

## **GE\_GERICHTE JTAPI/729/2025 vom 30. Juni 2025**

GE Cour de justice, 2025-06-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_729\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_729_2025)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/729/2025 du 30 juin 2025

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/729/2025 del 30 giugno 2025

### **Erwägungen**

#### **E. 24**

Le 10 décembre 2024, la recourante a répliqué, persistant dans ses conclusions. L'argumentation de l'autorité intimée se résumait à la prétendue proportionnalité de l'aliénation contestée. En réalité, elle n'avait fait que récompenser la fraude. Admettre l'aliénation, par une société dont l'administrateur était l'organisateur de la J\_\_\_\_\_ frauduleuse, à une société administrée par le propre fils de ce dernier, au nom du principe de proportionnalité, relevait d'un tel arbitraire qu'il frisait l'absurde. Le département méprisait la LDTR qu'il était pourtant censé faire

- 7/13 - A/2957/2024 appliquer et encourageait le jeu de l'avion pratiqué dans cet immeuble vendu à la découpe. L'ensemble des considérations des intimées concernant le prétendu intérêt public s'effaçait devant « l'éléphant dans la pièce », soit la fraude systématique commise dans l'immeuble depuis le début de sa vente à la découpe. Le jugement JTAPI 10\_\_\_\_\_ invoqué était critiquable, dès lors qu'il avait pour résultat de récompenser la fraude. Il était également rappelé que le certificat d'actions avait été acquis pour CHF 165'312.- et que le prix de vente de l'aliénation contestée s'élevait à CHF 650'000.-. Étant donné que G\_\_\_\_\_ SA existait toujours, une correction du registre foncier s'imposait. Cette question avait d'ailleurs été laissée ouverte par la chambre administrative dans son arrêt 3\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2014. À titre subsidiaire, la solution préconisée dans le recours serait une solution conforme au droit, dès lors qu'elle permettrait d'éviter la lévitation (sic) 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. 25**

Dans leur duplique du 13 décembre 2024, les intimées ont persisté dans leurs observations et conclusions du 21 octobre 2024. La recourante s'égarait totalement 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 du second.

#### **E. 26**

Le 16 décembre 2024, l'autorité intimée a informé le tribunal ne pas avoir d'observations supplémentaires à formuler, persistant dans ses précédentes écritures.

## E. 27

Par courrier du 19 décembre 2024, la recourante a encore relevé qu'elle comparait non pas le prix d'acquisition du certificat d'actions avec le prix de vente actuel, mais le prix au millième payé par G\_\_\_\_\_ SA pour l'ensemble de l'immeuble (CHF 3'444'000.-), avant de le dépecer, avec le prix de l'appartement (qui représentait 48 millièmes), pour la transaction contestée. On ignorait d'ailleurs combien I\_\_\_\_\_ SA avait payé pour le certificat d'actions, mais cela n'avait pas d'importance. Le prix indiqué au registre foncier servait de base au calcul de rendement, selon la jurisprudence constante. La différence s'élevait à CHF 562'688.-, ou 340 %, en douze ans.

## E. 28

Le détail des écritures et des pièces produites sera repris dans la partie « En droit » en tant que de besoin.

- 8/13 - A/2957/2024 EN DROIT 1. Le tribunal connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la LDTR (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 45 al. 1 LDTR). 2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). À cet égard, il sied de relever que, de jurisprudence constante, l'A\_\_\_\_\_ jouit de la qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 6 LDTR (ATA/1107/2023 du 10 octobre 2023 consid. 2.4 ; ATA/501/2023 du 16 mai 2023 ; ATA/1359/2021 du 14 décembre 2021 consid. 1). 3. Le recours porte sur la conformité au droit de l'arrêté du \_\_\_\_\_ 2024 autorisant la vente de l'appartement 5\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ SA. 4. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées à l'art. 2 (art. 1 al. 1 LDTR). À cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment des restrictions quant à l'aliénation des appartements destinés à la location (art. 1 al. 2 let. c LDTR). 5. L'aliénation, sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales), d'un appartement à usage d'habitation, jusqu'alors offert en location, est soumise à autorisation dans la mesure où l'appartement entre, à raison de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie (art. 39 al. 1 LDTR), condition qui n'est pas contestée, à juste titre, en l'espèce. 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). Le département doit procéder à une pesée des intérêts, règle reprise à l'art. 13 al. 1 LDTR. 6. Aux termes de l'art. 39 al. 4 LDTR, intitulé « motifs d'autorisation », le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci a été dès sa construction soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue sous réserve du régime applicable à l'aliénation d'appartements destinés à la vente régi par l'art. 8A de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (let. a) ; était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée (let. b) ; n'a jamais été loué (let. c) ; a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR (let. d).

- 9/13 - A/2957/2024 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. 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 (ATA/501/2023 du 16 mai 2023 consid. 3.2 et les références citées). 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 requérant 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). 7. 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). 8. En l'espèce, la recourante invoque le contexte frauduleux ayant entouré la vente originelle des certificats d'actions, estimant que cela aurait dû conduire au refus de l'autorisation litigieuse. 9. C'est le lieu de mentionner que le jugement rendu par le tribunal le \_\_\_\_\_ 2020 (JTAPI/409/2020 précité) a été suivi de deux autres jugements rendus par le tribunal le 25 août 2020, confirmant des autorisations d'aliénation d'appartements (JTAPI/703/2020 et JTAPI/704/2020). Constatant dans les deux cas que le vendeur avait bénéficié, lors de son inscription au registre foncier, du système de fraude à la loi mis en place par M. D\_\_\_\_\_, mais que cette inscription avait néanmoins pu avoir lieu avant toutes celles que les tribunaux avaient bloquées, le tribunal de céans a tenu le même raisonnement que dans son jugement rendu le \_\_\_\_\_ 2020. Dans ces deux affaires, la recourante était la même que dans la présente procédure. Sur les deux jugements ainsi rendus par le tribunal, la recourante n'en a contesté qu'un seul devant la chambre administrative (JTAPI/704/2020), laissant l'autre devenir

- 10/13 - A/2957/2024 définitif. Saisie du recours contre le JTAPI/704/2020, la chambre administrative l'a 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 a constaté que la situation de la vendeuse 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 registre foncier 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 désormais à plus de sept ans, pendant lesquels l'autorité intimée n'avait entrepris aucune démarche relative aux inscriptions au registre foncier 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 registre foncier de la propriétaire actuelle (consid. 10). Restait encore examiner si l'autorité intimée 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 vendeuse 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 a 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, la juridiction de première instance avait omis de prendre en considération le fait que le logement devait être acquis par une société dont M. D\_\_\_\_\_ était l'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 tribunal, que la réserve contenue dans l'arrêté d'aliénation 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 prévoir d'un droit à obtenir une nouvelle autorisation d'aliéner en vertu de l'art. 39 al. 4 LDTR, et non

- 11/13 - A/2957/2024 l'inscription déjà intervenue de Mme [...] au RF, qui, même si elle n'est pas nulle, n'a jamais été validée par une telle autorisation » (consid. 13). 10. Il découle de l'ATA/491/2021 résumé ci-dessus que le raisonnement tenu par le tribunal de céans dans son jugement JTAPI/409/2020 du \_\_\_\_\_ 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 registre foncier. Par ce biais, le tribunal serait cas échéant parvenu dans cette affaire à la même conclusion que la chambre administrative dans la cause qu'elle a elle-même tranchée. Néanmoins, devenu définitif, le JTAPI/409/2020 a été suivi de l'arrêté du \_\_\_\_\_ 2020 autorisant l'aliénation de l'appartement en faveur de C\_\_\_\_\_ SA, lequel n'a pas été contesté par la recourante. 11. Le principe de sécurité du droit, sur la base duquel le tribunal a en partie fondé son jugement JTAPI/409/2020, et que la chambre administrative a elle-même rappelé en retenant qu'il s'opposait à ce que la nullité de l'inscription au registre foncier puisse être constatée sept ans plus tard (ATA/491/2021 précité consid. 10), s'oppose en l'espèce à la position défendue par la recourante, avec d'autant plus de force que, d'une part, l'aliénation en faveur de C\_\_\_\_\_ SA découle cette fois-ci d'une décision rendue par une instance judiciaire et, d'autre part, que le changement de propriétaire qui en est découlé, avec une nouvelle inscription au registre foncier, a conduit à une individualisation de l'appartement en cause, comme l'a évoqué la chambre administrative en anticipant les

conséquences d'une autorisation d'aliénation dans le litige qui lui était soumis (ATA/491/2021 précité consid. 13). 12. Quant au fait que l'arrêté d'aliénation du \_\_\_\_\_ 2020 prévoyait que cette autorisation 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, il faut rappeler qu'elle a été qualifiée de contra legem par la chambre administrative (ATA/491/2021 précité consid. 13) et qu'elle ne saurait en tout état empêcher une nouvelle aliénation. 13. Il découle de tout ce qui précède 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, il convient de rappeler que le tribunal a confirmé, dans un jugement relativement récent, que cette disposition s'impose à l'autorité intimée de manière impérative et qu'il suffit 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 (JTAPI/179/2022 du 22 février 2022). 14. Le recours doit dès lors être rejeté. 15. 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), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais de même montant versée à la suite

- 12/13 - A/2957/2024 du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à C \_\_\_\_\_ SA et B \_\_\_\_\_ SA, prises ensemble, nous à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

- 13/13 - A/2957/2024

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