

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1562/2015-LDTR

ATA/31/2017

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 17 janvier 2017**

dans la cause

**ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES- ASLOCA**

contre

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

et

**Mme A**\_\_\_\_\_

**Mme B**\_\_\_\_\_

**Mme C**\_\_\_\_\_

**Mme D**\_\_\_\_\_

représentées par Me Serge Patek, avocat

\_\_\_\_\_

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
13 octobre 2015 (JTAPI/1203/2015)**

---

## EN FAIT

1. Mmes A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après : les propriétaires) toutes les quatre nées E\_\_\_\_\_, sont devenues propriétaires de l'immeuble sis route F\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_, parcelle n° 1\_\_\_\_\_, feuillet 2\_\_\_\_\_ de la commune de Genève, section G\_\_\_\_\_, en propriété commune (communauté héréditaire) suite aux décès de leurs parents, soit Monsieur et Madame E\_\_\_\_\_, intervenus respectivement le \_\_\_\_\_ 1986 et le \_\_\_\_\_ 1992. M. et Mme E\_\_\_\_\_ étaient copropriétaires de l'immeuble.
2. L'immeuble précité compte sept appartements de quatre à sept pièces à usage d'habitation et a été soumis au régime de la propriété par étages en avril 2010.
3. Le 16 juin 2014, par requête au département de l'aménagement du logement et de l'énergie (ci-après : DALE ou le département), les propriétaires, toutes quatre domiciliées en France et âgées respectivement de 74, 77, 76 et 68 ans, ont demandé l'autorisation de procéder au partage-attribution des sept appartements situés dans l'immeuble en cause. Elles souhaitaient réorganiser leur patrimoine, mettre un terme à la succession de leurs parents et agissaient également dans la perspective de leur propre succession.
4. Il ressortait de l'acte de cession de partage, du 12 juin 2014, que les intéressées déclaraient savoir que l'immeuble était locatif, chaque attributaire s'engageant également à reprendre tous les droits et obligations vis-à-vis des locataires dudit immeuble.  
  
Selon cet acte de cession, les appartements étaient attribués comme suit et sans soulte à :
  - Mme B\_\_\_\_\_ : lots 1.05, 1.06, 1.12, 1.17, 3.02, 4.03, 7.03, 8.03 ;
  - Mme C\_\_\_\_\_ : lots 1.07, 1.08, 1.18, 1.19, 5.03, 6.03, 7.02 et 8.02 ;
  - Mme A\_\_\_\_\_ : lots 1.09, 1.10, 1.11, 1.16, 2.03, 3.03, 6.02 et 8.04 ;
  - Mme D\_\_\_\_\_ : lots 1.02, 1.13, 1.15, 2.02 + 1.a., 1.04, 4.02 et 5.02.
5. Par arrêté du 18 mars 2015, le département a autorisé l'aliénation, soit le partage successoral desdits appartements par l'autorisation VA 3\_\_\_\_\_, en application des art. 39 al. 2 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20,) et 13 al. 1 et 3 du règlement

d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitations du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01).

Pour le surplus, l'arrêté précisait que les droits et obligations découlant des contrats de bail actuellement en cours et conclus au bénéfice de divers locataires seraient repris par les copartageantes et que la présente autorisation ne pouvait pas être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des sept appartements en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR.

6. L'autorisation a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 24 mars 2015.

7. Par acte du 8 mai 2015, l'Association genevoise de défense des locataires (ci-après : ASLOCA) a interjeté recours contre l'autorisation d'aliéner, respectivement de procéder au partage successoral, auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à son annulation.

Elle estimait que les recourantes n'avaient pas fourni d'explications ni produit de pièces démontrant les raisons pour lesquelles leur intérêt privé à partager la succession devait l'emporter sur l'intérêt public au maintien de l'affectation locative des appartements concernés.

8. Le 15 juin 2015, les intimées ont répondu au recours, concluant à son rejet « sous suite de frais et dépens ».

Âgées de 68 à 77 ans, résidant en France, mères de plusieurs enfants, elles avaient décidé de procéder à une réorganisation de leur patrimoine, afin d'achever le processus de partage de la succession de leurs parents et également dans la perspective de leur propre succession. Elles ne souhaitaient pas habiter les appartements en question, ni les vendre, s'étant engagées, par l'acte de cession, à reprendre tous les droits et obligations vis-à-vis des locataires dudit immeuble et ayant la volonté de maintenir sur le marché locatif les appartements en question.

La chambre administrative de la Cour de Justice (ci-après : la chambre administrative) et le Tribunal fédéral avaient considéré que le partage-attribution de lots de copropriété par étage en vue de simplifier un partage successoral ne contrevenait pas au but de la LDTR. L'intérêt privé primait donc, la protection du marché locatif étant assurée.

9. Le 6 juillet 2015, le DALE a conclu au rejet du recours.

Les intimées étaient toutes quatre domiciliées à l'étranger et avaient indiqué ne pas souhaiter s'établir dans les appartements en cause. Elles s'étaient engagées à reprendre les droits et obligations résultant des baux en cours. Les risques de voir sortir les appartements du marché locatif apparaissaient peu probables, voire nuls. L'opération s'effectuait sans soulte, ce qui démontrait l'absence de

perspective spéculative ou de but commercial. Par ailleurs, l'autorisation litigieuse contenait une clause précisant que ladite autorisation ne pourrait pas être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des sept appartements en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR.

10. Le 28 juillet 2015, l'ASLOCA a complété son recours, estimant que les arguments mentionnés ne montraient pas la nécessité de liquider la succession. En outre, le risque était grand de voir les lots d'appartements ainsi formés sortir du marché locatif.

11. Par jugement du 13 octobre 2015, le TAPI a rejeté le recours de l'ASLOCA.

Les intimées, domiciliées à l'étranger, n'avaient pas l'intention d'habiter elles-mêmes les locaux et s'étaient engagées à reprendre les droits et obligations résultant des baux en cours. Le risque de voir sortir les appartements du marché locatif apparaissait dans de telles circonstances minime voire nul. L'opération toute entière se faisait sans soule, démontrant l'absence d'intentions spéculatives des intimées. Une clause contenue dans l'autorisation d'aliéner prévoyait que celle-ci ne pouvait pas être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des sept appartements. Par conséquent, en faisant primer l'intérêt privé des intimées sur l'intérêt public, le département n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation.

12. Le 16 novembre 2015, l'ASLOCA a interjeté recours contre le jugement précité auprès de la chambre administrative, reprenant les mêmes arguments que ceux invoqués devant le TAPI, en insistant sur le fait qu'il existait des doutes certains sur les réelles intentions des propriétaires et que l'intérêt public devait primer dans un tel cas, le caractère prépondérant de l'intérêt privé pouvant être renversé.

13. Le 18 novembre 2015, le TAPI a transmis son dossier et informé la chambre administrative qu'il n'avait pas d'observations à formuler dans le cadre du recours précité.

14. Le 17 décembre 2015, le département a présenté ses observations, persistant dans les observations faites le 6 juillet 2015 devant le TAPI et dans les termes de sa décision du 18 mars 2015 et concluant au rejet du recours. En particulier, l'autorisation d'aliéner ne saurait être invoquée pour justifier une aliénation des sept appartements de manière individualisée. L'intérêt public n'était pas menacé.

15. Par mémoire réponse du 18 décembre 2015, les intimées ont répondu au recours, concluant à son rejet et reprenant les arguments déjà mentionnés lors du recours devant le TAPI. Elles souhaitaient achever le processus de partage de la succession de leurs parents et non uniquement anticiper leur propre partage successoral, leur intérêt privé devant primer sur l'intérêt public au maintien du

parc locatif. Par ailleurs, l'intérêt public n'était en soi pas menacé, étant donné qu'aucune autorisation d'aliéner individuellement n'avait été délivrée aux intimées, celles-ci s'engageant à reprendre les droits et obligations résultant des baux en cours.

16. Par courrier du 22 janvier 2016, l'ASLOCA a présenté ses observations complémentaires, estimant que le risque de voir les appartements sortir du marché locatif était considérable, et reprenant son argumentation précédente pour le surplus.
17. Le 4 février 2016, le conseil des intimées a noté que les observations déposées par l'ASLOCA le 22 janvier 2016, parvenues à la chambre administrative le 25 du même mois étaient, à son sens, tardives, le délai étant fixé au 22 janvier 2016. Il demandait à ce qu'elles soient écartées des débats.
18. Par courrier du 8 février 2016, le juge délégué a répondu à cette demande, informant ledit conseil que les observations de l'ASLOCA, certes reçues le 25 janvier 2016, avaient été postées en courrier recommandé le 22 janvier 2016, soit dans le délai imparti. Dès lors, il n'y avait pas lieu de les écarter.
19. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

## **EN DROIT**

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (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).

En outre, de jurisprudence constante, l'ASLOCA jouit de la qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 3 LDTR (ATA/701/2016 du 23 août 2016 et les références citées). Le recours est dès lors recevable.

2. L'aliénation, sous n'importe quelle forme, 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).

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'État 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, 25 juin 2014 et 13 janvier 2016 - ArAppart - L 5 20.03).

3. En l'espèce, les appartements litigieux sont situés dans un immeuble d'habitation assujéti à la LDTR. Étant tous d'un nombre de pièces inférieur à sept, ils entrent dans une catégorie de logements où sévit la pénurie. À ce titre, ils sont soumis à autorisation d'aliéner, ce qui n'est pas contesté.
4. Selon 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 (a), s'il 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 (b), s'il n'a jamais été loué (c), ou s'il a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR (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, avec pour condition que l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée.

En cas de réalisation de l'une des hypothèses de l'art. 39 al. 4 LDTR, le département est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner (ATA/701/2016 précité) ce qui résulte d'une interprétation tant littérale (le texte indique que l'autorité « accorde » l'autorisation, sans réserver d'exception) qu'historique (l'art. 9 al. 3 aLDTR, dont le contenu est repris matériellement à l'art. 39 al. 4 LDTR, prévoyait expressément que l'autorité ne pouvait refuser l'autorisation) du texte légal. Il n'y a donc, le cas échéant, pas de place pour une pesée d'intérêts au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR. Les conditions posées à l'art. 39 al. 4 LDTR sont par ailleurs alternatives, ce qui résulte notamment de l'incompatibilité entre les let. a et b de cette disposition (ATA/417/2014 du 12 juin 2014 consid.4 ; ATA/80/2014 du 12 février 2014 consid. 8 ; ATA/215/2013 du 9 avril 2013 consid. 7).

À l'inverse, 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 de l'intéressé à aliéner l'appartement dont il est propriétaire.

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 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_68/2015 du 5 août 2015 ; 1C\_617/2013 du 3 mai 2013; 1C\_141/2011 du 14 juillet 2011).

5. En l'espèce, il découle des pièces produites que l'immeuble litigieux a été constitué en PPE en avril 2010, mais n'avait alors pas été cédé de manière individualisée. Dès lors qu'aucune condition de l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisée,

il y a lieu d'opérer la pesée des intérêts commandée par les art. 39 al. 2 LDTR et 13 RDTR.

6. 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 (al.1). L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement par nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession (let. a), par nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (let. b) ou du fait de la prise d'un nouveau domicile en dehors du canton (let. c ; al. 3).

Il résulte du dossier que les intimées ont souhaité l'aliénation querellée pour achever un processus de partage successoral issu de la succession de leurs parents, tout en anticipant leur propre succession.

7. En l'espèce, le département pouvait, au vu des circonstances, admettre qu'une aliénation de ce type ne contrevenait pas au but de protection du marché locatif de la LDTR. L'intérêt public n'était pas menacé, puisqu'aucune autorisation d'aliéner individuellement les appartements de l'immeuble n'avait été délivrée, que les intimées s'étaient engagées à reprendre les droits et obligations résultant des baux en cours et qu'elles n'avaient pas cherché à vendre les appartements de l'immeuble ni souhaité le faire. Il résulte en outre de l'arrêté du département que l'acte de partage ne peut pas être invoqué ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des sept appartements. De plus, les intimées possédant ce bien immobilier depuis plus de deux décennies, leurs intentions « spéculatives » ne sont pas établies. En faisant primer l'intérêt privé des intimées, le département n'a ainsi pas mésusé de son large pouvoir d'appréciation.

8. Dans sa décision, le TAPI a retenu comme motif pour autoriser le partage-attribution l'existence d'une vente en bloc, solution qui ne menace pas l'intérêt public (art. 39 LDTR ; ATA/215/2013 du 9 avril 2013). Il a considéré, citant l'ATA/490/2012 du 31 juillet 2012, que la chambre administrative n'avait pas admis le partage-attribution par anticipation successorale. Le Tribunal fédéral a quant à lui considéré qu'un tel partage était possible de manière anticipée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_617/2012 du 3 mai 2013, annulant l'ATA/725/2012 du 30 octobre 2012) pour autant que l'opération ne révèle pas d'intentions spéculatives. Quoiqu'il en soit, si la vente en bloc est possible, ce n'est pas, dans le cas d'espèce, le motif qui fait que l'intérêt privé des intimées prime face à l'intérêt public, mais plutôt l'achèvement du partage successoral issu de la succession parentale, au sens de l'art. 13 al. 3 let. a RDTR. À teneur du dossier, rien ne permet de mettre en doute la nécessité de liquidation du régime successoral, ce d'autant moins au vu de l'âge et du domicile des propriétaires.

9. Au vu de ce qui précède, l'intérêt privé des intimées à procéder au partage et à l'attribution de leurs appartements, visant à terminer le partage successoral

découlant de la succession de leurs parents, tout en anticipant grâce à cela la simplification de leurs propres successions, doit être qualifié de prépondérant et le TAPI a, à bon droit, retenu qu'il serait disproportionné de les contraindre à en rester propriétaires en mains communes.

10. Dans ces circonstances, le jugement du TAPI confirmant l'autorisation délivrée par le DALE est conforme au droit et le recours à son encontre, entièrement mal fondé, sera rejeté.
11. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à Mmes A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ prises conjointement et solidairement, à charge de l'ASLOCA (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 16 novembre 2015 par l'Association genevoise des locataires - ASLOCA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 13 octobre 2015 ;

**au fond :**

le rejette ;

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

alloue à Mmes A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge de l'ASLOCA ;

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 l'Association genevoise des locataires - ASLOCA, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie - OCLPF, à Me Serge Patek, avocat de Mmes A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance .

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Junod, M. Verniory, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :