

GE_GERICHTE JTAPI/731/2025 vom 30. Juni 2025

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_731_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/731/2025 du 30 juin 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/731/2025 del 30 giugno 2025

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (art. 115 al. 2 et 116 al. 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

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'ASLOCA 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). En outre, la jurisprudence a déjà retenu (ATA/79/2015 du 20 janvier 2015 consid. 3-9) que lorsque le recours de l'ASLOCA portait sur la question de l'application de l'art. 39 LDTR aux opérations de cessions-transferts publiées par le RF, le tribunal devait se déclarer compétent, conformément aux art. 45 al. 1 et 3 LDTR, cela même en l'absence de décision si celle-ci est prétendument nécessaire.

E. 3

Préalablement, la recourante requiert qu'il soit ordonné à MI de produire copies des réquisitions à l'appui tant de l'inscription publiée le 1er septembre 2023 que de son inscription au titre de propriétaire du lot 5_____, qui semblait ne pas avoir été publiée dans la FAO.

E. 4

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend, classiquement, le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3). Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal

- 10/17 - A/2905/2024 fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1). Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 141 I 60 consid. 3.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_462/2023 du 12 janvier 2024 consid. 3.1).

E. 5

En l'espèce, le tribunal n'entend pas donner suite à la requête de la recourante compte tenu de l'issue de la présente procédure. Cette requête, qui concerne des éléments non pertinents pour décider de l'issue du litige, est dès lors rejetée.

E. 6

Au fond, la recourante conclut notamment à ce qu'il soit dit que toute aliénation d'un appartement dans l'immeuble, qui n'a pas déjà fait l'objet d'une autorisation en application de l'art. 39 LDTR, doit être soumise à une telle autorisation. Elle conclut aussi à ce qu'il soit ordonné au département de révoquer toute inscription portée au Grand livre de tout propriétaire, autre que L_____ SA, pour le lot 5_____. À cet égard, il résulte des écritures de la recourante que celle-ci soutient que l'aliénation du lot en question a fait l'objet d'une fraude à la loi et qu'il doit donc être ordonné au département de rétablir une situation conforme au droit, en procédant, en tant qu'autorité de surveillance du RF, à la réinscription de L_____ en tant que propriétaire du lot de PPE. Elle conclut enfin à ce qu'il soit ordonné au département de soumettre à autorisation, en application de l'art. 39 LDTR, l'aliénation du 25 juillet 2024.

E. 7

L'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions de la recourante ou du recourant (art. 65 al. 1 LPA). L'acte de recours contient également l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve (art. 65 al. 2 1ère phr. LPA). La juridiction administrative applique le droit d'office et ne peut aller au-delà des conclusions des parties, sans pour autant être liée par les motifs invoqués (art. 69 al. 1 LPA).

E. 8

L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_641/2018 du 3 août 2018 consid. 3 ; 2C_53/2017 du 21 juillet 2017 consid. 5.1 ; ATA/491/2021 du 11 mai 2021 consid. 2b). La contestation ne peut donc 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/538/2025 du 13 mai 2025 consid. 2.1).

E. 8.1

; 1C_341/2019 du 24 août 2020 consid. 7.1). Si les art. 5 al. 3 et 9 Cst. exigent

- 14/17 - A/2905/2024 que l'administration se comporte de manière loyale, ce comportement est également attendu des administrés (ATF 129 II 361 consid. 7.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C_534/2009 du 2 juin 2010 consid. 2.2 ; ATA/19/2016 du 12 janvier

2016 consid. 7b).

E. 9

En l'espèce, la recourante n'a pas requis auprès du département que toute aliénation d'un appartement dans l'immeuble n'ayant pas déjà fait l'objet d'une autorisation en application de l'art. 39 LDTR soit soumise à une telle autorisation et cette requête ne fait pas l'objet de la décision litigieuse, laquelle porte exclusivement sur

- 11/17 - A/2905/2024 l'aliénation du 25 juillet 2024. La conclusion précitée est dès lors exorbitante au litige et à ce titre irrecevable. Il en va de même, pour le même motif, s'agissant de la seconde conclusion de la recourante, soit qu'il soit ordonné au département de révoquer toute inscription portée au Grand livre de tout propriétaire, autre que L. _____ SA, pour le lot 5 _____.

E. 10

Toutefois, même si elles n'ont pas été formulées comme telles, ces conclusions peuvent être comprises comme des conclusions en constatation de la nullité de l'inscription de MI au RF, point sur lequel l'argumentation des parties a porté. La nullité devant être constatée en tout temps et d'office, il convient d'examiner cette question, la qualité de propriétaire de l'appartement de la venderesse étant par ailleurs déterminante à la résolution du présent litige.

E. 11

L'inscription au grand livre du RF consacre l'admission de la réquisition d'inscription audit registre et constitue une décision au sens de l'art. 4 al. 1 let. a LPA (ATA/491/2021 du 11 mai 2021 consid. 3a).

E. 12

La nullité absolue d'une décision peut être invoquée en tout temps devant toute autorité et doit être constatée d'office (ATF 146 I 172 consid. 7.6 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_308/2024 du 3 décembre 2024 consid. 4). Elle ne frappe que les décisions affectées des vices les plus graves, manifestes ou du moins facilement reconnaissables et pour autant que sa constatation ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Sauf dans les cas expressément prévus par la loi, il ne faut admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (ATF 149 IV 9 consid. 6.1). Des vices de fond d'une décision n'entraînent qu'exceptionnellement sa nullité. Entrent avant tout en considération comme motifs de nullité l'incompétence fonctionnelle et matérielle de l'autorité appelée à statuer, ainsi qu'une erreur manifeste de procédure (ATF 149 IV 9 consid. 6.1 ; 129 I 361 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 7B_119/2023 du

E. 15

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 2013, 2019, 2020, 2021, 2023 et 2024 qu'il y avait 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 logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR des 20 mars 2013, 19 décembre 2018, 1er juillet 2020, 9 décembre 2020, 21 décembre 2022 et 15 novembre 2023 - ArAppart - L 5

20.03).

E. 16

Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci a été dès sa construction soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue, sous réserve du régime applicable à l'aliénation d'appartements destinés à la vente régi par l'art. 8A de loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), cette réserve ayant été ajoutée dans le texte légal le 19 novembre 2016 (let. a) ; était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée (let. b) ; n'a jamais été loué (let. c) ; a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR (let. d). L'autorisation ne porte que sur un appartement à la fois. Une autorisation de vente en bloc peut toutefois être accordée en cas de mise en vente simultanée, pour des motifs d'assainissement financier, de plusieurs appartements à usage d'habitation ayant été mis en PPE et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que la personne acquéreuse ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée (art. 39 al. 4 LDTR). En cas de réalisation de l'une des hypothèses de l'art. 39 al. 4 LDTR, le département est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner. Il n'y a donc, le cas échéant, pas de place pour une pesée des intérêts au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR. Les conditions posées à l'art. 39 al. 4 LDTR sont alternatives (ATA/1219/2021 du 16 novembre 2021 consid. 3a)

E. 17

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 de la personne à aliéner l'appartement dont elle est propriétaire (arrêts du Tribunal fédéral

- 13/17 - A/2905/2024 1C_137/2011 ; 1C_139/2011 ; 1C_141/2011 ; 1C_143/2011 du 14 juillet 2011 ; ATA/491/2021 du 11 mai 2021 consid. 5b). Dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la 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), par nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (let. b), ou du fait de la prise d'un nouveau domicile en dehors du canton (let. c ; art. 13 al. 3 RDTR). 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). 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). 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 consid. 7b/aa ; ATA/491/2021 du

11 mai 2021 consid. 5b). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.3). 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).

E. 18

Valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi, exprimé aux art. 5 al. 3 et 9 Cst., exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_596/2022 du 8 novembre 2022 consid.

E. 19

Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'une ou un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 142 II 206 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_124/2017 du 23 novembre 2017 consid. 4.1). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 142 II 206 consid. 2.3 ; 134 I 65 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_124/2017 du

E. 23

En l'espèce, la recourante conteste l'inscription de toute autre personne que L_____ au RF, donc aussi de MI, au motif qu'elle serait intervenue grâce à une fraude à la loi. À cela, MI répond qu'elle ignorait tout d'une telle fraude, à laquelle elle n'avait nullement participé, et que plusieurs ventes du lot avaient d'ailleurs eu lieu avant qu'elle ne l'acquiert. En 2013, ainsi que confirmé par la jurisprudence (ATA/491/2021 du 11 mai 2021 consid. consid. 10), l'aliénation du logement en cause était en principe soumise à autorisation conformément à l'art. 39 al. 1 LDTR, ce que confirme le dossier. Il s'agit en effet d'un appartement de deux pièces de 49 m² au sein d'un immeuble, initialement entièrement propriété de M. D_____, puis de J_____, puis de L_____ à compter du 23 juillet 2012, et donc offert à la location. Le tribunal estime que la vente de l'appartement à M. O_____, intervenue un peu plus de deux mois après la note du 9 avril 2014 que le RF a adressée aux études de notaires genevoises relative aux opérations de liquidation des K_____ et transformation des cessionnaires détenteurs de certificats d'actions en propriétaires d'étages, a été fictive, ou tout au moins réalisée dans des conditions suspectes qui laissent fortement douter de sa réalité juridique. En effet, M. O_____ a acquis l'appartement pour un montant de CHF 405'000.- et l'a revendu à L_____ au même prix près de 9 ans plus tard, alors que celle-ci l'a cédé 2 mois plus tard pour la somme de CHF 535'000.-, réalisant un bénéfice de CHF 130'000.- (de l'ordre de 32,10%). Il est pour le moins insolite et surprenant que M. O_____ n'ait pas voulu réaliser le moindre bénéfice sur la vente de

l'appartement, en particulier à la lumière de l'augmentation notoire des prix de l'immobilier à Genève durant les années en question. Ce fait interpelle d'autant plus que L_____ a ensuite rapidement vendu ce logement et réalisé un bénéfice de l'ordre de 32%. Dans ces circonstances, il ne peut être tenu compte de l'achat puis de la revente de l'appartement par M. O_____. Alors que la vente des appartements de l'immeuble s'insère dans le cadre d'une fraude à la loi, élément confirmé par le tribunal, la chambre administrative et le Tribunal fédéral, MI soutient qu'elle l'ignorait, faisant ainsi implicitement valoir sa bonne foi. Le tribunal ne peut cependant la suivre sur ce point. Son administrateur, M. Q_____, étant un professionnel de l'immobilier sis à Genève, elle ne pouvait ignorer la saga concernant l'immeuble, dont la presse s'est faite l'écho. Il faut plutôt retenir que MI a vu l'opportunité de réaliser un profit important dans un court laps de temps, profitant de la situation née d'un comportement frauduleux, ce qui a d'ailleurs été le cas puisqu'elle a vendu l'appartement un an après l'avoir acquis pour un montant de CHF 675'000.-, réalisant ainsi un gain de CHF 140'000.- (de l'ordre 26,17%). De plus, la consultation de la FAO ne permet pas de trouver la publication, pourtant exigée selon l'art. 157 LaCC, des réquisitions à l'appui tant

- 16/17 - A/2905/2024 de l'inscription publiée le 1er septembre 2023 que de son inscription au titre de propriétaire du lot. Dans ces circonstances, MI doit être considéré comme le dernier maillon lucratif d'une fraude à la loi. Partant, il ne peut être admis qu'elle ait acquis l'appartement de bonne foi. Son inscription au RF n'est ni intervenue de bonne foi ni d'ailleurs en conformité avec les art. 39 LDTR et 11 al. 3 RDTR puisque la jurisprudence requiert que l'appartement n'ait jamais été loué, et ce non seulement par l'actuel propriétaire mais également par les propriétaires antérieurs (ATA/1053/2021 du 12 octobre 2021 consid. 6b), et que l'intérêt public et l'intérêt général à maintenir, en période de pénurie de logements, l'affectation locative d'un appartement à louer prime sur les intérêts - purement économiques - de MI et de M. B_____. Ladite inscription ne lui confère donc pas la qualité de propriétaire, de sorte qu'elle ne pouvait procéder à la vente du lot. Il sied de relever que MI n'étant pas une acquéreuse de bonne foi dès lors qu'elle a été partie prenante à la fraude à la loi, la sécurité du droit ne s'oppose pas à la constatation de la nullité de son inscription au RF dans la mesure où le dernier acte s'inscrivant dans l'opération de fraude, ne remonte qu'à juillet 2024, voire à juillet 2023.

E. 24

Au vu de ce qui précède, le recours sera admis et le dossier renvoyé au département pour nouvelle décision.

E. 25

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 obtient gain de cause, est exonérée de tout émolument. Son avance de frais de CHF 900.- lui sera restituée. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'200.- sera mis à la charge de MI, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). La recourante se verra enfin allouer une indemnité de procédure de CHF 900.-, à la charge de MI (art. 87 al. 2 LPA).

- 17/17 - A/2905/2024