

# **GE\_GERICHTE A/3558/2011 vom 22. Januar 2013**

GE Cour de justice, 2013-01-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_3558\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3558_2011)

FR: GE\_GERICHTE A/3558/2011 du 22 janvier 2013

IT: GE\_GERICHTE A/3558/2011 del 22 gennaio 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Artaxe S.A. (ci-après : Artaxe) dont le siège est à Chêne-Bourg, est une société propriétaire d'un appartement de six pièces dans un immeuble construit en 2003, sis à l'adresse 6A chemin de l'Erse, parcelle n° 149, feuille 5 du cadastre de la commune du Grand Saconnex, en zone de développement 3. Selon le feuillet n° 149 n° 17 du registre foncier, les droits exclusifs d'Artaxe portent sur les lots « 2.07 partie d'appartement – 3.10 partie d'appartement », et représentent une quote-part de 88 millièmes de la propriété par étages (ci-après : PPE).

### **E. 2**

Artaxe a acquis l'appartement en 2008, après avoir obtenu le 27 juillet 2008 l'autorisation (VA 10'375) du département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis lors le département de l'urbanisme (ci-après : le département).

### **E. 3**

Par arrêté du 26 septembre 2011, le département a autorisé Artaxe à vendre pour le prix de CHF 1'435'000.- ce bien à Madame Tania Zukhovsky. Cette aliénation était licite car l'appartement avait été soumis au régime de la PPE dès sa construction. L'opération incluait trois garages en sous-sol. L'appartement était libre de tout locataire.

### **E. 4**

L'autorisation d'aliéner a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 30 septembre 2011.

### **E. 5**

Par acte du 31 octobre 1011, l'Association genevoise des locataires (ci-après : ASLOCA) a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation précitée, concluant notamment à son annulation. L'autorisation portait sur deux appartements simultanément, ce qui était contraire à 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).

### **E. 6**

Le 10 novembre 2011, Maître Natacha Gregorc, notaire qui avait instrumenté l'acte de vente (ci-après : la notaire), a transmis au TAPI la détermination d'Artaxe au sujet du recours. L'ASLOCA se fourvoyait en basant son argumentation sur l'existence de deux appartements. L'objet de la vente était constitué de deux parties d'appartements qui formaient une seule unité depuis l'origine. Plus précisément il s'agissait dès l'origine d'un seul appartement en duplex. A l'appui de ses affirmations, elle transmettait au TAPI une

série de documents se rapportant à la construction de l'immeuble et à la constitution de la PPE.

**E. 7**

Le 2 décembre 2011, l'ASLOCA a mis en doute les explications données par la notaire et demandé la production d'un dossier plus détaillé.

**E. 8**

Le 13 janvier 2012, la notaire a complété ses explications et transmis de nouvelles pièces.

**E. 9**

Le 25 janvier 2012, le département a conclu au rejet du recours. L'argumentation de l'ASLOCA était téméraire pour les motifs exposés par la notaire. Le duplex était déjà mentionné dans le cahier de répartition des locaux avant construction et constitution de la PPE, selon les plans qu'il transmettait.

**E. 10**

Le 31 janvier 2012, Artaxe, par l'intermédiaire de l'avocat qu'elle avait entretemps mandaté, a complété sa réponse au recours, concluant à son rejet, pour les mêmes raisons.

**E. 11**

Le 28 février 2012, l'ASLOCA a persisté dans ses conclusions en annulation de l'arrêté VA 11'415. Non seulement celui-ci était contraire à l'art. 39 LDTR, mais la construction d'un duplex dans un immeuble récent de cinq étages dans une zone de développement 3 était contraire aux art. 5 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) et 9 LDTR. Selon le dossier relatif à l'autorisation de construire l'immeuble (DD 91'852), aucun des appartements ne comportait d'escalier intérieur. La suppression de celui-ci dans l'appartement d'Artaxe et le rétablissement d'une situation conforme au droit devaient être ordonnés. En 2008, ce n'était pas cette entité qui avait été autorisée à acquérir mais une autre société dénommée Evco S.A. Dès lors, l'aliénation intervenue à cette date était nulle.

**E. 12**

Le 2 avril 2012, le département a persisté dans ses conclusions.

**E. 13**

Le 2 avril 2012, Artaxe en a fait de même. Les conclusions nouvelles prises le 28 février 2012 par l'ASLOCA étaient irrecevables. La sécurité du droit imposait d'admettre qu'elle était la légitime propriétaire du logement. Elle ne contestait pas que lorsqu'elle avait acquis l'appartement en 2009, les art. 14 al. 1 et 15 LDTR n'avaient pas été respectés puisque le véritable acquéreur n'avait pas été désigné dans l'acte de vente du 29 septembre 2009. Toutefois, cet élément ne pouvait entraîner la nullité de l'acquisition.

**E. 14**

Le 10 mai 2012, Artaxe a écrit au TAPI. En raison du recours interjeté par l'ASLOCA contre l'autorisation de vente, Mme Zukhovski avait renoncé à acquérir l'appartement litigieux. Toutefois, Artaxe persistait à vouloir vendre cet appartement et cherchait actuellement un nouvel acquéreur. Elle souhaitait donc que l'affaire soit tranchée au fond.

**E. 15**

Le 24 mai 2012, le département a pris des conclusions identiques, en précisant qu'il n'avait ni retiré ni annulé l'autorisation VA 11'415.

#### **E. 16**

Le 1er juin 2012, le TAPI a demandé à l'ASLOCA de se déterminer. Celle-ci n'a pas donné suite à cette invite.

#### **E. 17**

Le 11 septembre 2012, le TAPI a rendu un jugement dont le dispositif était le suivant : « 1. constate que le recours A/3558/2011 LDTR est devenu sans objet ; 2. raye la cause du rôle ; 3. annule l'arrêté VA 11'415 ; 4. dit que la procédure est franche d'émolument et ordonne la restitution à l'ASLOCA de son avance de frais de CHF 500.- ; 5. (.....) ». La désignation d'un acquéreur était un élément indispensable à la validité de l'opération. L'autorisation de vente querellée désignant un acheteur qui ne correspondait plus à la réalité comportait un vice grave et ne pouvait déployer des effets juridiques. Il y avait lieu d'annuler cet arrêté. Au surplus, le destinataire de cette décision n'avait plus d'intérêt juridique vu l'absence d'acquéreur et la décision devait être rayée du rôle.

#### **E. 18**

Par acte posté le 15 octobre 2012, Artaxe a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, concluant à son annulation et au rejet du recours de l'ASLOCA avec suite de dépens, subsidiairement à ce que la cause soit envoyée au TAPI pour qu'il instruisse le litige au fond. Elle avait encore un intérêt actuel à ce que le recours soit tranché. Après la renonciation de Mme Zukhovski, elle avait recherché un nouvel acquéreur. Deux personnes avec lesquelles des pourparlers avaient été engagés avaient renoncé en raison des incertitudes du dépôt d'un nouveau recours si d'aventure elles se portaient acquéreuses de l'appartement. Il n'était pas certain que la renonciation de l'acquéreuse soit définitive si d'aventure elle n'avait pas trouvé de solutions de logement d'ici la fin de la procédure. D'une manière générale, le principe de l'économie de procédure justifiait de renoncer à l'exigence de l'intérêt actuel. C'était uniquement dans l'hypothèse où la recourante devait requérir ab ovo une nouvelle autorisation d'aliéner l'appartement litigieux que l'existence d'un intérêt actuel au recours serait discutable. Artaxe se trouvait devant une situation juridique complexe et délicate qui engendrait un intérêt particulier à ce qu'elle soit tranchée. Pour toutes ces raisons, un intérêt actuel devait lui être reconnu. Sur le fond, l'autorisation qu'un tiers acquiert l'appartement litigieux devait lui être accordée même en l'absence d'acquéreur désigné. Le but de l'art. 14 LDTR était de combattre les acquisitions à type fiduciaire. Le fait qu'un tel acquéreur ne soit pas mentionné dans l'autorisation ne pouvait avoir pour seul résultat la nullité de l'autorisation si cet acquéreur existait au moment de la délivrance des autorisations mais qu'il s'était désisté par la suite.

#### **E. 19**

Le 13 novembre 2012, le département s'est rallié à l'argumentation développée par la recourante et à ses conclusions.

#### **E. 20**

Le 16 novembre 2012, l'ASLOCA a conclu au rejet du recours avec suite de dépens. Le jugement du 11 septembre 2012 avait correctement appliqué le droit. Mme Zukhovski dès le moment où elle avait informé la justice qu'elle renonçait à acquérir l'appartement

litigieux ne pouvait pas revenir sur sa décision. Artaxe ne pouvait donc pas recourir contre le jugement du 11 septembre 2012 même dans l'attente d'avoir trouvé un remplaçant.

#### **E. 21**

Par courrier du 19 décembre 2012, les parties ont été avisées que la cause serait gardée à juger si aucun acte d'instruction n'était sollicité d'ici au 11 janvier 2013.

#### **E. 22**

Le 11 janvier 2013, l'ASLOCA a transmis de nouvelles observations à la chambre administrative. Le juge délégué les lui a renvoyées dès réception, dans la mesure où aucun nouvel échange d'écriture n'avait été ordonné et que le mémoire transmis ne pouvait être tenu comme s'inscrivant dans le cadre de l'exercice du droit à la réplique reconnu par la jurisprudence. EN DROIT 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). 2. La recourante, partie à la procédure devant le TAPI et destinataire de l'autorisation d'aliéner annulée par l'instance de recours, dispose de la qualité pour recourir (art. 60 al. 1 let. a LPA). 3. Par le jugement déféré, le TAPI, dans un dispositif non exempt de contradiction, a tout d'abord rayé la cause du rôle (vu le défaut d'intérêt actuel de la recourante), puis annulé l'autorisation d'aliéner VA 11'415, deux aspects dudit jugement qu'il y a lieu ci-après d'examiner successivement. 4. Dans le contentieux administratif genevois, une cause est rayée du rôle en cas de retrait du recours (art. 89 LPA) ou lorsque l'autorité décisionnaire a retiré ou reconsidéré sa décision au cours de la procédure de recours et que le recours n'a plus d'objet, ainsi que l'art. 87 al. 2 LPA l'y autorise. En l'espèce, le département n'a ni retiré ni rapporté ou modifié sa décision en fonction des circonstances nouvelles. Au contraire, il a expressément fait état dans ses écritures du 22 avril 2012 à l'adresse du TAPI qu'il maintenait l'autorisation d'aliéner contestée. Dès lors, le TAPI, vu l'effet dévolutif de l'art. 67 LPA, se devait de purger sa saisine en statuant sur le contentieux, ce qu'il a d'ailleurs fait puisqu'il a décidé d'annuler l'autorisation en question. Il n'avait cependant pas à rayer la cause A/3558/2008 du rôle en retenant un motif, soit le défaut d'intérêt actuel d'Artaxe, inapplicable à celle-ci, intimée dans la procédure de recours. 5. Le TAPI ayant statué dans le jugement déféré sur la validité de l'autorisation d'aliéner après que toutes les parties aient pu se déterminer au sujet des conséquences de la défection de l'acquéreuse sur la validité de l'autorisation d'aliéner, la chambre administrative ne renverra pas la cause au TAPI et traitera directement de cette dernière question touchant le fond du litige. 6. a. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat (art. 1 al. 1 LDTR) dans les zones et pour les types d'habitation énoncés à l'art. 2 LDTR. A cette fin, cette loi prévoit, en particulier, tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions quant à l'aliénation des logements destinés à la location (art. 1 al. 2 let. a LDTR). b. L'aliénation, sous quelque forme que ce soit, d'appartements visés par l'application de la loi est ainsi soumise à autorisation délivrée par le département (art. 39 al. 1 LDTR), s'il n'existe pas de motif de refus (art. 39 al. 2 et 3 LDTR) ou lorsqu'il existe des motifs d'autorisation (art. 39 al. 4 LDTR). Selon la jurisprudence, pour respecter les droits du propriétaire de disposer de son bien, le département doit, dans la décision qu'il prend, procéder en tous les cas à une pesée des intérêts entre l'intérêt privé de celui-ci et l'intérêt public au maintien d'un parc locatif correspondant aux besoins de la population. c. Selon l'art. 12 al. 1 du règlement d'application de la LDTR du 29 avril 1996 (RDTR -

L 5 20.01), en cas d'aliénation, le cédant afin d'obtenir l'autorisation prévue à l'art. 39 al. 1 LDTR doit compléter, à l'adresse du département, un formulaire ad hoc dans le but de porter à la connaissance de celui-ci différentes informations au nombre desquelles figure le nom de l'acquéreur (art. 12 al. 2 RDTR). Il incombe au département de reporter dans l'autorisation certaines de ces informations. En particulier, l'autorisation qu'il délivre doit expressément comporter l'identité du vendeur et de l'acquéreur, de même que le prix de vente convenu pour l'aliénation (art. 14 al. 1 RDTR). L'autorisation peut être subordonnée à des conditions telles le relogement du locataire en place (art. 14 al. 2 RDTR). Elle n'est valable qu'à l'égard des personnes nommément désignées par celle-ci, l'acquisition à titre fiduciaire n'étant pas admise (art. 14 al. 3 RDTR). Elle devient caduque si l'aliénation envisagée n'est pas conclue dans un délai de six mois à compter de son entrée en force (art. 19 RDTR). A teneur des dispositions légales la régissant, l'autorisation délivrée ne constitue pas une autorisation d'aliéner accordée au vendeur in abstracto, mais une autorisation faite à celui-ci d'effectuer une transaction immobilière avec un acheteur particulier, qui doit être identifié. 7. En l'espèce, il n'est pas contesté, à juste titre, que l'aliénation projetée par la recourante soit soumise à la LDTR. Dès lors qu'il était avéré qu'à la date à laquelle le TAPI a statué, l'acquéreuse de l'appartement avait renoncé à son achat, le TAPI se devait de prendre en considération la défection intervenue en cours d'instance dans la mesure où la compétence de traiter l'affaire lui était entièrement dévolue du fait du recours (art. 67 al. 2 LPA ; B. BOVET, Procédure administrative, p. 426 ; P. MOOR / E. POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3<sup>ème</sup> éd., 2011, p. 812, n. 5.8.3.2 ; T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, p. 458, n. 1396). Contrairement à ce que soutiennent la recourante et le département, l'existence d'un acquéreur constituant, selon les dispositions légales et réglementaires précitées, une condition d'octroi de l'autorisation et son identité devant figurer dans le dispositif de celle-ci, l'autorité administrative de première instance ou les juridictions de recours ne peuvent en faire abstraction s'il se dédit au cours de la procédure de recours, même pour des raisons d'économie de procédure. C'est dès lors à juste titre que le TAPI a annulé l'autorisation VA 11'415 en raison de cette défection. 8. Le recours sera admis partiellement et l'ordre de rayer l'affaire du rôle contenu dans celui-ci annulée. En revanche, le jugement du TAPI sera confirmé en tant qu'il annule l'autorisation d'aliéner VA 11'415. 9. Un émolument réduit de CHF 500.- sera mis à la charge d'Artaxe (art. 87 al. 1 LPA). 10. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'ASLOCA, à la charge d'Artaxe (art. 87 al. 2 LPA).

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