

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3863/2013-LDTR

ATA/999/2014

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 16 décembre 2014

dans la cause

**Madame Chantal THÉVENOZ BURNAND et Monsieur Luc THÉVENOZ
Madame Hind et Monsieur Imed NASSIR**
représentés par Me Gilbert Bratschi, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
15 avril 2014 (JTAPI/408/2014)**

EN FAIT

- 1) Sur la parcelle n° 11'646, feuille 12 de la commune de Meyrin, d'une surface totale de 446 m², sont érigés les bâtiments n° 2'167 et 4'478, soit des habitations à plusieurs logements. L'immeuble n° 2'167, à l'adresse avenue de St-Cécile 33, est soumis au régime de la propriété par étage (ci-après : PPE) depuis octobre 1984.
- 2) Par courrier du 3 avril 2009, CGI Immobilier (ci-après : la régie) a confirmé à Madame Hind NASSIR et Monsieur Imed NASSIR, domiciliés avenue de Crozet 36 à Châtelaine, les conditions de location de l'appartement n° 5.04 de quatre pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble avenue St-Cécile 33. Un bail de trois ans et quinze jours, prenant effet au 16 avril 2009 jusqu'au 30 avril 2012, avec option d'achat au prix de CHF 400'000.- dès le 1^{er} mai 2012, était proposé. Le loyer s'élevait à CHF 20'400.- du 16 avril 2009 au 30 avril 2010, à CHF 22'200.- du 1^{er} mai 2010 au 30 avril 2012, avec des provisions pour charges annuelles de chauffage et eau chaude de CHF 2'472.-. Le montant de la garantie de loyer était de CHF 5'100.-.
- 3) Par courrier du 14 avril 2009, la régie a indiqué aux époux NASSIR (ci-après : les locataires ou les acheteurs) que la société propriétaire leur octroyait une option d'achat sur le logement moyennant l'obtention de l'autorisation du département des constructions et des technologies de l'information, devenu par la suite le département de l'urbanisme, puis le département de l'aménagement du territoire et de l'énergie (ci-après le département ou le DALE). Le prix s'élevait à CHF 400'000.-. La durée de l'option s'étendait jusqu'au 30 avril 2013, sauf résiliation antérieure. Le prix tenait compte de l'état actuel de l'immeuble. Il serait augmenté d'un montant de 70 % de tous travaux de rénovation qui seraient effectués d'ici à la signature de l'acte de vente, sous déduction des montants financés par les avoirs du fonds de rénovation au 31 décembre 2008, les 30 % étant pris en charge par le vendeur.

Les époux NASSIR ont retourné le document dûment signé pour accord.
- 4) Monsieur Georges THÉVENOZ, propriétaire notamment de l'appartement concerné, est décédé à Genève le 10 mars 2011.

Ses enfants, Madame Chantal THÉVENOZ BURNAND et Monsieur Luc THÉVENOZ (ci-après : les vendeurs ou les propriétaires) ont hérité de l'appartement.
- 5) Par courrier du 20 juin 2013, la régie a confirmé au mandataire des locataires, l'accord des propriétaires de l'appartement pour procéder à la signature d'une promesse de vente pour un prix total de CHF 406'041.-.

- 6) Le 31 juillet 2013, par-devant Me Antoine ANKEN, notaire à Genève, les vendeurs, d'une part et les locataires d'autre part, ont signé une promesse de vente et d'achat pour une part de copropriété de la parcelle n° 11'646 donnant le droit exclusif d'utilisation et d'aménagement de l'appartement avec balcon n° 5.04 du bâtiment n° 2'167.

Les parties étaient liées entre elles dès la signature de l'acte, lequel ne deviendrait actuel et exigible qu'aussitôt que la condition suspensive serait réalisée, soit l'obtention d'ici au 31 juillet 2015 d'une décision exécutoire permettant la vente du bien au regard 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). Le droit d'option incessible jusqu'au 30 septembre 2015 était annoté au registre foncier (ci-après : RF).

- 7) Le 27 septembre 2013, les vendeurs ont sollicité du DALE l'autorisation d'aliéner l'appartement.
- 8) Par arrêté VA 12'018 du 28 octobre 2013 (ci-après l'arrêté), le DALE a refusé ladite autorisation.

Les vendeurs avaient acquis l'appartement considéré avec trente autres logements dans l'immeuble en cause, en décembre 2011, par voie de succession, et en étaient restés propriétaires. L'appartement n° 5.04 entrainait dans la catégorie des logements où sévissait une pénurie. Il était indispensable de sauvegarder l'affectation locative de l'appartement qui répondait aux besoins prépondérants de la population. Quand bien même l'intérêt privé des locataires d'acquérir leur logement était présumé plus important que l'intérêt public, il ressortait d'une pesée des intérêts en présence que l'intérêt des époux NASSIR n'était pas démontré et qu'il ne pouvait valablement l'emporter sur l'intérêt public.

- 9) Par courrier du 25 novembre 2013, la régie a confirmé que les vendeurs étaient propriétaires de trente-un des trente-quatre appartements situés dans l'immeuble sis avenue St-Cécile 33-35 à Meyrin. Les vendeurs ne lui avaient pas donné mandat de se séparer d'autres biens dans cet immeuble. La vente aux époux NASSIR était uniquement due au fait qu'ils souhaitaient honorer la volonté de leur père. Le prix de vente accordé était largement en-dessous des prix en cours sur le marché actuel, qui aurait été d'environ CHF 8'000.- le m², admis en zone contrôlée par l'État pour des logements neufs. Un appartement de quatre pièces, de 88,9 m² avec un balcon de 12,2 m², soit une surface pondérée de 92,2 m², libre de tout bail et tout occupant, en l'état, serait mis en vente dans une fourchette de prix comprise entre CHF 690'000.- et CHF 720'000.-. M. et Mme THÉVENOZ ne faisaient pas de vente dans un but spéculatif dès lors qu'ils cédaient leur bien à un prix 42 % en-dessous de la valeur actuelle du marché.

- 10) Le 28 novembre 2013, les vendeurs et les locataires ont, conjointement, interjeté recours contre l'arrêté devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI). Ils concluaient à l'annulation de l'arrêté contesté et à l'obtention de l'autorisation de la vente projetée. Les frais devaient être laissés à la charge de l'État.

La requête en autorisation d'aliéner l'appartement concerné remplissait toutes les conditions exigées par la loi et la jurisprudence. Les parties ne poursuivaient aucun but commercial ou spéculatif. Les locataires vivaient dans l'appartement depuis plus de trois ans et avaient l'intention de continuer à y loger avec leur fille, née cinq ans auparavant. La motivation des vendeurs ne consistait que dans le respect de la volonté de leur père. Les locataires estimaient que le prix proposé était très raisonnable et entré dans leurs possibilités financières. À plus long terme, ils souhaitaient pouvoir le laisser à leur enfant et n'entendaient en aucun cas le revendre ou procéder à une quelconque opération financière. Refuser une telle opération reviendrait à interdire purement et simplement toute vente d'appartement, même après quatre ans de location, ce qui reviendrait à vider de tout sens l'art. 39 al. 1 LDTR.

- 11) Par réponse du 17 février 2014, le département a conclu au rejet du recours.

Il ne contestait pas que les trois conditions exigées par l'art. 39 al. 3 LDTR étaient remplies. Toutefois, la présomption que ledit alinéa instaurait ne dispensait pas le département de procéder à une pesée des intérêts en présence. En l'espèce, l'intérêt des époux consistait à obtenir le droit de disposer librement de l'appartement. Les propriétaires ne prétendaient pas devoir vendre l'appartement pour liquider un régime matrimonial ou une succession, satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement ou prendre un nouveau domicile en dehors du canton. Il s'agissait simplement pour eux de respecter les engagements pris par feu leur père au moment de la conclusion du bail. Le but poursuivi par l'art. 39 al. 1 LDTR, soit de maintenir l'affectation locative des appartements offerts en location avait été, dès la conclusion du bail en question, gravement atteint, le but initial des recourants étant la vente d'un appartement à vocation locative. L'intérêt privé des recourants ne pouvait en conséquence l'emporter sur l'intérêt public à préserver l'affectation locative des appartements offerts en location en période de grave pénurie de logements.

- 12) Par jugement du 15 avril 2014, le TAPI a rejeté le recours.

Il n'était pas prouvé que le 60 % des locataires en place avait formellement accepté l'acquisition, dans la mesure où le statut de trois appartements, dont les vendeurs n'étaient pas propriétaires, n'était pas connu. Les recourants, bien que dûment interpellés par le TAPI, n'avaient pas souhaité renseigner utilement, voire communiquer les informations au tribunal, « invoquant curieusement à cet égard un prétendu "secret professionnel" en soi inexistant ». Le TAPI rappelait

l'obligation des parties de collaborer. En tout état, il résultait du dossier qu'en application de la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) les intérêts privés des parties devaient s'effacer face à l'intérêt public, prépondérant dans la situation difficile qui était celle du marché locatif genevois et qui perdurait depuis plusieurs années. S'il était vrai que la transaction litigieuse ne poursuivait pas un but spéculatif ou de profit et que les locataires de l'appartement en question étaient privés de la possibilité de jouir d'un logement en fin de compte meilleur marché qu'il ne l'était actuellement, de sorte que les effets de la décision attaquée apparaissaient relativement lourds pour ces derniers, le DALE n'avait pas mésusé de son pouvoir d'appréciation découlant de 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) en refusant de délivrer l'autorisation litigieuse.

- 13) Par acte du 22 mai 2014, les vendeurs et locataires ont interjeté recours contre le jugement du TAPI du 15 avril 2014 devant la chambre administrative. Ils concluaient à l'annulation du jugement du TAPI du 15 avril 2014 et à ce que l'autorisation sollicitée soit accordée.

Ils produisaient des attestations complémentaires, notamment relatives aux trois appartements mentionnés par le jugement litigieux. Il n'y avait plus aucun doute que plus du 60 % des locataires en place acceptait formellement cette acquisition.

Les circonstances du cas d'espèce étaient particulières, notamment quant au souhait des propriétaires de respecter le désir de feu leur père et au prix de vente extrêmement avantageux offert aux acquéreurs.

- 14) Par réponse du 23 juin 2014, le département a confirmé que le quorum de 60 % des locataires en place était atteint. Il ne contestait pas que les conditions posées à l'art. 39 al. 3 LDTR étaient réalisées, ce qui n'empêchait pas une pesée des intérêts à l'issue de laquelle l'intérêt public devait primer sur l'intérêt privé des acquéreurs.

- 15) Par réplique du 3 juillet 2014, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

Les arguments invoqués à l'encontre du recours apparaissaient dénués de toute pertinence et revenaient, en fin de compte, à nier le droit actuel et à le remplacer par une sorte de clause générale par laquelle toute demande d'autorisation de vente d'un appartement locatif devrait purement et simplement être rejetée pour le seul motif qu'il faisait partie d'une catégorie de logements où sévit la pénurie. Il paraissait contraire à tout bon sens que l'on puisse renverser la présomption de l'art. 39 al. 3 LDTR en faisant uniquement valoir, comme motif

d'intérêt général, celui de la pénurie de logements. L'art. 39 LDTR n'avait été introduit que pour prendre en considération cette pénurie et pour fixer des conditions précises afin de ne pas l'aggraver, mais il n'excluait pas toute possibilité de vente d'un appartement locatif. La jurisprudence concernait des cas où un dessein spéculatif ou celui de procéder ultérieurement à d'autres opérations semblables avait pu être suspecté. Le TAPI avait lui-même reconnu, dans son jugement du 15 avril 2014, que l'opération envisagée par les recourants ne poursuivait pas un but spéculatif ou de profit, ce que l'intimé ne contestait pas. La position du DALE, consistant à n'invoquer, comme seul motif de refus d'autorisation de vente que la pénurie de logements, revenait à méconnaître complètement la loi et rendrait illusoire toute demande d'autorisation de vente, même lorsque les propriétaires, comme dans le cas d'espèce, s'étaient engagés à vendre à un prix inférieur à celui qu'ils pouvaient réclamer et que les acquéreurs n'avaient pour seul but que de continuer à habiter leur logement actuel et de pouvoir, plus tard, le léguer à leur fille unique. Pour ceux-ci, de condition modeste, il s'agissait même d'une chance d'acquérir un appartement à des conditions acceptables et ainsi d'améliorer leur situation, ainsi que leur avenir. Compte tenu du projet de loi, actuellement débattu devant les autorités genevoises, les recourants transmettaient deux attestations du registre foncier du 26 juin 2014, spécifiant que ni M. NASSIR ni son épouse n'étaient propriétaires d'un quelconque bien immobilier à Genève.

- 16) Par courrier du 9 juillet 2014, les parties ont été informées que la cause 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 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).

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).

Il y a pénurie à Genève au sens des art. 25 et 39 LDTR pour toutes les catégories d'appartements de une à sept pièces inclusivement. Cette situation

prévalait déjà en 2009 et ne s'est pas modifiée depuis (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 des 4 février 2009, 12 mai 2010, 27 juillet 2011, 20 mars 2013 et 25 juin 2014 - ArAppart - L 5 20.03).

b. Selon l'art. 39 al. 3 LDTR, 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 est présumé l'emporter sur l'intérêt public pour autant que 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.

c. Selon l'art. 13 RDTR, dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence. En cas de projet d'acquisition au sens de l'art. 39 al. 3 LDTR, 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. L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement pour l'un des motifs suivants : nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession (let. a), nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (let. b), prise d'un nouveau domicile en dehors du canton (let. c).

3) a. La politique prévue par la LDTR procède d'un intérêt public important (arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2007 précité consid. 5.3 et les références citées ; ATA/101/2011 ; ATA/102/2011 ; ATA/103/2011 ; ATA/104/2011 du 15 février 2011, confirmés par arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 1C_143/2011 du 14 juillet 2011 ; ATA/255/2010 du 20 avril 2010). 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 la proportionnalité, dès lors qu'il est consécutif, de la part de l'autorité administrative, à une pesée des intérêts en présence et à une évaluation de l'importance du motif de refus envisagé au regard des intérêts privés en jeu. En effet, la restriction à la liberté individuelle ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché (ATF 113 Ia 126 ss consid. 7b/aa p. 137 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.19/2003 du 8 avril 2003 consid. 2.1 ; ATA/355/2009 du 28 juillet 2009).

b. L'art. 39 al. 3 LDTR ne fait qu'instaurer une présomption. L'autorité n'est pas dispensée de procéder librement à une pesée complète des intérêts en présence car il n'est pas exclu que la présomption puisse être renversée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.8 et les références citées ; ATA/569/2012 du 24 août 2012, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral

1C_497/2012 du 9 janvier 2013 ; ATA/330/2012 du 5 juin 2012, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_357/2012 du 8 janvier 2013).

c. Au vu de la marge d'appréciation qui est la sienne, 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 1P.2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f, résumé in SJ 1999 II p. 287 ; ATA/255/2010 précité). Lorsque l'intérêt de l'acquéreur à acheter son logement est de pure convenance, il ne s'agit de toute évidence pas d'un intérêt particulier qui serait prépondérant face à l'intérêt public poursuivi par la LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C_49/2013 du 14 août 2013).

4) En l'espèce, l'appartement n° 5.04 de 4 pièces au 2^{ème} étage avec balcon, fait partie des catégories d'appartements pour lesquelles il y a pénurie au sens de l'ArAppart mentionné ci-dessus. Son aliénation est donc soumise à autorisation (art. 39 al. 1 LDTR). Il est établi et non contesté que les époux NASSIR vivent dans ce logement depuis plus de trois ans, qu'en vue de l'octroi de cette autorisation, ils ont obtenu l'accord de plus de 60 % des locataires en place concernés et que les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR sont remplies.

5) Au vu des deux derniers arrêts précités du Tribunal fédéral de janvier 2013, le fait que les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR soient satisfaites ne crée qu'une présomption et ne dispense pas l'autorité de procéder à une pesée des intérêts en présence. Or, si l'autorisation de vente de ce bien aux époux NASSIR était confirmée, cet appartement sortirait du parc locatif alors qu'il en a toujours fait partie et l'opération aggraverait encore la pénurie sévère de logements locatifs, alors que le maintien de ce parc locatif constitue un intérêt public important.

À cet intérêt public s'opposent les intérêts privés des vendeurs et des acquéreurs.

Les premiers allèguent vouloir respecter la promesse faite par leur défunt père. Cet intérêt ne saurait prévaloir sur l'intérêt public prépondérant susmentionné. Quant aux locataires, si l'on peut comprendre leur souhait d'acquérir leur appartement, leur intérêt n'en relève pas moins de la seule convenance personnelle.

La particularité du présent dossier consiste toutefois dans le fait que les locataires sont au bénéfice d'une proposition de pouvoir acquérir leur logement depuis plusieurs années, que les héritiers de l'ancien propriétaire souhaitent respecter la volonté de feu leur père et qu'ainsi, depuis 2009, les locataires projettent d'acquérir leur logement. Ces éléments sont toutefois sans influence, en ce sens que, non seulement feu M. Georges THÉVENOZ avait conditionné, dès les premières correspondances, l'éventuelle acquisition de l'appartement à l'obtention des autorisations idoines, mais encore qu'il n'avait donné aucune

garantie quant à l'issue desdites démarches. Ainsi, à l'exception du projet que les époux NASSIR ont pu élaborer depuis plusieurs années, suite aux échanges de correspondance de 2009, seuls le prix et l'aspect clairement non spéculatif de la transaction peuvent sembler exorbiter aux litiges habituels. Ces éléments ne sont toutefois pas de nature à renverser la présomption de l'art. 39 al. 3 LDTR et à imposer que l'intérêt privé des époux NASSIR et de leur fille prime sur l'intérêt public de sauvegarder l'affectation locative de l'appartement concerné pendant cette période de pénurie que connaît actuellement le canton. Cette solution est cohérente avec l'art. 13 al. 3 RDTR qui mentionne des exemples dans lesquels l'intérêt privé prime l'intérêt public, à l'instar de la nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession, de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement ou la prise d'un nouveau domicile hors du canton. Aucun des cas de figure cités n'est toutefois réalisé en l'espèce. Les vendeurs ne font pas état de la nécessité de liquider la succession de leur père et les acheteurs potentiels, outre l'avantage du prix de vente, ne peuvent se prévaloir ni d'une durée de vie particulièrement longue dans l'appartement concerné, ni de contraintes familiales ou d'autres motifs qui justifieraient de faire primer leur intérêt personnel.

En conséquence, le recours sera rejeté.

- 6) Un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge, conjointe et solidaire, des quatre recourants (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 22 mai 2014 par Madame Chantal BURNAND THÉVENOZ, Monsieur Luc THÉVENOZ, Madame Hind et Monsieur Imed NASSIR contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 15 avril 2014 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge conjointe et solidaire de Madame Chantal BURNAND THÉVENOZ, Monsieur Luc THÉVENOZ, Madame Hind et Monsieur Imed NASSIR un émoulement de CHF 1'500.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

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 Gilbert Bratschi, avocat des recourants, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Verniory, président, MM. Thélin et Dumartheray, Mme Payot
Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

F. Cichocki

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :