

GE_GERICHTE A/4016/2018 vom 16. Dezember 1983

GE Cour de justice, 1983-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4016_2018

FR: GE_GERICHTE A/4016/2018 du 16 décembre 1983

IT: GE_GERICHTE A/4016/2018 del 16 dicembre 1983

Regeste

La recourante, société anonyme dont le capital-actions est détenu par une société luxembourgeoise à 100 %, souhaite surélever son immeuble commercial de deux niveaux plus attique afin de créer des logements à loyers libres. La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 est applicable à la recourante et une autorisation LFAIE est nécessaire. Le canton de Genève a fait usage de l'art. 3 al. 2 et 9 al. 1 let. a LFAIE et a prévu des motifs supplémentaires d'octroi de l'autorisation LFAIE et des restrictions plus sévères. Dans la mesure où le projet de la recourante prévoit des logements à loyers libres et non pas des logements à caractère social, soit des logements d'utilité publique, le département était en droit de refuser l'autorisation sollicitée. Recours rejeté. | LFAIE.1; LFAIE.2.al1; LFAIE.5.al1.letc; LFAIE.6.al2.leta; LFAIE.6.al2.leta; LFAIE.4.al1.leta; LFAIE.2.al2; LFAIE.2.al3; OAIE.3; LFAIE.3; LFAIE.9.al1.leta; LaLFAIE.2.leta; LaLFAIE.3

Erwägungen

E. 2

. Ainsi et dans la mesure où ces travaux feraient perdre le critère exclusif d'activité économique et augmenteraient la SBP habitable de l'immeuble, il convient de retenir que la surélévation projetée par la recourante est soumise à autorisation LFAIE. Cette solution est du reste la seule à même de garantir le respect du but principal de la LFAIE qui est de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse (art. 1 LFAIE). C'est également pour ces motifs qu'il faut considérer le projet de la recourante comme étant constitutif d'une acquisition au sens de l'art. 4 al. 1 let. a LFAIE. Au vu de ces éléments, les travaux projetés par la recourante sont, sur le principe, soumis à la procédure d'autorisation LFAIE. 4) a. Comme vu supra, l'art. 2 al. 3 LFAIE précise qu'en cas d'acquisition d'un immeuble conformément à l'al. 2 let. a LFAIE (établissement stable pour faire le commerce), les logements imposés par les prescriptions relatives aux quotas de logements, ainsi que les surfaces réservées à cet effet, peuvent être acquis simultanément. b. À teneur de l'art. 3 LFAIE, l'autorisation n'est accordée que pour les motifs prévus dans la présente loi (al. 1). Dans la mesure où la présente loi les y habilite, les cantons peuvent, pour sauvegarder les intérêts qui leur sont propres, prévoir des motifs supplémentaires d'octroi de l'autorisation et des restrictions plus sévères (al. 2). Selon l'art. 9 al. 1 let. a LFAIE, les cantons peuvent disposer, par la voie législative, que l'autorisation est accordée lorsque l'immeuble est destiné à la construction, sans aide fédérale, de logements à caractère social au sens de la législation cantonale dans les lieux où sévit la pénurie de logements, ou comprend de tels logements s'ils sont de construction récente. c. L'art. 12 LFAIE prévoit que l'autorisation d'acquérir est refusée en tout état de cause lorsque l'immeuble sert à un placement de capitaux que la LFAIE n'autorise pas (let. a). d. L'aide-mémoire LFAIE prévoit au ch. 10

let. h qu'une personne à l'étranger peut être autorisée à acquérir, dans les lieux où sévit la pénurie de logements, un immeuble pour la construction de logements à caractère social, à savoir pour la construction de logements locatifs à loyer modéré et - en relation avec des immeubles semblables au même endroit - à loyer avantageux, ou de telles maisons d'habitation récemment construites (art. 9 al. 1 let. a LFAIE). Ce motif d'autorisation a été introduit par les cantons de Fribourg, Genève, Grisons, Jura, Neuchâtel, Tessin, Valais et Vaud. e. Conformément à l'art. 2 LaLFAIE (concernant les motifs cantonaux d'autorisation), en application des art. 3 al. 2 et 9 LFAIE, peut être autorisée, aux conditions prévues au chapitre II, l'acquisition de logements à caractère social (les LUP ; let. a). L'art. 3 LaLFAIE précise que l'acquisition par une personne à l'étranger d'un immeuble comprenant des LUP au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGS - I 4 05), en particulier de l'art. 16, peut être autorisée en cas d'existence d'une situation de pénurie de logements dans le canton de Genève, reconnue par l'OCLPF (let. a), et l'acquisition ne peut porter que sur un terrain destiné à la construction de LUP ou sur un immeuble en construction ou sur un immeuble de construction récente, ou qui fait l'objet d'une rénovation lourde, soit un immeuble de cinq ans au plus à partir de la date d'entrée moyenne des locataires (let. b). f. En l'occurrence et comme le relève la recourante, il n'y a fondamentalement pas de différence de résultat entre un immeuble en partie à caractère commercial qui comprend déjà des logements et un immeuble commercial qui, après une surélévation, comporterait des logements. À la fin des deux processus, l'étranger est propriétaire d'un immeuble essentiellement commercial, dont une partie est affectée à du logement. Selon les pièces du dossier, la surface de l'immeuble serait augmentée de 9,98 %, soit un pourcentage inférieur au pourcentage requis de 10 % par le ch. 4.1.2.2.2 des directives d'interprétation LFAIE 2008. La condition de peu d'importance en surface et en valeur apparaît dès lors réunie. Toutefois et s'agissant du type de logements projetés, force est de constater que le canton de Genève a fait usage de l'art. 3 al. 2 et 9 al. 1 let. a LFAIE en prévoyant que seule peut être autorisée l'acquisition de logements à caractère social, soit des LUP (art. 2 let. a LaLFAIE). Or, le projet de la recourante ne prévoit pas la création de LUP mais des logements à loyers libres. Le caractère commercial prépondérant de l'immeuble, ainsi que les contraintes de construction découlant de la LCI et du RPUS ou encore la coordination de son projet avec celui de la propriétaire des immeubles voisins soulevés par la recourante ne modifient en rien le fait que la condition de l'art. 2 let. a LaLFAIE n'est, en l'état, pas réalisée. Enfin, il n'appartient pas à la chambre de céans de se prononcer sur la possibilité d'une réalisation du projet en PPE, dont la problématique est exorbitante au présent litige. Au vu de ces éléments, le projet de la recourante, tel que présenté en l'état, contrevient dès lors aux art. 3 al. 2 et 9 al. 1 let. a LFAIE, ainsi qu'à l'art. 2 let. a LaLFAIE. Par conséquent, le département était en droit de refuser l'autorisation sollicitée (art. 12 let. a LFAIE). Mal fondé, le recours sera donc rejeté. 5) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera alloué aucune indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *