

GE_GERICHTE A/565/2012 vom 26. März 2013

GE Cour de justice, 2013-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_565_2012

FR: GE_GERICHTE A/565/2012 du 26 mars 2013

IT: GE_GERICHTE A/565/2012 del 26 marzo 2013

Erwägungen

E. 1

L'immeuble situé 9-11, avenue Sainte-Cécile à Meyrin, sur la parcelle 11'557 feuille 12, a été construit en 1962.

E. 2

Le 23 juillet 1984, il a été soumis au régime de la propriété par étages (ci-après : PPE), étant précisé qu'il comporte 34 appartements.

E. 3

La société SI Meyrin-Parc E, alors propriétaire, était une société anonyme au capital de CHF 100'000.-, entièrement libéré, et divisé en 1'000 actions de CHF 100.- chacune.

E. 4

Le 26 janvier 1990, le président du département des travaux publics, devenu le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, puis celui des constructions et des technologies de l'information et enfin le département de l'urbanisme (ci-après : le département) a autorisé Monsieur Romeo Vallotto, devenu propriétaire de 30 de ces logements, à les vendre en bloc à Monsieur Claudio Panetti, en même temps que 57 autres appartements sis dans le même périmètre et qui avaient appartenu à la SI Le Ciel bleu C et à la SI Meyrin-Parc I, respectivement propriétaires des appartements situés dans l'immeuble 41-43, avenue Sainte-Cécile et 71-73, route de Mategnin. Cette autorisation spécifiait qu'elle ne saurait justifier une vente ultérieure des 3 immeubles considérés par appartements, l'acquéreur demeurant libre de revendre tous les logements de chaque immeuble en bloc.

E. 5

Ces appartements étaient alors tous loués ou sous-loués.

E. 6

Le 23 juillet 1999, le département a autorisé M. Panetti à vendre en bloc pour le prix de CHF 3'200'000.-, par voie de cession d'actions à Phygestim S.A., 29 des 30 appartements situés dans l'immeuble 9-11, avenue Sainte-Cécile. Phygestim S.A. s'est engagée à reprendre les baux existants et de la même manière que la précédente, l'autorisation spécifiait qu'elle ne pourrait être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des 29 appartements concernés.

E. 7

Entre mai 2004 et janvier 2005, le département a autorisé Phygestim S.A. à réaliser les ventes d'appartements suivantes : Par arrêté du 24 mai 2004, VA 8'504, la vente de l'appartement n° 8.02 de 5 pièces au 6^{ème} étage, avec loggia, au 11, avenue Sainte-Cécile,

à sa locataire, Madame Sylvia Graf, pour CHF 223'800.- ; Par arrêté du 17 janvier 2005, VA 8'659, la vente « en bloc », pour CHF 1'057'250.-, de 7 appartements au 9-11, avenue Sainte-Cécile, à Madame Julie et Monsieur Jonathan Wyler, soit les parts de copropriété en PPE correspondant à : - l'appartement n° 3.04 de 4 pièces au 1^{er} étage avec loggia ; - l'appartement n° 5.01 de 4 pièces au 3^{ème} étage avec loggia ; - l'appartement n° 6.02 de 5 pièces au 4^{ème} étage avec loggia ; - l'appartement n° 6.04 de 4 pièces au 4^{ème} étage avec loggia ; - l'appartement n° 7.03 de 3 pièces au 5^{ème} étage avec loggia ; - l'appartement n° 9.01 de 4 pièces au 7^{ème} étage avec loggia ; - l'appartement n° 10.01 de 4 pièces au 8^{ème} étage avec loggia.

E. 8

Entre juin 2005 et mars 2009, le département a autorisé Phygestim S.A. à réaliser d'autres ventes successives suivantes d'appartements : Par arrêté du 20 juin 2005, VA 9'040, la vente de l'appartement n° 3.01 de 4 pièces, avec loggia, au 1^{er} étage du 11, avenue Sainte-Cécile, à son locataire, Monsieur Jean-Pierre Schmutz pour CHF 235'000.- ; Par arrêté du même jour, VA 9'039, la vente de l'appartement n° 3.02 de 5 pièces, avec loggia, au 1^{er} étage du 11, avenue Sainte-Cécile, à ses locataires Madame Rose-Marie et Monsieur Joseph Soler-Barros pour CHF 200'000.- ; Par arrêté du 5 septembre 2005, VA 9'159, la vente de l'appartement n° 8.01 de 4 pièces, avec loggia, au 6^{ème} étage du 11, avenue Sainte-Cécile, à ses locataires Madame Pilar et Monsieur Didier Bourguignon pour CHF 245'000.- ; Par arrêté du 16 février 2006, VA 9'343, la vente de l'appartement n° 8.03 de 3 pièces, avec loggia, au 6^{ème} étage du 9, avenue Sainte-Cécile, à ses locataires Madame Joséphine et Monsieur Stefano Pernice pour CHF 180'000.- ; Par arrêté du 27 avril 2006, VA 9'424, la vente de l'appartement n° 6.01 de 4 pièces, avec loggia, au 4^{ème} étage du 11, avenue Sainte-Cécile, à son locataire Monsieur Carlos Bassols pour CHF 265'000.- ; Par arrêté du 10 mars 2009, VA 10'550, la vente de l'appartement n° 7.01 de 4 pièces, avec loggia, au 5^{ème} étage du 11, avenue Sainte-Cécile, à ses locataires Madame Deborah Klaiber et Monsieur Stevens Farai pour CHF 295'357.-.

E. 9

Par requête du 15 décembre 2011, Phygestim S.A. a sollicité l'autorisation de vendre l'appartement n° 5.04 de 4 pièces, avec loggia, au 3^{ème} étage de l'immeuble 9-11, avenue Sainte-Cécile, à Madame Valdete et Monsieur Vllaznim Imeri, locataires depuis trois ans, indiquant comme motif de la vente « réalisation d'actifs ». Selon l'extrait du registre du commerce disponible sur internet, Phygestim S.A. est une société anonyme ayant pour but l'achat, la vente, l'exploitation, la location et la construction d'immeubles.

E. 10

Le 12 janvier 2012, le département a autorisé la vente sollicitée aux époux Imeri pour le prix de CHF 348'550.- (VA 11'541) au motif que Phygestim S.A. était encore propriétaire de 15 appartements dans le même immeuble et que 60 % des locataires en place, soit 11 locataires, avaient accepté formellement la vente en obtenant la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur propre appartement ou de partir. Sur les 34 appartements que comportait l'immeuble, 19 avaient déjà été vendus à des tiers. L'autorisation de vente VA 11'541 a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 20 janvier 2012.

E. 11

Le 20 février 2012, l'Association genevoise de défense des locataires, devenue l'Association genevoise des locataires (ci-après : ASLOCA) a recouru contre cet arrêté auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) en concluant à son annulation. Préalablement, le département devait produire différents renseignements, tels que la date de construction de l'immeuble et celle de la constitution de la PPE, la liste des personnes ou des locataires ayant habité l'appartement concerné, les autorisations accordées portant sur les ventes d'appartements dans l'immeuble, ainsi que les pièces relatives au dossier de l'autorisation VA 11'541. Le bloc des 29 appartements locatifs avait été démantelé malgré le libellé de l'autorisation du 23 juillet 1999 précitée. Le seul but de Phygestim S.A. consistait à réaliser des opérations financières et des gains importants. L'ASLOCA se référait à des causes qu'elle qualifiait de similaires, ayant fait l'objet de 4 arrêts prononcés par le Tribunal fédéral le 14 juillet 2011.

E. 12

Le 27 mars 2012, Phygestim S.A. a conclu au rejet du recours. La vente autorisée aux époux Imeri, qui habitaient cet appartement depuis le 1^{er} décembre 2008, satisfaisait aux conditions de l'art. 39 al. 3 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) puisque 17 locataires, représentant 77 % d'entre eux, avaient formellement accepté cette opération (sic). Par ailleurs, elle contestait les allégations de l'ASLOCA selon lesquelles elle aurait fait pression sur lesdits locataires pour qu'ils donnent leur accord.

E. 13

Invités à se déterminer, les époux Imeri ont conclu le 27 mars 2012 au rejet du recours et à la confirmation de l'autorisation qui leur avait été délivrée. Ils vivaient dans ce logement depuis trois ans avec leurs 3 enfants, âgés alors de 8 mois, 7 ans et 8 ans. Ils s'y sentaient bien. M. Imeri étant actif dans l'entreprise de bâtiment de son frère, il souhaitait entreprendre lui-même des travaux de rénovation de l'appartement. Il n'avait jamais entendu parler de pressions ou de menaces qu'aurait exercées la régie sur les autres locataires.

E. 14

Le 16 avril 2012, le département a conclu au rejet du recours en produisant son dossier. Les conditions posées par l'art. 39 al. 3 LDTR étaient remplies. Dans le cadre de la pesée des intérêts en présence, il fallait tenir compte de l'intérêt privé des acquéreurs, qui l'emportait sur l'intérêt public.

E. 15

a. Entendu lors d'une audience de comparution personnelle le 2 mai 2012, le conseil de Phygestim S.A. avait indiqué que cette dernière voulait réaliser des actifs, probablement en raison du fait que l'un de ses actionnaires, M. Panetti, avait besoin de liquidités. b. M. Imeri a maintenu qu'il désirait acquérir ce logement à un prix qu'il estimait compétitif, sous réserve d'éventuels travaux de rénovation. c. Quant à la représentante du département, elle a déclaré que les appartements acquis en bloc devaient en principe être revendus en bloc, sous réserve de l'application de l'art. 39 al. 3 LDTR et ce pour des immeubles qui n'étaient pas en PPE ou une forme analogue depuis l'origine. Au jour de l'audience, Phygestim S.A., qui avait acquis 29 appartements sur les 34 que comportait l'immeuble, demeurait propriétaire de 15 appartements, dont celui en cause.

E. 16

Par jugement du 18 mai 2012, le TAPI a admis le recours de l'ASLOCA et annulé l'arrêté, soit l'autorisation de vente VA 11'334 (recte : 11'541) du 12 janvier 2012. L'art. 39 al. 3 LDTR, dont les conditions étaient certes satisfaites, instaurait une présomption, qui ne dispensait pas l'autorité de procéder à une pesée des intérêts en présence, et la présomption en question pouvait être renversée. En l'espèce, les allégations de Phygestim S.A., selon lesquelles l'un de ses actionnaires aurait besoin de liquidités, n'étaient pas étayées. La vente de l'appartement en question poursuivait un but économique, qu'il s'agisse de celui des acquéreurs ou de la venderesse. Ces intérêts devaient céder le pas devant l'intérêt public au maintien d'un parc locatif d'appartements. De plus, les arrêtés qui avaient autorisé les ventes en bloc de ces appartements ne permettaient pas d'inférer que des reventes individualisées seraient possibles.

E. 17

Le 18 juin 2012, le département a recouru contre ce jugement auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) en concluant à son annulation, ainsi qu'au rétablissement de l'autorisation d'aliéner qu'il avait délivrée le 12 janvier 2012 aux époux Imeri (VA 11'541). Les conditions d'application de l'art. 39 al. 3 LDTR étaient satisfaites. Or, le TAPI aurait dû prendre en considération l'art. 13 al. 2 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01) et la présomption instaurée par l'art. 39 al. 3 LDTR, alors qu'il avait outrepassé son pouvoir d'appréciation.

E. 18

Le 21 juin 2012, les époux Imeri ont recouru à leur tour, en concluant de la même manière que le département.

E. 19

Le 22 juin 2012, Phygestim S.A. en a fait de même.

E. 20

Le 26 juin 2012, le TAPI a produit son dossier.

E. 21

Le 23 juillet 2012, le département a indiqué soutenir le recours des époux Imeri et celui de Phygestim S.A.

E. 22

Phygestim S.A. a à son tour soutenu le 26 juillet 2012 la position du département et celle des époux Imeri et ces derniers en ont fait de même le 31 juillet 2012.

E. 23

Quant à l'ASLOCA, qui a sollicité une prolongation du délai pour se déterminer, elle a finalement répondu le 30 août 2012 que le démantèlement des blocs d'appartements locatifs de cet immeuble ne pouvait pas se poursuivre. L'art. 39 al. 2 LDTR n'était plus applicable, par référence aux 4 arrêts du Tribunal fédéral du 14 juillet 2011 à teneur desquels le motif d'intérêt public devait l'emporter sur les intérêts financiers et économiques des vendeurs et des acquéreurs, sauf cas exceptionnel. Il en était de même s'agissant de l'application de l'art. 39 al. 3 LDTR. En conséquence, il fallait « annuler le recours du DCTI et de ou de

tout autre recourant et confirmer à néant l'autorisation de vente n° 11'334 de l'appartement en PPE, de l'immeuble 9-11 avenue Sainte-Cécile à Meyrin », puis « débouter le DCTI et la société PHYGESTIM ou autre recourant, de toutes autres ou contraires conclusions ».

E. 24

Le 5 septembre 2012, Phygestim S.A. a déploré le fait qu'elle n'avait pas été consultée avant qu'une restitution de délai ne soit accordée à l'ASLOCA. Si l'écriture de cette dernière était acceptée, elle réclamait un délai pour se déterminer sur les observations en question.

E. 25

Un ultime délai a été fixé le 11 septembre 2012 à toutes les parties, et cela au 21 septembre 2012. Celles-ci ont toutes campé sur leurs positions le 18 septembre 2012 pour l'ASLOCA, le 19 septembre 2012 pour le département, le 20 septembre 2012 pour les époux Imeri et enfin le 20 septembre 2012 également pour Phygestim S.A.

E. 26

Sur quoi, la cause a été gardée à juger. 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. a. L'aliénation d'un appartement à usage d'habitation, jusqu'alors offert en location, est soumise à autorisation dans la mesure où l'appartement entre, à raison de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie (art. 39 al. 1 LDTR). b. Le département refuse l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. L'intérêt public et l'intérêt général résident dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués (art. 39 al. 2 LDTR). Le Conseil d'Etat a décidé qu'il y avait pénurie à Genève au sens des art. 25 et 39 LDTR pour toutes les catégories d'appartements d'1 à 7 pièces inclusivement (Arrêté du Conseil d'Etat déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 27 juillet 2011 - ArAppart - L 5 20.03, celui relatif à 2012 n'ayant pas encore été publié). 3. a. Selon l'art. 39 al. 3 LDTR, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis trois ans au moins, d'acquérir ledit logement est présumé l'emporter sur l'intérêt public pour autant que 60 % des locataires en place acceptent formellement cette acquisition. Dans ce cas cependant, les locataires restants devront obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir. L'art. 39 al. 3 LDTR ne fait qu'instaurer une présomption. L'autorité n'est pas dispensée de procéder librement à une pesée complète des intérêts en présence car il n'est pas exclu que la présomption puisse être renversée (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.8 et les références citées ; ATA/569/2012 du 24 août 2012, confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1C_497/2012 du 9 janvier 2013 ; ATA/330/2012 du 5 juin 2012, confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1C_357/2012 du 8 janvier 2013). Aux termes de l'art. 13 al. 1 RDTR, le département procède à cette opération dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation. b. A teneur de l'art. 39 al. 4 LDTR, le département autorise l'aliénation d'un appartement notamment s'il était, comme en l'espèce, le 30 mars 1985, soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée (let. b) ou qu'il a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR (let. d). L'autorisation ne porte que sur un

appartement à la fois. Une autorisation de vente en bloc peut toutefois être accordée en cas de mise en vente simultanée, pour des motifs d'assainissement financier, de plusieurs appartements à usage d'habitation ayant été mis en PPE et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que l'acquéreur doit les revendre sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa. 4. a. La politique prévue par la LDTR procède d'un intérêt public important (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2007 précité consid. 5.3, et les références citées ; ATA/101/2011 ; ATA/102/2011 ; ATA/103/2011 ; ATA/104/2011 du 15 février 2011, confirmés par Arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011 , 1C_139/2011 , 1C_141/2011 et 1C_143/2011 du 14 juillet 2011 ; ATA/255/2010 du 20 avril 2010). Le refus de l'autorisation de vendre un appartement loué lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose n'est pas contraire au principe de la proportionnalité, dès lors qu'il est consécutif, de la part de l'autorité administrative, à une pesée des intérêts en présence et à une évaluation de l'importance du motif de refus envisagé au regard des intérêts privés en jeu. En effet, la restriction à la liberté individuelle ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché (ATF 113 Ia 126 ss consid. 7b/aa p. 137 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.19/2003 du 8 avril 2003 consid. 2.1 ; ATA/355/2009 du 28 juillet 2009). b. Au vu de la marge d'appréciation qui est la sienne, et même si aucun des motifs d'autorisation prévus expressément par l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisé, l'autorité doit encore rechercher si l'intérêt public l'emporterait sur l'intérêt privé du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f, résumé in SJ 1999 II p. 287 ; ATA/255/2010 précité). 5. Dans le cas des immeubles d'appartements en PPE, la vente en bloc de ces derniers doit être préférée à la vente par unités séparées, ce procédé-là ne mettant en principe pas en péril les buts de la LDTR (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 précité consid. 2f ; ATA/244/2007 du 15 mai 2007, et les références citées). Toutefois, même dans ce cadre, la vente en bloc de petits lots d'appartements augmente la probabilité d'une vente ultérieure de logements individualisés aux locataires en place et, partant, le risque d'atteinte au parc immobilier locatif protégé par la LDTR. Il y a donc lieu de privilégier une approche stricte de la protection conférée par cette loi à celui-là si bien que, même en cas de vente en bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011 précité consid. 3.3) pour éviter des « ventes à la découpe ». 6. L'appartement n° 5.04 de 4 pièces avec loggia faisant l'objet de l'autorisation de vente VA 11'541 délivrée le 12 janvier 2012 fait partie des catégories d'appartements pour lesquelles il y a pénurie au sens de l'ArAppart mentionné ci-dessus. Son aliénation est donc soumise à autorisation (art. 39 al. 1 LDTR). Il est établi et non contesté que les époux Imeri vivent dans ce logement depuis plus de trois ans, puisqu'ils y habitent depuis le 1^{er} décembre 2008. Il est établi également qu'en vue de l'octroi de cette autorisation, ils ont obtenu l'accord de plus de 60 % des locataires en place, sans qu'il soit nécessaire, pour les raisons qui vont suivre, de déterminer si ces derniers ont fait l'objet de pressions ou de menaces de la part du bailleur pour donner cet accord. 7. Cet appartement n'a jamais été vendu de manière individualisée comme indiqué ci-dessus, mais il a été par 2 fois vendu comme faisant partie d'un bloc. 8. Au vu des deux derniers arrêts précités du Tribunal fédéral de janvier 2013, le fait que les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR soient satisfaites ne crée qu'une présomption et ne dispense pas l'autorité de procéder à une pesée des intérêts en présence. Or, si l'autorisation de vente de ce bien aux époux Imeri était confirmée, cet appartement sortirait du parc locatif alors qu'il en a toujours fait partie et l'opération aggraverait encore la pénurie sévère de logements locatifs,

alors que le maintien de ce parc locatif constitue un intérêt public important. A cet intérêt s'opposent les intérêts privés de Phygestim S.A. d'une part, qui n'a nullement démontré que l'un de ses actionnaires serait dans la nécessité de réaliser des actifs, comme il l'a allégué, et des acquéreurs d'autre part, qui deviendraient propriétaires à un prix qu'ils ont eux-mêmes qualifié de compétitif, M. Imeri ayant la possibilité de par sa profession d'entreprendre lui-même d'éventuels travaux de rénovation. Ces deux intérêts sont de nature purement économique et ne sont pas aussi importants, à supposer qu'ils soient établis pour le premier, que l'intérêt public poursuivi par la LDTR au maintien du parc locatif existant. 9. En conséquence, les recours seront rejetés. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des époux Imeri et un émolument de CHF 1'000.- à celle de Phygestim S.A., le département devant en être dispensé en application de la nouvelle teneur de l'art. 87 al. 1 LPA. En revanche, tous les recourants devront verser une indemnité de procédure à l'ASLOCA, d'un montant total de CHF 1'500.-, à savoir CHF 500.- pour l'Etat de Genève, CHF 500.- conjointement et solidairement pour les époux Imeri et CHF 500.- pour Phygestim S.A (art. 87 al. 2 LPA).

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