

GE_GERICHTE ATA/256/2026 vom 10. März 2026

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_256_2026

FR: GE_GERICHTE ATA/256/2026 du 10 mars 2026

IT: GE_GERICHTE ATA/256/2026 del 10 marzo 2026

Regeste

Résumé: Dans l'intérêt de la sécurité du droit et en vertu du principe de la légalité, la précédente délivrance d'autorisation, en 2020, permet à la venderesse de se prévaloir d'un droit à obtenir une nouvelle autorisation d'aliéner en vertu de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. Dès lors, le département était tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner sans aucune pesée des intérêts. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 19

mai 2020 invoqué était critiquable, dès lors qu'il avait pour résultat de récompenser la fraude. Le certificat d'actions avait été acquis pour CHF 165'312.- et le prix de vente de l'aliénation était de CHF 650'000.-. Étant donné que F_____ existait toujours, une correction du RF s'imposait. Cette question avait d'ailleurs été laissée ouverte par la chambre administrative dans son ATA/948/2014 précité. À titre subsidiaire, la solution préconisée dans le recours serait une solution conforme au droit, dès lors qu'elle permettrait d'éviter la hausse ininterrompue du prix de vente des lots individualisés frauduleusement, véritable « jeu de l'avion » contraire aux buts de la LDTR. Par ailleurs, l'administrateur-acquéreur était le propre fils de la personne à l'origine du mécanisme en question. Sans vouloir l'impliquer dans des décisions qui ne lui étaient pas imputables, il convenait toutefois de retenir que ses intérêts n'étaient en rien prioritaires face à l'intérêt public au maintien du parc locatif à un prix accessible pour la majorité de la population. Or, une augmentation constante du prix de vente des lots individualisés frauduleusement faisait obstacle à la préservation de ce parc locatif. e. B_____ et A_____ ont souligné que l'ASLOCA errait lorsqu'elle comparait le coût d'acquisition du certificat d'actions avec le prix de vente de l'aliénation querellée, le premier ne reflétant pas nécessairement la valeur de l'appartement. f. L'ASLOCA a relevé qu'elle comparait non pas le prix d'acquisition du certificat d'actions avec le prix de vente actuel, mais le prix de CHF 3'444'000.- payé par F_____ pour l'ensemble de l'immeuble, avant de le dépecer, avec le prix de l'appartement (représentant 48/1000es de l'immeuble) pour la transaction contestée. On ignorait d'ailleurs combien I_____ avait payé pour le certificat d'actions, mais cela n'avait pas d'importance. Le prix indiqué au RF servait de base au calcul de rendement, selon la jurisprudence constante. La différence s'élevait à CHF 562'688.-, ou 340%, en douze ans. g. Par jugement du 30 juin 2025, le TAPI a rejeté le recours. L'ASLOCA invoquait le contexte frauduleux ayant entouré la vente originelle des certificats d'actions, estimant que cela aurait dû conduire au refus de l'autorisation litigieuse. C'était le lieu de mentionner que le jugement du TAPI du 19 mai 2020 avait été suivi de deux autres jugements du 25 août 2020 confirmant des autorisations d'aliéner des appartements. Constatant dans ces deux cas que le vendeur avait bénéficié, lors de son inscription au RF, du système de fraude à la loi mis

en place par D_____, mais que cette inscription avait néanmoins pu avoir lieu avant toutes celles que les tribunaux avaient bloquées, le TAPI avait tenu le même raisonnement que dans le jugement du 19 mai 2020. Dans ces deux affaires, l'ASLOCA était également recourante. Des deux jugements rendus par le TAPI, l'ASLOCA n'en avait contesté qu'un devant la chambre administrative, laissant l'autre devenir

- 8/17 - A/2957/2024 définitif. Saisie du recours contre ledit jugement, la chambre administrative l'avait annulé par ATA/491/2021 du 11 mai 2021, confirmé ensuite par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_370/2021 du 10 novembre 2021). Dans son arrêt, la chambre administrative avait constaté que la situation de la venderesse n'avait certes pas fait l'objet des décisions judiciaires constatant l'existence d'une fraude à la loi, mais qu'elle s'inscrivait néanmoins dans le même complexe de faits. Par conséquent, le transfert de parts de PPE – intervenu en décembre 2013 – ainsi que l'inscription au grand livre du RF qui s'en était suivie, avaient eu lieu en violation de la LDTR. Cette inscription était matériellement viciée et relevait d'une violation particulièrement grave de la loi par la mise en place d'une fraude effectuée au mépris total des buts de la LDTR. Sur le plan de la sécurité du droit, la propriétaire actuelle n'était pas une acquéreuse de bonne foi, car elle avait été partie prenante à la fraude à la loi. Néanmoins, le dernier acte s'inscrivant dans l'opération de fraude remontait à plus de sept ans, pendant lesquels le département n'avait entrepris aucune démarche relative aux inscriptions au RF intervenues dans ce contexte. Compte tenu de ces circonstances, la sécurité du droit s'opposait à la constatation de la nullité de l'inscription au RF de la propriétaire (consid. 10). Restait à examiner si le département avait à juste titre autorisé la propriétaire à vendre son appartement en procédant à la pesée des intérêts prévue par l'art. 39 al. 2 LDTR, étant relevé qu'aucune des conditions prévues par l'art. 39 al. 4 LDTR n'était réalisée (consid. 11a). Dans la mesure où la venderesse faisait valoir une situation financière catastrophique et son intérêt privé à pouvoir résorber une grande partie de ses dettes grâce à la vente de l'appartement, la chambre administrative avait procédé à un examen approfondi de la situation financière de l'intéressée, constatant finalement que l'origine des dettes n'était globalement pas établie et paraissait insolite, une partie d'entre elles étant même directement intégrée au montage constitutif de fraude à la loi (consid. 12). S'agissant par ailleurs de l'intérêt public poursuivi par la LDTR, le TAPI avait omis de prendre en considération le fait que le logement devait être acquis par une société dont D_____ était administrateur président, ce qui permettrait à ce dernier, présent à toutes les étapes précédentes de la fraude à la loi, de parachever l'opération en redevenant propriétaire de l'appartement à travers sa société, mais cette fois en tant que part de PPE individualisée. Le fait d'autoriser l'aliénation reviendrait par conséquent à valider l'individualisation de l'appartement malgré l'absence d'intérêts privés substantiels, un tel résultat se heurtant à un intérêt public évident. Sur ce point, il fallait relever, comme l'avait à juste titre constaté le TAPI, que la réserve contenue dans l'autorisation d'aliéner au sujet du fait qu'il ne serait pas possible d'invoquer ultérieurement l'art. 39 al. 4 let. d LDTR se heurtait au texte légal et ne présentait donc en tant que telle aucune garantie. Et la chambre administrative de préciser que « cet élément est important, étant donné que contrairement à ce qu'a retenu le TAPI, ce serait bien la délivrance de l'autorisation sollicitée qui permettrait éventuellement, en vertu du principe de la légalité, de se prévaloir d'un droit à obtenir une nouvelle autorisation d'aliéner en vertu de

- 9/17 - A/2957/2024 l'art. 39 al. 4 LDTR, et non l'inscription déjà intervenue de Mme A. au RF, qui, même si elle n'est pas nulle, n'a jamais été validée par une telle autorisation »

(consid. 13). Il découlait de l'ATA/491/2021 précité que le raisonnement tenu par le TAPI dans son jugement du 19 mai 2020 était erroné et qu'à la place, il aurait convenu de procéder à une soigneuse pesée des intérêts en présence, en tenant compte du contexte de fraude à la loi dans lequel s'était inscrit le dernier transfert de propriété porté au RF. Par ce biais, le TAPI serait, le cas échéant, parvenu dans cette affaire à la même conclusion que la chambre administrative dans la cause qu'elle avait elle-même tranchée. Néanmoins, devenu définitif, le jugement avait été suivi de la décision du 26 août 2020 autorisant l'aliénation de l'appartement au profit de B_____, laquelle n'avait pas été contestée par l'ASLOCA. Le principe de sécurité du droit, sur la base duquel le TAPI avait en partie fondé son jugement du 19 mai 2020, et que la chambre administrative avait elle-même rappelé en retenant qu'il s'opposait à ce que la nullité de l'inscription au RF puisse être constatée sept ans plus tard (ATA/491/2021 précité consid. 10), s'opposait en l'espèce à la position défendue par l'ASLOCA, avec d'autant plus de force que, d'une part, l'aliénation au profit de B_____ découlait cette fois-ci d'une décision rendue par une instance judiciaire et, d'autre part, que le changement de propriétaire qui en avait découlé, avec une nouvelle inscription au RF, avait conduit à une individualisation de l'appartement en cause, comme l'avait évoqué la chambre administrative en anticipant les conséquences d'une autorisation d'aliéner dans le litige qui lui était soumis (ATA/491/2021 précité consid. 13). Quant au fait que l'autorisation d'aliéner du 26 août 2020 prévoyait qu'elle ne pourrait justifier une future aliénation de l'appartement en cause en vertu de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR et/ou de l'art. 12A RDTR, elle avait été qualifiée de contra legem par la chambre administrative (ATA/491/2021 précité consid. 13) et ne pouvait en tout état empêcher une nouvelle aliénation. Il s'ensuivait que le département était tenu de délivrer l'autorisation sollicitée en vertu de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR, sans effectuer aucune pesée des intérêts. À cet égard, le TAPI avait confirmé, dans un jugement récent, que cette disposition s'imposait au département de manière impérative et qu'il suffisait qu'un logement ait au moins une fois fait l'objet d'une autorisation d'aliéner selon la LDTR pour que toute aliénation ultérieure doive être autorisée. C. a. Par acte remis à la poste le 27 août 2025, l'ASLOCA a recouru auprès de la chambre administrative contre ce jugement, concluant à son annulation ainsi qu'à l'annulation de l'autorisation d'aliéner du 19 août 2024. Elle n'avait pas été partie à la procédure qui avait été close par le jugement du TAPI du 19 mai 2020. Ses capacités de vigilance n'étant pas infinies, elle n'avait pas recouru contre l'autorisation VA 2_____ bis octroyée le 26 août 2020. Même si elle avait eu connaissance de cette décision, elle aurait été rassurée par la condition

- 10/17 - A/2957/2024 dont elle était assortie, selon laquelle elle ne pourrait être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation de l'appartement en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. Elle ne pouvait alors savoir que cette clause serait déclarée contraire à la loi huit mois plus tard par la chambre administrative. Elle pouvait, selon le principe de la bonne foi, se fier au contenu de l'autorisation. Appliquer le principe de sécurité du droit revenait à récompenser de manière inadmissible la fraude à grande échelle perpétrée dans l'immeuble et maintes fois constatée par les tribunaux, ainsi que l'architecte de cette fraude, administrateur de B_____, et son fils, administrateur de A_____. La perpétuation de la vente à la découpe et l'augmentation des prix – de CHF 165'312.- à CHF 728'000.- en douze ans pour un appartement de quatre pièces de 84 m² – ne pouvaient être encouragées par les tribunaux. Ni B_____ ni A_____, au vu de l'identité de leurs administrateurs, ne pouvaient se prévaloir de leur bonne foi. Dans son arrêt 1C_370/2021 du 10 novembre 2022 concernant l'immeuble et K_____ SA, devenue depuis lors L_____ SA, deux sociétés

administrées par D_____, le Tribunal fédéral avait considéré qu'il n'y avait pas de motif de revenir sur l'existence d'une fraude à la loi. Dans un précédent arrêt 1C_361/2017 du 23 novembre 2017 concernant le même immeuble, le Tribunal fédéral avait estimé, au sujet de F_____ et de la transformation en SIAL puis en PPE, que c'était à juste titre que les autorités cantonales avaient vu une fraude à la loi. Le 28 novembre 2013, I_____ avait acquis de D_____ le certificat d'actions n° 14 de F_____, valant 48/1000es de la société. L'immeuble ayant été acquis par F_____ pour CHF 3'444'000.- le 15 juin 2012, le certificat valait CHF 165'312.-. L'acte notarié portant sur l'acquisition du lot de PPE n° 5.02, correspondant au certificat d'actions n° 14, indiquait un prix de vente de CHF 216'000.-. D'autres parts de PPE avaient été transférées à des sociétés ou à des personnes proches de D_____, comme M_____ SA, N_____ SA, O_____ SA, P_____ SA, Q_____ SA ou R_____ et S_____. Toutes ces opérations d'inscription au RF de titulaires de certificats de la SIAL, sans autorisation préalable conforme à la LDTR, avaient à plusieurs reprises été qualifiées de frauduleuses par la justice. Le 26 août 2020, I_____ avait aliéné le lot de PPE n° 5.02 à B_____ pour CHF 650'000.- grâce à l'autorisation VA 2_____ bis. B_____ avait pour administrateur président D_____. Le département avait violé la « condition » dont il avait assorti l'autorisation VA 2_____ bis, en autorisant B_____ à vendre le lot pour CHF 728'000.- à A_____. Le motif invoqué pour l'aliénation (« besoin de liquidités – donation mixte ») était commercial et inadmissible au vu du contexte frauduleux. Le fait de grever les lots de PPE de dettes hypothécaires croissantes afin de faire augmenter constamment les prix faisait partie du « jeu de l'avion ». Il suffisait de

- 11/17 - A/2957/2024 comparer l'état de la propriété actuelle à celui de 2014. Mis à part une amende peu importante au regard du bénéfice réalisé au moyen de la SIAL frauduleuse, le département n'avait rien fait. Aucun notaire n'avait été inquiété et la vente à la découpe avait été menée jusqu'au bout, notamment dans un immeuble sis au _____, rue T_____. La même chose était en train de se produire dans l'immeuble. Les instances judiciaires devaient mettre un terme à l'incurie du département. Si on extrapolait le gain en valeur de la part de PPE à l'immeuble, la valeur de ce dernier était passée à CHF 15'166'666.-, soit une hausse de 340% en douze ans, obtenue par D_____ et ses proches ainsi que les sociétés « pseudopodes » qu'il contrôlait avec eux. Le loyer licite en cas de nouvelle mise en location augmenterait du fait de l'opération, au mépris du but de la LDTR. Le cas d'espèce différait certes de celui de l'ATA/491/2021 précité, dès lors qu'une autorisation VA 2_____ bis avait déjà été octroyée en 2020. L'identité de l'acquéreur de l'époque, désormais le revendeur, devait cependant faire obstacle à l'application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. L'application de cette disposition serait d'autant plus choquante que le bénéfice des opérations illicites restait acquis à D_____ ou à ses sociétés. Il n'y avait pas de droit au maintien d'un état de fait illicite, à savoir l'individualisation de l'appartement. Les loyers d'un appartement coûtant CHF 216'000.- n'étaient pas équivalents à ceux d'un appartement coûtant CHF 728'000.-. Il appartenait au département, comme le lui avait enjoint la chambre administrative dans les ATA/948/2014 précité et ATA/79/2015 du 20 janvier 2015, d'instruire et d'ordonner la révocation des inscriptions effectuées au RF en violation de la loi. Or, celui-ci n'en avait rien fait. Il s'était limité à agir quant aux inscriptions non encore finalisées et à infliger une amende administrative (ATA/186/2021 du

février 2021). Le département aurait également dû recourir contre le jugement du 19 mai 2020, qui manifestait de la « quiétude » face à la fraude. Que le jugement attaqué invoque la sécurité du droit pour tolérer la fraude ajoutait de la dérision au dommage que subissait l'intérêt public. Le TAPI semblait ignorer que des constructions illicites étaient démolies sur décision de justice. L'autorisation avait été accordée en vertu d'un jugement que le TAPI reconnaissait désormais lui-même comme étant erroné. b. Le département a conclu au rejet du recours, se référant à ses déterminations devant le TAPI. c. B_____ a conclu au rejet du recours.

- 12/17 - A/2957/2024 La LDTR visait le maintien sur le marché d'appartements loués et les gains reprochés par l'ASLOCA, d'ailleurs contestés, étaient sans pertinence. Seul était pertinent que l'appartement demeure sur le marché locatif, ce qui était et serait le cas, étant rappelé qu'elle l'avait, en exécution des engagements pris dans la requête en aliénation ayant donné lieu à la décision VA 2_____ bis, immédiatement remis en location à J_____ pour une durée indéterminée et un loyer de CHF 1'805.-, charges non comprises, soit un loyer raisonnable pour un appartement de quatre pièces d'environ 85 m2 situé au centre-ville, proche de toutes les commodités et du PAV en pleine expansion. La chambre administrative et le Tribunal fédéral avaient jugé que la sécurité du droit s'opposait à ce qu'il soit revenu sur la situation en cas de vente ultérieure, celle-ci devant être analysée pour elle-même. Par jugement du 19 mai 2020, ayant acquis force de chose jugée, le TAPI avait autorisé I_____ à vendre l'appartement à B_____. L'autorisation avait été concrétisée par décision du département du 26 août 2020, laquelle était entrée en force. L'appartement avait été individualisé avec la vente, laquelle avait été inscrite au RF. Le département avait donc l'obligation, sans procéder à aucune pesée des intérêts, de délivrer l'autorisation querellée, la réserve émise dans la précédente autorisation étant sans pertinence. À titre superfétatoire, c'était également à bon droit que le département avait délivré l'autorisation en application de l'art. 39 al. 2 LDTR. A_____ était une société d'investissement selon le RC, propriétaire d'un certain nombre d'appartements selon le RF, de sorte que le statut de l'appartement sur le marché locatif ne changerait pas avec son acquisition par A_____, personne morale. Le prix de la transaction de CHF 728'000.- était très raisonnable et constituait un prix de faveur notoirement en-dessous du prix du marché. Il ne pourrait justifier une augmentation du loyer, arrêté à CHF 1'805.- par mois sans les charges. Dans la mesure où le maintien dans le parc locatif était assuré, aucun motif ne justifiait une restriction du droit du propriétaire de disposer de son bien. L'aliénation constituait également une donation mixte de D_____, actionnaire unique et administrateur d'B_____, à son fils E_____, actionnaire unique et administrateur de A_____, ce qui constituait un intérêt privé digne de protection. La pesée d'intérêts effectuée par le département était exempte de tout reproche. d. La recourante a relevé que le prix de vente prévu permettrait, selon la jurisprudence, à l'acquéreur d'augmenter le loyer à CHF 2'135.- par mois. L'argument du maintien de l'appartement sur le marché locatif n'était pas déterminant, car la cascade de bénéfices résultant de la fraude et la destruction prolongée du parc locatif à loyer abordable ne serait en rien interrompue. Pire, les aliénations ultérieures se feraient sans contrôle aucun. Il était encore temps pour la

- 13/17 - A/2957/2024 chambre administrative d'interrompre l'effacement progressif du marché locatif à loyer abordable. L'administrateur d'B_____ avait pris soin de disperser son patrimoine, et en particulier l'immeuble qu'il était en train de vendre à la découpe, sur plusieurs sociétés immobilières qui lui appartenaient ou qui avaient été vendues à des

proches. Dans un degré supérieur de volonté d'enrichissement, il souhaitait désormais que les plus-values supplémentaires futures résultant de la fraude restent dans sa famille. e. Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. EN DROIT 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). 2. Le litige porte sur la conformité au droit de l'arrêté rendu par le département le 19 août 2024, autorisant l'aliénation de l'appartement n° 5.02 au profit de A_____, en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. 2.1 Selon l'art. 39 al. 4 LDTR, le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci a été, dès sa construction, soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue (let. a) ; s'il était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée (let. b) ; s'il n'a jamais été loué (let. c) ; ou s'il 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 l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée. 2.2 En application de la jurisprudence et de la doctrine, 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, ce qui résulte d'une interprétation tant littérale (le texte indique que l'autorité « accorde » l'autorisation, sans réserver d'exception) qu'historique (l'art. 9 al. 3 LDTR, dont le contenu est repris matériellement à l'art. 39 al. 4 LDTR, prévoyait expressément que l'autorité ne pouvait refuser l'autorisation) du texte légal. Il n'y a donc, le cas échéant, pas de place pour une pesée des intérêts au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR. Les conditions posées à l'art. 39 al. 4 LDTR sont par ailleurs alternatives, ce qui résulte notamment de

- 14/17 - A/2957/2024 l'incompatibilité entre les let. a et b de cette disposition (ATA/1255/2021 du 29 octobre 2024 consid. 2.4 ; ATA/31/2017 du 17 janvier 2017 consid. 4). 2.3 À l'inverse, au vu de la marge d'appréciation dont elle dispose, et 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 du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 du 19 avril 1999, consid. 2f, in SJ 1999 II 287 ; ATA/104/2011, ATA/103/2011, ATA/102/2011 et ATA/101/2011 du 15 février 2011, confirmés par les arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 1C_143/2011 du 14 juillet 2011). 2.4 Une autorisation doit être automatiquement accordée lorsque l'appartement a déjà été aliéné et que cette aliénation a déjà fait l'objet d'une autorisation de vente (art. 39 al. 4 let. d LDTR). Ces deux conditions sont cumulatives. Il doit s'agir d'une précédente aliénation individualisée, autrement dit qui doit porter sur un seul appartement (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logements et appartements, 2014, p. 422 ch. 4.5.1). 2.5 Dans un arrêt du 11 mai 2021, alors que le département avait autorisé l'aliénation d'un appartement, par arrêté du 23 décembre 2019, précisant néanmoins que cette aliénation ne pourrait justifier une nouvelle aliénation individualisée de l'appartement, la chambre administrative a retenu que la réserve de l'impossibilité d'invoquer l'art. 39 al. 4 let. d LDTR se heurtait au texte légal et ne présentait en tant que telle aucune garantie. Or,

ce serait bien la délivrance de l'autorisation sollicitée qui permettrait éventuellement, en vertu du principe de la légalité, de se prévaloir d'un droit à obtenir une nouvelle autorisation d'aliéner en vertu de l'art. 39 al. 4 LDTR, et non l'inscription déjà intervenue de l'acquéreuse au RF, qui, même si elle n'était pas nulle, n'avait jamais été validée par une telle autorisation (ATA/491/2021 précité consid. 13). Le Tribunal fédéral a ensuite jugé, quant à la réserve – pour peu qu'il ne s'agisse pas que d'une simple précision – figurant sur l'arrêté du département au sujet de l'art. 39 al. 4 LDTR, qu'il n'était pas indéfendable de considérer qu'elle se heurtait au texte légal, puisque l'aliénation sollicitée conduirait, le cas échéant, à l'individualisation, si bien qu'une autorisation subséquente pourrait devoir, selon l'art. 39 al. 4 LDTR et la jurisprudence cantonale, être inconditionnellement délivrée. Une réserve écartant, le cas échéant, le bénéfice de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR n'empêchait pas l'individualisation de l'appartement sur laquelle se fondait, en l'occurrence, le refus d'autorisation du département (arrêts du Tribunal fédéral 1C_370/2021 du 10 novembre 2022 consid. 4.5). 2.6 La chambre de céans a déjà relevé qu'une fois l'appartement vendu aux acheteurs, il existait le risque, par une revente de l'appartement à un tiers, laquelle ne nécessiterait plus de délivrance d'autorisation vu la teneur claire de l'art. 39 al. 4

- 15/17 - A/2957/2024 let. d LDTR, que l'appartement sorte du parc locatif (ATA/776/2022 du 9 août 2022 consid. 4b ; ATA/654/2022 du 23 juin 2022). 2.7 En l'espèce, la recourante considère qu'il serait choquant d'appliquer l'art. 39 al. 4 let. d LDTR, faisant valoir qu'appliquer le principe de la sécurité du droit reviendrait à protéger ici l'architecte de la fraude en personne, qui est administrateur de la venderesse, ainsi que son fils, administrateur de l'acquéreuse. Le TAPI a jugé que quand bien même la vente s'inscrivait dans un historique de fraude à la loi, le fait qu'elle suivait une vente précédente autorisée par un jugement impliquait l'application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR, par sécurité du droit. Il est exact que par arrêté du 26 août 2020 (VA 2_____ bis), à la suite d'un jugement du TAPI du 19 mai 2020 annulant une décision de refus d'autorisation, le département a autorisé l'aliénation, par I_____, de l'appartement n° 5.02 au profit d'B_____. Le chiffre 3 du dispositif de l'arrêté précisait que : « La présente autorisation ne saurait être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation de l'appartement en cause en application de l'[art. 39 al. 4 let. d LDTR] et/ou de l'[art. 12A RDTR] ». Même si la recourante reconnaît qu'une autorisation d'aliéner a déjà été accordée en 2020, elle se plaint que celle-ci l'a été en vertu d'un jugement du TAPI dont ce dernier reconnaît désormais lui-même qu'il reposait sur un raisonnement erroné. Elle se prévaut également du fait qu'elle n'était pas partie à la procédure close par ledit jugement. S'il ne peut être reproché à la recourante de ne pas avoir formé recours, il n'en demeure pas moins que l'arrêté du 26 août 2020 qui s'en est suivi a été délivré il y a plus de cinq ans et n'a pas été contesté, si bien qu'il est entré en force de chose décidée. De surcroît, la recourante ne conteste pas que la réserve précitée de l'impossibilité d'invoquer l'art. 39 al. 4 let. d LDTR a déjà été déclarée contra legem par la chambre de céans. Celle-ci se heurte en effet au texte légal et ne présente en tant que telle aucune garantie. Force est donc de constater que nonobstant cette clause, l'opération de 2020 a parachevé l'individualisation du logement. Dans l'intérêt de la sécurité du droit et en vertu du principe de la légalité, cette précédente délivrance d'autorisation permet à l'intéressée de se prévaloir, in casu, d'un droit à obtenir une nouvelle autorisation d'aliéner en vertu de l'art. 39 al. 4 LDTR. Au vu de ce qui précède, il faut ainsi considérer que l'appartement n° 5.02 a déjà fait, au moins une fois, l'objet d'une aliénation au sens de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR, avant la vente litigieuse. Dès lors, conformément à la jurisprudence précitée, le département était tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner sans aucune pesée des

intérêts. La recourante

- 16/17 - A/2957/2024 reconnaît du reste elle-même les conséquences d'une autorisation, se plaignant que « les aliénations ultérieures se feraient sans contrôle aucun ». Pour le surplus, la recourante ne démontre pas que la conclusion à laquelle est arrivé le TAPI serait choquante, compte tenu de la teneur claire de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. 2.8 Les autres éléments soulevés par les parties en lien avec la pesée des intérêts prévue par l'art. 39 al. 2 LDTR sont sans pertinence pour l'issue du litige, du moment que l'une des conditions alternatives de l'art. 39 al. 4 LDTR est réalisée. Mal fondé, le recours sera rejeté. 3. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 900.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à A_____ et B_____, prises solidairement, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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