

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1763/2019-LDTR

ATA/545/2020

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 29 mai 2020

dans la cause

Madame et Monsieur A _____

représentés par Me Christophe Gal, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OCLPF

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
24 septembre 2019 (JTAPI/854/2019)**

EN FAIT

- 1) Monsieur A_____ est propriétaire de quatorze logements soumis au régime de la propriété par étages (ci-après : PPE), dans un immeuble à l'adresse _____, avenue B_____ à Genève.
- 2) Le 27 février 2019, M. A_____ a sollicité du département du territoire (ci-après : le département) l'autorisation de donner à sa sœur, Madame A_____, qui en était la locataire, l'appartement 2.01.

Le département a refusé cette autorisation par décision du 16 avril 2019. Les conditions nécessaires à l'obtention d'une autorisation d'aliéner n'étaient pas remplies, l'appartement n'étant pas individualisé.

- 3) Saisi par Mme et M. A_____ le 8 mai 2019, le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) a confirmé la décision de refus par jugement du 24 septembre 2019.

Aucune des situations prévues dans la législation pour autoriser l'aliénation d'un appartement loué n'était réalisée. Il n'existait pas d'intérêt privé prépondérant sur l'intérêt public à ce que l'affectation locative de l'appartement en question soit maintenue.

Un émolument de procédure de CHF 1'000.- était mis à leur charge.

- 4) Mme et M. A_____ ont saisi la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) d'un recours contre le jugement précité, le 28 octobre 2019. La donation de l'appartement devait être autorisée.

Mme A_____ était au bénéfice d'une rente AVS réduite et n'avait pas de deuxième pilier. Le fait de devenir propriétaire de l'appartement qu'elle occupait la sécuriserait. Son intérêt privé de locataire primait l'intérêt public.

- 5) Le 29 octobre 2019, le TAPI a transmis son dossier, sans émettre d'observations.
- 6) Le 25 novembre 2019, le département a conclu au rejet du recours, faisant siens les développements exposés par l'autorité judiciaire de première instance. Mme A_____ possédait d'autres biens immobiliers.
- 7) Le 20 janvier 2020, Mme et M. A_____ ont sollicité un délai complémentaire afin de produire l'accord des locataires en place au sujet de la donation, même s'ils considéraient que cette démarche n'était pas nécessaire.

- 8) Le 27 février 2020, Mme et M. A_____ ont transmis onze attestations des locataires de l'immeuble, lequel en comportait quatorze en comptant Mme A_____. Lesdites attestations confirmaient que ces personnes acceptaient la donation et avaient reçu la garantie qu'ils ne seraient pas contraints d'acheter leur appartement ou de partir.
- 9) Le 13 mai 2020, le département a indiqué que, après avoir repris l'analyse du dossier, il était arrivé à la conclusion que toutes les conditions légales à l'obtention de l'autorisation sollicitée étaient réunies. Le jugement du TAPI devait être annulé et l'autorisation délivrée.
- Le département s'en rapportait à justice quant aux dépens.
- 10) Le 22 mai 2020, Mme et M. A_____ ont adhéré à la détermination du département et maintenu leurs conclusions à l'octroi d'une indemnité de procédure.
11. Sur quoi, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées le 25 mai 2020.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) La chambre administrative est liée par les conclusions des parties, mais non par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA). Elle connaît le droit d'office et ne peut se limiter à entériner un accord auquel sont parvenues les parties (ATA/541/2016 du 28 juin 2016 ; ATA/930/2014 du 25 novembre 2014 et la jurisprudence citée).
- 3) L'aliénation, sous quelque forme que ce soit, 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 logement où sévit la pénurie (art. 39 al. 1 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), ce qui est le cas en l'espèce.
- 4) 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, 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, n'a jamais été loué ou a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi (art. 39 al. 4 LDTR).

En l'espèce, l'appartement en question est soumis au régime de la PPE uniquement depuis 2009, soit bien après sa construction et n'a jamais fait l'objet d'une autorisation individuelle d'aliénation, si bien qu'il n'existe aucun motif d'autorisation au sens de la disposition précitée.

- 5) 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'emporte sur l'intérêt privé du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (ATA/1313/2019 du 3 septembre 2019 et les références citées).
- 6) Afin de prévenir le changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis trois ans au moins, d'acquérir ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si 60 % des locataires en place acceptent formellement cette acquisition ; dans ce cas cependant, les locataires restants devront obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir (art. 39 al. 3 LDTR). Les locataires souhaitant acquérir leurs logements doivent être considérés comme des locataires en place et leur avis retenu dans les termes de la comparaison (ATA/571/2006 du 31 octobre 2006). En cas de projet d'acquisition au sens de l'art. 39 al. 3 de la loi, le vendeur et le locataire en place désireux de se porter acquéreur de son logement informent par écrit les autres locataires de l'immeuble de la transaction envisagée. Les locataires qui acceptent l'acquisition doivent le faire par écrit (art. 13 al. 2 RDTR).
- 7) En l'espèce, il ressort des pièces produites par les recourants que les conditions rappelées dans le considérant qui précède sont, à la suite de la production de l'accord des autres locataires de l'immeuble, remplies.

En conséquence, le recours sera admis, ainsi que tant l'autorité intimée que les recourants le demandent.

Tant le jugement du TAPI du 24 septembre 2019 que le refus d'autorisation d'aliéner du 16 avril 2019 seront annulés, et le dossier sera retourné au département afin que ce dernier délivre l'autorisation sollicitée.

- 8) Au vu de cette issue, aucun émolument ne sera perçu. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée aux recourants, bien qu'ils aient in fine obtenu gain de cause. En effet, aussi bien au cours de la procédure initiale que par-devant le TAPI, ils n'ont pas produit les attestations des autres locataires de l'immeuble, ce qui aurait pourtant évité la présente procédure (art. 87 al. 1 et al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 28 octobre 2019 par Madame et Monsieur A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 24 septembre 2019 ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision du département du territoire VA 13'724 du 16 avril 2019 ainsi que le jugement du Tribunal administratif de première instance du 24 septembre 2019 ;

renvoie le dossier au département du territoire afin que ce dernier délivre l'autorisation sollicitée ;

dit qu'il n'est ni perçu d'émolument ni alloué d'indemnité de procédure;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Christophe Gal, avocat des recourants, au département du territoire-oclpf, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, M. Thélin, Mme Krauskopf,
MM. Verniory et Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière :

C. Meyer

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :