RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1035/2006-DCTI **ATA/403/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 26 juillet 2006

dans la cause

Monsieur Philippe DUTOIT

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

EN FAIT

1. Sur la parcelle n° 3841 du cadastre de la commune de Genève-Cité, sise rue Liotard 2, est édifié un immeuble locatif comprenant quatorze appartements. Ce bâtiment est soumis au régime de la propriété par étages depuis le 7 octobre 1983.

2. Le 25 avril 2001, Monsieur Philippe Dutoit est devenu propriétaire des lots 6.01, 2.01, 3.01 et 5.01. Selon les termes d'un arrêté du 31 janvier 2001 (VA 6988), cette opération a été autorisée par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL ou le département, devenu depuis lors le département des constructions et technologies de l'information ; ci-après : le DCTI) comme vente « en bloc ».

   Aucun des quatre logements n'avait fait l'objet d'une opération de vente individualisée.

3. Par arrêté du 12 mai 2005 (VA 8978), le département a autorisé la vente du lot 6.01 par M. Dutoit à Madame Anne Vulliet, locataire en place depuis plus de trois ans et désireuse d'acquérir son logement.

   Cette décision était fondée sur l'article 39 alinéa 3 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20).

4. Les dix autres appartements de l'immeuble ont été cédés de manière individualisée, le dernier en juin 2005.

5. Le 29 juin 2005, M. Dutoit a déposé auprès du DCTI trois requêtes en autorisation d'aliéner.

   Deux d'entre elles concernaient l'acquisition de leur appartement par des locataires en place, à savoir Madame Eleonore Kopera pour l'appartement 3.01 et Mesdames Aimée Wielechowski et Eva Canger qui occupaient l'appartement 2.01 depuis le 1er mai 2004. La troisième concernait la vente de l'appartement 5.01 à un acquéreur qui n'en n'était pas locataire.

6. Le 15 juillet 2005, le département a indiqué qu'il ne pouvait délivrer les autorisations sollicitées au motif que le délai de trois ans prévu à l'article 39 alinéa 3 LDTR n'avait pas été respecté.

7. Le 19 juillet 2005, M. Dutoit a répondu que la loi n'excluait nullement un délai inférieur, le délai de trois ans ne faisant naître que la présomption légale que l'intérêt du locataire l'emportait sur l'intérêt public.

De plus, les locataires avaient procédé à des travaux de rénovations importants, ce qui devait être considéré comme un élément en faveur de la vente, conformément à la jurisprudence du Tribunal administratif.

8. Par arrêtés VA 9081, 9082, 9083 du 28 septembre 2005, le département a refusé les trois autorisations de vente sollicitées par M. Dutoit en application de l'article 39 alinéa 2 LDTR.

L'intérêt public et général visant à préserver le parc des appartements locatifs était supérieur à celui d'un particulier à bénéficier des intérêts de la propriété par étages.

Par ailleurs, s'agissant des appartements loués, les conditions de la présomption d'autorisation établie par l'article 39 alinéa 3 LDTR n'étaient formellement pas satisfaites, les locataires de ces appartements n'occupant pas effectivement leur logement depuis trois ans au moins.

Enfin, s'agissant du dernier lot, l'acquéreur n'était pas locataire de l'appartement concerné.

9. M. Dutoit a saisi la commission cantonale de recours en matière de construction (ci-après : la CCRMC ou la commission) de trois recours par acte du 27 octobre 2005.

Concernant les deux appartements loués, les locataires étaient en place depuis un temps significatif. Le processus de vente de ces appartements était presque terminé et, partant, l'intérêt privé à leur vente l'emportait sur l'intérêt public et général visant à préserver le parc des appartements locatifs.

Le département avait, au demeurant, déjà admis cette pratique dans un arrêté (VA 7076) du 31 mai 2001 concernant une demande en autorisation d'aliéner un appartement compris dans un immeuble, sis 40 rue Liotard, déposée par M. Dutoit, en tenant compte du fait que seize logements sur vingt avaient déjà fait l'objet d'une vente individualisée. Par la suite, le DAEL avait autorisé la vente de deux appartements vacants de l'immeuble (VA 7569 du 5 juin 2002 et VA 8340 du 11 décembre 2003) avant d'autoriser la vente du dernier lot loué (VA 8864 du 21 février 2005).

Enfin, les décisions de refus étaient disproportionnées. L'intérêt public n'était pas compromis par le fait que les ventes intervenaient avec quelques mois d'avance sur le terme légal.

Quant à l'autorisation concernant l'appartement vacant, celle-ci devait découler de la délivrance des deux autres. En effet, le DCTI octroyait toujours l'autorisation d'aliéner un appartement qui était le dernier en mains d'une personne, auparavant propriétaire de plusieurs appartements.

10. Le 16 décembre 2005, lors de l'audience de comparution devant la CCRMC, le représentant du DCTI a précisé que les trois appartements ne pouvaient être vendus en application des articles 39 alinéa 3 et 4 LDTR. C'était sur la base de la pesée des intérêts que le département avait refusé la vente.

M. Dutoit a indiqué que la personne souhaitant acquérir l'appartement 5.01, Madame Séverine Hutin, était entrée dans les lieux depuis deux mois en qualité de locataire.

11. Par décision du 3 février 2006, retirée par le recourant en date du 20 février suivant, la commission a joint les recours et les a rejetés.

Les locataires des appartements 2.01 et 3.01 ne les occupaient pas depuis 3 ans.

Quant à la troisième décision de refus (VA 9083), elle concernait la vente d'un appartement vacant à un tiers et il n'existait aucune condition au sens de l'article 39 alinéa 4 LDTR permettant l'aliénation.

Enfin, la balance des intérêts effectuée par le département ne consacrait aucune violation de la loi.

12. Par acte posté le 21 mars 2006, M. Dutoit a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée. Il conclut à son annulation et à la délivrance des autorisations d'aliéner VA 9081, 9082 et 9083.

La motivation de la décision attaquée était insuffisante.

Pour le surplus, il s'est référé à son recours devant la commission, daté du 27 octobre 2005, en rappelant que deux des trois appartements étaient déjà occupés par leurs futures acquéreuses depuis un temps significatif et que ces dernières avaient effectué des travaux importants.

13. Par arrêté VA 9082 du 8 mai 2006, le DCTI a délivré l'autorisation de vente sollicitée par M. Dutoit portant sur l'appartement 3.01 en application de l'article 39 alinéa 3 LDTR.

14. Dans sa réponse du 2 juin 2006, le département conclut à la constatation que le recours de M. Dutoit n'avait plus d'objet pour ce qui concerne l'aliénation de l'appartement 3.01 et à son rejet pour les deux appartements 2.01 et 5.01.

Concernant l'appartement 2.01, les conditions de présomption d'autorisation prévues à l'article 39 alinéa 3 LDTR n'étaient pas réunies.

L'intérêt public et général visant au maintien du parc immobilier locatif primait l'intérêt purement commercial du recourant à la réalisation immédiate des deux derniers appartements qu'il détenait dans l'immeuble. A cet égard, les ventes

des appartements 2.01 et 5.01 ne procédaient pas d'une nécessité absolue pour le recourant dès lors qu'en tant que professionnel de l'immobilier, il avait acquis les appartements en pleine connaissance de cause.

Le refus était le seul moyen d'atteindre les buts de la LDTR de sorte que le principe de proportionnalité n'était pas violé.

Il n'y avait pas lieu de tenir compte des travaux effectués dans les appartements, en ce qu'ils concernaient la situation des acquéreurs, non parties à la procédure.

Enfin, le fait que douze appartements sur les quatorze logements de l'immeuble aient fait l'objet d'une vente individualisée ne saurait suffire à lui seul à justifier la délivrance des deux autorisations sollicitées.

15. Le 16 juin 2006, le Tribunal administratif a demandé au DCTI l'apport des arrêtés des 31 mai 2001 (VA 7076) et 18 juin 1999 (VA 2170).

Il résulte du dossier produit que M. Dutoit avait été propriétaire de quatre appartements dans un immeuble, sis 40 rue Liotard. A chaque libération naturelle d'appartement, M. Dutoit avait demandé l'autorisation d'aliéner, soit en 2001, 2002, 2003 et 2005. Le département avait autorisé les quatre ventes, justifiant sa décision par le fait que les appartements étaient libres de tout occupant et que 16, 17, 18 puis 19 appartements sur les 20 que comportait l'immeuble avaient fait l'objet d'une vente individualisée.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. L'arrêté du département du 8 mai 2006 rend sans objet les conclusions prises par le recourant au sujet de l'appartement 3.01.

3. L'ancienne LDTR du 22 juin 1989 a été abrogée et remplacée par les dispositions actuelles qui sont entrées en vigueur le 23 mars 1996 (art. 50 al. 1 LDTR).

Le litige est donc entièrement soumis à la nouvelle LDTR.

4. L'aliénation 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).

Le Conseil d'Etat a déclaré qu'il y avait pénurie au sens des articles 25 et 39 LDTR dans toutes les catégories d'appartements de 1 à 7 pièces inclusivement (arrêté du Conseil d'Etat déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la LDTR - état au 1er janvier 2005 - L 5 20.03). Les deux appartements concernés par la présente procédure entrent dans ces catégories et leur vente est soumise à autorisation.

5. Selon l'article 39 alinéa 3 LDTR, un locataire, occupant effectivement son logement depuis 3 ans au moins, peut acquérir ledit logement pour autant que le 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.

Mmes Wielechowski, Canger et Hutin ne sauraient être mises au bénéfice de l'alinéa 3 de l'article 39 LDTR étant donné qu'elles occupent depuis moins de 3 ans les appartements qu'elles souhaitent acquérir.

6. a. Le département refuse l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. L'intérêt public et l'intérêt général résident dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués (art. 39 al. 2 LDTR).

b. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation et l'aliénation des appartements destinés à la location, ce qui procède d'un intérêt public important. Le refus de l'autorisation de vendre un appartement loué lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose n'est pas contraire au principe de proportionnalité, pourvu que l'autorité administrative effectue une pesée des intérêts en présence et évalue l'importance du motif de refus au regard des intérêts privés en jeux (Arrêt du Tribunal fédéral non publié 1P.19/2003 du 8 avril 2003 ; ATA/161/2006 du 21 mars 2006)).

En effet, l'autorité, qui bénéficie d'une marge d'appréciation, ne peut refuser une autorisation d'aliéner qu'après avoir effectué une pesée des intérêts en présence. Elle doit donc prendre en considération les intérêts privés légitimes qui peuvent exister dans certaines circonstances (ATF 113 Ia 134 ; ATA/852/2004 du 2 novembre 2004 ; ATA/787/2002 du 10 décembre 2002 ; ATA/761/2002 du 3 décembre 2002 ; ATA/731/2002 du 26 novembre 2002).

c. Un intérêt purement économique doit en général céder le pas face à l'intérêt public au maintien de l'affectation locative des logements.

7. In casu, l'intérêt public à la préservation du parc locatif genevois est essentiel compte tenu de la pénurie de logements disponibles sur le marché. Il s'oppose à l'intérêt du recourant à la vente des deux appartements ainsi qu'à celui de Mmes Wielechowski, Canger et Hutin à leur acquisition.

En ce qui concerne l'intérêt privé du recourant, il est exclusivement d'ordre économique. Contrairement à d'autres cas dont le Tribunal administratif a eu à connaître, le recourant n'allègue aucun problème de surendettement (ATA/731/2002 du 26 novembre 2002). De plus, en tant que professionnel de l'immobilier, ce dernier ne pouvait pas ignorer la teneur de la loi. Le fait que douze des quatorze logements aient été vendus ne diminue en rien la prépondérance de l'intérêt public à la préservation du marché locatif, particulièrement en ces temps de pénurie de logements (ATA/161/2006 du 21 mars 2006).

Quant à l'intérêt privé des acquéreuses, il est de pure convenance. Le refus de l'autorisation de vente ne saurait les empêcher de continuer d'occuper leur logement puisqu'elles y demeurent déjà (ATA/161/2006 précité).

En conséquence, les intérêts privés du recourant et ceux des acquéreuses doivent céder le pas devant l'intérêt public protégé par la loi.

8. Le recourant affirme que les arrêtés du département concernant les quatre appartements de l'immeuble, sis 40 rue Liotard, dont il était propriétaire, s'appliquent mutatis mutandis au cas d'espèce. Ce faisant, le recourant dénonce une certaine incohérence dans la pratique du département qui se serait montré plus sévère qu'il ne l'était auparavant dans les mêmes circonstances de fait.

En l'espèce, il résulte de l'étude des dossiers d'autorisations accordées à M. Dutoit que le département a autorisé la vente de quatre appartements en tenant compte du fait que le processus de vente de l'immeuble arrivait à son terme. Par conséquent, depuis février 2005, date de la dernière autorisation de vente concernant ledit immeuble, on observe un changement de pratique du département, lequel donne désormais la priorité à l'intérêt public à la préservation du marché locatif.

Or, c'est au vu de la récente jurisprudence du Tribunal administratif mentionnée au considérant 7 ci-dessus que le département a retenu la prépondérance de l'intérêt public. Ce faisant, le département s'est conformé à la jurisprudence du tribunal de céans et sa décision doit être confirmée.

9. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 LPA), qui succombe.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 21 mars 2006 par Monsieur Philippe Dutoit contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 3 février 2006 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'000.- ;

communique le présent arrêt à Monsieur Philippe Dutoit, à la commission cantonale de recours en matière de constructions ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :