

GE_GERICHTE A/2332/2014 vom 4. Juli 2017

GE Cour de justice, 2017-07-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2332_2014

FR: GE_GERICHTE A/2332/2014 du 4 juillet 2017

IT: GE_GERICHTE A/2332/2014 del 4 luglio 2017

Erwägungen

E. 28

avril 2015 (JTAPI/513/2015) EN FAIT 1) Monsieur Richard COHEN a acheté en mars 1983 les parcelles n os 3'369, 3'370, 3'371, 3'372, 3'374, 3'377, 3'378 et 3'379, feuille 78, du cadastre de Genève, section Plainpalais, sur lesquelles il a fait construire des bâtiments de logements aux adresses 26 à 36, avenue Eugène-Pittard et 2 à 6, chemin des Glycines.![endif]>![if> 2) Le 17 décembre 2009, l'immeuble sis 32, avenue Eugène-Pittard a été soumis au régime de la propriété par étages (ci-après : PPE).![endif]>![if> 3) Le 8 avril 2011, Monsieur Gérard VERCOLLIER et Madame Miren LASCURAIN VERCOLLIER, de même que leur fils majeur, Monsieur Adrien VERCOLLIER (ci-après : la famille VERCOLLIER), ont signé un contrat de bail, d'une durée allant du 1 er avril 2011 au 30 septembre 2014, portant sur l'appartement n° 4.01 de cinq pièces avec loggia au 1 er étage, avec une place de parking intérieure, situé au 32, avenue Eugène-Pittard. Par avenant du 28 août 2014, cette durée initiale a été prolongée jusqu'au 31 mars 2015. ![endif]>![if> 4) Le 10 avril 2012, M. COHEN a effectué une donation de l'appartement n° 8.01 situé au 32, avenue Eugène-Pittard, à un membre de sa famille.![endif]>![if> 5) Le 2 juin 2014, M. COHEN a requis du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département) l'autorisation de vendre l'appartement n° 4.01 à la famille VERCOLLIER.![endif]>![if> Le motif annoncé était le désintéressement de M. COHEN (départ pour Monaco) et l'achat d'une résidence principale pour la famille VERCOLLIER. 6) Par arrêté du 10 juin 2014 (VA 12'181) le département a autorisé M. COHEN à aliéner au profit de la famille VERCOLLIER l'appartement en cause, lequel était destiné à l'habitation, à l'exclusion de toute activité commerciale ou administrative. Le prix de vente total avait été fixé à CHF 1'470'000.-.![endif]>![if> M. COHEN était propriétaire de neuf appartements sur les dix que comptait l'immeuble. Il avait pris un nouveau domicile en dehors du canton. Plus de 60 % des locataires en place avaient accepté formellement l'acquisition par la famille VERCOLLIER. Partant, après une pesée des intérêts, il se justifiait d'autoriser l'aliénation. Cette décision a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 17 juin 2014. 7) Le 7 août 2014, l'Association genevoise des locataires (ci-après : ASLOCA) a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'arrêté précité, concluant à son annulation et, cela fait, principalement à la constatation que les motifs d'autorisation de l'art. 39 al. 3 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), respectivement de l'art. 13 al. 3 let. c du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01) n'étaient en l'espèce pas réalisés et au refus de l'autorisation sollicitée, subsidiairement au renvoi de la cause au département pour instruction dans le sens des considérants.![endif]>![if> Le contrat de bail avait été conclu pour une durée déterminée, ce

qui démontrait qu'il avait été conclu uniquement dans le but d'obtenir l'autorisation contestée. Pour ce motif déjà, le département aurait dû refuser l'autorisation. L'absence de motivation dans la décision concernant la pesée des intérêts effectuée devait également conduire à son annulation. L'intérêt privé du requérant à la prise d'un nouveau domicile en dehors du canton ne pouvait pas être retenu comme prépondérant dans la mesure où il détenait plusieurs dizaines de propriétés immobilières. 8) Par décision du 15 septembre 2014, après en avoir informé les parties sans que l'une d'elles s'y soit formellement opposée, le TAPI a ordonné l'appel en cause de la famille VERCOLLIER. 9) Le 1^{er} octobre 2014, M. Gérard VERCOLLIER s'est déterminé sur le recours, concluant à son rejet. Il occupait, avec son épouse et leur fils, l'appartement litigieux depuis la signature du bail en avril 2011. Suite à des douleurs lombaires invalidantes répétées, à la pose d'un diagnostic de canal lombaire étroit, à un traitement morphinique encore suivi et, dès fin 2009, à des opérations chirurgicales qui avaient échoué, il ne pouvait pas rester assis plus d'une quarantaine de minutes et n'avait pas pu reprendre son activité professionnelle, étant ainsi sans salaire depuis 2009. L'assurance-invalidité (ci-après : AI) lui avait reconnu une incapacité à 100 % et lui versait une petite indemnité mensuelle de l'ordre de CHF 700.- depuis le début de l'année 2014. Au vu de ce contexte financier, il avait, avec son épouse, vendu sa maison à Chêne-Bougeries en 2011 et avait recherché un appartement qu'il pouvait acquérir avec le produit net de ladite vente. Le but était de diminuer ses charges financières – le produit de la vente de sa précédente habitation dégageait un revenu de placement très inférieur au montant du loyer actuellement payé – et de prendre en compte son état physique. En effet, afin de satisfaire ses impératifs de rééducation, ses recherches s'étaient orientées vers l'acquisition d'un appartement proche d'un parc et d'un centre de gymnastique aquatique. C'était le cas de l'appartement présentement en cause, lequel était proche du Parc Bertrand et de la Clinique Générale-Beaulieu (ci-après : la clinique) qui possédait un centre de kinésithérapie reconnu. Si l'appartement qu'il avait trouvé n'était pas à vendre, son propriétaire lui avait assuré, au moment de la location, que la loi lui permettrait, sous certaines conditions, de l'acheter au bout de trois ans. Il avait donc signé avec le propriétaire une promesse de vente portant sur cet appartement qu'il souhaitait aujourd'hui exécuter. 10) Le 16 octobre 2014, le département a persisté dans les termes de sa décision et a conclu au rejet du recours. Les intérêts privés des acquéreurs et du vendeur l'emportaient incontestablement sur l'intérêt public. 11) Le 24 octobre 2014, M. COHEN a également conclu au rejet du recours. L'intérêt privé du locataire qui souhaitait acquérir l'appartement dépassait celui de la pure convenance personnelle. Quant à son propre intérêt privé, M. COHEN n'avait pas acheté son parc immobilier dans le but de le « découper » et de vendre les appartements. La vente litigieuse s'opérait dans le cadre d'un désengagement financier et de l'assurance de disposer d'assez de liquidités pour sa retraite. Lorsqu'il avait mis l'ensemble des bâtiments en PPE, dans l'optique de vendre certains appartements, il avait choisi de louer certains d'entre eux qui s'étaient libérés à des personnes ayant l'intention de les acheter quelques années plus tard. En agissant de la sorte, il s'était non seulement fondé sur le texte de la loi mais aussi sur un renseignement et une assurance donnés par écrit par le département le 5 avril 2005 et sur la pratique de ce dernier. Il avait ainsi obtenu deux autorisations de vente d'appartement en 2012, l'un dans l'immeuble sis 38, avenue Eugène-Pittard, et l'autre dans l'immeuble sis 2, chemin des Glycines. Il devait donc être protégé dans sa bonne foi. Dans la mesure où certains appartements situés dans des immeubles dont il était le propriétaire avaient déjà été vendus ou dévolus par donation, il

n'était plus en mesure de vendre les immeubles en bloc, aucun investisseur n'étant intéressé par ce type de transaction. Un refus de la part du département de vendre ses appartements supplémentaires aurait été une entrave disproportionnée à sa liberté de commerce. De surcroît, l'appartement litigieux ne répondait pas aux besoins prépondérants de la population, ni par son loyer, ni par sa surface. L'intérêt public à le maintenir en location ne pouvait ainsi pas l'emporter sur l'intérêt particulier de l'acquéreur et celui du vendeur. À l'appui de ses observations, il a notamment produit une attestation du 20 novembre 2013 de l'office cantonal de la population et des migrations (ci-après : OCPM), selon laquelle il avait annoncé le même jour son départ du canton pour s'établir à Monaco. 12) Par jugement du 28 avril 2015, le TAPI a admis le recours et annulé l'autorisation de vente litigieuse, un émolument de CHF 700.- étant mis à la charge de M. COHEN et de la famille VERCOLLIER, conjointement et solidairement.!

Si la proximité géographique du parc et du centre de rééducation avait sans doute constitué un critère important dans le choix de l'appartement en question, le locataire n'avait toutefois apporté aucun élément probant concernant la nature de ses traitements permettant de considérer que cette proximité soit à ce point essentielle. Le fait qu'il soit locataire ou propriétaire ne modifiait en rien sa situation pour profiter des avantages liés à cet appartement. Quant à M. COHEN, qui était un promoteur immobilier et propriétaire de plusieurs immeubles acquis dans un but d'investissement, son intérêt devait être apprécié différemment. En effet, il avait initié depuis quelques années déjà le processus de vente de ses appartements pour des raisons financières et il n'était pas contesté que le but initial de la location de l'appartement litigieux était sa revente après la durée exigée par la loi. Ainsi, l'aliénation en question ne pouvait pas être considéré comme étant nécessaire à la prise d'un domicile hors du canton qui n'avait, de toute évidence, pas constitué le motif pour l'aliénation en question. Dans ces circonstances, les intérêts privés de l'acheteur, de pure convenance personnelle, et du vendeur, de nature commerciale, devaient céder le pas à l'intérêt public au maintien du parc locatif genevois. Partant, le département aurait dû refuser l'autorisation de vente. Par ailleurs, il n'était pas établi que l'autorisation délivrée à l'intimé ait été le fruit d'une pratique constante du département, l'existence d'une telle pratique ne pouvant être admise sur la base de deux autorisations de vente préalablement délivrées. C'était en outre à tort que M. COHEN faisait valoir la protection de sa bonne foi dans le cadre de la présente procédure qui visait précisément à corriger la mauvaise application de la loi par le département. 13) Par acte expédié le 29 mai 2015, M. COHEN a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité. Il a conclu à son annulation et à la confirmation de l'arrêté du 10 juin 2014, ainsi qu'à la condamnation de l'ASLOCA à tous les frais de la procédure, y compris une indemnité valant participation aux honoraires de son avocat, et a repris en substance son argumentation antérieure, confirmant avoir agi de bonne foi.!

L'intérêt des acheteurs, pour l'un desquels l'appartement en cause convenait particulièrement aux contraintes liées à son handicap, dépassait largement l'intérêt de pure convenance. L'appartement en cause de cinq pièces, situé dans le quartier de Champel, pour un loyer de CHF 42'000.- par an, soit CHF 8'500.- la pièce, ne répondait, ni par son loyer, ni par sa surface, aux besoins prépondérants de la population. En se fiant au renseignement donné par le département et à la pratique de ce dernier, il avait initié le processus de vente de ses immeubles, lourdement hypothéqués, par appartement et avait effectué des donations à des membres de sa famille. Ces dispositions étaient irréversibles et le fait de l'empêcher de poursuivre ses démarches alors qu'elles avaient commencé avait pour effet de lui faire subir

un dommage considérable. 14) Le 23 juin 2015, le TAPI a transmis son dossier, sans formuler d'observations. 15) Le 20 juillet 2015, le département a fait siennes l'argumentation et les conclusions développées par M. COHEN. 16) Le 21 juillet 2015, l'ASLOCA a répondu au recours en concluant à son rejet, « sous suite de frais et dépens ». 17) Le 1^{er} septembre 2015, le département a annoncé n'avoir pas d'observations complémentaires à formuler. 18) Le 9 septembre 2015, M. COHEN a persisté dans les termes de son recours, se référant à un arrêt du Tribunal fédéral du 5 août 2015. Selon cet arrêt du Tribunal fédéral, la pesée des intérêts et l'évaluation du motif de refus devaient se faire au regard des intérêts privés en jeu de sorte qu'il ne suffisait pas d'évoquer de manière générale la nécessité de maintenir le logement dans le régime locatif, sans quoi une autorisation de vendre ne serait pratiquement jamais possible. 19) La famille VERCOLLIER n'ayant pas formulé d'observations ni, à l'instar de l'ASLOCA, d'observations finales, dans les délais impartis, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées le 15 janvier 2016. 20) Par courrier du 21 janvier 2016, M. Gérard VERCOLLIER a maintenu sa position exprimée dans son pli du 1^{er} octobre 2014. 21) Par écrit du 5 janvier 2017 faisant suite à une demande de renseignements de la chambre administrative du 5 décembre 2016, M. Gérard VERCOLLIER a indiqué que son épouse était actuellement sans emploi et serait à la retraite le 3 avril 2017 et que leur fils, qui était toujours financièrement et fiscalement à sa charge, poursuivait des études en vue d'un master à Paris (France), l'entrée dans la vie active étant prévue en juin 2018. Pour ce qui avait trait à la situation médicale, la clinique ne se reconnaissait pas apte à formuler une durée prévisible de ses traitements. Étaient produits l'acte de vente de leur maison de Chêne-Bougeries pour le montant de CHF 3'700'000.- le 18 novembre 2011, l'acte de promesse de vente et d'achat de l'appartement en cause, daté du 29 mars 2011, ainsi que la prolongation les 27 octobre et 3 novembre 2014 des effets de cette promesse jusqu'au 31 décembre 2015, des prorogations de l'échéance du bail dudit appartement jusqu'au 28 février 2017 (avenants des 31 mars 2015 et 8 avril 2016), ainsi que la motivation – non datée – d'une décision d'octroi de rente AI dès le 1^{er} septembre 2011, sur la base d'un taux d'invalidité de 100 %, correspondant à une incapacité totale de travail dans toute activité entrant en ligne de compte. Selon rapport du 19 décembre 2016 de son rhumatologue depuis 2008, le Docteur Antonello D'ORO, l'activité physique de l'intéressé était considérablement réduite, la station debout statique lui était très douloureuse et la station assise n'était plus tolérable au-delà de trente minutes, les déplacements en véhicule automobile lui étant tout particulièrement déconseillés. Outre l'absorption de médicaments morphiniques, les seuls soins qui soulageaient le patient étaient des séances de physiothérapie en milieu aquatique, qui avaient été interrompues en raison d'autres problèmes de santé de mars à août 2016 et devraient reprendre de façon plus régulière en 2017. À teneur d'une attestation de traitement du 5 janvier 2017 du centre de rééducation de la clinique, M. Gérard VEROCLLIER, né en 1951, avait suivi vingt-sept traitements auprès du cabinet de physiothérapie dudit centre du 27 janvier au 18 novembre 2016 inclus. 22) Seule l'ASLOCA s'est, par écriture du 8 février 2017, déterminée sur cet écrit et ces pièces, persistant dans ses conclusions. Le traitement de physiothérapie de M. Gérard VERCOLLIER avait eu lieu sur une période relativement brève et était désormais achevé au vu de la teneur de l'écrit du 5 janvier 2017. L'impérieuse nécessité de la proximité du Parc Bertrand et de la clinique était contestée. Les prorogations successives de bail renforçaient la conclusion selon laquelle le bail était, à tout le moins depuis le 1^{er} octobre 2014, un contrat de durée indéterminée ; les locataires pourraient

ainsi bénéficiaire de la jouissance de l'appartement en cause. La promesse de vente et d'achat étant antérieure à la conclusion du bail, ce dernier n'avait été établi qu'à la seule fin de permettre à la famille VERCOLLIER d'envisager de devenir propriétaire. L'opération contestée constituait ainsi en réalité une fraude à la loi, en particulier à l'art. 39 al. 3 LDTR. En outre, à teneur de la promesse de vente et d'achat, le 30 % du loyer mensuel versé par le locataire promettant-acquéreur serait considéré comme l'ayant été fait à valoir sur le solde des CHF 1'367'100.- restant à payer au titre du prix de vente. Ne figurait au dossier aucun élément montrant que la promesse de vente et d'achat serait toujours d'actualité, de sorte qu'elle était caduque et que, faute de vente à autoriser, la présente procédure n'avait plus d'objet. Enfin, malgré les prétendues assurances qu'auraient reçues les autres locataires de l'immeuble de ne pas se voir contraints d'acheter le logement qu'ils occupaient ou de s'en aller, et compte tenu de la volonté maintes fois réitérée de M. COHEN de procéder au démantèlement complet des immeubles locatifs qu'il avait érigés à seule fin de maximiser son profit, il ne s'agissait pas ici de voir un seul appartement retranché du parc locatif, mais potentiellement des dizaines, au cours des prochaines années. 23) Par lettre du 9 février 2017, la chambre administrative a informé les parties que la cause était gardée à juger.!

24) Le détail des arguments développés par les parties seront repris, en tant que de besoin, dans la partie en droit du présent arrêt. 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 10 juin 2014 (VA 12'181) autorisant l'aliénation d'un appartement de cinq pièces avec loggia dans l'immeuble sis 32, avenue Eugène-Pittard.

3) a. L'aliénation sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales), d'un appartement à usage d'habitation jusqu'alors offert en location est soumise à autorisation dans la mesure où l'appartement entre, à raison de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logement où sévit la pénurie (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 et allant de l'art. 25 à l'art. 39 (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).

b. Les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'État en fonction du nombre de pièces par appartement (art. 11 al. 1 RDTR). Le Conseil d'État a constaté, en 2015, 2016 et 2017, qu'il y a pénurie, au sens des art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories des appartements d'une à sept pièces inclusivement (arrêtés du Conseil d'État déterminant les catégories de logement où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 15 janvier 2015, du 13 janvier 2016 et du 11 janvier 2017 - ArAppart - L 5 20.03).

c. L'appartement de cinq pièces concerné par la présente procédure entre dans ces catégories et sa vente est donc soumise à autorisation. 4) a. De l'avis de l'ASLOCA, au début de l'année 2017, aucun élément ne montrait que la promesse de vente et d'achat serait toujours d'actualité, de sorte qu'elle était caduque et que, faute de vente à autoriser, la présente procédure n'avait plus d'objet. b. Le formulaire ad hoc à l'aide duquel le vendeur adresse au

département sa requête en autorisation d'aliéner conformément à l'art. 39 al. 1 LDTR (art. 12 al. 1 RDTR) a pour but notamment de localiser l'appartement mis en vente, de connaître son statut, la désignation du propriétaire, de l'acquéreur, du locataire éventuel, le descriptif de l'appartement et ses conditions de vente (art. 12 al. 2). Ni la LDTR ni le RDTR n'exigent toutefois la preuve que la promesse de vente et d'achat signée avec le locataire soit encore en vigueur au moment où les juridictions administratives statuent sur recours. c. Les arguments et conclusions de l'ASLOCA sur ce point ne sauraient donc être suivis. Rien ne permet de retenir que la promesse de vente et d'achat entre le recourant et les locataires ne serait plus d'actualité et que la procédure n'aurait plus d'objet. 5) Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci : a) a été dès sa construction soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue – une modification entrée en vigueur le 19 novembre 2016 ajoutant « sous réserve du régime applicable à l'aliénation d'appartements destinés à la vente régi par l'article 8A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 » –, b) 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, c) n'a jamais été loué ou d) a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR (art. 39 al. 4 LDTR). En l'espèce, l'appartement loué en question est soumis au régime de la PPE uniquement depuis décembre 2009, soit longtemps après sa construction, et n'a jamais fait l'objet d'une autorisation d'aliéner, si bien qu'il n'existe aucun motif d'autorisation au sens de la disposition précitée. 6) a. 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 du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 1C_143/2011 du 14 juillet 2011). La politique prévue par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR), procède d'un intérêt public important (arrêts du Tribunal fédéral 1C_416/2016 du 27 mars 2017 consid. 2.3 ; 1C_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.3 – invoqué le 9 septembre 2015 par le recourant –, annulant l'ATA/999/2014 du 16 décembre 2014 ; 1C_180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.3 et les références ; ATA/230/2015 du 3 mars 2016 consid. 8 ; ATA/104/2011 du 15 février 2011, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_143/2011 du 14 juillet 2011). Le refus de l'autorisation de vendre un appartement loué lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose n'est pas contraire au principe de la proportionnalité, dès lors qu'il est consécutif, de la part de l'autorité administrative, à une pesée des intérêts en présence et à une évaluation de l'importance du motif de refus envisagé au regard des intérêts privés en jeu. En effet, la restriction à la liberté individuelle ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché (ATF 113 Ia 126 ss consid. 7b/aa p. 137 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.19/2003 du 8 avril 2003 consid. 2.1 ; ATA/1038/2016 du 13 décembre 2016 consid. 6a). b. Le département refuse l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. L'intérêt public et l'intérêt général résident dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués (art. 39 al. 2 LDTR). Selon l'art. 13 al. 1 RDTR, dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence. À teneur de l'al. 3, l'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement pour l'un des motifs suivants : a) nécessité de liquider un régime matrimonial

ou une succession, b) nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement, c) prise d'un nouveau domicile en dehors du canton. c. 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'acquérir 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). Les locataires souhaitant acquérir leurs logements doivent être considérés comme des locataires en place et leur avis retenu dans les termes de la comparaison (ATA/593/2016 du 12 juillet 2016 consid. 9). En cas de projet d'acquisition au sens de l'art. 39 al. 3 de la loi, 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 (art. 13 al. 2 RDTR). En l'espèce, toutes les conditions légales formelles sont remplies et la procédure à suivre par le vendeur et l'acheteur a été respectée, ce que ne conteste d'ailleurs pas l'ASLOCA. d. L'art. 39 al. 3 LDTR ne fait qu'instaurer une présomption. L'autorité n'est pas dispensée de procéder librement à une pesée complète des intérêts en présence et il n'est pas exclu que la présomption puisse être renversée (arrêts 1C_357/2012 du 8 janvier 2013 consid. 4.2 ; 1C_180/2007 consid. 5.8). Toutefois, dans la pesée complète 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 ou du vendeur, par exemple en cas d'opération spéculative ou purement commerciale (arrêts du Tribunal fédéral 1C_416/2016 précité consid. 2.4, confirmant l'ATA/593/2016 précité ; 1C_68/2015 précité consid. 2.4). Lorsque l'intérêt de l'acquéreur à acheter son logement est de pure convenance, il ne s'agit de toute évidence pas d'un intérêt particulier qui serait prépondérant face à l'intérêt public poursuivi par la LDTR (arrêts du Tribunal fédéral 1C_49/2013 du 14 août 2013 ; 1C_357/2012 précité consid. 4.2). Il en va ainsi également d'un intérêt du propriétaire purement commercial (arrêt du Tribunal fédéral 1C_497/2012 précité consid. 5). 7) Les intérêts qui s'opposent en l'espèce sont, d'une part, les intérêts privés des locataires à l'acquisition de l'appartement qu'ils occupent et du vendeur à la vente de celui-ci et, d'autre part, l'intérêt public au maintien du parc locatif genevois. 8) a. Dans le cadre d'un arrêt, non frappé d'un recours au Tribunal fédéral, un recourant prétendait vouloir acquérir l'appartement en raison de ses fréquentes consultations auprès de professionnels de la médecine intervenant en partie aux Hôpitaux universitaires de Genève (ci-après : HUG), situés à proximité de son logement ; en raison de ses vertiges et de ses autres problèmes de santé, vivre dans un appartement au rez-de-chaussée, entièrement rénové et aménagé à ses frais, lui assurant un grand confort pour ses vieux jours, le rassurait. Selon la chambre de céans, si le recourant souffrait effectivement de nombreux problèmes de santé, aucun élément du dossier ne démontrait qu'il aurait un besoin plus accru que n'importe quelle autre personne d'habiter à proximité des HUG. Si cette proximité géographique était sans doute rassurante pour le recourant, ce dernier n'avait pas précisé lesquels de ses traitements étaient effectués aux HUG, si bien qu'il n'était pas possible de considérer que cette proximité était essentielle à ses traitements, ce d'autant moins que le médecin traitant de l'intéressé exerçait à la rue de Chantepoulet, soit à une distance certaine

du domicile de celui-ci. Pour continuer à profiter des avantages de cet appartement, rien n'empêchait le recourant de continuer à le louer. En effet, aucune résiliation de bail n'avait été annoncée au recourant par la propriétaire. Ainsi, le recourant ne se trouvait pas sans logement. Une telle situation ne pouvait d'ailleurs que difficilement se concevoir, puisque celui-ci était propriétaire de plusieurs appartements loués à Genève, dans lesquels il pourrait emménager, après avoir fait déménager les locataires, s'il se trouvait sans logement (ATA/230/2015 précité consid. 12).!

!> Dans le cas où le recours des locataires contre l' ATA/999/2014 précité a été admis par le Tribunal fédéral, les locataires habitaient l'appartement en question depuis six ans avec leur fille – depuis quatre ans et demi au moment de la requête d'autorisation de vente – et le souhait de continuer à vivre dans ledit logement était indubitable. La volonté du propriétaire, avant de décéder, était de vendre le bien à ces locataires à un prix nettement inférieur au prix du marché de sorte qu'ils trouveraient à se loger à des conditions plus favorables, ce qui n'allait pas à l'encontre du but poursuivi par la LDTR. Le cas était tellement spécifique qu'il n'y avait pas de raison de craindre de nouvelles demandes d'autorisation de vente du même genre. Dans ces circonstances, le refus opposé aux recourants procédait d'une pesée insoutenable des intérêts en présence et portait en outre une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété (arrêt du Tribunal fédéral 1C_68/2015 précité consid. 2.4 et 2.5). Dans un arrêt relativement récent, la chambre administrative a considéré que, si l'on pouvait comprendre le souhait de la locataire d'acquérir l'appartement qu'elle louait dans le but d'y habiter au moins jusqu'à l'âge de la retraite, soit d'en faire sa résidence principale et ainsi ne pas craindre de perdre son logement, son intérêt n'en relevait pas moins de la seule convenance personnelle. Il était également rappelé que la promesse de vente, signée l'année suivant la conclusion du contrat de bail, prévoyait qu'une partie du loyer versé serait déduit du prix de vente de l'appartement, ce qui indiquait que l'intérêt initial de la locataire était d'acheter le bien en question ; dès lors, il était normal que le coût global de son logement soit inférieur au loyer dont elle s'acquittait actuellement. Le seul aspect financier d'un locataire qui serait économiquement avantageux s'il achetait le bien qu'il louait ne permettait pas de donner un poids prépondérant à son intérêt privé, l'emportant sur l'intérêt public à garder l'appartement dans le parc locatif, au vu de la pénurie sévissant dans le canton de Genève (ATA/593/2016 précité consid. 16). Cet arrêt et sa motivation ont été confirmés par le Tribunal fédéral. Selon la Haute Cour, il n'était pas insoutenable de retenir que l'intérêt de la locataire acheteuse était également de pure convenance personnelle puisqu'il s'agissait en définitive de réduire ses frais de logement. Les autorités cantonales pouvaient se montrer plus sévères à l'égard d'une locataire qui avait d'emblée convenu d'un achat et n'avait occupé l'appartement durant trois ans que dans le but de satisfaire aux conditions posées par l'art. 39 al. 3 LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2016 précité). 9) Dans le cas présent, le fait que la promesse de vente et d'achat ait été conclue juste avant le contrat de bail paraît problématique par rapport à la présomption de l'art. 39 al. 3 LDTR. En outre, la promesse de vente et d'achat prévoit qu'une partie du loyer versé sera déduite du prix de vente de l'appartement, ce qui confirme que l'intérêt initial des locataires était d'acheter le bien en question. Ces circonstances n'excluent toutefois pas une pesée libre et complète des intérêts en présence.!

!> À l'instar de ce qui a été retenu dans un arrêt de la chambre de céans concernant le même recourant et une adresse voisine, la vente présentement litigieuse ne se fait pas dans un contexte spéculatif (ATA/593/2016 précité consid. 16). En outre, le fait qu'en cas de vente, l'acquéreur sera logé à des conditions plus favorables que ses conditions actuelles n'est pas contraire à l'esprit de la LDTR (arrêt du Tribunal fédéral

1C_68/2015 précité consid. 2.4). La famille VERCOLLIER souhaite acquérir l'appartement qu'elle loue en raison des problèmes de santé de M. Gérard VERCOLLIER qui ont conduit à la vente en 2011 de la maison familiale et à l'emménagement dans l'appartement en cause, afin de diminuer ses charges financières et de se trouver à proximité d'un parc et d'un centre de rééducation. Cela étant, le recourant ne saurait se prévaloir de l'intérêt des locataires acheteurs, en particulier de M. Gérard VERCOLLIER, dans la mesure où ceux-ci, partie intimée dans la procédure devant le TAPI, ont renoncé à recourir contre le jugement de ce dernier auprès de la chambre administrative (arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2016 précité consid. 2.5). Quoiqu'il en soit, même si l'intérêt de la famille VERCOLLIER était pris en compte, l'issue du litige n'en serait pas modifiée, pour les motifs qui suivent. Le Parc Bertrand, effectivement à proximité de l'appartement concerné, n'est pas le seul parc de Genève. Certes, les séances en piscine sont les seuls soins qui, avec le traitement morphinique, soulagent les importantes et invalidantes douleurs lombaires de M. Gérard VERCOLLIER, et la clinique a l'avantage d'être située tout près de l'appartement en cause. Cependant, comme le relève l'ASLOCA, les séances suivies au sein de la clinique ont eu lieu durant un laps de temps limité et seulement en 2016, et avec une interruption que le rhumatologue de l'intéressé a expliqué par d'autres problèmes de santé. De plus, la clinique n'est pas le seul établissement dans le canton de Genève à proposer des soins de physiothérapie en piscine (<https://tel.local.ch/fr/q?what=Piscine+de+R%C3%A9ducation+en+Physioth%C3%A9rapie&where=Gen%C3%A8ve&rid=LIN0>). Enfin, le rhumatologue traitant de l'intéressé exerce dans la commune de Plan-les-Ouates, soit à une distance certaine du domicile de celui-ci. Au demeurant et en tout état de cause, comme cela a été relevé dans l'ATA/230/2015 précité consid. 12, pour continuer à profiter des avantages de cet appartement, rien n'empêche la famille VERCOLLIER de continuer à le louer. En effet, aucune résiliation de bail n'a été annoncée aux locataires par le propriétaire. Ainsi, ceux-ci ne se trouvent pas sans logement. Dans ces circonstances, l'intérêt – légitime – de la famille VERCOLLIER à l'achat de l'appartement en cause ne saurait primer l'intérêt public opposé. 10) Quant à M. COHEN, il prétend vouloir vendre l'appartement pour des raisons de désintéressement et pour disposer de liquidités pour sa retraite. Il estime également qu'il n'a pas d'autre choix que de vendre ses appartements individuellement dans l'immeuble en question, en raison du fait qu'il n'est propriétaire que de neuf appartements sur les dix, étant relevé qu'à teneur du ch. 5 de l'état de fait de l'ATA/374/2016 du 3 mai 2016, il a donné un appartement à sa fille et un autre à son frère dans le même immeuble du 32, avenue Eugène-Pittard. Ce raisonnement ne saurait être suivi. En effet, le recourant perçoit des revenus des appartements mis en location et a fait don de plusieurs appartements à des membres de sa famille, ceci venant appuyer le fait qu'il n'est pas dans une situation financière lui imposant la vente d'un bien immobilier, ce qu'il n'a en tout cas pas démontré. La justification de la vente individualisée de l'appartement en cause est purement économique. Par ailleurs, il n'est nullement démontré par le recourant que la vente en bloc d'un lot de neuf – ou huit – appartements sur dix est impossible, le seul fait qu'il aurait vendu en bloc les immeubles 2 et 4, rue des Glycines n'excluant pas la vente de l'immeuble sis 32, avenue Eugène-Pittard. 11) Le recourant se réfère à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_68/2015 précité dans lequel il est rappelé que la pesée des intérêts et l'évaluation du motif de refus devaient se faire au regard des intérêts en jeu de sorte qu'il ne suffisait pas d'évoquer de manière générale la nécessité de maintenir le logement dans le régime locatif, sans quoi une autorisation de vendre ne serait pratiquement jamais possible. La situation de fait n'était pas comparable avec la

présente affaire. La volonté du propriétaire, avant de décéder, était de vendre le bien aux locataires, qui l'habitaient avec leur fille depuis six ans au moment du prononcé de l'arrêt du Tribunal fédéral et avaient le souhait indubitable de continuer à y vivre, à un prix nettement inférieur au prix du marché de sorte qu'ils trouveraient à se loger à des conditions plus favorables, ce qui n'allait pas à l'encontre du but poursuivi par la LDTR. Le cas était tellement spécifique qu'il n'y avait pas de raison de craindre de nouvelles demandes d'autorisation de vente du même genre. Il s'agissait d'une vente unique dans ces circonstances très particulières. Il n'en va pas de même dans la présente procédure. En effet, et même si la vente n'a pas un but spéculatif, les locataires n'ont pas démontré un besoin – financier ou pour des motifs de santé – à l'acquisition du logement primant l'intérêt public opposé, et il n'est pas contesté que le vendeur souhaite, à l'image de la vente litigieuse, aliéner l'ensemble de ses appartements de manière individualisée. Les circonstances du cas d'espèce ne sont ainsi pas semblables à celles de l'arrêt du Tribunal fédéral précité.

12) Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir une nette prépondérance de l'intérêt public sur l'intérêt privé des acheteurs, respectivement du vendeur, si bien que la vente serait contraire à l'art. 39 al. 2 et 3 LDTR. Ainsi, le TAPI n'a pas violé la disposition précitée, ni n'a fait preuve d'arbitraire dans le prononcé de son jugement.

13) a. M. COHEN invoque également la protection de sa bonne foi d'administré, dès lors qu'il s'est fondé sur un courrier du département, daté du 5 avril 2005, à l'attention de son notaire, lui assurant que si les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR étaient remplies, le département octroierait automatiquement l'autorisation d'aliéner. Sur cette base, il a déjà pu obtenir l'autorisation d'aliéner deux de ses appartements.

b. Découlant directement de l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; 131 II 627 consid. 6.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_151/2012 du 5 juillet 2012 consid. 4.2.1 ; 2C_1023/2011 du 10 mai 2012 consid. 5). Selon la jurisprudence, les assurances ou les renseignements erronés donnés par les autorités confèrent des droits aux justiciables lorsque les cinq conditions cumulatives suivantes sont remplies. Tout d'abord, on doit être en présence d'une promesse concrète effectuée à l'égard d'une personne déterminée. Il faut également que l'autorité ait agi dans le cadre et dans les limites de sa compétence, que la personne concernée n'ait pas été en mesure de se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni, qu'elle se soit fondée sur ce renseignement pour prendre des dispositions qu'elle ne peut ensuite modifier sans subir de préjudice et, enfin, que la loi n'ait pas subi de changement depuis le moment où la promesse a été faite (arrêts précités ; ATA/593/2016 précité consid. 20 et les références citées ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. 1, 3^{ème} éd., 2012, p. 922 ss n. 6.4.1.2 et 6.4.2.1 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 196 s n. 578 s ; Ulrich HÄFELIN/Georg MÜLLER/Felix UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7^{ème} éd., 2016, p. 141 ss et p. 158 n. 699 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, vol. 2, 3^{ème} éd., 2013, p. 548 n. 1173 ss). c. En l'espèce, le courrier mentionné n'est pas adressé directement à M. COHEN, mais à son notaire. Au vu du seul courrier produit, il est impossible de savoir à quelle procédure se réfère ledit écrit. Il est cependant incontestable que l'affaire visée par la missive d'avril

2005 ne concernait pas la présente procédure. En effet, cette lettre a été envoyée six ans avant la signature du bail. Dès lors, le département ne se référait pas à l'appartement visé par l'autorisation litigieuse de sorte que le recourant ne pouvait pas se fier à ladite lettre pour espérer pouvoir vendre tous ses biens, dont celui qui fait l'objet de la présente affaire. Par ailleurs, comme l'a justement retenu le TAPI, le seul fait d'avoir obtenu deux autorisations d'aliéner en 2012 ne suffit pas à établir une pratique constante du département, ce que ce dernier n'a d'ailleurs jamais prétendu avoir. En rejetant ce grief, le TAPI n'a pas méconnu le principe de la bonne foi de l'administré. 14) Par ailleurs, le fait que le loyer annuel s'élève ici à CHF 42'000.-, soit CHF 8'400.- par pièce, pourrait avoir une pertinence sous l'angle des besoins prépondérants de la population au sens des art. 6 al. 3 et 9 al. 3 LDTR et de l'arrêté du Conseil d'État relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population du 24 août 2011 (ArRLoyers - L 5 20.05), soit pour les démolitions (chapitre II) et transformations (chapitre IV), mais non sous l'angle des catégories de logements où sévit la pénurie au sens des art. 25 à 39 LDTR ainsi que des ArAppart, soit pour les mesures visant à lutter contre la pénurie d'appartements locatifs (chapitre VII). C'est dans un cas bien particulier, où entrait en jeu un pur intérêt – privé – commercial, voire spéculatif, visant la vente successive des appartements d'un immeuble locatif, et très différent de la présente cause que l'intérêt public à la préservation de loyers bon marché visé par la LDTR a été pris en compte avec celui de maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués expressément mentionné par l'art. 39 al. 2 LDTR (arrêt du Tribunal fédéral 1C_357/2012 du 8 janvier 2013, confirmant l'ATA/330/2012 du 5 juin 2012, notamment consid. 15 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_139/2011 du 14 juillet 2011). C'est donc en vain que le recourant fait valoir que l'appartement en cause dépasserait largement, par ses dimensions et son loyer, les besoins prépondérants de la population. 15) Enfin, contrairement à ce que prétend de manière sommaire le recourant, mais conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral applicable au vu de la nette prépondérance de l'intérêt public en l'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 1C_139/2011 du 14 juillet 2011 consid. 2.3), il n'y a aucune atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété consacrée par l'art. 26 Cst. 16) En conséquence, le jugement querellé étant conforme au droit, le recours sera rejeté. 17) Un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge du seul recourant, M. COHEN (art. 87 al. 1 LPA). En revanche, une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à l'ASLOCA, qui obtient gain de cause, à la charge du recourant pour deux tiers et de l'État de Genève pour un tiers (art. 87 al. 2 LPA). * * * *