

GE_GERICHTE JTAPI/14/2025 vom 7. Januar 2025

GE Cour de justice, 2025-01-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_14_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/14/2025 du 7 janvier 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/14/2025 del 7 gennaio 2025

Erwägungen

E. 1

de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05, art. 143 et 145 al. 1 LCI ; art. 45 al. 1 LDTR).

E. 2

L'autorité de chose jugée (ou force de chose jugée au sens matériel) interdit de remettre en cause, dans une nouvelle procédure, entre les mêmes parties, une prétention identique qui a été définitivement jugée. Il y a identité de l'objet du litige quand, dans l'un et l'autre procès, les parties soumettent au tribunal la même prétention, en reprenant les mêmes conclusions et en se basant sur le même complexe de faits. L'identité de l'objet du litige s'entend au sens matériel ; il n'est

- 15/28 - A/1833/2023 pas nécessaire, ni même déterminant que les conclusions soient formulées de manière identique (ATF 144 I 11 consid. 4.2 ; 142 III 210 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_752/2021 du 19 mai 2022 consid. 3.1 ; ATA/1281/2022 du 20 décembre 2022 consid. 2a). Selon la doctrine, l'autorité de chose jugée se rapporte à celle d'une décision prise sur recours ou par une juridiction saisie d'une action. Le réexamen approfondi de l'affaire qui a dû être effectué sur recours ou par la juridiction saisie d'une action justifie de reconnaître une plus grande portée à l'autorité de chose jugée : les points tranchés sur recours ou par une juridiction ne pourront être revus, en ce qui concerne les mêmes parties, les mêmes faits et les mêmes motifs, que si des motifs de révision (art. 80 LPA) sont présents. À cet égard, il faut souligner que l'autorité de chose jugée ne se rapporte qu'aux points effectivement tranchés par l'autorité de recours ; il y aura donc lieu de se référer aux motifs de sa décision pour définir la portée de l'autorité de la chose jugée (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2e éd., 2018, n. 867 à 869).

L'autorité matérielle de la chose jugée signifie qu'un jugement formellement entré en force est déterminant à l'égard de toute procédure ultérieure opposant les mêmes parties. Elle a un effet positif et un effet négatif. Sous son aspect positif, l'autorité matérielle de la chose jugée implique que le tribunal est lié, pour tout procès ultérieur, par ce qui a été constaté dans le dispositif du jugement du procès précédent. D'un point de vue négatif, l'autorité matérielle de la chose jugée interdit à tout tribunal d'entrer en matière sur une action dont l'objet du litige est identique à celui qui a déjà été jugé définitivement (res iudicata), à moins que le demandeur ne puisse faire valoir un intérêt digne de protection à la répétition de la décision antérieure (ATF 145 III 143 consid. 5.1 ; 142 III 210 consid. 2 et 2.1).

E. 3

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 LPA. S'agissant de la condition de recevabilité du recours sous l'angle de la qualité pour recourir des recourants (art. 60 LPA), il sera

constaté, conformément aux principes applicables à la notion d'autorité de chose jugée telle qu'exposée supra, qu'elle est également remplie dans le présent cas. En effet, la chambre administrative a retenu, dans son arrêt 13_____ - entré en force et opposant les mêmes parties que celles participant à la présente procédure -, que les recourants étaient atteints par la décision attaquée et disposaient d'un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification. Il sera également relevé que la chambre administrative est parvenue à ce constat tout en ayant connaissance de la présence au dossier d'une confirmation du dépôt de l'acte notarié d'achat à terme relatif aux appartements 1 et 2 le _____ 2023 au registre foncier, conformément à l'art. 972 CC. Partant, lié par l'13_____, le tribunal ne saurait examiner, dans le cadre du présent jugement, la conséquence d'un éventuel transfert de propriété des deux lots précités sur l'existence d'un intérêt actuel des recourants à recourir, la question d'un intérêt digne de protection

- 16/28 - A/1833/2023 de ces derniers à pouvoir recourir contre l'arrêté litigieux ayant déjà été tranchée par la chambre administrative, comme vu supra. Par conséquent, le recours faisant l'objet de la présente procédure sera déclaré recevable.

E. 4

Les recourants concluent, à titre principal, à la constatation de la nullité de l'autorisation attaquée.

E. 5

D'après la jurisprudence, la nullité d'un acte commis en violation de la loi, qui peut être invoquée en tout temps, devant toute autorité et doit être constatée d'office (cf. arrêt du Tribunal fédéral 9C_333/2007 du 24 juillet 2008 consid. 2.1), doit résulter ou bien d'une disposition légale expresse, ou bien du sens et du but de la norme en question. En d'autres termes, hormis les cas expressément prévus par la loi, il n'y a lieu d'admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (cf. ATF 121 III 156 consid. 1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_538/2013 ; 6B_563/2013 du 14 octobre 2013 consid. 5.3 ; 2C_34/2013 du 21 janvier 2013 consid. 6.3). Ainsi, d'après la jurisprudence, la nullité d'une décision n'est admise que si le vice dont elle est entachée est particulièrement grave, est manifeste ou du moins facilement décelable et si, en outre, la constatation de la nullité ne met pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Des vices de procédure spécifiques comme l'incompétence de l'autorité qui a pris la décision conduisent à la constatation de la nullité de cette dernière (ATF 138 III 49 consid. 4.4.3 ; 137 I 273 consid. 3.1 ; 132 II 21 consid. 3.1 ; 129 I 361 consid. 2.1 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_538/2013, 6B_563/2013 du 14 octobre 2013 consid. 5.3 ; 2C_34/2013 du 21 janvier 2013 consid. 6.3), mais tout vice de forme n'entraîne pas une telle conséquence. L'illégalité d'une décision (reposant sur des vices de fond) ne constitue en revanche pas, par principe, un motif de nullité ; elle doit au contraire être invoquée dans le cadre des voies ordinaires de recours (cf. not. ATF 130 II 249 consid. 2.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_192/2021 du 27 septembre 2021 consid. 2.2 ; 2C_573/2020 du 22 avril 2021 consid. 5 ; 2C_1031/2019 du 18 septembre 2020 consid. 2.1).

E. 6

En l'espèce, les recourants invoquent la nullité de la décision du _____ 2023 au motif que le département aurait gravement violé l'art. 39 LDTR. Or, conformément à la jurisprudence citée supra, la potentielle illégalité d'une décision reposant sur des vices de fond, comme

cela serait le cas à suivre les arguments des recourants, ne saurait, même si ces vices devaient être avérés, conduire à la constatation de la nullité de l'acte en cause. En effet, il s'agit d'arguments qui doivent être invoqués par le biais des voies de droit ordinaire, ce que les recourants font d'ailleurs, dès lors qu'ils concluent également, dans le cadre de leur recours, à l'annulation de la décision attaquée. Pour le surplus, force est de constater que l'autorisation litigieuse a été délivrée par l'autorité compétente, ce que les recourants ne contestent pas. En outre, aucun motif

- 17/28 - A/1833/2023 de nullité, au sens de la jurisprudence citée ci-dessus, ne ressort des éléments au dossier et les recourants ne démontrent pas davantage, ni même invoquent, l'existence de tels motifs. Enfin, le tribunal relève que la chambre administrative fait état du grief des recourants concernant la nullité de l'arrêté VA 6_____ au consid. 3 de la partie « En droit » de l'13_____. Il en va de même de la majeure y relative, développée par la chambre administrative au consid. 3.3. Même si la chambre administrative n'a pas formellement écarté ce grief, le tribunal ne peut que constater, dès lors que la question de la nullité doit être examinée d'office par l'autorité saisie, que l'instance de recours précitée a implicitement considéré, par le biais de l'13_____, que ce grief tombait à faux, faute de quoi elle aurait dû admettre le recours sur cette base. Partant, eu égard aux éléments qui précèdent, le tribunal ne saurait constater la nullité de la décision attaquée.

E. 7

Les recourants ont également conclu, préalablement, à la constatation de l'effet suspensif du recours.

E. 8

En l'occurrence, le tribunal rappelle que l'arrêté autorisant la vente des appartements 1 à 6 faisant l'objet de la présente procédure constitue, conformément à l'13_____ entré en force, une décision attaquable en ce qu'il porte sur les appartements 1 et 2. Pour le surplus, cet arrêté n'a pas été déclaré exécutoire nonobstant recours et tant le DT que les intimées n'ont pas sollicité le retrait de l'effet suspensif y relatif durant la présente procédure, ce même après l'entrée en force de l'ATA précité qui qualifiait ledit arrêté de décision attaquable et nonobstant la conclusion formulée par les recourants, au stade du recours déjà, tendant à la constatation d'un tel effet suspensif. Partant, il sera constaté que le recours faisant l'objet de la présente procédure emporte effet suspensif ex lege, conformément aux art. 66 al. 1 LPA et 45 al. 2 LDTR. De ce fait, il sera constaté que l'autorisation de vente attaquée, en ce qu'elle porte sur les appartements 1 et 2, n'est pas entrée en force et n'a donc pas pu déployer d'effets sur le plan administratif. Ainsi, l'examen du bien-fondé de cette dernière n'est pas dépourvue d'objet, indépendamment de la question de savoir si C_____ SA dispose toujours de la propriété des lots litigieux sur le plan civil. En effet, il appartient au tribunal, dans le cadre du présent recours, de déterminer, à la lumière des griefs formulés par les recourants, si c'est à bon droit, en application notamment de la LDTR et du RDTR, que l'autorisation d'aliéner querellée a été délivrée et non de déterminer si une vente en matière immobilière a valablement été effectuée sur le plan civil, sauf à outrepasser l'objet du présent litige et sortir de son champ de compétence. La chambre administrative a d'ailleurs relevé que la question de savoir si C_____ SA disposait toujours de la propriété des lots relevait, outre des conséquences de l'13_____, de problématiques de droit civil. Dans le

- 18/28 - A/1833/2023 même sens, les recourants ont indiqué, dans leurs écritures du 29 octobre 2024, que les conséquences civiles pouvaient être réservées, celles-ci étant du ressort, cas échéant, des juridictions civiles.

E. 9

Au titre de mesures d’instruction, les recourants ont sollicité, dans le cadre de leur recours, la production de la transaction globale passée entre C_____ SA, D_____ SA et l’E_____ ainsi que celle du jugement du tribunal y relatif.

E. 10

Dès lors que des copies, tant des conclusions d’accord conclues le 14 novembre 2022 par le DT, C_____ SA, D_____ SA et l’E_____ que du 5_____ figurent au dossier de la présente procédure, auquel les recourants ont eu accès en tant que parties à la procédure, force est de constater que la requête de mesures d’instruction est devenue sans objet, ces derniers n’ayant désormais plus d’intérêt à ce que cette question soit tranchée.

E. 11

Dans le même sens, vu l’admission de la qualité pour recourir des recourants, leur grief relatif à une violation grave du droit d’être entendu dans l’hypothèse où leur qualité de parties à la présente procédure aurait été écartée est désormais sans objet, dès lors que ladite qualité de parties leur a été reconnue et que leurs arguments seront examinés dans le cadre du présent jugement.

E. 12

Selon l’art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l’excès et l’abus du pouvoir d’appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n’ont pas compétence pour apprécier l’opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l’espèce. Il y a en particulier abus du pouvoir d’appréciation lorsque l’autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu’elle viole des principes généraux du droit tels que l’interdiction de l’arbitraire, l’égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

E. 13

Les arguments formulés par les parties à l’appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d’un recours, le tribunal applique le droit d’office et que s’il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n’est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/84/2022 du 1er février 2022 consid. 3).

E. 14

Sur le fond, les recourants invoquent, dans un premier grief, une violation de l’art. 39 al. 1 LDTR, qui devraient, selon eux, conduire à l’annulation de l’arrêté contesté.

- 19/28 - A/1833/2023

E. 15

En vertu de l'art. 25 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 VII relatif aux mesures visant à lutter contre la pénurie d'appartements locatifs et allant de l'art. 25 à l'art. 39 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 (al. 2).

E. 16

À teneur de l'art. 39 al. 1 LDTR, l'aliénation sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales), d'un appartement à usage d'habitation, jusqu'alors offert en location, est soumise à autorisation dans la mesure où l'appartement entre, à raison de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logement où sévit la pénurie.

E. 17

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).

E. 18

Selon l'arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, tant dans sa version applicable au moment du prononcé de la décision attaquée que dans celle du 15 novembre 2023 en vigueur dès le 1er janvier 2024 (ArAppart – L 5 20.03) actuellement applicable, il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement.

E. 19

À teneur de l'art. 12 RDTR, le vendeur, qui a l'obligation de solliciter l'autorisation prévue à l'art. 39 al. 1 LDTR, adresse, à l'aide du formulaire ad hoc et avant la conclusion de l'aliénation, une requête au département (al. 1). Le formulaire ad hoc a pour but notamment de localiser l'appartement mis en vente, de connaître son statut, la désignation du propriétaire, de l'acquéreur, du locataire éventuel, le descriptif de l'appartement et ses conditions de vente (al. 2).

E. 20

En l'espèce, les appartements 1 et 2 faisant l'objet du présent litige comportent chacun trois pièces à usage d'habitation et ont été jusqu'ici offerts à la location aux recourants. Ils entrent ainsi, en raison de leur type, dans la catégorie de logements où sévit la pénurie. Pour ces raisons, ils sont soumis à autorisation d'aliéner, ce qui n'est pas contesté par les parties. Les recourants se prévalent du fait que le DT n'aurait pas procédé à l'instruction nécessaire à la procédure d'autorisation prévue par l'art. 39 LDTR, dès lors qu'il aurait autorisé la vente des appartements 1 et 2 uniquement sur la base du 5 _____ entré en force, qui ne portait pourtant pas sur les deux appartements précités. Le tribunal constate que C _____ SA a adressé au DT, le 6 février 2023, au moyen du formulaire ad hoc mentionné à l'art. 12 RDTR, une requête en autorisation d'aliéner six appartements du même immeuble, dont les appartements 1 et 2, à

- 20/28 - A/1833/2023 D _____ SA. Par arrêté VA 6 _____ faisant l'objet de la présente procédure, le département a autorisé cette vente « en bloc ». Cet arrêté précité mentionne les bases légales et réglementaires sur lesquelles il se fonde, soit notamment les art. 39 al. 2 LDTR et 13 al. 1 RDTR. Il contient également une motivation. Le département indique en effet avoir considéré, au vu du nombre d'appartements cédés « en bloc » et du fait que l'acquéreur reprenait les droits et obligations découlant des contrats de bail en cours, que l'intérêt public à la préservation du parc locatif n'était pas mis en péril, dans le cadre de la pesée des intérêts et en application du principe de proportionnalité. L'arrêté précise encore qu'il ne saurait être invoqué ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des six appartements concernés en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR ; cette condition ferait en outre l'objet d'une mention auprès du registre foncier requise par le DT en application de l'art. 962 CC. Enfin, ledit arrêté précise encore que les appartements visés par ses soins sont destinés à l'habitation, à l'exclusion de toute activité commerciale ou administrative. Partant, force est de constater que le DT a été en mesure, avant de rendre l'autorisation querellée, de localiser les appartements mis en vente, de connaître leur statut, la désignation du propriétaire, de l'acquéreur, des locataires, le descriptif des appartements ainsi que leurs conditions de vente, conformément aux conditions posées par l'art. 12 RDTR. Il a en outre rendu une décision motivée, en application des dispositions légales et réglementaires applicables, qu'elle mentionne d'ailleurs. Pour le surplus, le département a déjà eu l'occasion d'examiner la situation des six appartements concernés par l'arrêté attaqué, dans le cadre de la procédure A 4 _____. En effet, cette procédure, à laquelle le DT était partie, a abouti à la signature, notamment par ce dernier, puis à la ratification par 5 _____ entré en force, de conclusions d'accord portant sur la vente des six appartements concernés par l'arrêté contesté. Le fait que l'objet du litige de la procédure A 4 _____ était en réalité, comme retenu par l'13 _____, limité aux appartements 3, 4 et 5, à l'exclusion notamment des appartements 1 et 2, ne change rien au fait que le DT a, quoi qu'il en soit, dû examiner la situation de ces deux logements avant d'accepter de les inclure dans le bloc d'appartements dont la vente était autorisée par l'arrêté VA 3 _____ du _____ 2022. Or, le département avait déjà considéré, à cette première occasion, que les conditions de délivrance d'une autorisation selon l'art. 39 LDTR étaient remplies, notamment au regard de l'intérêt public du maintien du parc locatif, compte tenu la vente « en bloc » des appartements 3, 4 et 5 et du fait que les droits et obligations découlant des baux en cours seraient repris par l'acquéreur. L'on distingue ainsi mal en quoi le fait d'ajouter les appartements 1 et 2 au bloc précité, tous sis pour rappel dans le même immeuble, modifierait à tel point les circonstances que le DT pourrait être considéré comme n'ayant aucune connaissance de la situation. Les recourants se prévalent de l'art. 39 al. 5 LDTR - qui prévoit qu'au cas où l'autorisation est délivrée, celle-ci peut être soumise à certaines conditions

- 21/28 - A/1833/2023 concernant le relogement du locataire -, pour en déduire que l'instruction de la requête d'autorisation de vente serait viciée, faute pour le DT d'avoir examiné le respect de cette condition. Toutefois, cette allégation ne saurait emporter la conviction. En effet, l'absence d'examen par le DT, dans le cadre de l'instruction de la demande ayant conduit au prononcé de l'arrêté attaqué, de la question du relogement de locataire ne prête pas le flanc à la critique. En effet, l'on peine à comprendre pour quels motifs le département aurait dû procéder à une telle analyse avant de se déterminer sur l'aliénation sollicitée, dès lors qu'une telle aliénation n'aurait pas pour conséquence de faire sortir du marché locatif les six appartements concernés, comme le prévoit explicitement

l'arrêté litigieux. Les recourants ne sauraient ainsi tirer aucun argument de l'absence d'examen de la question du relogement des locataires par le DT. Partant, eu égard au développement qui précède, il sera constaté qu'aucune violation de l'art. 39 al. 1 LDTR s'agissant du traitement formel de la procédure d'autorisation par le DT ayant conduit au prononcé de l'arrêté litigieux n'est à déplorer in casu. Infondé, le grief y relatif sera écarté.

E. 21

Les recourants se prévalent également d'une violation de l'art. 39 al. 2 à 4 LDTR.

E. 22

S'agissant tout d'abord de l'art. 39 al. 3 LDTR, à teneur de cette disposition légale, afin de prévenir le changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis 3 ans au moins, d'acquiescer ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si 60 % des locataires en place acceptent formellement cette acquisition; dans ce cas cependant, les locataires restants devront obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.

E. 23

En l'espèce, il n'est pas contesté par les parties que les conditions d'application de l'art. 39 al. 3 LDTR ne sont pas remplies s'agissant de la vente des appartements 1 et 2 à D _____ SA, cette dernière n'en étant pas locataire.

Partant, force est de constater qu'aucune violation de l'art. 39 al. 3 LDTR n'est à déplorer.

E. 24

À teneur de l'art. 39 al. 4 LDTR (« Motifs d'autorisation ») l'aliénation d'un appartement est autorisée si celui-ci : a) a été soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue dès sa construction ; b) s'il était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étage ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée ; c) s'il n'a jamais été loué ; d) s'il a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi.

- 22/28 - A/1833/2023 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 propriété par étages et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa.

E. 25

En cas de réalisation d'une des quatre hypothèses visées par l'art. 39 al. 4 LDTR, le département est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner (ATA/491/2021 du 11 mai 2021 ; ATA/1340/2020 du 22 décembre 2020 ; ATA/80/2014 du 12 février 2014 6). Il s'agit de conditions alternatives, la réalisation de l'une d'entre elles étant suffisante pour la délivrance de l'autorisation, étant précisé qu'il n'y a alors pas de place pour une pesée des intérêts en présence (ATA/491/2021 précité ; ATA/725/2020 du 4 août 2020 consid. 2f ; ATA/870/2019 du 7 mai 2019 consid. 4b) ATA/80/2014 précité).

E. 26

En l'espèce, il ressort des explications du DT et des intimées qu'aucune des conditions énoncées à l'art. 39 al. 4 let. a à d LDTR n'est satisfaite, ce qui n'est au demeurant pas contesté. Il sera notamment relevé que l'art. 39 al. 4 in fine LDTR relatif à la vente « en bloc » d'appartements ne saurait s'appliquer au présent cas, faute de preuve que la vente litigieuse était requise pour des motifs d'assainissement financier. L'autorité intimée n'a d'ailleurs pas délivré l'autorisation sollicitée en application de cette disposition légale et les recourants ne prétendent pas le contraire. Pour le surplus, cette absence de preuve de l'existence de motifs d'assainissement financier a uniquement pour conséquence que la disposition y relative, qui permet l'octroi d'une autorisation de vente sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à une pesée des intérêts en présence, ne trouve pas application in casu. L'absence de preuve d'une telle nécessité d'assainissement est toutefois pertinente uniquement s'agissant de l'examen de l'application de l'art. 39 al. 4 in fine LDTR. Elle ne saurait être prise en compte en défaveur du vendeur et/ou de l'acheteur dans le cadre d'une pesée des intérêts en présence sous l'angle de l'art. 39 al. 2 LDTR, contrairement à ce que prétendent les recourants. Partant, l'arrêté querellé ne viole pas l'art. 39 al. 4 LDTR.

E. 27

Les conditions énoncées à l'art. 39 al. 4 let. a à d LDTR n'étant pas remplies, il convient de vérifier si un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'oppose à l'autorisation d'aliéner querellée, au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR (arrêts du Tribunal fédéral 1C_49/2013 du 14 août 2013 consid. 5 ; 1P.2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f ; ATA/80/2014 du 12 février 2014).

E. 28

À teneur de l'art. 39 al. 2 LDTR, le département doit refuser l'autorisation d'aliéner un appartement en PPE affecté à la location 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

- 23/28 - A/1833/2023 appartements loués. Le département doit procéder à une pesée des intérêts, règle reprise à l'art. 13 al. 1 RDTR.

E. 29

Le but poursuivi 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 et reconnu (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 ; 113 Ia 126 consid. 7a ; 111 Ia 23 consid. 3a et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_416/2016 du 27 mars 2017 consid. 2.3 ; 1C_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.3 ; 1C_143/2011 du 14 juillet 2011). Par ailleurs, 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'il existe un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général. 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 116 Ia 401 consid. 9 ; 113 Ia 126 consid. 7b/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3 ; 1C_141/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.2). 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_417/2016 du 27 mars 2017).

E. 30

Dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à une pesée des intérêts publics et privés en présence (art. 13 al. 1 RDTR). L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement par nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession (let. a), satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (let. b) ou prendre un domicile dans un autre canton (let. c ; art. 13 al. 3 RDTR). Ces cas constituent des exemples, de sorte que d'autres circonstances peuvent justifier que l'intérêt privé l'emporte sur l'intérêt public au maintien de l'affectation locative de l'appartement (ATA/999/2014 du 16 décembre 2014 ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logements et appartements, p. 436 ch. 4.7.5).

E. 31

Le département bénéficie d'un pouvoir d'appréciation qui lui permet de tenir compte, dans chaque cas particulier, de tous les intérêts en présence. Dans le cadre de sa pesée des intérêts, il évalue l'importance du motif de refus envisagé d'intérêt public en regard des intérêts privés opposés. Ainsi, il doit être en mesure de prendre en considération les intérêts privés légitimes qui peuvent exister dans certaines circonstances (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements, 2014, n. 4.7.3 p. 434 s. et les arrêts cités). Il 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 ; il doit faire état de circonstances concrètes faisant apparaître que la vente ne - 24/28 - A/1833/2023 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_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.4 ; 1C_357/2012 du _____ 2013 ; 1C_497/2012 du 9 janvier 2013).

E. 32

L'intérêt du vendeur ou de l'acheteur alternativement suffit pour autoriser une aliénation. S'agissant du vendeur, si l'appartement est sa seule propriété, il faut en tenir compte dans l'appréciation des intérêts pour donner un poids certain à cet élément. Sinon, on empêcherait les propriétaires de céder leur bien et on les contraindrait à rester indéfiniment propriétaires, ce qui porterait atteinte au droit de la propriété. En revanche, l'intérêt du propriétaire de plusieurs appartements dans un immeuble, voire plusieurs immeubles, qui les détient dans un but d'investissement peut être apprécié différemment, et sa requête d'aliénation d'un appartement rejetée, car moins justifiée (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., n. 4.7.4 p. 435 et les références). Un intérêt purement économique doit céder le pas face à l'intérêt public au maintien d'un parc de logements locatifs (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4, p. 211-212 et les arrêts cités).

E. 33

Dans le cas d'appartements en PPE, la vente en bloc de ces derniers doit être préférée à la vente par unités séparées, ce procédé-là ne mettant en principe pas en péril les buts de la LDTR. Toutefois, même dans ce cadre, la vente en bloc de petits lots d'appartements augmente la probabilité d'une vente ultérieure de logements individualisés aux locataires en place et, partant, le risque d'atteinte au parc immobilier locatif protégé par la LDTR. Il y a

donc lieu de privilégier une approche stricte de la protection conférée par cette loi pour éviter une telle atteinte par des « ventes à la découpe ». Ainsi, même en cas de vente en bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier (arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.3). Une vente individualisée des appartements ne représente pas une nécessité pour une personne qui désire avant tout tirer un profit maximum de la réalisation forcée d'un immeuble. Cet intérêt, purement économique, doit céder le pas face à l'intérêt public évident que représente le maintien du parc locatif. La LDTR s'applique lorsqu'un appartement est individualisé, puis vendu, mais ne saurait 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f, rés. in SJ 1999 II 287).

E. 34

En l'espèce, il convient de déterminer si c'est à bon droit que l'autorité intimée a considéré qu'aucun motif d'intérêt public ou d'intérêt général ne s'opposait à l'aliénation par C_____ SA des appartements 1 et 2 en faveur de D_____ SA. L'intérêt public susceptible de justifier le refus de l'autorisation d'aliéner litigieuse réside ici dans la préservation du parc locatif genevois en période de pénurie de logements.

- 25/28 - A/1833/2023 À ce titre, il sera relevé que l'arrêté querellé autorise l'aliénation « en bloc » des six appartements appartenant à C_____ SA dans l'immeuble sis avenue _____[GE] 13_____ -14_____, étant précisé que seule l'aliénation des appartements 1 et 2 est contestée par les recourants. Ce même arrêté précise encore que les droits et obligations découlant des contrats de bail en cours, y compris ceux des recourants, seront repris par l'acquéreur. Cet acte indique encore que la présente autorisation ne saurait être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des six lots concernés en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. Cette condition ferait en outre l'objet d'une mention au registre foncier, requise par le DT en application de l'art. 962 al. 1 CC. De plus, le tribunal constate qu'à teneur des conclusions d'accord du 14 novembre 2022, homologuées par le 5_____, désormais entré en force et que les parties sont condamnées à exécuter à teneur de ce dernier, le bloc des six appartements ne pourra ultérieurement être aliéné qu'en bloc. Si, comme retenu par la chambre administrative dans l'13_____ également en force, ce jugement ne porte pas valablement sur les appartements 1 et 2, il n'en demeure pas moins qu'il reste applicable s'agissant des appartements 3, 4 et 5. Ainsi, force est de retenir que les modalités précitées sont à même de préserver l'affectation locative des appartements 1 à 2 visés par le présent recours. En effet, au vu desdites modalités, il apparaît que la situation, tant des appartements que des locataires concernés, ne subira aucune modification du fait de l'aliénation autorisée par l'arrêté contesté. Dès lors, il ne peut être retenu que l'intérêt public au maintien du parc locatif – qui est, de l'aveu même des recourants dans leur écriture du 2 octobre 2023, particulièrement marqué à Genève compte tenu du taux de vacance – serait mis en cause en raison de la délivrance de l'autorisation litigieuse. Cette absence de risque d'atteinte à l'intérêt public au maintien du parc locatif ne saurait être modifiée du fait de la vente, par D_____ SA, d'un appartement de 4 pièces sis dans l'immeuble situé avenue _____[GE] 11_____ -12_____ au locataire de ce dernier, dont les recourants se prévalent pour en déduire la mauvaise foi des intimées et, partant, le risque de ventes individualisées des appartements 1 et 2 avec une sortie du marché locatif. Tout d'abord, il sera relevé que cet appartement, situé dans un autre immeuble que ceux faisant l'objet du présent litige, n'a aucun lien avec les lots litigieux. En

outre, il sera constaté qu'à teneur de la transaction du _____ 2022 homologuée par le 10 _____ (cause 8 _____) produite par C _____ SA dans le cadre de la présente procédure, le lot en question de l'immeuble sis avenue _____ [GE] 11 _____ -12 _____ était expressément exclu de l'interdiction faite à D _____ SA d'aliéner autrement qu'en bloc les appartements dont elle avait fait l'acquisition dans ledit immeuble. Dès lors, la vente du lot réservé en faveur du locataire de ce dernier ne contrevenait nullement à une transaction entérinée par un jugement entré en force, ni aux engagements pris dans ce cadre de ne pas procéder à des ventes individualisées des appartements alors concernés. En outre, il ressort des explications de C _____ SA que cette exception

- 26/28 - A/1833/2023 était due au fait qu'un droit d'emption sur ce lot avait été annoté en faveur du locataire concerné - ce que les recourants ne contestent pas - le 1er juillet 2020, soit bien antérieurement à la procédure initiée en septembre 2022 qui avait conduit à l'homologation de la transaction précitée. Partant, les recourants – qui sont, pour rappel, au bénéfice d'une seule option d'achat non notariée - ne sauraient tirer aucun argument de la vente de cet appartement non concerné par la présente procédure à un locataire, étant précisé que les motifs pour lesquels les recourants exposent ne pas être au bénéfice d'un tel droit d'emption, soit les conseils mal avisés de la régie, ne sauraient être déterminants, sous l'angle du droit administratif. Pour ces mêmes motifs, aucune violation du principe d'égalité de traitement au sens de l'art. 8 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) n'est à déplorer ici, faute de situations similaires, conformément aux conditions posées par la jurisprudence (cf. ATF 146 II 56 consid. 9.1 ; 144 I 113 consid. 5.1.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 ; 137 I 167 consid. 3.5 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.1.2 ; 1C_270/2021 du 1er octobre 2021 consid. 3.1 ; 2C_538/ du BUG: PAS DE REMPLACEMENT POUR '1er décembre 2020' consid. 3.2 ; 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3). Pour le surplus, dans le présent cas, aucun intérêt général, privé ou public ne s'oppose à l'aliénation autorisée, à teneur des éléments au dossier, étant rappelé que ladite vente ne modifiera, comme vu supra, ni la situation des appartements, qui demeureront inclus dans le parc locatif genevois et dont l'éventuelle revente ne pourra être effectuée qu'en bloc selon mention à inscrire au registre foncier, ni celle de leurs locataires, dont les baux seront repris par l'acquéreur. Quant à la question d'une éventuelle aliénation des appartements 1 et 2 aux recourants et des intérêts, privés et/ou publics, qui pourraient découler d'une telle opération, ils ne peuvent être pris en compte par le tribunal. En effet, conformément à la jurisprudence, le tribunal est lié par l'objet du litige, circonscrit notamment par la décision attaquée. 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. Il 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/504/2023 du 16 mai 2023 consid. 3.2 et les arrêts cités). 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 (ATA/504/2023 précité consid. 3.2 et l'arrêt cité). Or, in casu, cette décision porte sur une autorisation d'aliéner les appartements 1 et 2 à D _____ SA. Partant, la question qu'il appartient au tribunal de trancher, dans le cadre de la présente procédure, est celle de savoir si c'est à bon droit que ladite autorisation a été délivrée au regard du droit public applicable, notamment la LDTR

- 27/28 - A/1833/2023 et le RDTR, et non de déterminer si une aliénation des appartements 1 et 2 en faveur des recourants aurait été préférable. En effet, une potentielle aliénation des deux lots concernés aux recourants apparaît, en l'état, purement abstraite et hypothétique. Une telle aliénation devrait, cas échéant, remplir certaines conditions et faire l'objet d'un examen par l'autorité compétente, soit le DT, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce, faute de demande d'aliénation déposée auprès du département précité dans ce sens par le propriétaire des lots concernés. Partant, le tribunal ne saurait examiner cette question, sauf à outrepasser l'objet du présent litige. Partant, c'est à bon droit et sans abuser de son pouvoir d'appréciation que le DT a considéré, en application de l'art. 39 al. 2 LDTR, qu'aucun motif d'intérêt public ou d'intérêt général ne s'opposait à la délivrance de l'autorisation d'aliéner VA 6 _____ contestée.

E. 35

En conclusion, mal fondé, le recours sera rejeté.

E. 36

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'600.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

E. 37

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à raison de CHF 1'000.- en faveur de C _____ SA, CHF 1'400.- en faveur de D _____ SA et CHF 1'400.- en faveur de l'E _____ (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 28/28 - A/1833/2023

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