

GE_GERICHTE ATA/221/2026 vom 3. März 2026

GE Cour de justice, 2026-03-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_221_2026

FR: GE_GERICHTE ATA/221/2026 du 3 mars 2026

IT: GE_GERICHTE ATA/221/2026 del 3 marzo 2026

Erwägungen

E. 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).

E. 2

Le litige porte sur la conformité au droit du jugement du TAPI annulant l'arrêté du 15 décembre 2022 (VA 2_____) par lequel le DT a accordé à la recourante l'autorisation d'acquérir l'appartement n° 4.02 de l'immeuble situé au 3, rue des D_____.

E. 3

La recourante se plaint de la violation de son droit d'être entendue, le TAPI ayant, selon elle, renoncé à instruire la présence de sa mère dans l'appartement n° 4.01.

E. 3.1

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 comprend notamment le droit pour la personne intéressée de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Le droit de faire administrer des preuves n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves déjà administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées). Le droit d'être entendu sert non seulement à établir correctement les faits, mais constitue également un droit indissociable de la personnalité garantissant à un particulier de participer à la prise d'une décision qui touche sa position juridique (ATF 135 I 279 consid. 3.2 ; 132 II 485 consid. 3.2 et les références ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_37/2020 du 7 septembre 2020 consid. 3.1).

E. 3.2

En application de la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public (art. 19 et 20 LPA), l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés ; cette maxime oblige notamment les autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier. Elle ne dispense pas pour autant les parties de collaborer à l'établissement des faits (ATF 124 II 361 consid. 2b ; arrêts

- 11/26 - A/159/2023 du Tribunal fédéral 2C_728/2020 du 25 février 2021 consid. 4.1 ;
2C_416/2013 du

E. 3.3

La constatation des faits est, en procédure administrative, gouvernée par le principe de la libre appréciation des preuves (art. 20 al. 1 phr. 2 LPA ; ATF 139 II 185 consid. 9.2 ; 130 II 482 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_668/2011 du 12 avril 2011 consid. 3.3 ; ATA/874/2020 du 8 septembre 2020 consid. 5a). Le juge forme ainsi librement sa conviction en analysant la force probante des preuves administrées et ce n'est ni le genre, ni le nombre des preuves qui est déterminant, mais leur force de persuasion (ATA/22/2024 du 9 janvier 2024 consid. 5.3 et l'arrêt cité).

E. 3.4

En l'espèce, le TAPI a estimé qu'il apparaissait surprenant que la fille et la mère de la recourante vivent seules dans un appartement de sept pièces pendant que celle-ci vivait en location dans l'appartement voisin. Le transport sur place n'avait pas permis d'infirmar, ni d'ailleurs de confirmer, la domiciliation effective de la mère de la recourante dans l'appartement n° 4.01. Le mode de vie de la recourante ne pouvait toutefois que surprendre. Le TAPI a précisé que même à admettre que l'appartement n° 4.02 constitue la résidence effective et principale de la recourante et, partant, la présomption en faveur de son intérêt privé, cela n'impliquait pas encore la prédominance de cet intérêt sur l'intérêt public à la préservation du parc locatif. La juridiction précédente a donc procédé à une pesée des intérêts en présence. Il a « pris acte » de la volonté de la recourante d'acheter l'appartement litigieux pour avoir toute sa famille, à savoir ses deux enfants et sa mère, sur le même étage. Cet intérêt ne pouvait cependant être qualifié autrement que de pure convenance personnelle, lequel devait, par principe, céder le pas face à l'intérêt prépondérant au maintien du parc locatif genevois. Il ressort de ce qui précède que le TAPI, même s'il a émis des doutes sur la domiciliation effective de la mère de la recourante dans l'appartement n° 4.01, a

- 12/26 - A/159/2023 néanmoins conduit son raisonnement en admettant que celle-là était domiciliée dans ledit appartement. Il n'avait donc pas à instruire davantage ce fait. Au demeurant, le TAPI a procédé à un transport sur place, si bien qu'il ne saurait, en toute hypothèse, lui être reproché de ne pas avoir instruit suffisamment la question de la domiciliation effective de la mère de la recourante dans l'appartement n° 4.01. En outre, s'agissant d'élucider un fait que la recourante est la plus à même de connaître et qui relève de sa sphère d'influence et privée, il lui incombait de renseigner davantage le TAPI et de lui indiquer tous les moyens de preuve disponibles si elle l'estimait nécessaire. Par conséquent, le TAPI n'a pas violé le droit d'être entendu de la recourante. Le grief sera écarté. 4.

L'ASLOCA conclut, à titre subsidiaire, au constat de la nullité de l'aliénation de l'appartement 4.01, qui ne fait pas l'objet du présent litige. Or, les considérants sur ce point du jugement attaqué (consid. 12-30) sont entièrement conformes au droit, si bien que la chambre de céans ne peut qu'y renvoyer – ce que la jurisprudence admet (arrêt du Tribunal fédéral 1C_642/2022 du 7 novembre 2023 consid. 4.6.2 ; ATA/372/2025 du 1er avril 2025 consid. 3) – et conclure avec l'instance précédente que compte tenu du temps écoulé depuis l'inscription de la recourante au RF en tant que propriétaire de l'appartement (plus de dix ans) et dès lors que le DT n'est pas intervenu, la sécurité du droit s'oppose en toute hypothèse à la constatation de la nullité de l'inscription au RF de la recourante. La demande sera donc rejetée.

E. 3.5

pièces (location ; CHF 380'308.-) serait très inférieur au prix d'achat (CHF 650'000.-), si bien que l'opération serait désavantageuse pour la recourante et n'aurait de sens que comme placement, en vue d'une revente ultérieure. Cinquièmement, la recourante n'aurait pas été qu'une simple employée des sociétés concernées par les opérations. Elle aurait joué un rôle de premier plan dans l'opération immobilière et avait lancé la PPE ; elle était une professionnelle de l'immobilier. Enfin, l'autorisation serait suivie de nouvelles demandes du même genre.

- 23/26 - A/159/2023 Comme l'a retenu à juste titre le TAPI, les charges hypothécaires et de PPE seront, en cas d'achat (CHF 819.50.-), d'un montant inférieur à son loyer mensuel actuel charges comprises (CHF 1'030.-), étant précisé que le calcul des charges hypothécaires et de PPE, basé sur un « prix d'achat » de CHF 300'000.- n'apparaît pas erroné, la recourante ayant indiqué, sans qu'une preuve contraire soit apportée, que le reste du montant était apporté par ses fonds propres. Certes, la recourante dépense une somme importante au moment de l'achat, mais la propriété a des avantages que la location n'a pas, telle que la sécurité du logement, la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) protégeant le droit de conserver sa propriété. À cela s'ajoute que le caractère économiquement avantageux ou non d'un achat immobilier est difficile à estimer, d'autres paramètres financiers entrant en considération. Par exemple, l'achat d'un appartement a pour effet d'augmenter le revenu net soumis à l'impôt en raison de la valeur locative (art. 16ss LIFD ; art. 21 LIFD) ainsi que la fortune nette soumise à impôt (art. 13ss LHID). Le propriétaire peut néanmoins déduire les intérêts de la dette hypothécaire (art. 33 al. 1 let. a LIFD). Dans ces circonstances, il ne peut être retenu que l'opération serait nécessairement désavantageuse pour la recourante. Par ailleurs, le prix d'achat de l'appartement (CHF 650'000.-) est inférieur à celui d'un bien comparable au prix du marché (autour de CHF 990'000.- selon l'expertise privée du 12 mars 2023). L'ASLOCA soutient certes que le prix d'achat de l'appartement n° 4.01 en 2013 était très élevé (CHF 2'200'000.-) et que le prix qui serait payé par la recourante au m2 pour les deux appartements, en cas de validation de l'autorisation, serait de CHF 10'714.-. Il serait donc toujours supérieur de CHF 1'821 au m2 à celui payé par B_____ SA pour l'acquisition en bloc de huit appartements en 2020, soit une augmentation de 20.48% en deux ans. Or, d'une part, ce raisonnement ne tient pas compte du fait que la recourante a acheté l'appartement n° 4.01 à K_____, et non pas à B_____ SA, et ce en 2013, soit il y a plus de dix ans. D'autre part, la recourante n'a pas revendu l'appartement n° 4.01. L'ASLOCA soutient également que l'autorisation serait suivie de nouvelles demandes du même genre. Or, B_____ SA n'a en l'état vendu qu'un seul des appartements qu'elle a acquis en 2020, soit l'appartement litigieux, ce qui ne va d'ailleurs pas dans le sens d'une vente à la découpe. En outre, l'ASLOCA ne peut rien tirer du fait que les époux R_____, qui ont acquis d'K_____ SA un appartement en 2019 pour un montant de CHF 1'650'000.-, aient revendu ce dernier en 2023 pour un prix de CHF 3'350'000.-, ni la recourante ni B_____ SA n'étant concernées par ces opérations. Enfin, il ne ressort pas du dossier que la recourante, bien qu'elle soit une professionnelle de l'immobilier, aurait pour habitude d'acheter systématiquement des appartements pour ensuite les revendre rapidement, étant rappelé qu'elle n'a pas revendu l'appartement n° 4.01. Par ailleurs, le fait qu'il ne reste plus que huit baux, contre treize en 1997, n'est pas suffisant pour retenir l'existence d'une opération spéculative.

- 24/26 - A/159/2023 Enfin, la recourante a allégué qu'elle n'entendait pas revendre l'appartement n° 4.02. Cette déclaration est sans effet sur le litige et ne permet en particulier

pas d'affirmer que tel sera le cas, ni de l'infirmier. En effet, d'un côté, la recourante a fait plusieurs déclarations contradictoires en cours de procédure. De l'autre côté, nul ne peut savoir si l'intéressée revendra à court terme l'appartement n° 4.02 afin de réaliser un bénéfice. Il ne peut s'agir que d'une supposition. En définitive, les éléments du dossier ne permettent pas de retenir avec suffisamment de certitude que la vente serait exclusivement motivée par un intérêt spéculatif ou purement économique. Certes, l'intérêt de la recourante à acquérir le logement ne semble pas non plus répondre à un besoin impérieux. Celle-ci est déjà propriétaire d'un appartement de sept pièces dans le même immeuble, de surcroît sur le même étage, qu'elle ne loue pas à des tiers mais qu'elle dit mettre à disposition de sa fille, qui est désormais majeure, et de sa mère, âgée de 88 ans. Elle a également expressément indiqué qu'elle souhaitait acquérir son logement car devenir propriétaire serait plus avantageux financièrement. Toutefois, elle est au bénéfice de la présomption posée par l'art. 39 al. 3 LDTR, que les éléments du dossier ne parviennent pas à renverser, malgré les circonstances bien particulières du cas d'espèce, et a des attaches particulières avec l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement n° 4.01, dans la mesure où elle y habite depuis de nombreuses années. Contrairement à ce que soutient l'ASLOCA, on ne voit pas en quoi le fait d'accorder un droit d'emption sur un appartement loué, en l'occurrence l'appartement litigieux, entraverait l'application de la LDTR. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu d'examiner l'argument de l'ASLOCA selon lequel le loyer licite en cas de validation de l'autorisation serait nettement supérieur au plafond LDTR, cet argument devant être pris en compte dans la pesée des intérêts au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR, à laquelle il n'y a pas besoin de procéder in casu, les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR étaient réunies. Dans ces circonstances, le DT n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation de construire sollicitée, que le TAPI ne pouvait dès lors pas annuler. Le recours sera par conséquent admis, le jugement du TAPI annulé et l'arrêté VA 2_____ du DT du 15 décembre 2022 rétabli. 7. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de l'ASLOCA (art. 87 al. 1 LPA). Ce montant comprend les frais de taxi en CHF 14.- et 20.- pour le transport sur place. Une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée à la recourante, à la charge de l'ASLOCA (art. 87 al. 2 LPA). Aucune indemnité ne sera octroyée à B_____ SA, qui n'a pas pris de conclusions dans le cadre de la procédure devant la chambre de céans.

* * * * *

- 25/26 - A/159/2023

E. 5

La recourante conteste vouloir se livrer à une opération spéculative en acquérant l'appartement no 4.02.

E. 5.1

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat, notamment dans la deuxième zone de construction (art. 1 al. 1 et 2 al. 1 let. a LDTR ; art. 19 al. 1 let. b de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30), où se trouve en l'occurrence l'appartement litigieux. À cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment des restrictions quant à l'aliénation des appartements destinés à la location (art. 1 al. 2 let. c LDTR).

E. 5.2

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 logements où sévit la pénurie (art. 39 al. 1 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,

- 13/26 - A/159/2023 dans les limites du chapitre relatif aux mesures visant à lutter contre la pénurie d'appartements locatifs (art. 25 al. 1 LDTR). 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 (art. 25 al. 2 LDTR). Les appartements de plus de sept pièces n'entrent pas dans une catégorie où sévit la pénurie (art. 25 al. 3 LDTR).

E. 5.3

Par appartement jusqu'alors offert en location, au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR, il faut entendre 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 sa ou son propriétaire actuel (let. b), ou l'appartement occupé, lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, par sa ou son propriétaire, si celle-ci ou celui-ci a précédemment loué l'appartement considéré (let. c ; art. 11 al. 3 du règlement d'application de la LDTR du 29 avril 1996 - RDTR - L 5 20.01). 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). Pour l'ensemble de l'année 2025, il y a pénurie au sens des art. 25 à 39 LDTR dans toutes les catégories des appartements de 1 à 7 pièces inclusivement (arrêté du Conseil d'État déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 18 décembre 2024 - ArAppart – L 5 20.03). Tel était également le cas pour les années 2022 à 2024 notamment.

E. 5.4

La LDTR règlemente précisément les cas où la vente doit être autorisée. Ils sont décrits aux al. 2 à 4 de l'art. 39 LDTR. La doctrine a relevé que le raisonnement à faire correspondait à l'inverse de l'ordre des alinéas de la loi : il convenait, premièrement, de se demander si l'autorisation devait être donnée selon l'une des hypothèses de l'al. 4 ; deuxièmement, si tel n'était pas le cas et dans l'hypothèse où l'acquéreur était le locataire de l'appartement, de déterminer si toutes les conditions de l'al. 3 étaient remplies et si l'intérêt du locataire primait ; troisièmement, si la réponse était aussi négative, d'analyser si l'intérêt à l'aliénation primait l'intérêt public ou général à ne pas autoriser la vente en application de l'al. 2 (ATA/612/2025 du 3 juin 2025 consid. 4 et 4.1 ; 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. 415, n. 4.1.1).

E. 5.5

L'art. 39 al. 4 LDTR prévoit que le DT 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 ; 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.

- 14/26 - A/159/2023 En cas de réalisation de l'une des hypothèses de l'art. 39 al. 4 LDTR, le DT 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/1219/2021 du 16 novembre 2021 consid. 3a et les arrêts cités).

E. 5.6

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 du 14 juillet 2011 consid. 3.3 ; 1C_139/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.3 ; 1C_141/2011 du 14 juillet 2011 consid. 4.3 ; 1C_143/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.3 ; ATA/545/2020 du 29 mai 2020 consid. 5).

E. 5.7

Le DT 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). Selon l'art. 13 RDTR, dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le DT procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence (al. 1). 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 (al. 2). 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). Ces cas constituent des exemples, de sorte que d'autres circonstances peuvent justifier que l'intérêt privé l'emporte sur l'intérêt public au maintien de l'affectation locative de l'appartement (ATA/1038/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5a ; ATA/999/2014 du 16 décembre 2014 ; Emmanuelle GAIDE et Valérie DEFAGO GAUDIN, *La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements*, 2014, p. 436 n. 4.7.5)

E. 5.8

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'acquiescer ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si 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 (art. 39 al. 3 LDTR). La présomption instaurée par l'art. 39 al. 3 LDTR est soumise à trois conditions, à savoir que le locataire désireux de se porter acquéreur de son logement occupe effectivement celui-ci depuis trois ans au moins, que 60% des locataires en place acceptent formellement son acquisition et enfin que les locataires restants

- 15/26 - A/159/2023 obtiennent la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir (ATA/330/2012 consid. 9).

E. 5.8.1

L'intérêt privé du locataire désirant acquérir son logement est présumé plus important que l'intérêt public. Cependant, l'art. 39 al. 3 LDTR ne fait qu'instaurer une présomption. L'autorité n'est donc pas dispensée de procéder librement à une pesée complète des intérêts en présence. Il n'est dès lors pas exclu que la présomption puisse être renversée (arrêts du Tribunal fédéral 1C_357/2012 du

E. 5.8.2

Selon certains auteurs, le renversement de la présomption posée par la loi en faveur du locataire doit rester exceptionnel. Un cas exceptionnel existe lorsque le vendeur est un professionnel de l'immobilier connu pour acquérir des immeubles qu'il transforme en PPE et dont il tente ensuite de vendre les appartements par petits blocs et que l'autorisation d'aliéner est donnée très peu de temps après l'expiration du délai d'occupation de trois ans de l'appartement. Il y a dans ces conditions un faisceau d'indices selon lesquels tant le vendeur que le locataire n'ont qu'un pur intérêt économique à la cession de l'appartement, qui doit céder le pas à l'intérêt public de maintenir des logements loués en période de forte pénurie (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 429, citant l'ATA/330/2012 du 5 juin 2012).

E. 5.8.3

Les autorisations d'aliéner des appartements soumis à la LDTR font l'objet d'une abondante jurisprudence.

E. 5.8.4

Dans l'ATA/330/2012, les recourants, soit deux propriétaires désirant vendre trois appartements d'un même immeuble à des dates rapprochées (8 février 2010, 29 octobre 2010 et 19 novembre 2010), avaient acquis ledit immeuble en octobre 2000. Au moment de son acquisition, l'immeuble comprenait 24 appartements locatifs. En 2003, ils avaient soumis l'immeuble au régime de la PPE afin de pouvoir vendre quatre appartements de 7.5 pièces et un duplex de dix pièces, non soumis à la LDTR, qu'ils avaient aménagés en lieu et place de bureaux existants.

- 16/26 - A/159/2023 Par la suite, trois autres appartements de l'immeuble avaient été vendus à des locataires en place. Depuis lors, les recourants avaient encore cherché à vendre trois blocs de deux appartements. En 2010, ils avaient encore conclu des promesses d'achat/vente et obtenu des autorisations d'aliéner pour les trois appartements objets de la procédure. Il s'agissait non pas de ventes en blocs, mais de ventes portant sur un appartement au locataire en place. Dans les trois cas, c'était toutefois à l'échéance de la durée de trois ans d'occupation effective exigée par l'art. 39 al. 3 LDTR que l'autorisation d'aliéner avait été obtenue. Il résultait des faits qui précédaient un faisceau d'indices que le but initial des recourants, en concluant les contrats de bail avec les trois locataires, était la revente des appartements loués. Leur volonté de vendre « à la découpe » les appartements de l'immeuble locatif ressortait par ailleurs du fait qu'en plus des trois appartements litigieux, ils avaient obtenu l'autorisation non contestée d'en vendre trois autres à des locataires en place ainsi que six autres, par blocs de deux, toujours à des locataires en place, autorisations qui avaient été annulées car elles violaient la LDTR. D'autres ventes

d'appartements locatifs de l'immeuble semblaient avoir été envisagées. La chambre administrative a ainsi retenu qu'il était manifeste que l'intérêt des recourants était un pur intérêt commercial visant la vente successive des appartements de l'immeuble locatif. Or, un tel intérêt, tout comme l'intérêt privé des locataires à pouvoir disposer de droits durables sur leur appartement qui n'était en l'espèce que de pure convenance, n'était pas prépondérant face à l'intérêt public auquel ils devaient céder le pas en période de pénurie de logements. Une multiplication du nombre des propriétaires tendait en effet à mettre en péril le maintien de l'affectation locative des appartements loués ainsi que la préservation de loyers bon marché que visait la LDTR (ATA/330/2012 du 5 juin 2012 consid. 15). Le Tribunal fédéral a confirmé l'ATA/330/2012 par arrêt du 8 janvier 2013 (1C_357/2012), le premier arrêt, en tant qu'il confirmait l'annulation des autorisations litigieuses, procédant d'une pesée des intérêts qui échappait à l'arbitraire (consid. 4.2).

E. 5.8.5

Dans l'ATA/999/2014, la chambre administrative a eu à connaître du recours des propriétaires et locataires contre le refus du DT d'aliéner l'appartement occupé par lesdits locataires (les époux). Si l'autorisation de vente avait été confirmée, l'appartement serait sorti du parc locatif alors qu'il en avait toujours fait partie et l'opération aggraverait encore la pénurie sévère de logements locatifs, alors que le maintien de ce parc locatif constituait un intérêt public important. À cet intérêt public s'opposaient les intérêts privés des vendeurs et des acquéreurs. Les premiers alléguaient vouloir respecter la promesse faite par leur défunt père. Cet intérêt ne pouvait prévaloir sur l'intérêt public prépondérant susmentionné. Quant aux locataires, si l'on pouvait comprendre leur souhait d'acquérir leur appartement, leur intérêt n'en relevait pas moins de la seule convenance personnelle. La particularité du présent dossier consistait dans le fait que les locataires étaient au bénéfice d'une

- 17/26 - A/159/2023 proposition de pouvoir acquérir leur logement depuis plusieurs années, que les héritiers de l'ancien propriétaire souhaitaient respecter la volonté de feu leur père et qu'ainsi, depuis 2009, les locataires projetaient d'acquérir leur logement. Ces éléments étaient toutefois sans influence (ATA/999/2014 du 16 décembre 2014 consid. 5). La chambre administrative a donc rejeté le recours. Par arrêt du 5 août 2015, le Tribunal fédéral a admis le recours interjeté contre l'ATA/999/2014 précité. Les circonstances spéciales évoquées par les recourants, loin de renverser la présomption, venaient au contraire la confirmer. Les recourants occupaient le logement depuis plus de six ans avec leur fille. Leur volonté de continuer à l'occuper sur le long terme n'était pas mise en doute ; le prix d'achat, de CHF 406'000.-, était nettement inférieur à celui d'un bien comparable au prix du marché (autour de CHF 700'000.- selon les chiffres retenus en instance cantonale). Il était donc exclu d'y voir une opération spéculative. La cour cantonale avait relevé qu'aucun des motifs prévus à l'art. 13 al. 3 RDTR n'était réalisé. Cette disposition visait toutefois exclusivement les motifs tenant à la personne du vendeur. En l'occurrence, les motifs invoqués tenaient davantage aux acheteurs qui se voyaient proposer l'occasion d'acquérir à un prix particulièrement attractif. Selon le jugement du TAPI, le coût global de leur logement se serait trouvé ainsi inférieur au loyer dont ils s'acquittent actuellement. Le locataire trouvait ainsi à se loger à des conditions plus favorables, ce qui n'allait pas à l'encontre du but poursuivi par la LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.4).

E. 5.8.6

Dans l'ATA/545/2020, la chambre administrative a autorisé la donation, par le propriétaire de quatorze logements soumis au régime de la PPE dans un même immeuble, à sa sœur de l'appartement que celle-ci occupait dans ledit immeuble. En effet, les conditions des art. 39 al. 3 LDTR et art. 13 al. 2 RDTR étaient remplies (ATA/545/2020 du 29 mai 2020 consid. 6).

E. 5.9

Si aucune condition des al. 3 et 4 de l'art. 39 LDTR n'est remplie, le DT doit encore examiner si un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'oppose à l'autorisation (art. 39 al. 2 LDTR ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 433).

E. 5.10

La LDTR vise à éviter la disparition de logements à usage locatif (arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3). Sa réglementation poursuit un intérêt public évident, important et reconnu (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_546/2019 du 21 avril 2020 consid. 3.2 ; ATA/612/2025 du 3 juin 2025 consid. 2.2 ; ATA/1332/2023 du 12 décembre 2023 consid. 6.3 et les arrêts cités). La réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, y compris le refus de l'autorisation de vendre un appartement loué lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. Pour qu'une telle restriction soit conforme à la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 Cst.), l'autorité administrative doit effectuer une pesée des intérêts en présence et évaluer l'importance du motif de refus au regard des intérêts privés en jeu (ATF 113 Ia 126 consid. 7b/aa ; arrêts du Tribunal - 18/26 - A/159/2023 fédéral 1C_370/2021 du 10 novembre 2022 consid. 3.2.1 ; 1C_141/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.2 publié in SJ 2011 I p. 357). 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/1219/2021 du 16 novembre 2021 consid. 3e ; ATA/1313/2019 du 3 septembre 2019 consid. 7).

E. 5.11

Dans le cas d'appartements en PPE, la vente en bloc doit être préférée à la vente par unités séparées, ce procédé-là ne mettant en principe pas en péril les buts de la LDTR. La LDTR s'applique lorsqu'un appartement est individualisé, puis vendu ; elle ne saurait cependant empêcher la vente en bloc de plusieurs appartements à un même acquéreur, car, dans ce cas, le risque de voir ces appartements sortir du marché locatif est pratiquement nul. Toutefois, même dans ce cas de figure, 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. Une diminution de la taille des lots et, parallèlement, une multiplication du nombre des propriétaires tendent en effet indéniablement 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 ; cela augmente la probabilité d'une vente ultérieure de logements individualisés, et partant le risque d'une atteinte au parc immobilier locatif (arrêt du Tribunal fédéral 1C_370/2021 du 10 novembre 2022 consid. 3.2.2 et les références citées ; ATA/612/2025 du 3 juin 2025 consid. 2.2).

E. 5.12

La lutte contre la pénurie de logements et la spéculation immobilière, de même que la facilitation de l'accès à la propriété du logement font partie des tâches qu'assument les collectivités publiques en réponse à une préoccupation essentielle de la population, confrontée, pour se loger, à d'importantes difficultés tenant à la rareté des appartements disponibles ainsi qu'aux montants élevés de leurs loyers et prix de vente, notamment dans le canton de Genève (ACST/31/2025 du 26 juin 2025 consid. 5.4). Il y a notamment spéculation immobilière lorsque des entreprises et de riches acquéreurs achètent des appartements dans le but de les laisser vides afin d'augmenter la valeur du sol et des biens immobiliers, plus particulièrement dans l'attente que leur dégradation justifie un abandon de leur affectation locative ou leur conversion en logements de luxe [...] ou même dans l'attente d'un assouplissement de la législation genevoise sur les démolitions et transformations (ATF 119 Ia 348 consid. 3b ; Giuseppa OTTIMOFIORE, *Le droit de propriété, un droit fondamental entre inclusion et exclusion*, 2012, p. 264). 6. En l'espèce, l'appartement concerné – situé dans un immeuble d'habitation en deuxième zone de construction et donc assujéti à la LDTR (art. 2 LDTR) – entre, par son nombre de pièces (3.5), dans une catégorie de logements où sévit la pénurie. Il est actuellement loué par la recourante, qui y réside. Son aliénation, en particulier par le biais de la vente correspondante et litigieuse, est par conséquent soumise à autorisation (art. 39 al. 1 LDTR), ce qui n'est d'ailleurs contesté par aucune des parties.

- 19/26 - A/159/2023 Il n'est pas non plus contesté qu'aucune des conditions de l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisée, si bien que la délivrance de l'autorisation est soumise aux conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR, subsidiairement à celles de l'art. 39 al. 2 LDTR. 6.1 Comme exposé ci-avant, le TAPI a estimé que même en admettant la présomption en faveur de l'intérêt privé de la recourante, cela n'impliquait pas encore la prédominance de cet intérêt privé sur l'intérêt public à la préservation du parc locatif visé par la LDTR. Il convenait donc d'examiner la pesée des intérêts effectuée par l'autorité intimée sous l'angle de l'art. 39 al. 2 LDTR. Le TAPI a considéré qu'il existait un doute raisonnable quant au possible caractère spéculatif de la vente litigieuse. Néanmoins, il a pris acte de la volonté de la recourante d'acheter l'appartement litigieux pour avoir toute sa famille, à savoir ses deux enfants et sa mère, sur le même étage. Cet intérêt ne pouvait cependant être qualifié autrement que de pure convenance personnelle, lequel devait, par principe, céder le pas face à l'intérêt prépondérant au maintien du parc locatif genevois. Le raisonnement du TAPI ne peut être suivi. Il est certes vrai que la question de savoir si l'appartement litigieux constitue la résidence effective de la recourante, et ce depuis trois ans au moins, se pose. En effet, l'intéressée est propriétaire de l'appartement voisin, de sept pièces. Il apparaît pour le moins inhabituel qu'une petite-fille ayant tout juste atteint la majorité et sa grand-mère vivent seules dans un appartement de sept pièces, qui aurait disposé au demeurant d'une pièce pour accueillir la recourante, pendant que celle-ci vit seule dans l'appartement voisin de 3.5 pièces, alors même qu'elle souhaite réunir toute sa famille sur un même étage. Une cohabitation, dans le logement de sept pièces, de la mère et de sa fille apparaît en effet plus dans le cours ordinaire des choses, la grand-mère bénéficiant alors d'un appartement plus petit, voisin de celui de ses fille et petite-fille. L'on peine à envisager que les éventuels soins, aide ou soutien à la personne âgée, y compris en termes de logistique (ménage, courses, préparation de repas, lessive, aide administrative) soient fournis prioritairement et majoritairement, au quotidien, par la petite-fille, et non par la fille, sauf à ce que l'appartement n° 4.02 ne serve que de chambre à coucher à la recourante. Cela étant, si le transport sur place du TAPI n'a permis ni d'infirmer ni de confirmer la domiciliation

effective de la mère de la recourante dans l'appartement n° 4.01, celle-ci n'y étant pas présente lors du transport sur place, celui effectué à l'improviste par la chambre administrative a permis de constater que l'appartement 4.02 était manifestement occupé par la recourante. La recourante a même spontanément proposé la visite de l'appartement 4.01, ce qui a permis à la chambre de céans de constater que celui-ci était manifestement utilisé par la fille de la recourante et que des objets pour personne âgée s'y trouvaient. La présence de divers documents tant sur la table du logement 4.02 que sur celle de la salle à manger de la 4.01 tend à démontrer que la recourante utilise aussi certains des espaces du logement 4.01 en journée. Cette dernière a par ailleurs détaillé lors de l'audience qui a précédé les raisons qui avaient notamment justifié le choix de

- 20/26 - A/159/2023 s'établir dans l'appartement 4.02, notamment l'existence d'une seule salle d'eau dans l'appartement 4.01, ce qui rendait délicat la cohabitation alors qu'elle était totalement autonome dans le logement 4.02. Dans ces conditions, et dans la mesure où la recourante est au bénéfice d'un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement 4.02 depuis plus de trois ans, dans la mesure où elle réside dans tous les cas au deuxième étage de l'immeuble depuis plus de dix ans et dans la mesure où les trois générations vivent sur le même palier, dans deux logements voisins, il doit être retenu que la recourante occupait, en tant que locataire, son logement depuis trois ans au moins au moment du dépôt de la demande d'autorisation. Il ressort ensuite du dossier que 60% des locataires en place ont formellement accepté l'acquisition de l'appartement litigieux au sens de l'art. 39 al. 3 LDTR et que les locataires restants ont obtenu la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir. Dès lors, l'intérêt privé de la recourante à acquérir son logement est présumé plus important que l'intérêt public visé par la LDTR. Seules des circonstances concrètes faisant apparaître que la vente ne répond pas à un réel besoin de la recourante ou du vendeur, par exemple en cas d'opération spéculative ou purement commerciale, peuvent ainsi renverser ladite présomption. Le TAPI aurait donc dû vérifier l'existence de ces circonstances avant de procéder, le cas échéant, à la pesée des intérêts requise par l'art. 39 al. 2 LDTR. 6.2 Il convient donc d'analyser si, comme l'ASLOCA le soutient, la vente ne poursuit qu'un but spéculatif. 6.2.1 Les parties ont cité plusieurs situations ayant fait l'objet d'arrêts de la chambre de céans et du Tribunal fédéral à l'appui de leur thèse. Or, ces situations diffèrent sur des points essentiels de la présente cause, si bien qu'elles ne sont, prises séparément, d'aucun secours pour la résolution du présent litige. En effet, dans l'ATA/330/2012, les propriétaires avaient tenté de vendre plus d'une dizaine d'appartements, dont trois en moins d'une année. C'était également à l'échéance de la durée de trois ans d'occupation effective exigée par l'art. 39 al. 3 LDTR que les autorisations d'aliéner avaient été obtenues. Or, en l'occurrence, la recourante était locataire de l'appartement litigieux depuis quatre ans et quatre mois au moment de la demande d'aliénation et elle avait déjà vécu dans l'immeuble auparavant. En outre, si K_____ SA a certes vendu tous ses appartements et qu'une nouvelle vente a eu lieu le 24 novembre 2023 (appartement vendu par K_____ SA aux époux R_____ qui l'ont ensuite vendu à S_____), B_____ SA, actuelle propriétaire, n'a en l'état vendu qu'un seul des appartements qu'elle a acquis en 2020, soit l'appartement litigieux. Dans l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_68/2015, les acquéreurs, soit un couple vivant dans le logement concerné depuis plus de six ans avec leur fille, n'étaient propriétaires d'aucun autre appartement dans l'immeuble, contrairement à la

- 21/26 - A/159/2023 recourante in casu, et leur volonté de continuer à l'occuper sur le long terme n'était pas mise en doute, aucune circonstance particulière ne permettant d'en douter. Enfin, dans l'ATA/545/2020, bien que le donateur fût propriétaire, comme B_____ SA, de plusieurs appartements dans l'immeuble en question, l'acquéreuse, soit la locataire, était au bénéfice d'une rente AVS réduite, n'avait pas de deuxième pilier et avait allégué, sans que cela soit contesté, que le fait de devenir propriétaire de l'appartement qu'elle occupait la sécuriserait. Or, il ne ressort pas du dossier que tel serait le cas de la recourante, qui est pour le surplus déjà propriétaire d'un appartement de sept pièces dans le même immeuble. 6.2.2 Les circonstances du cas d'espèce apparaissent très particulières. Comme l'a relevé le TAPI, la recourante est une professionnelle de l'immobilier et vit, malgré une période d'interruption de 2009 à 2012, depuis longtemps dans l'immeuble sis au 3, rue des D_____, dans lequel se trouve l'appartement litigieux. Ses liens professionnels et privés avec K_____ SA, qui a été propriétaire de l'immeuble et notamment de l'appartement 4.01 qu'elle lui a vendu, sont avérés, son administrateur, M_____, étant lié à l'intéressée par d'autres sociétés. En outre, le père de sa fille (H_____) était, selon ses propres déclarations, l'actionnaire de K_____ SA mais également l'administrateur unique de la société propriétaire de l'immeuble jusqu'au 28 octobre 2002 (L_____ SA). Ensuite, à la suite de la conclusion du contrat de bail portant sur l'appartement n° 4.02 le 10 décembre 2018, la recourante a bénéficié d'une baisse de loyer importante, celui-ci passant de CHF 4'280.- par mois, charges comprises (contrat de bail du 11 novembre 2005) à CHF 1'030.- par mois (soit CHF 294.- la pièce par mois). La recourante ne fournit aucune explication crédible sur cette inhabituelle baisse de loyer. En revanche, il ressort des états locatifs de 2019 à 2023 que les loyers des nouveaux baux (appartements 003 [6 pièces], 101 [4.5 pièces] et 402 [6 pièces]) ont au contraire connu une nette augmentation, ceux-ci s'élevant respectivement à CHF 5'200.-, CHF 3'900.- et CHF 5'400.- par mois (soit CHF 866.- et CHF 916.- la pièce par mois). Par ailleurs, il ressort du détail des loyers encaissés en 2012 que l'appartement n° 4.01, loué par la recourante à l'époque, était répertorié comme un 7 pièces à ce moment-là. Il paraît ainsi à tout le moins étonnant que ce même appartement, répertorié comme un sept pièces en 2012, ait été identifié comme un huit pièces à l'occasion de l'aliénation en 2013. Dans la mesure où cela permettait toutefois de soustraire la vente à une autorisation, une éventuelle fraude à loi n'est pas à exclure, bien que cette question n'ait pas à être tranchée in casu. Enfin, l'intéressée a fait plusieurs déclarations contradictoires en cours de procédure. D'une part, lors du transport sur place du TAPI, elle a indiqué avoir été très surprise, lorsqu'elle avait fait son offre d'emption en 2022 sur l'appartement n° 4.02, d'apprendre que ce n'était plus K_____ SA qui en était le propriétaire mais B_____ SA. Or, dans son mémoire de réponse devant le TAPI, elle a indiqué

- 22/26 - A/159/2023 que par courrier du 8 décembre 2020, GPF l'avait informée que le bailleur de la location de l'appartement 4.02 serait désormais B_____ SA. Elle a d'ailleurs produit la pièce correspondante. Par conséquent, contrairement à ce qu'elle a indiqué, elle n'ignorait pas le changement de propriétaire. D'autre part, dans sa réplique devant la chambre de céans, elle a précisé que la mention dans l'avis de fixation de loyer de « première location » signifiait qu'il s'agissait d'une première location en 2020 avec B_____ SA comme nouveau propriétaire. Or, le contrat et l'avis de fixation de loyer correspondant qu'elle a elle-même produits, qui datent de décembre 2018, indiquent que le bailleur est K_____. Tel ne pouvait d'ailleurs en être autrement, B_____ SA n'étant devenue la propriétaire de l'appartement 4.02 qu'ultérieurement, soit en fin d'année 2020. Devant la chambre de céans, elle n'a pas répondu à la question des motifs de son inscription à la rue

F_____ entre 2009 et 2012, persistant à soutenir, à l'encontre dudit registre, officiel, avoir été domiciliée depuis 2006 à la rue des D_____. Les preuves de paiement de loyers n'ont que peu de force probante : elles ne couvrent pas la période annoncée par l'intéressée sans que les motifs allégués justifient l'absence de preuves, ne sont pas probantes quant à l'usage de l'argent à l'instar des montants avec la mention « retrait au bancomat », sont de montants variables voire sans lien avec les montants du loyer allégué. Les pièces comptables sont toutefois convaincantes dès 2019 où notamment des ordres permanents ont été effectués. Elles sont discutables pour 2018 où trois « divers ordres permanents » de CHF 1'300.- apparaissent dès août 2018, sous réserve de montants moindres ou de « retraits au bancomat ». Cela étant, ces circonstances ne concernent pas directement la vente de l'appartement n° 4.02 et ne suffisent pas à admettre qu'en l'acquérant, la recourante poursuivrait le seul but de procéder à une opération spéculative. Une éventuelle revente est un fait qui n'est pas vérifiable en l'état. Il faut donc des indices sérieux de revente à un prix supérieur pour retenir une opération exclusivement spéculative. 6.2.3 L'ASLOCA présente un nombre important d'arguments plaidant selon elle en faveur d'une telle spéculation. Premièrement, les deux opérations (vente des appartements nos 4.01 et 4.02) formeraient une seule opération spéculative destinée à vendre l'immeuble à la découpe. Deuxièmement, le loyer licite en cas de validation de l'autorisation serait nettement supérieur au plafond LDTR. Troisièmement, il ne resterait plus que huit baux, contre treize en 1997. Quatrièmement, le prix capitalisé sur la base du coût actuel de l'appartement de

E. 8

janvier 2013 consid. 4.2 ; 1C_180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.8 ; ATA/1050/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6d). Toutefois, dans la pesée des intérêts en présence à laquelle doit se livrer l'autorité (art. 13 RDTR), celle-ci ne peut se contenter d'évoquer de manière générale la nécessité de maintenir le logement dans le régime locatif (motif de refus d'ordre général déjà mentionné à l'art. 39 al. 2 LDTR), sans quoi une autorisation de vente ne serait pratiquement jamais possible ; elle doit faire état de circonstances concrètes faisant apparaître que la vente ne répond pas à un réel besoin de l'acquéreur (intérêt particulier) ou du vendeur, par exemple en cas d'opération spéculative ou purement commerciale (arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2016 du 27 mars 2017 consid. 2.4, confirmant l'ATA/593/2016 précité ; ATA/776/2022 du 9 août 2022 consid. 3b). Une aliénation en faveur du locataire peut être non seulement dans l'intérêt de ce dernier et du propriétaire-bailleur, mais également dans l'intérêt de la collectivité qui encourage l'accession à la propriété. (ATF 113 Ia 126 consid. 7b aa ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 424).

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