

GE_GERICHTE JTAPI/133/2025 vom 4. Februar 2025

GE Cour de justice, 2025-02-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_133_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/133/2025 du 4 février 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/133/2025 del 4 febbraio 2025

Erwägungen

E. 34

En l'occurrence, les intérêts qui s'opposent dans le cadre du présent litige sont, d'une part, les intérêts privés des consorts intimes à la vente, respectivement à l'achat de l'appartement n° 4.02 et, d'autre part, l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois. Il doit pour le surplus être rappelé que si la jurisprudence retient que la préservation du parc locatif ne saurait être invoquée abstraitement pour faire primer l'intérêt public – sans quoi les intérêts privés opposés ne pourraient jamais l'emporter – il convient aussi d'exiger du vendeur et de l'acquéreur d'un logement soumis à la LDTR qu'ils démontrent concrètement le poids que revêtent leurs intérêts. Dès lors, afin de permettre à l'autorité intimée de procéder à la pesée des intérêts prévue par la loi pour décider de l'octroi ou non d'une autorisation d'aliéner, les requérants doivent d'emblée produire l'ensemble des éléments probants permettant à l'autorité de se convaincre de la réalité des intérêts privés allégués, sans que cette dernière ne doive nécessairement instruire la requête si elle estime que les intérêts en question ne sont pas clairement démontrés. Or, ici, les situations prévues par l'art. 13 al. 3 RDTR présumant un intérêt privé prépondérant du vendeur du bien immobilier concerné ne sont à l'évidence pas données.

- 26/28 - A/159/2023 L'arrêté litigieux fait référence au fait que Mme C _____ est locataire de ce bien depuis 4 ans, que cinq des huit locataires de l'immeuble ont donné leur accord à cette vente et que, vu le prix de vente inférieur à celui du prix du marché, cette situation exclut toute opération spéculative et démontre la volonté de la locataire d'acquiescer son logement pour continuer de l'occuper sur le long terme. S'agissant des doutes émis par la recourante quant au caractère non spéculatif de cette vente, le tribunal constate que le prix de vente de cet appartement est inférieur tant à sa valeur de rendement identifiée en 2023 qu'à sa valeur vénale (plus d'un tiers). Il est par ailleurs nettement inférieur au prix de marché, ce qui a interpellé l'AFC, laquelle a requis du notaire en charge de la vente litigieuse des explications complémentaires. De plus, le fait que le loyer fiscal de cet appartement, fixé à CHF 45'600.- selon les états locatifs des années 2013 à 2016 produits (période durant laquelle le logement était vacant) ait brutalement chuté à CHF 8'100.- en 2017, respectivement CHF 10'800.- en 2019, une fois Mme C _____ en étant devenue locataire, interpelle, dès lors que rien au dossier - en particulier des travaux de rénovation entrepris par la locataire – ne permet d'expliquer cette perte massive de rendement locatif, alors même que d'autres locataires ont vu leurs loyers respectifs augmenter de manière importante durant la même période. Ces éléments font ainsi naître un doute raisonnable quant au possible caractère spéculatif de la vente litigieuse, ce d'autant plus que Mme C _____ est une professionnelle de l'immobilier et que ses liens avec la société propriétaire de l'appartement n° 4.02 et les autres sociétés qui sont intervenues auparavant, notamment E _____ SA, sont avérés et également de nature à interpellier sur l'objectif de sa démarche.

Cela étant et nonobstant ces sérieux doutes quant au caractère spéculatif de l'opération, le tribunal prend acte de la volonté exprimée par la recourante d'acheter l'appartement litigieux pour avoir toute sa famille, à savoir ses deux enfants et sa mère, sur le même étage. Cet intérêt ne saurait cependant être qualifié autrement que de pure convenance personnelle, lequel doit, par principe, céder le pas face à l'intérêt prépondérant au maintien du parc locatif genevois. En effet, Mme C _____ est déjà propriétaire d'un appartement (n° 4.01) situé sur le même palier de l'immeuble et directement voisin de l'appartement n° 4.02 qu'elle loue. Par l'achat de cet appartement, elle deviendrait ainsi propriétaire de deux appartements, dans le même immeuble, équivalant à la totalité de la surface habitable du 2ème étage. Dans cette mesure, son intérêt privé à l'acquisition d'un second appartement doit être relativisé. En effet, on comprend mal quel intérêt privé supérieur pourrait justifier qu'elle devienne propriétaire d'un second logement dans le même immeuble, certes de taille plus modeste, dans le but d'y vivre. À cela s'ajoute que s'il est vrai que les charges hypothécaires et de PPE, en cas d'achat (CHF 819.50.-), seraient d'un montant inférieur à son loyer actuel charges comprises (CHF 1'030.-), il ne faut pas perdre de vue que ce loyer est nettement inférieur aux prix pratiqués sur le marché locatif pour un bien similaire, de sorte que l'intérêt à le conserver dans le parc locatif genevois est important. Au demeurant, il sera rappelé que d'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, la réduction des frais de logement ne constitue

- 27/28 - A/159/2023 également qu'un intérêt de pure convenance personnelle (arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2016 précité consid. 2.5). La situation de Mme C _____ diffère enfin de celle de l'arrêt du Tribunal fédéral du 5 août 2015 (1C_68/2015) dans la mesure où, dans cette affaire, il s'agissait de l'acquisition d'un premier logement pour une famille de locataires y résidant depuis plus de sept ans, ce qui n'est pas son cas, celle-ci étant déjà propriétaire d'un logement de 7 pièces dans le même immeuble. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral avait en outre expressément indiqué qu'il s'agissait d'une situation tout à fait particulière, justifiant de s'écarter de la pratique restrictive en matière d'aliénation d'appartements soumis à la LDTR (« Vu les spécificités de la cause, il n'y a pas à redouter que l'autorisation de vente soit suivie de nouvelles demandes du même genre. La crainte du précédent est dès lors sans fondement »; consid. 2.5).

Compte tenu de ce qui précède, le tribunal parvient à la conclusion que l'arrêté litigieux autorisant l'aliénation de l'appartement n° 4.02 à Mme C _____ procède d'une pesée insoutenable des intérêts en présence et entre en contradiction manifeste avec les objectifs poursuivis par la LDTR.

E. 35

Le recours sera par conséquent admis et l'arrêté VA 6 _____ querellé annulé.

E. 36

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui obtient gain de cause, est exonérée de tout émolument. Son avance de frais de CHF 900.- lui sera restituée. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'800.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des intimées, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). La recourante se verra enfin allouer une indemnité de procédure de CHF 1'800.-, à la charge conjointe et solidaire des intimées (art. 87 al. 2 LPA).

- 28/28 - A/159/2023

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