose de la part de l'autorité dont la décision est attaquée la volonté d'appliquer correctement, à l'avenir, les dispositions légales en question et de les faire appliquer par les services qui lui sont subordonnés. En revanche, si l'autorité persiste à maintenir une pratique reconnue illégale ou s'il y a de sérieuses raisons de penser qu'elle va persister dans celle-ci, le citoyen peut demander que la faveur accordée illégalement à des tiers le soit aussi à lui-même, cette faveur prenant fin lorsque l'autorité modifie sa pratique illégale (ATF 127 II 113 consid. 9a p. 121 ; 125 II 152 consid. 5 p. 166 ; 122 II 446 consid. 4a p. 451-452 et les références citées ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C.426/2007 du 8 mai 2008, consid. 3 et 4 ; ATA/434/2008 du 27 août 2008). Encore faut-il qu'il n'existe pas un intérêt public prépondérant au respect de la légalité qui conduise à donner la préférence à celle-ci au détriment de l'égalité de traitement (ATF 115 Ia 81 consid. 2 p. 82-83 ; 99 Ib 377 consid. 5 p. 383), ni d'ailleurs qu'aucun intérêt privé de tiers prépondérant ne s'y oppose (ATF 108 Ia 212 consid. 4 p. 213). Si l'illégalité d'une pratique est constatée à l'occasion d'un recours contre le refus d'un traitement illégal, le juge n'admettra le recours que s'il peut être exclu que l'administration changera sa politique (ATF 115 Ia 81 consid. 2 p. 82-83 ; 112 Ib 381 consid. 6 p. 387 ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 5). Il présumera, dans le silence de l'autorité, que celle-ci se conformera au jugement qu'il aura rendu quant à l'interprétation correcte de la règle en cause (Arrêt du Tribunal fédéral 2C.721/2007 du 15 avril 2008 consid. 3.1). En l'espèce, devant l'importance que revêt la préservation du parc locatif immobilier genevois et qui a été reconnue à maintes reprises, tant par la jurisprudence fédérale que cantonale, le principe de l'égalité de traitement doit s'effacer devant celui de la légalité. Le grief tiré de l'égalité de traitement ne saurait dès lors être retenu. 12. Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. La décision du 1^{er} mars 2010 de la commission sera confirmée. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante et une indemnité de procédure du même

montant sera allouée à Asloca, également à la charge de la recourante (art. 87 LPA). * * * *
*

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