

VD_OMNI GE.2006.0131 vom 12. Februar 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2006.0131

FR: VD_OMNI GE.2006.0131 du 12 février 2007

IT: VD_OMNI GE.2006.0131 del 12 febbraio 2007

Regeste

X. _____, Y. _____, Z. _____/Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) | La condition assortie à l'autorisation d'aliéner faisant obligation à l'acquéreur pressenti de ne revendre le bien aliéné qu'à un investisseur tenu lui-même de le remettre en location viole le droit de propriété et le principe de la liberté contractuelle.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de vingt jours de l'art. 31 de la loi sur la juridiction et la procédure administratives (LPJA), le recours a été déposé en temps utile. Dûment motivé, il est recevable en la forme.

E. 2

a) Conformément à l'art. 37 al. 1 LPJA, le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Le recourant doit avoir en outre un intérêt actuel à l'admission de son recours. Cela signifie que le recours ne peut être déposé à titre éventuel pour préserver l'avenir ou lorsque l'acte est devenu sans objet ou a été exécuté (B. Knapp, Précis de droit administratif, 4^{ème} éd., p. 408 + réf. cit.). L'intérêt du recourant doit être actuel non seulement au moment où le recours est déposé, mais encore lors du prononcé de la décision sur recours. S'il s'éteint pendant la procédure, le recours devient sans objet (cd. ATF 123 II 285 consid. 5). Exceptionnellement, l'exigence mentionnée ci-dessus peut être abandonnée lorsque la question de droit soulevée revêt une importance de principe (ATF 97 I 839 consid. 1 p. 841). b) Dans le cas présent, s'il est incontestable qu'au moment du dépôt du recours, les recourants pouvaient se prévaloir d'un intérêt actuel puisqu'ils requéraient l'autorisation de vendre leur appartement à B. _____ moyennant suppression d'une condition posée par le SELT, cet intérêt peut être mis en doute aujourd'hui, dès lors que l'acquéreur pressenti a renoncé à acquérir ledit appartement. Cela étant, on constate que la décision attaquée consiste en une autorisation de vendre en faveur des recourants et non en une autorisation d'acquérir. En outre, on peut admettre que la question de droit litigieuse revêt une importance de principe puisque l'autorité intimée entend assortir ses autorisations ultérieures de la même condition litigieuse, indépendamment de l'identité de l'acquéreur. Vu le risque que l'acheteur potentiel se désiste compte tenu de la durée de la procédure, on ne peut pas exiger des recourants qu'ils entament une nouvelle procédure chaque qu'il y a un nouvel acquéreur intéressé. Les recourants ont donc qualité pour recourir et il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 3

L'autorisation peut être soumise à certaines conditions, notamment concernant le relogement du locataire. Le Département requiert alors l'inscription de leur mention au registre foncier ». Les débats parlementaires ayant précédé l'adoption de la LAAL indiquent, à propos de l'al. 2, que : « ...ce qui importe –à la lumière des objectifs de la loi ici discutée- c'est que dans la catégorie où sévit la pénurie le parc locatif ne se voit pas brutalement diminué. Or, cet objectif doit pour l'essentiel être atteint, non par un refus de vente portant gravement atteinte à la garantie de la propriété, mais par les conditions qui peuvent être mises à l'autorisation selon l'article 6 du contre-projet » (BGC 2A 1989 p. 916).

E. 4

al. 2 LAAL, le SELT ayant pris en compte les besoins de liquidité des vendeurs. Tenant toutefois compte du fait que l'appartement en cause entrainait dans la catégorie des logements où sévit la pénurie et n'avait été soumis au régime de la propriété par étages que récemment (3 mai 2006), il a, par décision complémentaire du 18 juillet 2006, assorti son autorisation de conditions tendant à ce que ledit appartement ne soit pas soustrait du marché locatif, soit l'obligation pour l'acquéreur pressenti de remettre l'objet en location s'il n'en a plus besoin pour son occupation personnelle ou familiale (clause 3a), l'obligation pour l'acquéreur pressenti de ne revendre le cas échéant le logement qu'à un tiers investisseur tenu de le mettre en location, l'appartement ne pouvant être acquis par un tiers acheteur souhaitant l'occuper personnellement (clause 3b) et un contrôle du loyer (clause 4). b) L'objet du litige étant circonscrit par les conclusions des parties lesquelles lient le Tribunal, celui-ci n'examinera que la clause 3b, seule contestée. c) L'art. 4 al. 3 LAAL est applicable tant aux autorisations ordinaires de l'al. 1 qu'aux autorisations exceptionnelles de l'al. 2. Il laisse à l'autorité un large pouvoir d'appréciation. En l'espèce, le SELT était en droit, moyennant une pesée des intérêts en présence, d'assortir son autorisation de conditions en rapport avec le but de la loi, sous réserve du respect du droit fédéral.

E. 5

A cet égard, les recourants contestent la constitutionnalité de la clause 3b qui, selon eux, viole le principe de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.). a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les restrictions qu'apporte le droit public cantonal à la propriété doivent être compatibles avec la garantie des droits individuels du propriétaire. Ces restrictions doivent ainsi reposer sur une base légale, répondre à un intérêt public suffisant et respecter le principe de la proportionnalité. Le TF a ainsi jugé que « le mode d'utilisation de la propriété foncière peut donc être limité en vertu des art. 22 ter et 22 quater aCst sans que le principe même de la propriété privée puisse être considéré comme affecté ; ainsi, des restrictions tendant à maintenir pendant quelques années la destination de certaines maisons d'habitation n'ont-elles pas pour résultat de vider la propriété privée de sa substance » (ATF 113 Ia 126). S'agissant en particulier de l'intérêt public, le Tribunal fédéral a considéré que « Quel que soit l'intérêt public en jeu, le législateur cantonal veillera à sauvegarder les facultés essentielles de disposition, d'usage et de jouissance qui découlent du droit de propriété; il ne doit pas porter atteinte à la substance de celle-ci en tant qu'institution fondamentale de l'ordre juridique suisse » (ATF 116 Ia 401 et la jurisprudence citée). En l'occurrence, se pose la question de savoir si la clause 3b ne vide pas le droit de propriété de sa substance. A priori le droit des vendeurs à aliéner leur logement et le droit de l'acquéreur pressenti à jouir de son bien - puisqu'il peut occuper lui-même le logement - et à en disposer - puisqu'il peut le louer ou le vendre - sont respectés. Cependant, l'obligation faite

à l'acquéreur pressenti de ne revendre l'appartement en question qu'à un tiers investisseur limite en réalité son droit de disposition et sa liberté contractuelle, de même que celle des acquéreurs subséquents. Dans une affaire relative à une initiative genevoise tendant à combattre la pénurie de logements, le Tribunal fédéral a jugé qu'une mesure imposant la remise obligatoire des logements vides sur le marché était inconstitutionnelle. Le Tribunal fédéral a précisé ce qui suit : « A l'évidence, il s'agit d'une location forcée, imposée par l'Etat aux propriétaires, contre leur gré. Une telle mesure indifférenciée viderait le droit de propriété (art. 641 CC) ainsi que le principe de la liberté contractuelle de leur substance essentielle. Une atteinte aussi grave ne pourrait se justifier que dans les cas, aux conditions et selon les modalités d'une expropriation... » (ATF 112 Ia 382). Le Tribunal administratif a de même jugé que : « L'art. 641 al. 1 CC dispose que "le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi". La LAAL qui est une loi cantonale, ne permet pas de restreindre la notion de propriété privée définie par le droit fédéral (arrêt TA FO 2002/0035 du 19 mai 2003). Il faut donc admettre qu'un propriétaire a le droit de décider d'occuper son logement lui-même ou de le donner à bail » (FO 2003/0008 du 24 décembre 2003). Cette jurisprudence peut s'appliquer par analogie au cas d'espèce puisque la condition posée par le SELT tend à imposer à un acquéreur ultérieur de mettre son bien en location, contre son gré. Cette clause 3b étant manifestement contraire au droit fédéral, il n'y a pas lieu d'examiner si elle respecte le principe de la proportionnalité.

E. 6

On peut par ailleurs douter que la clause litigieuse repose sur une base légale suffisante. En effet, l'autorité a certes, dans les limites du but de la loi, un large pouvoir d'appréciation dans la délivrance des autorisations exceptionnelles prévues par l'art. 4 al. 2 LAAL et dans l'imposition de conditions; ce pouvoir ne l'autorise toutefois pas à prendre des décisions qui ont pour finalité de contourner la loi. Or, en introduisant la clause litigieuse dans son autorisation, l'autorité intimée contourne les art. 1 et 2 LAAL qui prévoient que l'autorisation n'est requise que pour les appartements jusque-là loués, étant encore rappelé que le but de la loi est de « conserver » certains types de logements répondant à un besoin de la population et non pas de les réintroduire (cf. ATF 113 Ia 126 déjà cité qui parle de « maintenir » la destination de certaines habitations). Or, l'autorisation donnée à un acquéreur d'occuper personnellement le logement a pour effet que ce dernier sort du champ d'application de la loi. Demeure toutefois réservé l'abus de droit de l'acquéreur - qui n'envisage pas en réalité d'occuper personnellement le logement - mais qui prétend vouloir le faire dans le seul but de contourner les dispositions de la LAAL, cas non réalisé en l'espèce. En résumé, le tribunal étant lié par les conclusions des parties, la clause 3b sera modifiée dans le sens des conclusions des recourants. Vu l'issue du litige, le Tribunal de céans renonce à examiner le grief tiré de la violation du principe de l'égalité de traitement.

E. 7

Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être admis. La clause 3b de la décision complémentaire du 18 juillet 2006 doit être réformée en ce sens que l'acquéreur pressenti pourra librement revendre son appartement même à un tiers acquéreur qui souhaite l'occuper personnellement. Les décisions du SELT des 3 et 18 juillet sont confirmées pour le surplus. Vu les circonstances, il se justifie de statuer sans frais, ni dépens.