

GE_GERICHTE ATA/1053/2021 vom 12. Oktober 2021

GE Cour de justice, 2021-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1053_2021

FR: GE_GERICHTE ATA/1053/2021 du 12 octobre 2021

IT: GE_GERICHTE ATA/1053/2021 del 12 ottobre 2021

Regeste

Résumé: Examen de l'opération projetée par la banque, et pour laquelle elle a sollicité la position de l'autorité intimée, à savoir la constitution d'une PPE afin de pouvoir vendre de manière individualisée les appartements de son immeuble. Confirmation du jugement du TAPI selon lequel la vente des lots PPE serait soumise à la procédure d'autorisation d'aliéner de la LDTR.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

La recourante sollicite l'audition de deux de ses représentants ainsi que d'un collaborateur de la régie D_____. En refusant de faire procéder à ces auditions, le TAPI aurait violé son droit d'être entendue.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu

- 9/18 - A/1100/2019 comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 II 218 consid. 2.3). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1).

b. La procédure administrative est en principe écrite, toutefois si le règlement et la nature de l'affaire le requièrent, l'autorité peut procéder oralement (art. 18 LPA). Le droit d'être entendu quant à lui ne comprend pas le droit à une audition orale (art. 41 LPA ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_51/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 ; ATA/775/2021 du 27 juillet 2021 consid. 5b).

c. En l'espèce, la recourante a pu s'exprimer à plusieurs reprises devant la chambre de céans dans ses différentes écritures et a eu l'occasion de produire toutes les pièces qu'elle souhaitait. Selon ses explications, les auditions sollicitées visent à démontrer qu'elle aurait tenté de vendre l'immeuble dans son intégralité, avant de vouloir vendre les appartements un à un, sans succès. Toutefois, comme relevé par le TAPI, la recourante aurait pu apporter la preuve de ces allégations par pièces, ce qu'elle n'a pas fait, malgré les nombreuses

occasions pour ce faire. Cela étant, même à admettre les faits qu'elle entend démontrer, cet élément ne serait pas déterminant pour les motifs qui seront exposés ci-après.

Partant, les demandes d'actes d'instruction seront refusées.

Pour les mêmes motifs, il ne peut être considéré que le TAPI aurait violé le droit d'être entendu de la recourante en refusant les auditions sollicitées. 3)

Il convient tout d'abord de préciser l'objet du litige.

a. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/955/2021 du 16 septembre 2021 consid. 2c).

b. Selon l'art. 12 RDTR, le vendeur, qui a l'obligation de solliciter l'autorisation prévue à l'art. 39 al. 1 LDTR, adresse, à l'aide du formulaire ad hoc et avant la conclusion de l'aliénation, une requête au département (al. 1). Le

- 10/18 - A/1100/2019 formulaire ad hoc a pour but notamment de localiser l'appartement mis en vente, de connaître son statut, la désignation du propriétaire, de l'acquéreur, du locataire éventuel, le descriptif de l'appartement et ses conditions de vente (al. 2).

Selon l'art. 14 al. 1 RDTR, l'autorisation d'aliéner délivrée par le département comporte la désignation exacte de l'appartement ainsi que celle du vendeur et de l'acquéreur, de même que le prix de vente convenu par eux.

c. En l'espèce, il ressort du dossier que la recourante n'a pas adressé le formulaire idoine à l'autorité intimée afin de solliciter l'autorisation prévue à l'art. 39 al. 1 LDTR, mais un courrier – en date du 12 décembre 2018 – dans lequel elle faisait part de son intention, à savoir soumettre son immeuble au régime de la PPE, puis proposer les appartements à la vente, et sollicitait la confirmation que lesdits appartements pourraient être mis en vente, sans que lesdites ventes ne soient soumises à la LDTR.

Le département a alors communiqué sa position à la recourante par courrier du 11 février 2019, lequel a été qualifié de décision par la chambre de céans (ATA/425/2020 précité).

Dès lors, il ne s'agit pas, dans le présent cas, de statuer en tant que tel sur une demande d'autorisation d'aliéner au sens des art. 39 LDTR et 12 RDTR – dès lors que l'immeuble en cause n'est pas encore soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue, condition nécessaire à l'application de cette disposition –, mais sur la décision du département du 11 février 2019 constatant de manière générale que si une vente en bloc des logements pourrait être autorisée, tel ne serait pas le cas d'une vente des appartements de façon individualisée.

C'est donc à juste titre que le TAPI a considéré dans le jugement querellé que seul un examen abstrait de la situation – telle que projetée par la recourante et analysée dans la décision du département – pourrait être effectué. Comme indiqué tant par le département que par le TAPI, ce n'est qu'en instruisant les requêtes qui seront éventuellement déposées par la recourante (une par appartement selon l'art. 39 al. 4 par. 2 LDTR), que le département pourra se prononcer définitivement, de manière individuelle et concrète, sur les autorisations projetées.

Il en découle que la recourante ne saurait se prévaloir du fait que l'immeuble en question ne serait actuellement pas soumis au régime de la PPE et que les art. 39 LDTR et 11 RDTR ne seraient ainsi pas applicables. En effet, l'objet du litige porte précisément sur la question de la recourante de savoir si, en cas de constitution de PPE comme projetée, la vente individualisée d'appartements pourrait être autorisée.

- 11/18 - A/1100/2019 4) a. En vertu de l'art. 25 LDTR, pour remédier à la pénurie d'appartements locatifs dont la population a besoin, tout appartement jusqu'alors destiné à la location doit conserver son affectation locative, dans les limites du chapitre VII relatif aux mesures visant à lutter contre la pénurie d'appartements locatifs et allant de l'art. 25 à l'art. 39 (al. 1). Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants considéré par catégorie est inférieur à 2 % du parc immobilier de la même catégorie (al. 2). Les appartements de plus de sept pièces n'entrent pas dans une catégorie où sévit la pénurie (al. 3).

b. Aux termes de l'art. 39 al. 1 LDTR, l'aliénation sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales), 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 logement où sévit la pénurie.

c. Les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'État en fonction du nombre de pièces par appartement (art. 11 al. 1 RDTR). Le Conseil d'État a constaté en 2013, 2019, 2020 et 2021 qu'il y avait pénurie, au sens des art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories des appartements d'une à sept pièces inclusivement (arrêtés du Conseil d'État déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR des 20 mars 2013, 19 décembre 2018, 1er juillet 2020 et 9 décembre 2020 - ArAppart - L 5 20.03).

d. Selon l'art. 11 al. 3 RDTR, par appartement jusqu'alors offert en location, au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR, il faut entendre, soit : l'appartement loué lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner (let. a) ; l'appartement vide ou vacant lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, mais qui a précédemment été loué par son propriétaire actuel (let. b) ; l'appartement occupé, lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, par son propriétaire, si celui-ci a précédemment loué l'appartement considéré (let. c).

L'art. 11 al. 4 RDTR précise toutefois que nonobstant la teneur de l'al. 3, une autorisation d'aliéner doit impérativement être requise en cas de vente d'un ou plusieurs appartement(s) acquis par voie d'adjudication. 5) a. Selon certains auteurs de doctrine, pour savoir si l'appartement est loué (art. 11 al. 3 let. a RDTR) ou l'a été (art. 11 al. 3 let. b et c RDTR), on détermine si le propriétaire actuel a conclu un bail depuis qu'il a acquis l'appartement. Le fait que l'appartement ait été loué par d'anciens propriétaires n'est pas pertinent. En effet, l'art. 11 al. 3 let. b RDTR se réfère au « propriétaire actuel ». Cette disposition est plus précise que l'art. 11 al. 2 RDTR, lequel mentionne « qui n'a jamais été loué ni offert en location ». Par ailleurs, c'est l'al. 3 qui définit les appartements assujettis à autorisation, tandis que l'art. 11 al. 2 RDTR règle

- 12/18 - A/1100/2019 uniquement la possibilité de fournir une attestation notariale. Enfin, du fait de l'acquisition de l'appartement par son propriétaire actuel, qui l'a soit occupé au début de son acquisition soit laissé vide, l'appartement est définitivement sorti du contrôle des aliénations dans le cadre de son autorisation individualisée. Ainsi, l'art. 11 al. 3 let. b

RDTR prime l'art. 11 al. 2 RDTR. Par conséquent, les « compteurs sont remis à zéro » à chaque vente d'appartement où l'on détermine si l'appartement est demeuré ou est devenu locatif durant la période de propriété du vendeur (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logement et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, p. 409).

Selon ces mêmes auteurs, l'art. 11 al. 3 RDTR n'est toutefois applicable que si le vendeur ne possède qu'un seul appartement dans l'immeuble. Lorsque le vendeur détient plusieurs ou tous les appartements d'un immeuble et que l'un d'eux est vacant depuis qu'il en est propriétaire, cet appartement est aussi assujéti à la procédure d'autorisation d'aliéner. En effet, le département doit s'assurer que le propriétaire ne tente pas de contourner la LDTR en vendant les appartements les uns après les autres, en affirmant à chaque fois que l'appartement à vendre n'aurait pas été loué ou offert en location depuis son acquisition et qu'il l'aurait habité ou remis à titre gratuit à un proche (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 409). La chambre de céans a d'ailleurs confirmé cette interprétation (ATA/870/2019 du 7 mai 2019 consid. 5c).

b. Dans l'hypothèse de l'art. 11 al. 4 RDTR, une autorisation est nécessaire, que l'appartement soit loué ou non, occupé ou non. Par voie d'adjudication, on entend la vente aux enchères organisées dans le cadre de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 (LP - RS 281.1) en vue de désintéresser les créanciers du vendeur (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 409).

L'autorisation doit logiquement être délivrée avant l'adjudication et doit être demandée par l'office des poursuites ou par l'office des faillites puisque l'immeuble est frappé d'indisponibilité. Si l'autorisation n'est pas sollicitée, la vente n'est pas qualifiée d'opération nulle au sens de l'art. 22 al. 1 LP, car cela léserait gravement la sécurité du droit (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 456-457). En revanche, l'acquéreur ne peut pas, dans ce cas, se prévaloir de son acquisition par la voie des enchères pour justifier qu'il soit autorisé à revendre sur la base de cette précédente acquisition, même individualisée. Le département doit ainsi examiner si la revente est autorisable au sens de l'art. 39 LDTR, soit que l'une des conditions de l'art. 39 al. 4 LDTR est réalisée, soit que l'acquéreur est le locataire au bénéfice de la présomption de l'art. 39 al. 3 LDTR, soit que la pesée générale des intérêts de l'art. 39 al. 2 LDTR le permet (ATA/706/1998 du 10 novembre 1998 consid. 5 ; JTAPI/382/2016 du

- 13/18 - A/1100/2019

E. 14

avril 2016 consid. 8 ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 457). 6)

a. Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci a été dès sa construction soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue, sous réserve du régime applicable à l'aliénation d'appartements destinés à la vente régi par l'art. 8A de loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), cette réserve ayant été ajoutée dans le texte légal le

E. 19

novembre 2016 (let. a) ; 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 (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 PPE et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que la personne acquéreuse ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée (art. 39 al. 4 LDTR).

b. La chambre de céans a eu l'occasion de préciser, à propos de l'art. 39 al. 4 let. c LDTR, qu'il ne contenait pas une formulation correspondant au contraire de « jusqu'alors offert en location » (al. 1) comme par exemple « n'est jusqu'à présent pas offert en location », mais une formulation indiquant, comprise littéralement, que l'appartement en question, en tant que tel et indépendamment du propriétaire actuel et des propriétaires successifs, n'avait jamais été loué. Le fait que cette loi ait, conformément à son art. 1 al. 1, pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées à l'art. 2 LDTR ne s'opposait pas à cette interprétation (ATA/870/2019 du 7 mai 2019 consid. 5c).

c. 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. Il n'y a donc, le cas échéant, pas de place pour une pesée des intérêts au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR. Les conditions posées à l'art. 39 al. 4 LDTR sont alternatives (ATA/491/2021 du 11 mai 2021 consid. 5a ; ATA/725/2020 du 4 août 2020 consid. 2f ; ATA/870/2019 du 7 mai 2019 consid. 4b). Il suffit donc que l'une d'elles soit remplie pour que l'autorisation soit donnée. 7)

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 la personne à aliéner l'appartement dont elle est propriétaire (arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011, 1C_143/2011 du 14 juillet 2011 ; ATA/545/2020 du 29 mai 2020 consid. 5).

- 14/18 - A/1100/2019

Dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence (art. 13 al. 1 RDTR). 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 ; art. 13 al. 3 RDTR). 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).

La politique prévue par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR), procède d'un intérêt public important (arrêts du Tribunal fédéral 1C_416/2016 du 27 mars 2017 consid. 2.3 ; 1C_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.3 ; 1C_143/2011 du 14 juillet 2011 consid. 2.2). 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 consid. 7b/aa ; ATA/491/2021 du 11 mai 2021 consid. 5b ; ATA/1313/2019 du 3 septembre 2019 consid. 7).

Dans le cas d'appartements en PPE, la vente en bloc de ces derniers doit être préférée à la vente par unités séparées, ce procédé-là ne mettant en principe pas en péril les buts de la LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011 précité consid. 3.3). Toutefois, même dans ce cadre, la vente en bloc de petits lots d'appartements augmente la probabilité d'une vente ultérieure de logements individualisés aux locataires en place et, partant, le risque d'atteinte au parc immobilier locatif protégé par la LDTR. Il y a donc lieu de privilégier une approche stricte de la protection conférée par cette loi pour éviter une telle atteinte par des « ventes à la découpe ». Ainsi, même en cas de vente en bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier (arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011 précité consid. 3.3). 8)

La recourante considère en substance que, dès lors qu'elle n'a jamais loué les appartements de l'immeuble depuis son acquisition en 2018 et qu'elle n'entend pas le faire avant le dépôt d'une autorisation de vente, aucune des hypothèses visées à l'art. 11 al. 3 RDTR n'est remplie, de sorte qu'il ne peut être considéré que les appartements se trouvant dans l'immeuble ont été « offerts en location » au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR. Il en découlerait alors que la vente ne devrait pas être

- 15/18 - A/1100/2019 soumise à autorisation. Elle disposait par ailleurs d'un intérêt privé prépondérant, la vente de cet immeuble faisant partie d'un processus de désendettement au sens de l'art. 13 al. 3 RDTR.

L'autorité intimée considère quant à elle que l'art. 11 al. 3 RDTR ne s'applique pas dès lors que, d'une part, la recourante a acquis l'immeuble en cause par voie d'adjudication et, d'autre part, qu'elle est propriétaire de l'intégralité de l'immeuble. Elle relève également qu'aucun motif de l'art. 39 al. 4 LDTR n'est rempli et que l'intérêt public l'emporte sur l'intérêt privé de la recourante.

À titre préalable, il convient de relever que les appartements concernés, situés dans un immeuble d'habitation et d'activité en deuxième zone et donc assujetti à la LDTR (art. 2 LDTR), entreront pour la plupart – une fois soumis au régime de la PPE –, par leur nombre de pièces, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie. Le fait qu'il existerait des appartements de plus de sept pièces – étant relevé qu'ils semblent provenir de transformations non autorisées d'appartements de cinq et six pièces – n'est pas de nature à remettre en question ce qui précède dès lors que, comme indiqué ci-avant, le litige ne porte pas sur des demandes d'autorisation liées à des appartements individualisés, mais sur l'examen abstrait de la situation projetée par la recourante.

Il n'est pas contesté que l'art. 39 LDTR vise uniquement des appartements et non des immeubles pris dans leur ensemble. Cela étant, comme susmentionné, l'opération projetée par la recourante, et pour laquelle elle a sollicité la position de l'autorité intimée, vise précisément la constitution d'une PPE, afin de pouvoir vendre de manière individualisée les appartements. Il convient dès lors d'examiner la situation en partant du postulat que l'immeuble sera soumis au régime de la PPE.

La recourante ne saurait se prévaloir de l'art. 11 al. 3 RDTR pour parvenir à la conclusion que les appartements de l'immeuble ne seraient pas offerts en location au sens de l'art. 39 al.

1 LDTR et donc pas soumis à ladite loi. En effet, comme cela ressort du texte de l'art. 11 al. 4 RDTR, l'art. 11 al. 3 RDTR ne s'applique pas dans la présente situation dès lors que la recourante a acquis l'immeuble en cause par la voie de l'adjudication. Dans cette hypothèse, la revente des appartements est obligatoirement soumise à autorisation. La recourante ne saurait se prévaloir du fait que cette disposition ne viserait que les appartements soumis au régime de la PPE, ce qui ne serait actuellement pas le cas, pour les motifs déjà exposés, à savoir que c'est précisément en vue d'une telle opération qu'elle a formulé sa demande. La question de savoir si l'art. 11 al. 3 RDTR ne serait de toute manière pas applicable compte tenu du fait que la recourante possède plusieurs appartements dans le même immeuble souffrira dès lors de demeurer indécise. Ainsi, conformément à la jurisprudence et la doctrine précitées, il convient d'examiner si la revente serait autorisable au sens de l'art. 39 LDTR, soit que l'une des conditions de l'al. 4 serait réalisée, soit que

- 16/18 - A/1100/2019 l'acquéreur serait le locataire au bénéfice de la présomption de l'al. 3, soit que la pesée générale des intérêts de l'al. 2 le permettrait.

Aucun des motifs d'autorisation de l'art. 39 al. 4 LDTR n'est ou ne pourrait être rempli. Il n'est pas contesté que l'immeuble n'étant pas soumis au régime de la PPE, il ne l'était pas non plus lors de sa construction ou en 1985, de sorte que les hypothèses visées aux let. a et let. b sont exclues. Par ailleurs, il ressort du dossier que les appartements de l'immeuble auraient déjà été loués avant leur acquisition par la recourante, de sorte que la let. c n'est pas non plus applicable. Il ressort en effet de la jurisprudence précitée que seuls sont visés les appartements n'ayant jamais été loués, y compris par les précédents propriétaires. Enfin, il ne ressort pas du dossier que les appartements de l'immeuble auraient déjà fait l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR, ce que la recourante ne prétend d'ailleurs pas. Une telle autorisation n'aurait d'ailleurs pas pu intervenir compte tenu de l'absence d'individualisation des appartements.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que la situation d'espèce n'est pas celle d'un locataire qui chercherait à acquérir l'appartement qu'il loue au sens de l'art. 39 al. 3 LDTR.

Il convient dès lors de s'interroger sur les intérêts en présence. Contrairement à ce qu'indique la recourante, l'instance précédente et l'autorité intimée ont correctement évalué son intérêt privé, lequel apparaît, après examen, comme purement commercial et ne saurait l'emporter sur l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois. Contrairement à ce que la recourante allègue, les ventes projetées ne sont pas nécessaires pour satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement. Si elle a effectivement acquis l'immeuble à la suite d'une procédure de réalisation de gage immobilier en 2018, cette procédure est depuis longtemps close et ne remplit pas l'hypothèse visée par l'art. 13 al. 3 let. b RDTR. Le fait qu'elle n'ait pas, selon ses termes, pour vocation à détenir des immeubles autres que ceux nécessaires à son activité n'y change rien. Il en va de même du fait que les appartements n'aient pas fait l'objet d'un contrat de bail depuis qu'elle en est devenue propriétaire. Celle-ci n'allègue en particulier pas que les appartements n'auraient pas pu être loués. Par ailleurs, alors même que le TAPI a fait remarquer dans le jugement querellé que la recourante n'avait pas produit de documents attestant du fait qu'elle aurait tenté sans succès de vendre l'immeuble dans son entier (par exemple des échanges de correspondances ou des annonces y relatifs), celle-ci n'a à nouveau fourni aucune pièce sur ce point. À cet égard, il sera relevé que, même à admettre qu'elle aurait tenté de vendre d'abord l'immeuble dans son entier, dès lors qu'elle l'a acquis en février 2018 et a sollicité la possibilité de vendre les appartements de manière individualisée en décembre 2018, ces tentatives n'auraient pas été menées bien

longtemps. S'il est certes compréhensible qu'une banque, n'ayant pas pour vocation la location immobilière, préférerait vendre un à un tous les appartements de l'immeuble, ce motif, de pure convenance

- 17/18 - A/1100/2019 personnelle, n'est pas prépondérant face à l'intérêt public au maintien du parc locatif.

Par conséquent, le TAPI a considéré de manière conforme au droit que l'intérêt privé devait céder le pas à l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois.

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. 9)

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.