

Vente d'appartements loués : derniers développements

Mark Muller
Avocat

Sommaire

- I. Transferts de propriété inscrits au registre foncier sans décision du DALE sous l'angle de l'art. 39 LDTR**

- II. Le refus de soumettre une donation à autorisation**

- III. Sort des transferts de propriété illicitement inscrits au registre foncier sans autorisation d'aliéner**

I. Transferts de propriété inscrits au registre foncier sans décision du DALE sous l'angle de l'art. 39 LDTR (ATA/948/2014 et ATA/81/2015)

1. Description du procédé

- Vente d'un immeuble locatif par un propriétaire en nom à une SA
- Transformation de la SA en SIAL
- Assujettissement de l'immeuble au régime de la PPE
- Attribution des lots de PPE aux actionnaires-locataires
- Transfert des lots de PPE en nom aux actionnaires-locataires
- Publication des transferts au registre foncier
- Inscription des transferts au registre foncier

2. Déroulement de la procédure

- Recours de l'Asloca au Tribunal administratif de première instance (TAPI) contre l'absence de décision du DALE et contre les décisions du registre foncier
- Jugement du TAPI : le recours est irrecevable car l'admission d'une réquisition d'inscription au registre foncier n'est pas une décision
- Recours de l'Asloca à la Chambre administrative de la Cour de justice
- Recours admis : la Cour a transmis les dossiers directement au département pour instruction du dossier et décision sous l'angle de l'art. 39 LDTR

3. Recevabilité d'un recours contre l'absence de décision: déni de justice matériel

- Le recours est recevable si, sans en avoir le droit, la juridiction saisie s'abstient de rendre une décision sujette à recours (art. 94 et 111 de la loi sur le Tribunal fédéral)
- L'Asloca a la qualité pour recourir contre les décisions ou l'absence de décision en matière de LDTR
- L'Asloca aurait pu recourir contre la décision s'il y en avait eu une
- Le recours de l'Asloca était recevable et le TAPI aurait dû contrôler si la LDTR s'appliquait aux transferts litigieux

4. Recevabilité du recours contre l'admission d'une réquisition d'inscription au registre foncier

- L'admission de la réquisition, par l'inscription du transfert au grand livre, est une décision administrative sujette à recours
- La publication du transfert dans la FAO n'est pas une décision
- Le recours contre une décision du RF est exclu lorsque l'inscription, la modification ou la radiation de droits réels a été portée au grand livre (art. 956a, al. 3 CC)

II. Le refus de soumettre une donation à autorisation (JTAPI/514/2015)

1. Déroulement de la procédure

- Courrier de l'Asloca au DALE pour lui demander de rendre des décisions formelles sur la conformité à la LDTR de trois donations d'appartements
- Refus du département
- Recours de l'Asloca au TAPI

2. Recevabilité du recours contre la lettre du département

- Le refus du DALE de rendre une décision est une décision sujette à recours
- L'Asloca a la qualité pour recourir en matière de LDTR
- Le recours de l'Asloca est recevable et le TAPI est compétent pour se prononcer

3. Assujettissement d'une donation d'un appartement à l'art. 39 LDTR

Une donation, dès lors qu'elle entraîne l'individualisation et le transfert de la propriété d'un appartement, doit être considérée comme une aliénation assujettie à autorisation

4. La Cour de justice a été saisie de recours contre ce jugement

III. Sort des transferts de propriété illicitement inscrits au registre foncier sans autorisation d'aliéner

1. Nullité du transfert ?

La sécurité du droit ne permet pas d'invalider l'opération en question dès lors que l'opération est ancienne et que le RF a accepté d'inscrire ces attributions sans être en possession d'une déclaration du département ou du notaire qui avait enregistré l'acte d'attribution, constatant le non-assujettissement à la LDTR, comme l'exige l'art. 17 al. 2 RDTR (ATA/255/2010)

2. Dans les affaires relatives aux transferts en nom de lots liés à des certificats d'actions de SIAL, qui ont été transmises au département, la Cour a indiqué que s'il s'avère que les transferts ont été opérés en violation de la LDTR, le département, en sa qualité d'autorité de surveillance du RF, devra statuer sur les conséquences de cette situation sur les inscriptions correspondantes

3. **Action en rectification du RF ?**

Merci de votre attention

Mark Muller

Avocat

De la Gandara & Associés

Tél.: +41 22 317 80 50

markmuller@pdglaw.ch

