

GE_GERICHTE JTAPI/522/2024 vom 28. Mai 2024

GE Cour de justice, 2024-05-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_522_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/522/2024 du 28 mai 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/522/2024 del 28 maggio 2024

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 et de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05, art. 143 et 145 al. 1 LCI ; art. 45 al. 1 LDTR).

E. 2

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, les recours sont recevables au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). À cet égard, il sied de relever que, de jurisprudence constante, l'A_____ jouit de la qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 6 LDTR (ATA/1107/2023 du 10 octobre 2023 consid. 2.4 ; ATA/501/2023 du 16 mai 2023 ; ATA/1359/2021 du 14 décembre 2021 consid. 1).

E. 3

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), non réalisée en l'espèce. Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

E. 4

Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA ; ATA/923/2023 du 29 août 2023 consid. 2.4), ni par leur argumentation juridique (ATA/84/2022 du 1er février 2022 consid. 3).

E. 5

L'objet du litige est le bien-fondé des arrêtés VA 7_____, VA 9_____ et VA 11_____ du _____ 2023.

E. 6

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat, notamment dans la zone de développement 4A

- 10/14 - A/3047/2023 (art. 1 al. 1 et 2 al. 1 let. a LDTR ; art. 19 al. 1 let. b de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 – LaLAT), ce qui procède d'un intérêt public important et reconnu (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_370/2021 du 10 novembre 2022 consid. 3.2.1 et 4.6). À cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment des restrictions quant à l'aliénation des appartements destinés à la location (art. 1 al. 2 let. c LDTR). L'aliénation, sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, 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 (art. 39 al. 1 LDTR). Pour remédier à la pénurie d'appartements locatifs dont la population a besoin, tout appartement jusqu'alors destiné à la location doit conserver son affectation locative, dans les limites du chapitre relatif aux mesures visant à lutter contre la pénurie d'appartements locatifs (art. 25 al. 1 LDTR). Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants considéré par catégorie est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie (art. 25 al. 2 LDTR). Les appartements de plus de sept pièces n'entrent pas dans une catégorie où sévit la pénurie (art. 25 al. 3 LDTR). À Genève, il y a pénurie, au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR, dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement, et ce depuis de très nombreuses années (cf. arrêté du Conseil d'État déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 9 décembre 2020 - ArAppart - L 5 20.03, dont la dernière version est entrée en vigueur le 1er janvier 2024).

E. 7

En l'espèce, les appartements - situés dans un immeuble d'habitation en zone de développement 4A et donc assujettis à la LDTR - entrent, par leur nombre de pièces (deux), dans une catégorie de logements où sévit la pénurie et ils ont déjà été loués. Leur aliénation, notamment par le biais des ventes en cause, est par conséquent soumise à autorisation, ce qui n'est contestée ni par la recourante ni par les intimées.

E. 8

L'A_____ soutient que les autorisations d'aliénation litigieuses contreviennent à l'art. 39 al. 4 let. a LDTR puisque faute d'une individualisation quelconque des appartements avant août 2023, il n'y avait pu y avoir aucune aliénation d'un quelconque des trois lots de PPE, encore moins une aliénation individualisée. Elle soulève aussi qu'il pourrait y avoir une problématique liée à la vente en bloc, déplorant une acquisition en bloc suivie d'une revente à la découpe quatre mois plus tard.

E. 9

Aux termes de l'art. 39 al. 4 1ère phr. LDTR, le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci a été dès sa construction soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue sous réserve du régime applicable à l'aliénation d'appartements

destinés à la vente régi par l'art. 8A de la loi générale

- 11/14 - A/3047/2023 sur les zones de développement du 29 juin 1957 (let. a) ; était, 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) ; n'a jamais été loué (let. c) ; a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR (let. d). En cas de réalisation de l'une des hypothèses de cette disposition, le département est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner, ce qui résulte d'une interprétation tant littérale (le texte indique que l'autorité « accorde » l'autorisation, sans réserver d'exception) qu'historique (l'art. 9 al. 3 aLTDR, dont le contenu est repris matériellement à l'art. 39 al. 4 LDTR, prévoyait expressément que l'autorité ne pouvait refuser l'autorisation) du texte légal. Il n'y a donc, le cas échéant, pas de place pour une pesée des intérêts au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR (ATA/501/2023 du 16 mai 2023 consid. 3.2 et les références citées).

E. 10

La jurisprudence (ATA/356/2012 du 5 juin 2012) a eu à connaître un dossier où, dans un immeuble soumis au régime de la PPE en juin 2009, des travaux avaient été autorisés par le département en décembre 2009 pour créer deux appartements dans les combles. Ceux-ci avaient été terminés au printemps 2011 et un nouveau cahier de répartition des locaux de la PPE avait été enregistré. Dans ce contexte, il avait été retenu que l'hypothèse prévue à l'art. 39 al. 4 let. a LDTR était réalisée dans la mesure où les appartements nouvellement créés par voie d'aménagement des combles avaient été créés en 2010-2011 sur la base d'une autorisation de construire délivrée en décembre 2009 et que l'immeuble était déjà soumis au régime de la PPE (consid. 12b). La doctrine expose que l'aliénation d'un appartement soumis au régime de la PPE depuis sa création doit être autorisée puisque dans un tel cas, l'appartement est destiné à la propriété individuelle si bien qu'il est individualisé dès son origine (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *La LDTR, Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation, Immeubles de logements et appartements*, 2014, n° 4.3.1 p. 417). Elle indique également que les logements créés en PPE dans les combles, non loués et directement mis en vente après leur construction ne sont pas assujettis à autorisation. Cependant, si l'autorisation est demandée, elle doit être donnée, car il s'agit d'appartements en PPE depuis leur construction (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.*, n° 4.3.2 p. 418).

E. 11

Selon l'art. 39 al. 4 2ème phr. LDTR, 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 propriété par étages et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa.

E. 12

Selon la doctrine, la LDTR prévoit que la vente en bloc peut être accordée et que cette forme peut être imposée pour les reventes ultérieures si les appartements

- 12/14 - A/3047/2023 concernés n'ont jamais fait auparavant l'objet de ventes individualisées autorisées (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.*, n° 5.3.4 p. 458). Dans chaque situation, le département doit effectuer un examen *in concreto*

pour déterminer quelle solution retenir, la vente en bloc ou celle d'unité séparée. Il n'a donc pas l'obligation d'imposer la vente en bloc : c'est uniquement une possibilité d'autoriser une vente qui, à défaut de bloc, pourrait être refusée (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., n° 5.3.4 p. 459). La jurisprudence retient néanmoins que, dans le cas 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. 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 pour éviter une telle atteinte par des « ventes à la découpe ». Ainsi, même en cas de vente en bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier (arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.3 ; ATA/1359/2021 du

E. 14

Au vu de ce qui précède, les recours seront admis et la cause renvoyée au département.

E. 15

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 2'100.- (trois fois CHF 700.-) lui sera restituée. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 700.-, à la charge de l'intimée, sera allouée à la recourante (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 14/14 - A/3047/2023

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