

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/827/2010-LDTR

ATA/193/2012

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 3 avril 2012

1^{ère} section

dans la cause

F _____ S.A.

représentée par Régie Zimmermann S.A., mandataire

contre

ASLOCA - ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES

représentée par Me Romolo Molo, avocat

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière
administrative du 9 novembre 2010 (DCCR/1743/2010)**

EN FAIT

1. La société F_____ S.A. (ci-après : F_____) a acheté, dans une vente aux enchères le 28 septembre 2005, un immeuble d'habitation comportant douze appartements, à l'adresse rue B_____ à Genève.
2. Le 6 janvier 2009, l'immeuble a été soumis au régime de la propriété par étages (ci-après : PPE).
3. Par arrêté des 16 et 19 juillet 2009, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département) a autorisé, d'une part, l'aliénation de trois appartements par F_____ à Monsieur S_____ et, d'autre part, l'aliénation de quatre appartements à la société M_____ S.A.

Ces décisions, qui n'ont pas fait l'objet de recours, sont définitives et exécutoires.

4. Le 18 janvier 2010, F_____ a requis du département l'autorisation de vendre trois appartements de quatre et cinq pièces à Madame D_____.

Cette dernière était locataire de l'un des logements en question.

L'achat de l'immeuble avait été réalisé dans un but d'investissement et la vente était motivée par un besoin de liquidités.

5. Par arrêté du 29 janvier 2010, le département a autorisé F_____ à vendre les trois logements en question à Mme D_____.
6. Le 5 mars 2010, l'association genevoise de défense des locataires (ci-après : ASLOCA) a recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission), devenue depuis lors le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), contre l'autorisation précitée. Aucune des conditions de l'art. 39 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) n'était réalisée.

7. F_____ s'est opposée au recours le 12 avril 2010.

La vente devait être autorisée, conformément à la jurisprudence et en particulier à l'arrêt du Tribunal administratif, devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), du 2 novembre 2004 (ATA/852/2004).

8. La commission a entendu les parties en audience de comparution personnelle le 14 septembre 2010.

- a. F_____ a précisé que Mme D_____ effectuait un placement en achetant ces trois appartements. Des lots avaient déjà été vendus dans le même immeuble et F_____ avait utilisé le produit des ventes antérieures pour construire des HLM. Elle avait notamment un projet de surélévation de l'immeuble sis rue A_____.
- b. Le département a souligné que ces ventes avaient été autorisées car les appartements demeuraient dans le parc locatif. Des ventes similaires bénéficiaient d'une autorisation lorsque l'acquéreur reprenait les droits des locations et des baux ; il n'était pas nécessaire de réaliser une enquête approfondie. Le prix de vente des logements n'était pas pris en compte.
9. Le 15 septembre 2010, le département a transmis les arrêtés concernant les ventes antérieures.
- De plus, F_____ a communiqué, le 29 septembre 2010, les pièces et documents « établissant la structure financière liée à la vente des appartements en cause et aux constructions de futurs logements allégués ». Tous les produits des ventes devaient être réinvestis, notamment dans des surélévations d'immeubles.
10. Le 9 novembre 2010, la commission a admis le recours et annulé l'autorisation de vente litigieuse. F_____ n'avait pas établi le lien entre la vente d'appartements et les constructions projetées. Elle n'avait pas non plus démontré que les logements à construire répondraient aux besoins prépondérants de la population. Les intérêts privés de F_____ et de Mme D_____ étaient exclusivement économiques et devaient s'effacer devant l'intérêt public poursuivi par la LDTR.
11. Le 6 janvier 2011, F_____ a recouru auprès de la chambre administrative contre le jugement précité. Ce dernier ne respectait pas la LDTR, en particulier à l'aune de l'ATA/852/2004. La recourante allait, en lien avec son mandataire et d'autres sociétés qui lui étaient proches, investir des millions de francs pour la création de logements à Genève. Il était, de plus, démontré que les logements qu'elle prévoyait de construire répondaient aux besoins prépondérants de la population, s'agissant d'appartements d'une taille où sévissait la pénurie.
12. Le 2 février 2011, le département s'en est rapporté à justice quant à l'issue du recours.
13. Le 9 février 2011, l'ASLOCA a conclu au rejet du recours. La construction de nouveaux logements ne devait pas être financée par le produit de la vente d'appartements locatifs, au détriment de l'intérêt public protégé par la LDTR, soit le maintien d'un parc immobilier locatif répondant aux besoins prépondérants de la population. L'autorisation de vente en bloc des appartements ne pouvait être

accordée que pour des motifs d'assainissement financier, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

14. D'entente entre les parties, l'instruction de la cause a été suspendue par décision du 20 avril 2011, jusqu'à droit jugé par le Tribunal fédéral dans une cause similaire concernant une société sœur de F_____.
15. Elle a été reprise par décision du 29 juillet 2011, le Tribunal fédéral ayant statué le 14 juillet 2011 (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011).
16. Le 26 août 2011, F_____ s'est déterminée à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral. La situation de la présente autorisation était différente de celle traitée par le Tribunal fédéral dès lors que F_____ entendait vendre trois appartements pour financer la construction de neuf logements répondant aux besoins prépondérants de la population. Le coût des surélévations concernées était de CHF 4'300'000.- et elle ne disposait pas des liquidités nécessaires. Il serait disproportionné et contraire au principe de la garantie de la propriété d'exiger d'elle qu'elle procède à une vente d'appartements plus conséquente.
17. Le 4 octobre 2011, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.
18. L'ASLOCA s'est déterminée le 22 septembre 2011, adressant dans un premier temps ses observations au TAPI et en transmettant une copie à la chambre administrative le 28 décembre 2011.

Dans l'arrêt du 14 juillet 2011, le Tribunal fédéral avait revu la question des ventes en bloc, progressivement démantelés en petits blocs.

19. Le 4 octobre 2011, les parties ont été informées que la procédure était 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 - 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 à la 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 Conseil d'Etat a constaté qu'il y a pénurie, au sens des art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement (Arrêtés 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).

Les appartements concernés par la présente procédure entrent dans ces catégories et leur vente est donc soumise à autorisation.

3. a. A teneur de l'art. 39 al. 4 LDTR, le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci :

- a été, dès sa construction, soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue (let. a) ;
- était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étages 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).

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 propriété par étages et jusqu'alors offerts en location, l'acquéreur devant les revendre sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa.

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

c. Aux termes de l'art. 13 al. 1 du règlement d'application de la LDTR du 29 avril 1996 (RDTR – L 5 20.01), dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence.

d. Par ailleurs, au vu de la marge d'appréciation en sa possession, même si 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'emporterait sur l'intérêt privé du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (Arrêt du Tribunal fédéral non publié 1P.2/1999 du 19 avril 1999, consid. 2f, résumé in SJ 1999 II

p. 287 ; ATA/101/2011, ATA/102/2011, ATA/103/2011 et ATA/104/2011 du 15 février 2011, confirmés par les arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 1C_143/2011 du 14 juillet 2011). Dans les arrêts précités, le Tribunal fédéral a rappelé que, même en cas de vente en bloc, il était nécessaire d'examiner si l'intérêt privé de la recourante était spécial et prime sur l'intérêt public à la préservation du marché locatif. Même si le produit des ventes devait servir à la construction de nouveaux logements, la requérante devait démontrer que les fonds dégagés seraient indispensables à cette fin. Il était nécessaire d'éviter que, lorsque des immeubles locatifs étaient transformés en PPE, des ventes d'appartements « à la découpe » soient autorisées dans une perspective spéculative, ce type d'opération contribuant à l'envolée des prix immobiliers à Genève.

La société concernée par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_143/2011 était une société dont le but consistait notamment en l'étude, la promotion et la réalisation de projets, principalement dans le domaine immobilier, qui avait acquis un bloc de huit appartements, puis désiré les revendre en blocs de plus petite taille, sans avoir d'intérêts particuliers. Le fait de vendre « à la découpe » des immeubles locatifs en blocs de petites tailles a pour effet une transformation progressive de l'immeuble locatif contraire à l'esprit de la LDTR (cf. art. 39 al. 3 LDTR, 1ère partie de la phrase). Une diminution de la taille des lots et, parallèlement, une multiplication du nombre des propriétaires tendaient à mettre en péril le maintien de l'affectation locative des appartements loués ainsi que la préservation de loyers bon marché, maintenus en vertu du but de la LDTR.

e. Lorsqu'un immeuble est constitué en PPE, la vente en blocs des appartements doit être préférée à une aliénation individuelle de ces derniers.

4. En l'espèce, c'est en vain que la recourante soutient que la question soulevée par la présente cause est différente de celles traitées par la chambre administrative et par le Tribunal fédéral dans les arrêts précités. La vente litigieuse poursuit en effet des intérêts privés de nature strictement économique. A cet égard, F_____ indique elle-même, dans ses écritures, que la société recourante dans la procédure ayant abouti à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_143/2011 est une société sœur ayant avec elle une trésorerie commune (cf. mémoire de recours, p. 9, dernier paragraphe).

La recourante a acquis un immeuble de douze logements, l'a transformé en PPE, puis a commencé à le revendre en découpant des petits lots. La justification de cette démarche n'est qu'économique et F_____ n'a pas démontré qu'un assainissement financier serait nécessaire.

De même, l'utilisation des fonds en vue de construire des logements répondant aux besoins prépondérants de la population, certes affirmés, n'est pas démontrée. Il est à relever que F_____, conjointement avec notamment deux

sociétés concernées par les arrêts du Tribunal fédéral du 14 juillet 2011, a déposé, le 11 novembre 2011, une demande de renseignements visant à l'édification d'un immeuble commercial et administratif (DR 18388/1), ce qui permet de douter que les fonds de la vente litigieuse soient exclusivement destinés à la construction de logements.

Dans ces circonstances, le recours ne peut qu'être rejeté, l'intérêt privé de la recourante devant s'effacer face à l'intérêt public, prépondérant dans la situation difficile qui est celle du marché locatif genevois et qui perdure depuis plusieurs années, comme l'a admis l'autorité de première instance.

5. Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. La décision du 9 novembre 2010 de la commission sera confirmée.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante et une indemnité de procédure du même montant sera allouée à l'ASLOCA, également à la charge de la recourante (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 6 janvier 2011 par F_____ S.A. contre la décision du 9 novembre 2010 de la commission cantonale de recours en matière administrative ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de F_____ S.A. ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à l'Association genevoise de défense des locataires, à la charge de la recourante ;

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 la Régie Zimmermann S.A., mandataire de la recourante, à Me Romolo Molo, avocat de l'Association genevoise de défense des locataires, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Hurni, M. Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

C. Derpich

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :