

# **GE\_GERICHTE ATA/255/2026 vom 10. März 2026**

GE Cour de justice, 2026-03-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_255\\_2026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_255_2026)

FR: GE\_GERICHTE ATA/255/2026 du 10 mars 2026

IT: GE\_GERICHTE ATA/255/2026 del 10 marzo 2026

## **Regeste**

Résumé: Bien qu'il soit regrettable que le département n'ait entrepris aucune démarche relative aux inscriptions au RF intervenues en fraude à la loi, la sécurité du droit s'oppose désormais à la constatation de la nullité de l'inscription au RF de 2013. Le TAPI a analysé la bonne foi de la venderesse sans tenir compte de la vente ultérieure de l'appartement à l'acquéreur. Or, aucun élément concret ne permet de douter de la bonne foi de ce dernier, pour qui le RF est réputé exact et complet. Il suit de là que le TAPI ne pouvait constater la nullité de l'inscription de la venderesse au RF. Admission partielle sur ce point. Cela étant, le principe de la foi publique ne permet pas de remédier qu'à l'absence du pouvoir de disposer du titulaire du droit. Reste à examiner la question de la nécessité d'obtenir une autorisation d'aliéner et celle des éventuelles conséquences en découlant. Dans les circonstances particulières de l'espèce, il doit être retenu qu'une autorisation d'aliéner était nécessaire pour l'aliénation litigieuse de l'appartement, cette mesure étant la seule apte à stopper le processus de fraude à la loi mis sur pied et à préserver le parc locatif genevois en période de pénurie. Or, l'aliénation de l'appartement, bien que déjà inscrite au RF, n'a jamais été validée par une telle autorisation. La cause sera transmise directement au département pour qu'il statue en application de l'art. 39 LDTR.

## **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 LPA ; art. 63 al. 1 let. b LPA).

### **E. 2**

La recourante sollicite l'audition d'M\_\_\_\_\_ et d'un administrateur de G\_\_\_\_\_.

#### **E. 2.1**

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 l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Ce droit n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, 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. Il n'implique pas le droit d'être entendu oralement ou d'obtenir l'audition de témoins (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 138 III 374 consid. 4.3.2).

#### **E. 2.2**

En l'espèce, la recourante a pu faire valoir son droit d'être entendue à diverses reprises dans le cadre de la procédure. Au vu des questions juridiques soulevées par la présente cause, la chambre de céans considère être en possession d'un dossier complet, les faits étant suffisamment documentés tant par les écritures des parties que par les nombreux arrêts auxquels elles se sont référées, rendus dans des causes similaires, portant sur le même immeuble et le même complexe de faits. Comme il sera vu ci-dessous, l'audition d'M\_\_\_\_\_, au demeurant non obligatoire, ne s'avère ni utile ni nécessaire à la résolution du litige, compte tenu du fait que l'appartement a fait l'objet de ventes ultérieures. Il est par ailleurs rappelé que l'administrateur président de G\_\_\_\_\_ est C\_\_\_\_\_, également administrateur président de F\_\_\_\_\_, société dont il a été confirmé, dans l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_361/2017 précité, qu'elle avait sciemment mis sur pied des opérations artificielles dans l'immeuble en cause, afin de réaliser une fraude à la loi et de procéder à des aliénations en éludant l'art. 39 LDTR. Son témoignage n'aurait en conséquence une force probante que relative. Il ne sera dès lors pas donné suite à la requête d'actes d'instruction.

### **E. 3**

La recourante fait valoir que le TAPI aurait dû déclarer le recours de l'ASLOCA irrecevable, dans la mesure où l'inscription de B\_\_\_\_\_ au grand livre avait déjà été effectuée.

#### **E. 3.1**

Le RF donne l'état des droits sur les immeubles (art. 942 al. 1 CC). L'office du RF n'opère d'inscription au RF que sur réquisition (art. 46 al. 1 de l'ordonnance sur le RF du 23 septembre 2011 - ORF - RS 211.432.1).

- 14/27 - A/2905/2024

#### **E. 3.2**

À teneur de l'art. 83 ORF, l'office du RF vérifie que les conditions légales de l'inscription au grand livre sont réunies (al. 1). Il contrôle la forme et le contenu de la réquisition, l'identité de la personne qui la présente et son droit de disposer. En cas de réquisition par un représentant, il vérifie ses pouvoirs de représentation. Sont également examinés la capacité civile, lorsqu'elle est restreinte d'après les pièces justificatives déposées ou les écritures du RF, l'inscription requise, pour s'assurer qu'elle est susceptible de faire l'objet d'une inscription au RF, le justificatif relatif au titre, en particulier sa forme, les pièces justificatives accompagnant la réquisition, pour s'assurer qu'elles sont complètes, et enfin, les autorisations et les consentements nécessaires, pour s'assurer qu'ils ont été produits (al. 2).

#### **E. 3.3**

Selon l'art. 87 ORF, lorsque les conditions de l'inscription au grand livre ne sont pas remplies, l'office du RF rejette la requête (al. 1). Les motifs du rejet doivent être communiqués par écrit à la personne qui présente la réquisition ainsi qu'à quiconque touché par la décision, avec l'indication des voies de recours (al. 3). L'inscription au grand livre du RF consacre l'admission de la réquisition d'inscription audit registre et constitue une décision au sens de l'art. 4 al. 1 let. a LPA (ATA/491/2021 du 11 mai 2021 consid. 3a ; ATA/79/2015 précité consid. 12b ; ATA/948/2014 précité consid. 12b).

#### **E. 3.4**

La publication des acquisitions foncières dont le RF a pris connaissance lors de la réception des réquisitions d'inscription est indépendante des décisions d'admission et de rejet de celles-ci (ATA/948/2014 précité consid. 14). Les cantons peuvent prévoir que les acquisitions de propriété immobilière sont publiées (art. 970a al. 1 CC). À Genève, cette publication est prescrite par l'art. 157 LaCC, intitulé « Publication des transactions immobilières », qui dispose que les acquisitions de propriété immobilière sont publiées dans la FAO. La publication a pour principale fonction d'informer les tiers et la population de l'existence des transactions passées devant notaires, d'attirer l'attention de tiers lésés ou de tiers intéressés sur l'existence de celles-ci, et de permettre à ceux-ci de réagir dans des délais appropriés, notamment pour épurer les litiges et préserver les acquéreurs de contestations ou de réclamations tardives (ATA/948/2014 précité consid. 14).

### **E. 3.5**

Selon l'art. 956a CC, les décisions de l'office du RF peuvent faire l'objet d'un recours devant l'autorité désignée par le canton (al. 1). A qualité pour recourir, notamment toute personne atteinte de manière particulière par une telle décision et ayant un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (al. 2 ch. 1) ainsi que l'autorité de surveillance administrative du canton dans la mesure où le droit cantonal lui accorde un droit de recours (al. 2 ch. 2). Le recours est exclu lorsque l'inscription, la modification ou la radiation de droits réels ou d'annotations ont été portées au grand livre (al. 3). À Genève, la chambre de surveillance de la Cour de justice statue sur les recours visés à l'art. 956a CC (art. 152 LaCC).

- 15/27 - A/2905/2024

### **E. 3.6**

Le TAPI est l'autorité inférieure de recours dans les domaines relevant du droit public, pour lesquels la loi le prévoit (art. 116 al. 1 LOJ). Les décisions prises et autorisations délivrées par le département en application de la loi doivent être publiées dans la FAO et sont susceptibles d'un recours, dans les 30 jours, auprès du TAPI (art. 45 al. 1 LDTR). La chambre administrative a déjà jugé, pour des faits similaires à la présente cause, que le TAPI devait se déclarer compétent lorsque le recours de l'ASLOCA portait sur la question de l'application de l'art. 39 LDTR aux opérations de cessions-transferts publiées par le RF, cela même en l'absence d'une décision du département si celle-ci était prétendument nécessaire (ATA/80/2015 du 20 janvier 2015 consid. 8 ; ATA/79/2015 précité consid. 8 ; ATA/948/2014 précité consid. 8 ; ATA/752/2013 du 12 novembre 2013 consid. 3f et 4).

### **E. 3.7**

Lorsqu'un tiers à la procédure interjette un recours au motif que le droit applicable a été mal déterminé par l'autorité et que la loi qui aurait dû être appliquée exigeait qu'une décision soit prise alors qu'elle ne l'a pas été, il soulève une violation du droit qui ne requiert pas la présence d'une décision, car l'absence d'une telle décision est précisément l'objet du recours. À défaut, une violation consistant pour l'autorité administrative à ne pas soumettre un état de fait à autorisation (au motif que la loi ne s'applique pas au cas examiné) ne pourrait jamais être contrôlée si le destinataire direct de la décision en est satisfait (ATA/79/2015 précité consid. 4 ; ATA/948/2014 précité consid. 4).

### **E. 3.8**

La possibilité de recourir au Tribunal fédéral contre la passivité de l'administration est consacrée par l'art. 94 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), qui dispose que le recours est recevable si, sans en avoir le droit, la juridiction saisie s'abstient de rendre une décision sujette à recours ou tarde à le faire. Le contenu de cette disposition s'impose aux cantons en vertu de l'art. 111 LTF, qui prescrit que si un recours est ouvert au niveau fédéral, les cantons ne peuvent en fermer la voie au niveau cantonal.

### **E. 3.9**

En l'espèce, la décision d'admission de la réquisition d'inscription n'a pas été notifiée à l'ASLOCA. C'est par la seule publication dans la FAO que celle-ci a été informée de l'existence de la transaction litigieuse. L'ASLOCA est intervenue en qualité de tiers au stade de la procédure contentieuse, en sa qualité d'association régulièrement constituée d'habitants, de locataires et de propriétaires d'importance cantonale, qui existe depuis trois ans au moins, et dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné au sens de l'art. 45 al. 5 LDTR. La chambre administrative a certes déjà eu l'occasion de confirmer que des inscriptions de transferts litigieux au RF ne pouvaient être remises en cause, dès lors que les droits réels litigieux avaient été inscrits au grand livre. Cela étant, il convient de distinguer le recours contre l'admission des réquisitions d'inscription par le RF de celui contre l'absence de décision du département. Selon l'ASLOCA, le département aurait dû rendre une décision relative à l'aliénation en

- 16/27 - A/2905/2024 cause conformément à l'art. 39 LDTR. Or, par courrier du 3 septembre 2024, le département lui a indiqué qu'aucune autorisation d'aliéner au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR n'avait été requise. Le contrôle de la correcte application de la LDTR relevant de la compétence du TAPI, c'est à bon droit que celui-ci a considéré que la décision dont l'absence était déplorée pouvait faire l'objet d'un recours devant lui. La question de l'inscription des droits réels litigieux au grand livre ne faisait pas obstacle à ce qu'il entre en matière sur le recours sous cet aspect. Le grief sera donc écarté.

### **E. 4**

La recourante fait grief au TAPI d'avoir procédé à une « pirouette juridique » en interprétant les conclusions de l'ASLOCA comme des conclusions en constatation de la nullité de l'inscription de A \_\_\_\_\_ au RF.

#### **E. 4.1**

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/799/2025 du 22 juillet 2025 consid. 3.1). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer. L'objet d'une procédure administrative ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances, mais peut tout au plus se réduire dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés. Ainsi, si un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, il ne peut pas prendre, dans son mémoire de recours, des conclusions qui sortent du cadre des questions traitées dans la procédure antérieure (ATA/491/2021 précité consid. 2b).

#### **E. 4.2**

La nullité absolue d'une décision peut être invoquée en tout temps devant toute autorité et doit être constatée d'office (ATF 145 III 436 consid. 3 ; 138 II 501 consid. 3.1 ; 137 I 273 consid. 3.1).

#### **E. 4.3**

Dans un arrêt relatif à des faits similaires portant sur le même immeuble, la chambre administrative a déjà été amenée à interpréter des conclusions ayant trait à un transfert de lot PPE intervenu en 2013 et au rétablissement d'une situation conforme au droit comme des conclusions en constatation de la nullité d'une inscription au RF (ATA/491/2021 précité consid. 3). La nullité de l'inscription n'a toutefois pas pu être constatée dans les circonstances d'espèce (ATA/491/2021 précité consid. 10).

#### **E. 4.4**

Le droit d'être entendu se rapporte surtout à la constatation des faits. Le droit des parties d'être interpellées sur des questions juridiques n'est reconnu que de manière restreinte, lorsque l'autorité concernée entend se fonder sur des normes légales dont la prise en compte ne pouvait pas être raisonnablement prévue par elles,

- 17/27 - A/2905/2024 lorsque la situation juridique a changé ou lorsqu'il existe un pouvoir d'appréciation particulièrement large. Le droit d'être entendu ne porte en principe pas sur la décision projetée. L'autorité n'a donc pas à soumettre par avance aux parties, pour prise de position, le raisonnement qu'elle entend tenir (ATF 145 I 167 consid. 4.1). Toutefois, lorsqu'elle envisage de fonder sa décision sur une norme ou un motif juridique non évoqué dans la procédure antérieure et dont aucune des parties en présence ne s'est prévaluée et ne pouvait supputer la pertinence, le droit d'être entendu implique de donner au justiciable la possibilité de se déterminer à ce sujet (ATF 145 IV 99 consid. 3.1 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_233/2025 du 1er décembre 2025 consid. 1.2).

#### **E. 4.5**

En l'espèce, la nullité d'une décision pouvant être constatée en tout temps et d'office par n'importe quelle autorité, il ne peut être reproché au TAPI d'avoir considéré que les conclusions de l'ASLOCA pouvaient être comprises comme des conclusions en nullité de l'inscription de A\_\_\_\_\_ au RF, même si elles n'étaient pas formulées comme telles. Si les parties n'ont pas évoqué le motif juridique de la nullité, il n'en demeure pas moins que la question de l'existence d'une fraude à la loi est un point sur lequel leur argumentation a porté. Dans ces circonstances, elles pouvaient s'attendre à ce que l'admission d'une fraude à la loi conduise, le cas échéant, à la constatation de la nullité des transferts litigieux. Le TAPI n'était donc pas tenu de les interpellier sur ce point. Ainsi, l'instance précédente était habilitée à se déterminer sur une éventuelle nullité de ladite inscription au RF, si bien que le grief tiré de la violation du droit d'être entendu sera écarté.

#### **E. 5**

Le litige porte sur la conformité au droit de l'aliénation de la part de PPE n° 3.04 par A\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ le 25 juillet 2024. La recourante conteste que son inscription au RF soit nulle et rappelle que la constatation de la nullité de l'inscription ne doit pas mettre sérieusement en danger la sécurité du droit. Elle soutient en outre que B\_\_\_\_\_, en tant qu'acquéreur de bonne foi, a le droit de conserver la propriété de l'appartement.

### **E. 5.1**

Selon la jurisprudence constante, la nullité ne frappe que les décisions affectées des vices les plus graves, manifestes ou du moins facilement reconnaissables et pour autant que sa constatation ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Sauf dans les cas expressément prévus par la loi, il ne faut admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (ATF 130 II 249 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_354/2015 du 20 janvier 2016 consid. 4.1). Des vices de fond d'une décision n'entraînent qu'exceptionnellement sa nullité. Entrent avant tout en considération comme motifs de nullité l'incompétence fonctionnelle et matérielle de l'autorité appelée à statuer ainsi qu'une erreur manifeste de procédure (ATF 129 I 361 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_354/2015 précité consid. 4.1).

- 18/27 - A/2905/2024

### **E. 5.2**

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). 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 LDTR (ATF 119 Ia 348 consid. 3b ; Giuseppa OTTIMOFIORE, Le droit de propriété, un droit fondamental entre inclusion et exclusion, 2012, p. 264).

### **E. 5.3**

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 précité consid. 3.2.2 ; ATA/612/2025 du 3 juin 2025 consid. 2.2).

#### **E. 5.4**

Le principe de la bonne foi entre administration et administré, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 Cst., exige que l'une et l'autre se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATA/491/2021 précité

- 19/27 - A/2905/2024 consid. 6a ; Thierry TANQUEREL/Frédéric BERNARD, Manuel de droit administratif, 3e éd., 2025, n. 567).

#### **E. 5.5**

Il y a fraude à la loi – forme particulière d'abus de droit – lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit. La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner. Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_132/2022 du 20 mars 2023 consid. 4.1 ; ACST/17/2023 du 26 avril 2023 consid. 6.1 ; ATA/491/2021 précité consid. 6b).

#### **E. 5.6**

Celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du RF est maintenu dans son acquisition (art. 973 al. 1 CC).

#### **E. 5.7**

Selon l'art. 974 CC, lorsqu'un droit réel a été inscrit indûment, l'inscription ne peut être invoquée par les tiers qui en ont connu ou dû connaître les vices (al. 1). L'inscription est faite indûment lorsqu'elle a été opérée sans droit ou en vertu d'un acte juridique non obligatoire (al. 2).

#### **E. 5.8**

Dans un arrêt de 2010 (ATA/255/2010 du 20 avril 2010), la chambre administrative a déjà été amenée à examiner la nullité d'un partage-attribution en raison de l'absence d'autorisation d'aliéner. Le vice était grave, mais non facilement décelable, puisque le conservateur avait procédé à l'enregistrement de l'acte de partage-attribution sans exiger les autorisations de vente (consid. 9d). Du point de vue de la sécurité du droit, l'exécutabilité de la nullité des partages-attributions serait extrêmement problématique, notamment du fait que l'appartement en cause avait été vendu à des tiers, inscrits au RF. L'application du constat de nullité créerait dans la pratique une situation inextricable au vu du temps écoulé et de la bonne foi des nouveaux propriétaires (consid. 9e). La nullité ne pouvait donc être constatée (consid. 10). Dans un arrêt relatif à des faits similaires portant sur le même immeuble, la chambre administrative a examiné la nullité d'une inscription au RF en raison d'une absence d'autorisation d'aliéner. Le vice était particulièrement grave puisqu'il

consacrait une violation de la LDTR obtenue par la mise en place d'une fraude à la loi. La décision d'admission de la réquisition d'inscription au RF était matériellement viciée. Néanmoins, le dernier acte de l'ensemble des opérations de fraude remontait à plus de sept ans et la sécurité du droit s'opposait à la nullité de ladite inscription (ATA/491/2021 précité consid. 10, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_370/2021 précité).

- 20/27 - A/2905/2024

### **E. 5.9**

En l'espèce, l'ASLOCA conteste l'inscription de la recourante au RF au motif qu'elle est intervenue grâce à une fraude à la loi, ce qui a été retenu par le TAPI dans le jugement querellé. Si la situation de la recourante n'a pas fait l'objet de l'arrêt du 23 mai 2017 (ATA/577/2017 précité, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_361/2017 précité), l'opération initiale s'inscrit néanmoins dans le même immeuble et dans le même complexe de faits : cession par C\_\_\_\_\_, le 15 mai 2012, des actions de F\_\_\_\_\_ à G\_\_\_\_\_, deux sociétés dont il est administrateur avec signature individuelle ; vente de l'immeuble à F\_\_\_\_\_ un mois plus tard, le 15 juin 2012 ; transformation de F\_\_\_\_\_ en SIAL dix jours plus tard, le 25 juin 2012 ; soumission de l'immeuble au régime de la PPE quatre jours plus tard, le 29 juin 2012 ; enfin, transfert du lot de PPE n° 3.04 à l'actionnaire-locataire, en l'occurrence G\_\_\_\_\_, le 3 décembre 2013. La situation concerne ainsi les mêmes opérations et le même immeuble, en relation avec un appartement et une acquéreuse distincts. Elle s'inscrit dès lors dans le contexte du même montage mis sur pied dès l'origine dans le but de contourner la LDTR, et donc de la fraude à la loi constatée dans ces arrêts (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_361/2017 précité consid. 4.4 ; ATA/577/2017 précité consid. 7). Tant l'aliénation des actions que la transformation en SIAL ont été remises en cause par les juridictions administratives, qui les ont considérées s'inscrire dans le contexte global de fraude à la loi. Celle-ci apparaît d'autant plus manifeste, dans le cas présent, que C\_\_\_\_\_ était, en 2013, à la fois administrateur président avec signature individuelle de la venderesse et de l'acheteuse. C'est donc grâce à la situation créée artificiellement pour rentrer dans un cas d'application de l'ancienne pratique du département que G\_\_\_\_\_ a été inscrite au RF sans qu'une autorisation d'aliéner ait été exigée. Le département n'étant pas intervenu avant que le transfert de l'appartement n° 3.04 à G\_\_\_\_\_ ait été inscrit au RF, l'opération a été entièrement achevée. Depuis les ATA/948/2014 et ATA/79/2015 précités – étant rappelé que G\_\_\_\_\_ était partie à cette dernière procédure –, comme depuis l'ATA/577/2017 et l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_361/2017 précités, l'autorité intimée n'a entrepris aucune démarche relative aux inscriptions au RF intervenues dans ce contexte. Bien que cette omission soit regrettable, la sécurité du droit s'oppose désormais à la constatation de la nullité de l'inscription au RF de 2013. Dans le cas jugé par l'ATA/491/2021 précité, F\_\_\_\_\_ avait transféré à une actionnaire-locataire la propriété du lot de PPE de l'immeuble correspondant à son certificat d'actions. L'actionnaire avait ensuite demandé l'autorisation de vendre sa part de PPE à O\_\_\_\_\_ SA (ci-après : O\_\_\_\_\_) – qui avait son siège auprès de la régie et avait pour administrateur C\_\_\_\_\_ –, expliquant être endettée à hauteur de CHF 800'000.- auprès de la régie. La chambre de céans avait considéré que les dettes invoquées par la requérante comme intérêt pour pouvoir aliéner l'appartement s'inscrivaient dans un contexte de fraude à la loi. La délivrance d'une

- 21/27 - A/2905/2024 autorisation d'aliéner permettait à C\_\_\_\_\_ de reprendre la propriété de l'appartement, mais individualisé, après validation par autorisation d'aliéner, au travers de O\_\_\_\_\_ . L'autorisation d'aliéner litigieuse était donc annulée. Le second chaînon

d'opérations est intervenu in casu entre le 23 juin 2014 et le 28 juillet 2023. À la différence du cas précité, G \_\_\_\_\_ n'a pas sollicité une autorisation d'aliéner au profit d'M \_\_\_\_\_, alors qu'elle aurait dû le faire. En l'état, l'opération d'achat et de revente successifs de l'appartement entre G \_\_\_\_\_ et M \_\_\_\_\_, pour un prix identique neuf ans plus tard, le 2 mai 2023, interroge. La seule hypothèse avancée par la recourante pour expliquer les prix de vente identiques, à savoir que la vente aurait été « accompagnée du versement d'un dessous-de-table », sans plus de précisions, ne peut être retenue, aucun indice ne la rendant ne serait-ce que vraisemblable. Quoique la recourante en dise, force est de constater que l'opération litigieuse a permis à C \_\_\_\_\_, administrateur président de G \_\_\_\_\_, de redevenir propriétaire, par l'intermédiaire de sa société, de l'appartement et, en outre, de réaliser un bénéfice de CHF 130'000.- à peine deux mois plus tard, en revendant l'appartement pour un montant de CHF 535'000.-. Bien que la recourante indique avoir pris connaissance de la possibilité d'achat par le biais de la régie, on peut se demander si I \_\_\_\_\_, associé gérant de A \_\_\_\_\_ et professionnel de l'immobilier à Genève, pouvait ignorer la fraude à la loi initiale. Cette dernière avait fait l'objet d'articles dans la presse, notamment spécialisée. De surcroît, à tout le moins un de ses proches, à savoir son père K \_\_\_\_\_, avait été partie à une procédure dans une cause similaire portant sur le même immeuble. Dans l'arrêt en question, la chambre administrative avait retenu qu'il existait, au vu des cessions-transferts réalisés par F \_\_\_\_\_, un doute manifeste quant à l'existence d'une fraude à la loi (ATA/948/2014 précité consid. 9). Le TAPI a considéré, dans ces circonstances, que la bonne foi de A \_\_\_\_\_ ne pouvait être admise, qualifiant la recourante de « dernier maillon lucratif d'une fraude à la loi ». La question de savoir si A \_\_\_\_\_ était inscrite à tort comme propriétaire du lot de PPE n° 3.04 peut toutefois souffrir de rester indéterminée. En effet, le TAPI ne pouvait analyser la bonne foi de A \_\_\_\_\_ sans tenir compte de la vente ultérieure de l'appartement à B \_\_\_\_\_. Même à admettre que A \_\_\_\_\_ ne soit pas devenue propriétaire de l'appartement en l'absence d'une autorisation, laquelle était nécessaire, avant l'aliénation de celui-ci un an plus tard – qui lui a permis de réaliser un bénéfice important, soit CHF 140'000.- –, l'instance précédente ne pouvait faire abstraction de la vente, le 25 juillet 2024, à B \_\_\_\_\_. Or, aucun élément concret ne permet de douter de la bonne foi de ce dernier, pour qui le RF est réputé exact et complet. Compte tenu de la foi publique rattachée au RF, une inscription de A \_\_\_\_\_, même induite, ne ferait pas échec à l'acquisition par B \_\_\_\_\_ de la propriété de l'appartement. L'ASLOCA ne prétend en particulier pas que l'acquéreur aurait été partie prenante à la fraude à la loi.

- 22/27 - A/2905/2024 Il suit de là que le TAPI ne pouvait constater la nullité de l'inscription de A \_\_\_\_\_ au RF ni, a fortiori, retenir qu'une absence de pouvoir de disposer l'avait empêchée de procéder valablement à la vente du lot. Le grief sera admis sur ce point.

## **E. 6**

Reste à examiner la question de la nécessité d'obtenir une autorisation d'aliéner et celle des éventuelles conséquences en découlant. Le département a estimé que le transfert litigieux n'était pas soumis à autorisation. Au contraire, l'ASLOCA argue que le département aurait dû statuer sur l'aliénation au profit de B \_\_\_\_\_ en application de l'art. 39 LDTR.

### **E. 6.1**

Mis à part le vice résultant de l'inexactitude de l'inscription, l'acquisition du droit réel par le tiers de bonne foi doit être valable. Peu importe que l'acquisition ait lieu selon le principe absolu, selon le principe relatif ou complètement hors registre ; peu importe également que

le droit ait été acquis à titre gratuit ou onéreux. Il faut pour cela que le titre d'acquisition soit valable : le principe de la foi publique ne permet de remédier qu'à l'absence du pouvoir de disposer du titulaire du droit, mais pas à des défauts (d'ordre matériel ou formel) dont serait entaché le titre d'acquisition. Il faut également que l'opération d'acquisition soit conforme aux règles légales : ainsi, la réquisition doit émaner de la personne formellement légitimée et l'inscription doit être régulière en la forme (Michel MOOSER, in Pascal PICHONNAZ/ Bénédicte FOËX/Denis PIOTET, Commentaire romand Code civil II, 2016, n. 12 ad art. 973 CC).

## **E. 6.2**

La surveillance du RF prend la forme d'une surveillance administrative (art. 956 CC) et d'une surveillance juridictionnelle (art. 956a CC ; Paul-Henri STEINAUER, Les droits réels, tome I, 6e éd., 2019, n. 799). À Genève, l'office du RF est placé sous la surveillance du département (art. 151 LaCC, en relation avec les art. 953 et 956 CC ; art. 6 al. 1 let. e ROAC). La surveillance administrative est une surveillance générale. Elle a une double portée. Elle consiste d'abord en un contrôle général du bon fonctionnement du service administratif : cela concerne notamment la mise à disposition de personnel et l'engagement de moyens financiers. Elle consiste ensuite en une surveillance spécifique ; cela concerne le contrôle de la régularité de l'application des normes propres à la tenue du RF. Elle comporte une surveillance régulière. L'autorité doit procéder à des inspections des bureaux du RF et contrôler la tenue des documents ; si elle constate des irrégularités, elle doit les signaler au conservateur et veiller à ce qu'il y soit remédié. Elle peut également adresser aux conservateurs des directives, de portée générale ou particulière (Michel MOOSER, in Pascal PICHONNAZ/ Bénédicte FOËX/Denis PIOTET, op. cit., n. 6 ad art. 956 CC).

## **E. 6.3**

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

- 23/27 - A/2905/2024 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, 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).

### **E. 6.3.1**

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). En réalité, l'appartement est également assujéti si la requête d'autorisation n'est pas déposée en violation de la loi (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles

de logements et appartements, 2014, p. 408 ch. 2.6).

### **E. 6.3.2**

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 d'une à sept 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.

### **E. 6.4**

L'art. 39 al. 4 LDTR prévoit que 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 ; 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. 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/1219/2021 du 16 novembre 2021 consid. 3a).

- 24/27 - A/2905/2024

### **E. 6.5**

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). 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 fédéral 1C\_370/2021 précité consid. 3.2.1 ; 1C\_141/2011 précité consid. 3.2). 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 précité consid. 3e ; ATA/1313/2019 du 3 septembre 2019 consid. 7).

### **E. 6.6**

En l'espèce, l'appartement est situé dans un immeuble d'habitation en deuxième zone de construction et donc assujetti à la LDTR (art. 2 LDTR). Il entre, par son nombre de pièces (deux), dans une catégorie de logements où sévit la pénurie, ce qui n'est contesté par aucune des parties. Il ressort du dossier que l'immeuble était initialement entièrement propriété de

C \_\_\_\_\_ puis de F \_\_\_\_\_, et donc offert en location, avant la transformation en SIAL puis en PPE. Partant, l'appartement n° 3.04 constituait, en 2013, un logement offert en location dont l'aliénation était en principe soumise à autorisation conformément aux art. 39 al. 1 LDTR et 11 al. 3 RDTR. L'ensemble des opérations menées dans le cadre de la fraude à la loi a abouti à des changements de propriétaire au sens juridique et à l'individualisation de l'appartement sans autorisation. Le département relève que l'appartement n'a jamais été loué depuis l'aliénation par G \_\_\_\_\_ à M \_\_\_\_\_ le 23 juin 2014 et qu'il n'a donc, à juste titre, pas été soumis à autorisation. Pour le surplus, les actes de vente concernant l'appartement précédant la transaction entre A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ « ont été traités de manière similaire depuis 2014 ». Il convient de distinguer, d'une part, le principe de l'assujettissement à autorisation au sens des art. 39 al. 1 LDTR et 11 al. 3 RDTR et, d'autre part, les motifs d'autorisation de l'art. 39 al. 4 LDTR. Le raisonnement du département ne peut être suivi, étant rappelé que les 2 février 2014 et 20 janvier 2015, déjà, la chambre de céans lui a intimé, s'il constatait qu'une transaction faite devant le notaire était viciée, de statuer, en sa qualité d'autorité de surveillance du RF, sur les conséquences de cette situation sur les inscriptions correspondantes portées au grand livre. Le Tribunal fédéral a admis que les opérations ayant mené aux transferts de 2013 procédaient d'une fraude à la loi dans le but d'éviter de solliciter

- 25/27 - A/2905/2024 une autorisation d'aliéner. En conséquence, la norme éludée aurait dû être appliquée et il ne pouvait être considéré que l'appartement était sorti du marché locatif. Or, l'autorité intimée a uniquement agi quant aux inscriptions non encore finalisées et sur le plan d'une amende administrative, mais elle n'a entrepris aucune démarche relative aux inscriptions au RF intervenues en fraude à la loi, et notamment à l'inscription de G \_\_\_\_\_. Dans les circonstances particulières de l'espèce, comme il a été vu ci-dessus, il n'est pas possible de constater la nullité découlant d'une fraude à la loi en raison de l'écoulement du temps et de motifs liés à la sécurité du droit. Les aliénations ultérieures devaient néanmoins être soumises à autorisation, cette mesure étant la seule apte à stopper le processus de fraude à la loi mis sur pied et à préserver le parc locatif genevois en période de pénurie. Ainsi, il doit être retenu qu'une autorisation d'aliéner était nécessaire pour l'aliénation litigieuse de l'appartement, sans que le département puisse raisonnablement se prévaloir de l'application de l'art. 11 al. 3 RDTR. Le fait que les précédents actes de vente concernant l'appartement aient été traités de manière similaire depuis 2014 ne signifiait pas que ce traitement était conforme à la loi. En tant que le département s'appuie sur le fait que A \_\_\_\_\_ ne possédait que cet appartement dans l'immeuble en cause, il perd de vue qu'il s'agit là uniquement d'une conséquence de la vente « à la découpe » constitutive de la fraude à la loi initiale. Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le département aurait dû appliquer l'art. 39 LDTR au transfert du lot de PPE n° 3.04 à B \_\_\_\_\_ et rendre une décision. Or, l'aliénation de l'appartement à B \_\_\_\_\_, bien que déjà inscrite au RF, n'a jamais été validée par une telle autorisation. En refusant de se prononcer sur cette question et en « renonç[ant] » à saisir le RF le 3 septembre 2024, l'autorité intimée a abusé de son pouvoir d'appréciation. Il s'ensuit que le recours sera partiellement admis. La cause sera transmise directement au département pour qu'il statue en application de l'art. 39 LDTR et délivre ou rejette l'autorisation d'aliéner. Si, dans l'instruction de cette procédure, le département constate l'existence d'une fraude à la LDTR ou suspecte la commission d'autres infractions de nature pénale ou disciplinaire, il devra prendre les décisions qui s'imposent en sa qualité d'autorité de répression (art. 44 LDTR et 129 à 139 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05) ou dénoncer les

autres infractions aux autorités compétentes. Par ailleurs, si, au terme de son instruction, le département devait constater que les conditions de la délivrance de l'autorisation d'aliéner ne sont pas réunies et que la transaction faite devant le notaire est viciée, il lui appartiendra d'examiner, notamment en sa qualité d'autorité de surveillance du RF, les conséquences de cette situation.

#### **E. 7**

En application de l'art. 87 al. 1 LPA, un émolument réduit s'élevant à CHF 1'500.- sera mis à la charge solidaire de la recourante et de B\_\_\_\_\_ pour tenir compte du caractère très limité des griefs admis au regard de l'ensemble de la procédure.

- 26/27 - A/2905/2024 Aucun émolument ne sera mis à la charge de l'ASLOCA qui obtient gain de cause dans une large mesure. Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à l'ASLOCA, à la charge solidaire de la recourante et de B\_\_\_\_\_ (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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