

GE_GERICHTE JTAPI/1438/2022 vom 19. Dezember 2022

GE Cour de justice, 2022-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1438_2022

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1438/2022 du 19 décembre 2022

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1438/2022 del 19 dicembre 2022

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente (art. 115 et 116 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre

- 6/9 - A/2037/2022 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 45 al. 1 LDTR ; art. 143 et 145 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05), le recours est recevable sous l'angle des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). En outre, de jurisprudence constante, l'A_____ jouit de la qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 6 LDTR (ATA/870/2019 du 7 mai 2019 consid. 1 ; ATA/31/2017 du 17 janvier 2017 consid. 1). Le recours est dès lors recevable.

E. 2

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), en soi non réalisée dans le cas d'espèce. Il n'en résulte toutefois pas que l'autorité est libre d'agir comme bon lui semble, puisqu'elle ne peut pas faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement, la proportionnalité et l'interdiction de l'arbitraire (ATA/366/2013 du 11 juin 2013).

E. 3

L'objet du litige est l'arrêté du département du 7 juin 2022 autorisant l'intimé B_____ à aliéner l'appartement n° 1_____ de quatre pièces.

E. 4

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment l'aliénation des appartements destinés à la location (art. 1 al. 1 et 2 let. c LDTR), ce qui procède d'un intérêt public important (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 ; 113 Ia 134 consid. 7a ; 111 Ia 26 consid. 3a et les arrêts cités ; cf. aussi arrêts du Tribunal fédéral 1C_497/2012 du 9 janvier 2013 consid. 3.3 ; 1C_137/2011 du 14 juillet 2011 consid. 2.2).

E. 5

Ces mesures de restriction sont prévues à l'art. 39 LDTR, qui dispose à son alinéa premier que l'aliénation, sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions et de parts sociales), 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. Le Conseil d'Etat a constaté depuis plusieurs années qu'il y a

pénurie dans toutes les catégories des appartements de 1 à 7 pièces inclusivement (cf. arrêté du Conseil d'Etat déterminant les catégories d'appartement où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 LDTR - ArAppart - L 5 20.03, dont la dernière version est entrée en vigueur le 1er janvier 2022).

- 7/9 - A/2037/2022

E. 6

Selon l'art. 11 al. 3 RDTR, par appartement jusqu'alors offert en location, au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR, il faut entendre, alternativement : a) l'appartement loué lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner ; b) l'appartement vide ou vacant lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, mais qui a précédemment été loué par son propriétaire actuel ; c) l'appartement occupé, lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, par son propriétaire, si celui-ci a précédemment loué l'appartement considéré.

E. 7

Il n'est en l'espèce pas contesté que l'aliénation de l'appartement litigieux est soumise à autorisation du département.

E. 8

Le département peut refuser l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose, ceux-ci résidant dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués (art. 39 al. 2 LDTR ; ATA/80/2014 du 12 février 2014). Cela étant, l'art. 39 al. 4 LDTR stipule que l'aliénation d'un appartement est autorisée si celui-ci : a) a été soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue dès sa construction ; b) s'il était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étage ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée ; c) s'il n'a jamais été loué ; d) s'il a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi. L'hypothèse visée à l'art. 39 al. 4 let. a LDTR n'exige pas l'individualisation de l'appartement, mais sa soumission au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue dès sa construction (ATA/80/2014 du 12 février 2014 ; ATA/799/2013 du 10 décembre 2013). Les quatre hypothèses visées par l'art. 39 al. 4 LDTR constituent des « motifs d'autorisation », qui, lorsqu'ils sont réalisés, obligent le département à délivrer l'autorisation d'aliéner (ATA/80/2014 du 12 février 2014 6 ; ATA/144/2013 du 5 mars 2013 ; ATA/784/2012 du 20 novembre 2012 ; ATA/490/2012 du 31 juillet 2012 consid. 5 ; ATA/356/2012 du 5 juin 2012). Il s'agit de conditions alternatives, la réalisation de l'une d'entre elles étant suffisante pour la délivrance de l'autorisation, étant précisé qu'il n'y a alors pas place pour une pesée des intérêts en présence (ATA/80/2014 du 12 février 2014 ; ATA/144/2013 du 5 mars 2013 ; ATA/784/2012 20 novembre 2012 ; ATA/490/2012 du 31 juillet 2012 ; ATA/356/2012 du 5 juin 2012).

- 8/9 - A/2037/2022 En revanche, au vu de la marge d'appréciation dont elle dispose, lorsqu'aucun des motifs d'autorisation expressément prévus par l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisé, l'autorité doit rechercher si l'intérêt public l'emporterait sur l'intérêt privé du requérant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f, rés. in SJ 1999 II 287 ; ATA/80/2014 du

E. 12

février 2014 ; ATA/144/2013 du 5 mars 2013 ; ATA/490/2012 31 juillet 2012). 9. En l'occurrence, la simple lecture des divers documents figurant dans le dossier et notamment l'acte notarié du 9 novembre 2012 (cf. art. IV de cet acte), permet de se convaincre, sans doute possible, du fait que l'immeuble litigieux était destiné, dès l'origine, à être soumis au régime de la PPE. Les appartements le composant, y compris l'appartement faisant l'objet de la décision attaquée, ont toujours été vendus conformément à ce régime. Par conséquent, c'est à juste titre que le département a délivré l'autorisation d'aliéner l'appartement en application de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR. Il y était d'ailleurs tenu et a agi dans la légalité. De même, il n'y a pas d'élément, et la recourante n'en avance aucun, permettant au tribunal de céans de retenir que le département aurait versé dans l'arbitraire ou violé un quelconque autre principe régissant le droit administratif. Quant aux développements de la recourante en lien avec la violation de l'esprit de la LGZD, déjà avant sa modification de 2016, le tribunal de céans est uniquement compétent pour analyser si le département a correctement appliqué la loi telle qu'elle était en vigueur ce qui est le cas. Savoir si, au final, les objectifs de la loi sont atteints dans le cadre de son application concrète, relève des compétences du législateur à qui il revient, cas échéant, de faire les modifications qu'il jugerait nécessaires. 10. Mal fondé, le recours sera dès lors rejeté. 11. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 900.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (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). Cette dernière sera également condamnée à verser une indemnité de procédure de CHF 1'000.- aux intimés à titre de dépens (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA), étant rappelé que, de jurisprudence constante, une telle indemnité ne constitue qu'une participation aux honoraires d'avocat (ATA/897/2015 du 1er septembre 2015 ; ATA/214/2014 du 1er avril 2014 ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 2C_152/2010 du 24 août 2010).

- 9/9 - A/2037/2022

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