

GE_GERICHTE A/425/2007 vom 3. Oktober 2006

GE Cour de justice, 2006-10-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_425_2007

FR: GE_GERICHTE A/425/2007 du 3 octobre 2006

IT: GE_GERICHTE A/425/2007 del 3 ottobre 2006

Erwägungen

E. 1

Par arrêt du 3 octobre 2006, le Tribunal administratif a partiellement admis - sur un point qui ne concerne plus la présente procédure - le recours formé par la société X_____ S.A. (ci-après : X_____ ou la société) contre une décision du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) lui ordonnant de réaffecter à des fins d'habitation, soit à de la location non meublée, l'ensemble des logements sis dans les immeubles 1 et 7bis, rue D_____, ainsi qu'au 12, la rue M_____. S'agissant de l'immeuble sis 1, rue D_____, le Tribunal administratif a retenu que l'inscription « bureaux » figurant sur l'extrait du Registre foncier revêtait une valeur descriptive et non constitutive. L'immeuble avait de tout temps été dévolu à l'habitation. X_____ en avait donc changé l'affectation sans autorisation. Elle ne pouvait dès lors invoquer la protection de la bonne foi, car elle aurait dû s'entourer des précautions nécessaires pour s'assurer de l'affectation de l'immeuble lors de l'acquisition.

E. 2

Saisi du litige, le Tribunal fédéral a annulé, par arrêt du 26 janvier 2007, l'arrêt du Tribunal administratif en ce qu'il portait sur l'immeuble 1, rue D_____. X_____ soutenait que l'affectation du bâtiment en bureaux figurant au Registre foncier correspondait à l'état de l'immeuble lorsqu'elle l'avait acquis. Si cette affirmation était exacte, elle pouvait se prévaloir de sa bonne foi. Le Tribunal administratif devait donc se prononcer, si nécessaire après avoir complété l'instruction.

E. 3

Le 15 février 2007, le Tribunal administratif a demandé à X_____ de produire le contrat d'acquisition de l'immeuble sis 1, rue D_____. Le 15 mars 2007, la société a indiqué au Tribunal que, malgré ses recherches, elle n'avait pas pu retrouver cet acte.

E. 4

Le 27 mars 2007, le juge délégué à l'instruction du dossier a interpellé le Registre foncier afin d'obtenir ce document.

E. 5

En réponse, le Registre foncier a notamment produit les pièces suivantes : une liste des parts de PPE dont X_____ était propriétaire dans l'immeuble 1, rue D_____ ; un extrait du Registre foncier informatique ; une réquisition pour le Registre foncier datant du 22 mars 1996 et visant à l'inscription de X_____ comme propriétaire de l'immeuble 1, rue D_____ ; les contrats de vente signés par Monsieur Y_____, administrateur de la SI Rue D_____ 1 et Monsieur Z_____, administrateur de X_____ les 13 février et 28 mars 1996, dont il ressort qu'il existait sur la parcelle vendue un "bâtiment, habitation d'un are et

quatre-vingts mètres", constitué de trois arcades au rez-de-chaussée, de trois appartements par étage sur quatre étages et de trois greniers dans les combles ; les extraits du Registre foncier concernant les lots de PPE, les trois lots du rez-de-chaussée étant des arcades. Douze lots donnaient des droits exclusifs sur un appartement ; un acte de vente du 2 juillet 1996, aux termes duquel X_____ vendait à Monsieur de S_____ les trois parts de copropriété relatives aux greniers ; un tirage du feuillet du bâtiment avant l'informatisation du cadastre, dont il ressort que l'immeuble était destiné au logement. On pouvait déduire des inscriptions y figurant que ce feuillet avait été entretenu en tout cas jusqu'en 2003.

E. 6

Les 30 avril et 25 juin 2007, le Tribunal administratif a procédé à des audiences de comparution personnelle et d'enquêtes. Monsieur P_____, administrateur de X_____, a relevé que les termes « habitations » et « appartements » figurant dans l'acte de vente n'excluaient pas que les locaux fussent loués en tant que résidences meublées. Quant au DCTI, il a observé que, lors de l'acquisition de l'immeuble par X_____, aucune affectation commerciale - si ce n'était les arcades du rez-de-chaussée - ne ressortait de l'acte de vente. Le comptable et dirigeant une entreprise générale de construction, a été entendu comme témoin. Il effectuait des travaux au 3, rue D_____, soit un immeuble exploité sous forme de résidence hôtelière que le propriétaire voulait agrandir, lorsqu'il avait appris que le n° 1 de ladite rue était à vendre. L'immeuble en question était constitué d'appartements meublés, loués sous forme « d'appart-hôtel » à sa connaissance. Il en avait négocié la promesse de vente, qu'il avait cédée à Monsieur Z_____, propriétaire du n° 3. Ce dernier n'aurait pas acheté le n° 1 si l'exploitation sous forme de résidence hôtelière n'avait pas été possible. Lorsqu'il avait visité ce bâtiment, il y avait vu des appartements, qui n'étaient au demeurant pas tous occupés. X_____ a souligné qu'en consultant le Registre foncier sur internet, elle avait pu constater que la qualification des résidences meublées était variable. A la demande du Tribunal administratif, elle a versé au dossier un tirage desdits extraits concernant des appartements meublés, des appartements de luxe meublés, des logements pour étudiants et pour personnes âgées et des chambres meublées. La destination indiquée au Registre foncier était "Hab. - rez activité", "Hab plusieurs logements", "Habitation -activités", "Hab deux logements", "Hab. - rez activité" pour des appartements meublés.

E. 7

Le 30 novembre 2007, X_____ a produit un mémoire après enquêtes. L'audition du comptable et l'inscription au Registre foncier, qui faisait état de bureaux, démontraient que X_____ pouvait raisonnablement croire que l'exploitation du bâtiment sous forme de résidences meublées était possible. Il y en avait d'ailleurs un grand nombre dans des bâtiments inscrits au le Registre foncier comme étant destinés au logement. X_____ n'avait pas changé l'affectation du bâtiment. Elle bénéficiait d'un arrêté du département de justice et police, devenu depuis lors le département des institutions (ci-après : le DI), datant de 2005, l'autorisant à exploiter une résidence meublée à cet endroit.

E. 8

Le 11 janvier 2008, le DCTI a indiqué que lors de l'acquisition de l'immeuble litigieux par X_____, l'extrait du Registre foncier faisait état de bureaux. Le comptable avait visité des appartements meublés lorsqu'il avait signé la promesse de vente à une date indéterminée, et non des bureaux. L'acte de vente indiquait bel et bien que l'immeuble était destiné à

l'habitation. Il n'y avait dès lors pas de concordance entre la mention inscrite au Registre foncier, l'état de l'immeuble au jour de l'acquisition et l'objet de l'acte de vente et, plutôt que de se fier à l'état de l'immeuble, X_____ aurait dû faire des recherches supplémentaires. EN DROIT 1. La recevabilité du recours interjeté par X_____ SA le 28 octobre 2005 contre la décision du département des constructions et des technologies de l'information du 23 septembre 2005 a déjà été tranchée dans l'arrêt rendu par le Tribunal administratif le 3 octobre 2006. Elle ne sera donc plus examinée dans la présente espèce. 2. Les principes applicables en droit ressortent tant de l'arrêt du Tribunal administratif du 3 octobre 2006 que de celui rendu par le Tribunal fédéral le 26 janvier 2007 ; il y sera renvoyé par économie d'écritures. 3. Les investigations auxquelles le Tribunal administratif a procédé et, dans ce cadre, l'audition du comptable, ont permis d'établir que l'immeuble sis 1, rue D_____ était, lors de son acquisition par X_____, affecté à de la location d'appartements meublés et non à des bureaux. L'acte de vente signé à l'époque indiquait que le bâtiment - sous réserve du rez-de-chaussée - était voué à de l'habitation, et qu'il était constitué d'appartements. Le feuillet de l'ancien cadastre, avant son informatisation, précisait que le bâtiment litigieux était destiné à du logement. Dans ces circonstances, c'est en vain que X_____ excipe de sa bonne foi. Elle ne pouvait se fier à l'éventuelle indication figurant, selon ses dires, au Registre foncier, aux termes de laquelle le bâtiment aurait été affecté à des bureaux, alors que l'acte de vente prouve le contraire. 4. Dans ces circonstances, la décision litigieuse sera confirmée en ce qu'elle ordonne la réaffectation à du logement de l'immeuble 1, rue D_____. 5. Au vu de cette issue, un émolument de procédure, en CHF 1'500.-, sera mis à la charge de X_____ qui succombe, conformément à l'article 87 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
* * * * *

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