

## **GE\_GERICHTE A/326/2003 vom 3. Februar 2004**

GE Cour de justice, 2004-02-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_326\\_2003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_326_2003)

FR: GE\_GERICHTE A/326/2003 du 3 février 2004

IT: GE\_GERICHTE A/326/2003 del 3 febbraio 2004

### **Regeste**

VENTE D'IMMEUBLE; AUTORISATION DE VENDRE; INTERET PUBLIC; LOGEMENT; REGLEMENT; TPE | L'autorisation de vendre délivrée par le DAEL en vertu de la LDTR n'est pas nulle pour le simple fait qu'elle n'a pas été requise par le vendeur. | LDTR.39; RDTR.12

### **Erwägungen**

#### **E. 19**

Dans un courrier du 26 février 2003 adressé à Me Roulet, le recourant a fait interdiction d'inscrire la Fondation comme actionnaire de la SI S.\_\_\_\_\_ et de la SI V.\_\_\_\_\_ ou d'entreprendre toute autre démarche susceptible de lui porter préjudice.

#### **E. 20**

Par écriture du 28 février 2003, M. R.\_\_\_\_\_ a recouru à l'encontre de cette décision auprès du Tribunal administratif. Le recourant a invoqué la violation des articles 39 LDTR et 12 RDTR. Il s'est également prévalu de la violation des articles 891 et 894 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210). Il a conclu à l'annulation de la décision précitée ainsi qu'à l'annulation des arrêtés du DAEL autorisant la vente des appartements concernés. La Fondation a conclu au rejet du recours en reprenant les arguments déjà développés précédemment.

#### **E. 21**

A la connaissance du Tribunal, le recourant n'a ouvert aucune procédure devant les tribunaux civils. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile et transmis à la juridiction compétente, le recours est recevable à cet égard (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). En revanche, la question de la qualité pour recourir de M. R.\_\_\_\_\_ peut rester indécise, compte tenu de l'issue du litige. 2. Le recourant invoque la violation des articles 891 et 894 CCS qui traitent des droits du créancier gagiste et des modalités de réalisation du gage mobilier. Il convient tout d'abord de relever que le contrôle du respect des droits réels reste dévolu aux tribunaux civils. Le recourant ne peut donc invoquer des dispositions de droit civil à l'appui de son recours interjeté à l'encontre d'autorisations d'aliéner relevant exclusivement du droit public. Les griefs relatifs au respect des règles de droit civil sont dès lors irrecevables. 3. Ensuite, il se prévaut d'une violation de l'article 39 LDTR. Force est de constater, en lisant les griefs formulés par le recourant, que celui-ci n'allègue nullement que les conditions d'octroi d'autorisations posées par l'article 39 LDTR ne sont pas remplies. De même, il ne conteste pas la véracité des éléments de fait sur lesquels s'est basé le DAEL pour accorder les autorisations demandées. En effet, le seul grief dont se prévaut le recourant en réalité, est

que le formulaire de requête d'autorisation d'aliéner dont il n'est pas fait mention à l'article 39 LDTR, n'a pas été rempli par ses soins mais par la Fondation. Au vu de ce qui précède, le DAEL n'a aucunement violé l'article 39 LDTR. Ce grief doit ainsi être rejeté. 4. Enfin, le recourant fait valoir la violation de l'article 12 RDTR. a. A teneur de l'article 12 RDTR alinéa 1, le vendeur, qui a l'obligation de solliciter l'autorisation prévue à l'article 39, alinéa 1, de la loi, adresse, à l'aide du formulaire ad hoc et avant la conclusion de l'aliénation, une requête au département. En son alinéa 2 l'article 12 RDTR prévoit que le formulaire ad hoc a pour but notamment de localiser l'appartement mis en vente, de connaître son statut, la désignation du propriétaire, de l'acquéreur, du locataire éventuel, le descriptif de l'appartement et ses conditions de vente. En l'espèce, les formulaires ad hoc ont été remplis par la Fondation, agissant pour le compte du vendeur soit M. R. \_\_\_\_\_. Celui-ci fait valoir qu'il n'a jamais donné de mandat dans ce sens à la Fondation. Il est vrai que lors de l'octroi des prêts à terme fixe, le recourant a signé des pouvoirs en faveur de la banque, respectivement de la Fondation, mais ceux-ci étaient limités à l'exercice des droits sociaux attachés aux actions remises en nantissement. De plus, quand bien même la Fondation serait devenue propriétaire des certificats d'actions remis en nantissement par simple déclaration du 30 septembre 2002, conformément à l'article 10 des actes de nantissement, l'opération immobilière ainsi couverte correspond bien à une aliénation entre M. R. \_\_\_\_\_ et la Fondation au sens de la LDTR. C'est donc à juste titre que M. R. \_\_\_\_\_ figure en qualité de propriétaire vendeur sur le formulaire de la requête en autorisation d'aliéner. A ce stade, la question est donc de savoir si le fait que les formulaires aient été remplis par la Fondation, en lieu et place du recourant, entraîne la nullité des requêtes et partant, la nullité des autorisations d'aliéner délivrées par le DAEL. b. La Constitution genevoise consacre formellement le principe de la séparation des pouvoirs qui a pour conséquence le principe de la légalité ou de la suprématie de la loi. La Constitution genevoise attribue la fonction législative au Grand Conseil (art. 70) et confie au Conseil d'Etat le pouvoir exécutif, ainsi que l'administration générale du canton (art. 101). Elle charge plus particulièrement cette autorité d'exécuter les lois, de prendre à cet effet les règlements et arrêtés nécessaires, d'édicter les règlements de police dans les limites fixées par la loi (art. 116 et 125). La Constitution genevoise n'accorde pas au Conseil d'Etat un pouvoir législatif propre. Le Conseil d'Etat doit donc se cantonner dans des mesures d'exécution de la loi et ne pourrait à la rigueur compléter la loi qu'en cas de lacune proprement dite (RDAF 1980, p. 40 et les références citées par cet arrêt). Selon le Tribunal fédéral, "l'ordonnance d'exécution ne peut disposer qu'intra legem et non pas praeter legem. Elle peut établir des règles complémentaires de procédure, préciser et détailler certaines dispositions de la loi, éventuellement en combler de véritables lacunes; mais à moins d'une délégation expresse, elle ne peut pas poser de nouvelles règles qui restreindraient les droits des administrés ou leur imposeraient des obligations, même si ces règles sont encore conformes au but de la loi [...]. Les limites exactes du pouvoir d'édicter des règlements d'exécution sont cependant difficiles à préciser in concreto, et l'on peut les étendre plus ou moins"(ATA M. du 12 janvier 1983 consid. 4 - 81.JP.39 et les références citées). La LDTR n'émet aucune exigence de forme quant à la manière dont l'autorisation d'aliéner doit être requise. Les modalités sont fixées par le règlement uniquement. Celui-ci stipule que la requête doit être adressée au DAEL par le vendeur. Cette exigence n'est donc pas posée par la loi mais par le règlement. Au vu de ce qui précède, elle n'apparaît pas comme une condition légale supplémentaire à l'obtention de l'autorisation, mais plutôt comme une règle d'ordre destinée à assurer l'application de la loi. Il est d'ailleurs significatif que le RDTR n'indique pas que la requête

doit être remplie par le vendeur à peine de nullité. En conséquence, le fait qu'elle n'ait pas été remplie par le vendeur ne pourrait entraîner sa nullité que si de ce fait elle allait à l'encontre du but poursuivi par la LDTR. c. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme, en la dégageant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment de travaux préparatoires (interprétation historique) (ATF 129 V 258 consid. 5.1 p.263/264 et les références citées). Le sens qu'elle prend dans son contexte est également important. En outre, si plusieurs interprétations sont admissibles, il faut choisir celle qui est conforme à la Constitution (ATF 119 Ia 248 , 117 Ia 331 et les arrêts cités.). d. La LDTR a pour but de préserver l'habitation et les conditions de vie existantes ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones de construction mentionnées à l'article 2 LDTR, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation et l'aliénation des appartements destinés à la location (article premier alinéa premier et 2 lettres a et c LDTR). Le Tribunal fédéral a déjà reconnu à de nombreuses reprises que la LDTR, et notamment les dispositions sur l'aliénation d'appartements, poursuivait un intérêt public prépondérant en cherchant à combattre la pénurie de logements locatifs en poursuivant une politique sociale en faveur des locataires (ATF 113 Ia 23 consid. 3a p. 26; ATA U du 26 juin 2001 A/188/2001-TPE et les références citées). Au vu de ce qui précède, la LDTR poursuit un but d'intérêt public. Elle n'a pas pour objectif de contrôler la régularité des opérations immobilières, ou qui leur sont assimilées, d'un point de vue civil. Ainsi, le refus d'octroi d'autorisation selon l'article 39 LDTR n'a pas pour effet d'invalider une vente d'un point de vue purement civil. A ce titre, l'alinéa 2 de l'article 12 énumère les informations qui doivent figurer sur le formulaire et que le DAEL doit connaître pour pouvoir délivrer l'autorisation en connaissance de cause : localiser l'appartement mis en vente, connaître son statut, désignation du propriétaire, de l'acquéreur, du locataire éventuel, descriptif de l'appartement et conditions de vente. En l'espèce, les formulaires contiennent toutes ces indications et exposent clairement sous la rubrique "motif de la vente" qu'il s'agit de la réalisation d'un gage mobilier. La spécificité de l'opération explique à elle seule la présentation particulière du formulaire. Les exigences de la LDTR et du RDTR sont donc remplies et le recours doit être rejeté. 5. Un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe.

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