

GE_GERICHTE A/2905/2024 vom 30. Juni 2025

GE Cour de justice, 2025-06-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2905_2024

FR: GE_GERICHTE A/2905/2024 du 30 juin 2025

IT: GE_GERICHTE A/2905/2024 del 30 giugno 2025

Regeste

OBJET DU LITIGE;ACTION EN NULLITÉ(EN GÉNÉRAL);NULLITÉ;FRAUDE À LA LOI | LDTR.39; CC.973.al1

Erwägungen

E. 2

au sein d'un immeuble, initialement entièrement propriété de M. D_____, puis de J_____, puis de L_____ à compter du 23 juillet 2012, et donc offert à la location. Le tribunal estime que la vente de l'appartement à M. O_____, intervenue un peu plus de deux mois après la note du 9 avril 2014 que le RF a adressée aux études de notaires genevoises relative aux opérations de liquidation des K_____ et transformation des cessionnaires détenteurs de certificats d'actions en propriétaires d'étages, a été fictive, ou tout au moins réalisée dans des conditions suspectes qui laissent fortement douter de sa réalité juridique. En effet, M. O_____ a acquis l'appartement pour un montant de CHF 405'000.- et l'a revendu à L_____ au même prix près de 9 ans plus tard, alors que celle-ci l'a cédé 2 mois plus tard pour la somme de CHF 535'000.-, réalisant un bénéfice de CHF 130'000.- (de l'ordre de 32,10%). Il est pour le moins insolite et surprenant que M. O_____ n'ait pas voulu réaliser le moindre bénéfice sur la vente de l'appartement, en particulier à la lumière de l'augmentation notoire des prix de l'immobilier à Genève durant les années en question. Ce fait interpelle d'autant plus que L_____ a ensuite rapidement vendu ce logement et réalisé un bénéfice de l'ordre de 32%. Dans ces circonstances, il ne peut être tenu compte de l'achat puis de la revente de l'appartement par M. O_____. Alors que la vente des appartements de l'immeuble s'insère dans le cadre d'une fraude à la loi, élément confirmé par le tribunal, la chambre administrative et le Tribunal fédéral, MI soutient qu'elle l'ignorait, faisant ainsi implicitement valoir sa bonne foi. Le tribunal ne peut cependant la suivre sur ce point. Son administrateur, M. Q_____, étant un professionnel de l'immobilier sis à Genève, elle ne pouvait ignorer la saga concernant l'immeuble, dont la presse s'est faite l'écho. Il faut plutôt retenir que MI a vu l'opportunité de réaliser un profit important dans un court laps de temps, profitant de la situation née d'un comportement frauduleux, ce qui a d'ailleurs été le cas puisqu'elle a vendu l'appartement un an après l'avoir acquis pour un montant de CHF 675'000.-, réalisant ainsi un gain de CHF 140'000.- (de l'ordre 26,17%). De plus, la consultation de la FAO ne permet pas de trouver la publication, pourtant exigée selon l'art. 157 LaCC, des réquisitions à l'appui tant de l'inscription publiée le 1^{er} septembre 2023 que de son inscription au titre de propriétaire du lot. Dans ces circonstances, MI doit être considéré comme le dernier maillon lucratif d'une fraude à la loi. Partant, il ne peut être admis qu'elle ait acquis l'appartement de bonne foi. Son inscription au RF n'est ni intervenue de bonne foi ni d'ailleurs en conformité avec les art. 39 LDTR et 11 al. 3 RDTR puisque la jurisprudence requiert que l'appartement n'ait

jamais été loué, et ce non seulement par l'actuel propriétaire mais également par les propriétaires antérieurs (ATA/1053/2021 du 12 octobre 2021 consid. 6b), et que l'intérêt public et l'intérêt général à maintenir, en période de pénurie de logements, l'affectation locative d'un appartement à louer prime sur les intérêts - purement économiques - de MI et de M. B_____. Ladite inscription ne lui confère donc pas la qualité de propriétaire, de sorte qu'elle ne pouvait procéder à la vente du lot. Il sied de relever que MI n'étant pas une acquéreuse de bonne foi dès lors qu'elle a été partie prenante à la fraude à la loi, la sécurité du droit ne s'oppose pas à la constatation de la nullité de son inscription au RF dans la mesure où le dernier acte s'inscrivant dans l'opération de fraude, ne remonte qu'à juillet 2024, voire à juillet 2023. 24. Au vu de ce qui précède, le recours sera admis et le dossier renvoyé au département pour nouvelle décision. 25. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui obtient gain de cause, est exonérée de tout émolument. Son avance de frais de CHF 900.- lui sera restituée. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'200.- sera mis à la charge de MI, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). La recourante se verra enfin allouer une indemnité de procédure de CHF 900.-, à la charge de MI (art. 87 al. 2 LPA).

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