

GE_GERICHTE JTAPI/98/2024 vom 6. Februar 2024

GE Cour de justice, 2024-02-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_98_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/98/2024 du 6 février 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/98/2024 del 6 febbraio 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 LDTR 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, le recours est recevable 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/6_____/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

- 7/11 - A/1761/2023 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), ni par leur argumentation juridique (ATA/84/2022 du 1er février 2022 consid. 3).

E. 5

Préalablement, la recourante sollicite la production du plan financier initial.

E. 6

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend, classiquement, le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3). Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1).

E. 7

En l'occurrence, le tribunal estime que le dossier contient les éléments nécessaires et suffisants à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, de sorte que la réalisation de la mesure d'instruction sollicitée n'apparaît pas utile.

- 8/11 - A/1761/2023 Partant, il ne sera pas procédé à l'accomplissement de l'acte d'instruction requis, en soi non obligatoire. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de lui permettre de compléter ses écritures.

E. 8

L'objet du litige est l'arrêté du département VA 2_____ du 24 avril 2023 qui autorise C_____ SA à aliéner le studio n° 8.08.

E. 9

A_____ soutient que cette autorisation d'aliénation contrevient tant à l'art. 8A LGZD en lien avec l'art. 39 LDTR qu'au but de la LGZD tel que déjà applicable au moment de la construction en vertu de l'art. 5 LGZD.

E. 10

Aux termes de l'art. 39 al. 4 LDTR intitulé « motifs d'autorisation », dans sa version avant le 19 novembre 2016, 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 (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 l'art. 39 al. 4 LDTR, 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/6_____/2023 du 16 mai 2023 consid. 3.2 et les références citées).

E. 11

L'art. 39 al. 4 let. a LDTR a été modifié le 19 novembre 2016, par l'entrée en vigueur, le même jour, de l'art. 8A LGZD et prévoit depuis lors que 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 LGZD. Cette dernière disposition prévoit que si un logement destiné à la vente selon l'art. 5 al. 1 let. b LGZD est loué pendant la période de contrôle instituée par l'art. 5 al. 3 LGZD, son aliénation ne peut en principe pas être autorisée en application de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR.

E. 12

En règle générale, la loi applicable est celle qui est en vigueur au moment où les faits pertinents doivent être régis (ATF 140 II 134 consid. 4.2.4). Le principe est celui de l'interdiction de la rétroactivité des lois. Une norme a un effet rétroactif lorsqu'elle s'applique à des faits entièrement révolus avant son entrée en vigueur

- 9/11 - A/1761/2023 (ATF 119 Ia 254 consid. 3 ; ACST/16/2015 du 2 septembre 2015 consid. 16b ; ATA/6_____/2023 du 16 mai 2023 consid. 3.2 et les références citées).

E. 13

Selon la jurisprudence (arrêt de la chambre constitutionnelle de la Cour de justice ACST/17/2015 du 2 septembre 2015, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_529/2015 du 5 avril 2016), opposer l'inapplicabilité du motif d'autorisation automatique de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR du fait qu'un propriétaire aurait mis son appartement en location durant la période de contrôle, mais avant l'entrée en vigueur de l'interdiction de le faire, l'empêcherait de vendre, sauf circonstances particulières visées par une autre disposition de la LDTR. Cela serait non seulement contraire au principe de la proportionnalité, mais aussi arbitraire, en tant que cela irait à fins contraires du but poursuivi que les logements PPE en zone de développement soient dorénavant habités par leur propriétaire durant la période de contrôle. La chambre administrative a jugé, dans un dossier concernant un appartement soumis au régime de la PPE depuis sa construction en juillet 2011, que le système de l'art. 39 LDTR était un raisonnement en cascade, de sorte que lorsqu'une des hypothèses de l'al. 4 était donnée, il n'y avait pas lieu d'analyser les autres alinéas. Dès lors que l'hypothèse de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR, dans sa version avant le 19 novembre 2016, est remplie, le département doit délivrer l'autorisation sans aucune pesée des intérêts, peu importe que l'appartement ait été loué ou non (ATA/6_____/2023 du 16 mai 2023).

E. 14

Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit. La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner. Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et les références citées ; ATA/6_____/2023 du 16 mai 2023 consid. 5.2).

E. 15

En l'espèce, à l'instar de la jurisprudence précitée, le studio litigieux était soumis au régime de la PPE depuis sa construction en septembre 2010. La conclusion à laquelle la chambre administrative est parvenue doit dès lors aussi s'appliquer en l'espèce. Ainsi, dans la mesure où l'art. 39 al. 4 let. a LDTR, dans sa version avant le 19 novembre 2016, était remplie, le département devait délivrer l'autorisation d'aliéner le studio requis en date du 6 avril 2023, sans qu'il importe qu'il ait été ou non loué. Au surplus, ainsi que déjà relevé dans le jugement JTAPI/7_____/2022 du

E. 19

décembre 2022 ayant conduit à l'ATA/6_____/2023 du 16 mai 2023, le

- 10/11 - A/1761/2023 tribunal de céans est uniquement compétent pour analyser si le département a correctement appliqué la loi telle qu'elle était en vigueur, ce qui a été le cas comme relevé ci-dessus. 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. Au surplus et en tout état, il ne peut être - en soi - retenu que la simple application de dispositions légales en vigueur, même si celles-ci se révéleraient peu aptes voire même inaptes pour atteindre le but souhaité par la loi, sans aucun autre subterfuge, puisse constituer une fraude à la loi. 16. Mal fondé, le recours sera rejeté. 17. 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 succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'200.-, à la charge de la recourante, sera allouée à C_____ SA (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 11/11 - A/1761/2023

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