

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1625/2012-LDTR

ATA/237/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 16 avril 2013

dans la cause

ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES (ASLOCA)

représentée par Me Romolo Molo, avocat

contre

Monsieur Charles Joseph BOROSS

et

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

et

Monsieur Alexandre LÉVY, appelé en cause

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
30 août 2012 (JTAPI/1014/2012)**

EN FAIT

1. Sur la parcelle n° 2'026 feuille 59 de Genève, section Cité, est édifié un immeuble à l'adresse 4, rue de Zurich, comportant 15 appartements. Ledit immeuble était exploité par une société immobilière d'actionnaires/locataires, soit la société Pâquis-Ecole et il a été soumis au régime de la propriété par étages (ci-après : PPE) le 23 septembre 1983.
2. Le 13 juin 1984, Monsieur Charles Joseph Boross, alors domicilié 18, chemin de la Tour à Meyrin, a signé avec Monsieur Jürg Stäubli, administrateur de la société précitée, un acte de cession-vente concernant 17 actions de CHF 100.- chacune, entièrement libérées, portant les n^{os} 723 à 739, lui donnant le droit de louer l'appartement 4.02 de 2 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble précité.

Simultanément, le vendeur cédait à l'acheteur le montant proportionnel au nombre d'actions cédées de la créance chirographaire. Ce prêt était conclu pour une période indéterminée et était remboursable en tout temps, au gré de la société et dans la mesure de ses disponibilités en espèces. A teneur de l'art. 6 de cet acte, la vente des actions et la cession de la créance avaient lieu pour le prix total de CHF 64'000.-. Selon le département des travaux publics, devenu le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, puis le département des constructions et des technologies de l'information, et enfin le département de l'urbanisme (ci-après : le département), M. Boross, dans le cadre des sorties partielles de la société immobilière d'actionnaires/locataires, est devenu propriétaire en nom le 22 février 2001 de l'appartement précité.

3. Depuis le 1^{er} novembre 1995 jusqu'au 15 juin 2010, cet appartement a été loué pour un loyer annuel s'élevant en 1995 à CHF 7'800.-, en 1996 à CHF 8'400.- et en 1997 à CHF 8'760.-. Selon les photographies et l'état des lieux établi par la régie au départ du locataire, l'appartement nécessitait une complète remise en état.
4. Par l'intermédiaire d'un notaire, M. Boross a sollicité du département le 22 février 2012 l'autorisation de vendre l'appartement en question à Monsieur Alexandre Lévy, étant précisé que ce logement était resté vacant depuis juin 2010. Sous la rubrique « motif de la vente », il était indiqué « désinvestissement » et sous « but de l'achat », « investissement ». Quant au prix convenu, il avait été fixé à CHF 275'000.-. Selon l'extrait du registre foncier produit par le notaire à l'appui de la requête, l'appartement était soumis au régime de la PPE, de la propriété par actions ou à une forme de propriété analogue.

5. Par arrêté du 17 avril 2012, le département a autorisé la vente en question pour le prix de CHF 275'000.- vu l'art. 39 al. 2 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) et l'art. 13 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01) au motif que le vendeur ne possédait que cet appartement dans l'immeuble en cause, de sorte que, dans le cadre de la pesée des intérêts à laquelle il devait procéder dans chaque cas d'espèce, en application du principe de la proportionnalité, le département délivrait l'autorisation VA 11'604, non sans avoir relevé que l'appartement était libre de tout occupant.

Cette autorisation a fait l'objet d'une parution dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 24 avril 2012.

6. Le 24 mai 2012, l'Association genevoise de défense des locataires, devenue l'Association genevoise des locataires (ci-après : l'ASLOCA), a recouru contre cet arrêté auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) en concluant à son annulation. Préalablement, le TAPI devait ordonner la comparution personnelle des parties, la production d'un extrait du registre foncier indiquant le nom des propriétaires en PPE de l'immeuble, ainsi que toutes les autorisations de vente accordées par le département à partir du 31 mars 1985, avec leur motivation et les dérogations à l'art. 39 LDTR. Les immeubles, propriétés d'actionnaires/locataires, n'étaient pas des appartements en PPE, à moins que leur propriétaire n'ait été inscrit comme tel au registre foncier, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Partant, l'arrêté querellé violait l'art. 39 LDTR puisque la vente portait sur un appartement locatif et que son propriétaire, M. Boross, n'était propriétaire que d'actions.
7. Le TAPI a invité M. Lévy à se déterminer, sans préjudice de son appel en cause.
8. Le 18 juin 2012, M. Boross a informé l'ASLOCA qu'il était propriétaire de l'appartement litigieux depuis 28 ans. Il avait choisi de vendre son bien immobilier car des travaux importants étaient nécessaires. L'appartement étant vacant depuis le mois de juin 2010, il avait souhaité le vendre car il n'avait plus l'âge, ni l'envie de procéder à des investissements. Enfin, la société immobilière d'actionnaires/locataires existait depuis le 17 janvier 1983 et d'autres ventes ou donations avaient été acceptées par le département dans le même immeuble en 2011 et 2012. Il a conclu implicitement au rejet du recours.
9. Le 4 juillet 2012, M. Lévy s'est exprimé à son tour. L'appartement qu'il souhaitait acquérir était situé à 500 m de son lieu de travail et il entendait en faire sa résidence principale. Il était prêt à assumer les frais des travaux de rénovation, devisés à quelque CHF 50'000.-, pour autant qu'il soit chez lui.

10. Le département a transmis son dossier sans observations.
11. Par jugement du 30 août 2012, le TAPI a rejeté le recours, considérant au vu des pièces produites que l'immeuble avait été soumis au régime de la PPE depuis le 23 septembre 1983 et que l'appartement litigieux avait été cédé de manière individualisée le 22 février 2001, selon le registre foncier. De plus, il entrait dans la catégorie des appartements de 1 à 7 pièces dans laquelle sévissait une pénurie, en application de l'arrêté du Conseil d'Etat déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 27 juillet 2011 (ArAppart - L 5 20.03), celui relatif à 2012 n'ayant pas encore été publié (ATA/196/2013 du 26 mars 2013). Quand bien même le partage/attribution des parts d'actionnaires/locataires était intervenu sans autorisation du département, la nullité de cette opération ne pouvait plus être constatée, comme la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) l'avait jugé dans deux causes similaires. Dès lors, le département pouvait, sans abuser de son pouvoir d'appréciation, délivrer l'autorisation requise, en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR.
12. Par acte posté le 2 octobre 2012, l'ASLOCA a recouru contre ce jugement auprès de la chambre administrative en reprenant ses conclusions préalables tendant à ce qu'une audience de comparution personnelle soit ordonnée et que toutes les pièces énumérées ci-dessus soient produites. Principalement, elle a conclu à la mise à néant du jugement attaqué, de même qu'à celle de l'autorisation de vente VA 11'604, en reprenant ses explications.
13. Le TAPI a produit son dossier le 5 octobre 2012.
14. M. Boross a conclu le 18 octobre 2012 au rejet du recours. La production des pièces requises par l'ASLOCA n'était pas nécessaire. Il était propriétaire de ce bien-fonds depuis 28 ans, soit bien avant que la PPE n'existe puisque les sociétés immobilières d'actionnaires/locataires constituaient une forme de propriété analogue, qui avait permis à des simples personnes de devenir propriétaires, étant donné qu'avant, on ne pouvait acheter que des immeubles, des maisons, ou rester locataire.
15. Le département a conclu au rejet du recours le 12 novembre 2012. Il avait considéré qu'aucune des conditions posées par l'art. 39 al. 3 ou al. 4 LDTR n'était remplie. M. Boross ne possédant qu'un appartement dans cet immeuble, le département ne pouvait refuser de donner une suite favorable à sa requête, eu égard au principe de proportionnalité. Divers éléments nouveaux étaient apparus en cours de procédure, M. Boross ayant produit la convention de cession d'actions relative à l'appartement n° 4.02 datant de juin 1984. S'il avait eu connaissance de cet élément avant la délivrance de l'autorisation, le département aurait octroyé celle-ci, comme il était obligé de le faire, mais en application de l'art. 39 al. 4 LDTR puisque ce bien immobilier avait, avant le 30 mars 1985, été soumis au

régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait été déjà cédé de manière individualisée.

Enfin, le transfert intervenu en février 2001 n'avait en effet pas fait l'objet d'une autorisation, dans la mesure « où il s'agissait du transfert en nom d'un détenteur d'un certificat d'actions portant sur un appartement déterminé du droit de propriété sur ledit appartement, le propriétaire économique restant le même ».

16. Le 20 décembre 2012, M. Lévy a répété les explications qu'il avait déjà fournies au TAPI, en concluant à la confirmation du jugement attaqué et de l'autorisation, ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure.
17. Le 8 janvier 2013, le juge délégué a fixé un ultime délai au 31 janvier 2013 à l'ASLOCA, ensuite de quoi la cause serait gardée à juger.
18. Le 14 janvier 2013, l'ASLOCA a maintenu ses conclusions préalables, la chambre administrative devant inviter M. Boross et le département à préciser la date de l'individualisation et de l'inscription de l'appartement n° 4.02 en PPE dans le registre foncier.
19. Le 28 janvier 2013, M. Boross a produit l'attestation du 27 février 2001 du notaire démontrant que l'inscription de son appartement avait bien été faite au registre foncier le 22 février 2001. Il demandait ce qu'il fallait de plus pour clore ce dossier.
20. Le 31 janvier 2013, l'ASLOCA a communiqué la cession-vente passée entre MM. Boross et Stäubli le 13 juin 1984, telle qu'elle avait été produite par la partie adverse, sans autre commentaire, et dans un autre courrier du même jour, elle a répété qu'elle était convaincue que l'individualisation dudit appartement n'avait pas été appliquée avant le 30 mars 1985. Elle s'est référée par ailleurs à deux autres causes pendantes devant la chambre administrative.

Quant à la société SI Pâquis-Ecole, elle existait toujours. L'ASLOCA a persisté dans ses conclusions pour le surplus.
21. Le second pli du 31 janvier 2013 de l'ASLOCA et son annexe, savoir l'acte relatif à la cession-vente intervenue le 13 juin 1984, ont été communiqués aux intimés pour information le 4 avril 2013.
22. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

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. a. 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).

b. 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).

Le Conseil d'Etat a décidé qu'il y avait pénurie à Genève au sens des art. 25 et 39 LDTR pour toutes les catégories d'appartements d'1 à 7 pièces inclusivement (ArAppart).

3. A teneur de l'art. 39 al. 4 LDTR, le département autorise l'aliénation d'un appartement notamment s'il était, comme en l'espèce, 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) ou qu'il a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR (let. d). 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 PPE et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que l'acquéreur doit les revendre sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa.
4. En l'espèce, l'autorisation délivrée le 17 avril 2012 par le département l'a été en application de l'art. 39 al. 2 LDTR et 13 al. 1 RDTR, mais il est apparu au cours de la procédure, en particulier devant la chambre de céans, que les conditions d'application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR étaient satisfaites, M. Boross ayant alors produit toutes les pièces nécessaires à cet effet.

Le département a ainsi lui-même convenu, dans sa réponse au recours du 12 novembre 2012, que s'il avait eu connaissance de ces éléments, il n'aurait pas pu refuser de délivrer l'autorisation, et cela en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR, la production le 28 janvier 2013 par M. Boross d'un document du 27 février 2001 démontrant que l'inscription de son appartement avait bien été

enregistrée au registre foncier le 22 février 2001 permettant de lever tout doute à cet égard.

5. L'appartement acquis par M. Boross avait ainsi déjà été vendu une fois de manière individualisée, de sorte que la présente cause diffère de celles jugées récemment. Enfin, il sera rappelé à l'ASLOCA que certes, les ventes de parts de copropriété sont soumises à la LDTR (ATA/115/2013 du 26 février 2013 ; ATA/397/1998 du 30 juin 1998), mais il n'est pas possible dans le cadre de cette procédure-ci de revenir sur l'opération qui s'est déroulée en 2001, puisqu'il ne s'agit pas, ou plus, de l'objet du litige.

De plus, il a déjà été jugé que les sociétés d'actionnaires/locataires constituaient des formes analogues à la PPE (ATA/144/2013 du 5 mars 2013 et les références citées).

6. Dans ce dernier arrêt, il a également été rappelé qu'en cas de réalisation de l'une des hypothèses de l'art. 39 al. 4 LDTR, le département était tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner (ATA/144/2013 précité ; ATA/784/2012 du 20 novembre 2012).
7. Au vu de ce qui précède, le recours ne peut qu'être rejeté, l'autorisation de vendre VA 11'604 et le jugement du TAPI devant être confirmés, mais par application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR.
8. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de l'ASLOCA. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à M. Boross ou M. Lévy, puisque ceux-ci n'ont pas démontré avoir exposé des frais pour leur défense (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 2 octobre 2012 par l'ASLOCA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 août 2012 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de l'ASLOCA un émolument de CHF 1'000.- ;

dit qu'il n'est pas 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 ;

communiqué le présent arrêt à Me Romolo Molo, avocat de la recourante, à Monsieur Charles Joseph Boross, au département de l'urbanisme, à Monsieur Alexandre Lévy, appelé en cause, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Hurni et Junod, MM. Dumartheray et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :