

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1474/2015-LDTR

ATA/594/2016

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 12 juillet 2016

dans la cause

Monsieur Richard COHEN

représenté par Me Dominique Burger, avocate

et

Monsieur Laurent HEMSI

contre

ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES

et

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE - OCLPF**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
27 octobre 2015 (JTAPI/1312/2015)**

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.
2. Le 17 décembre 2009, l'immeuble sis 28, avenue Eugène-Pittard a été soumis au régime de la propriété par étages (ci-après: PPE).
3. Le 7 décembre 2010, Monsieur Laurent HEMSI a signé un contrat de bail, d'une durée allant du 1^{er} mars 2011 au 31 août 2014, portant sur l'appartement n° 6.02 de quatre pièces situé au 28, avenue Eugène-Pittard. Par avenant, cette durée initiale a été prolongée jusqu'au 29 février 2016. Le jour de la signature du bail, il a signé une promesse de vente avec le bailleur sur l'appartement susmentionné.
4. Entre le 16 décembre 2011 et le 5 avril 2013, M. COHEN a effectué diverses donations d'appartements et de box à des membres de sa famille.
5. Par arrêtés des 16 mai 2012, 3 juillet 2012 et 15 avril 2014, le département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'urbanisme et ensuite le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département ou le DALE) a autorisé l'aliénation respectivement de trois appartements par M. COHEN à divers anciens locataires.

Ces décisions n'ont pas fait l'objet de recours, sont définitives et exécutoires.
6. Le 2 juin 2014, M. COHEN a requis du département l'autorisation de vendre l'appartement 6.02 à M. Laurent HEMSI.

M. HEMSI voulait s'y établir à long terme. Quant à M. COHEN, il désirait rembourser certaines dettes et assurer son train de vie durant sa retraite.
7. Par arrêté du 17 mars 2015 (VA 12386), le département a autorisé M. COHEN à vendre le bien en question à M. HEMSI. Le prix de vente total était fixé à CHF 1'290'000.-.

M. COHEN était propriétaire de dix appartements sur les onze que comptait l'immeuble. Il avait pris un nouveau domicile hors du canton. Plus de 60 % des locataires en place avaient accepté formellement l'acquisition par M. HEMSI. Partant, après une pesée des intérêts, il se justifiait d'autoriser l'aliénation.

8. Le 4 mai 2015, l'association genevoise des locataires (ci-après : ASLOCA) a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation précitée, concluant à son annulation.

Le seul appartement de l'immeuble concerné dont M. COHEN n'était plus propriétaire avait été aliéné de manière illégale, de sorte que le département ne pouvait pas déduire de cette aliénation un motif d'autorisation pour l'appartement en cause.

De plus, les conditions de l'art. 39 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) n'étaient pas réalisées et rien au dossier ne faisait transparaître un quelconque intérêt privé de l'acquéreur prévalant sur l'intérêt public de sauvegarder le parc locatif genevois.

9. M. COHEN s'est opposé au recours le 8 juin 2015.

M. HEMSI, étant intéressé à acheter l'appartement litigieux, avait conclu un contrat de bail afin de pouvoir acheter le bien au bout d'une durée de trois ans, comme l'avait assuré le département au notaire de M. COHEN dans une lettre de 2005, à condition de remplir les réquisits de l'art. 39 al. 3 LDTR, en l'espèce remplis. L'aliénation, pour M. HEMSI, se justifiait dans le but de lui garantir un logement, d'opérer un bon placement pour le deuxième pilier et de diminuer progressivement les charges consacrées au logement.

Quant à M. COHEN, il n'avait pas acheté son parc immobilier dans le but de le morceler et de vendre les appartements de gré à gré, ou « à la découpe ». 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.

Étant donné que certains appartements situés dans des immeubles dont M. COHEN était le propriétaire avaient déjà été vendus, ce dernier n'était plus en mesure de vendre les immeubles en bloc, aucun investisseur n'étant intéressé par ce type de transaction, raison pour laquelle il avait vendu ces appartements individuellement et avec l'accord du département. Un refus de la part dudit département de vendre ses appartements supplémentaires aurait été une entrave disproportionnée à sa liberté de commerce.

S'étant basé, dans son cas, sur une pratique constante du département l'ayant autorisé à vendre ses biens, ainsi que sur des renseignements donnés par ce dernier, M. COHEN devait être protégé dans sa bonne foi. En effet, comme l'expliquait un courrier du 5 avril 2005 du département à l'attention du notaire de M. COHEN, afin de pouvoir aliéner un appartement en conformité avec la loi, il convenait de respecter les conditions mentionnées à l'art. 39 al. 3 LDTR. Celles-ci

réunies, l'intérêt privé du locataire à acquérir l'appartement était présumé et le département se devait de délivrer l'autorisation d'aliéner. À l'inverse, si le loyer de l'appartement durant trois ans était englobé dans le calcul du prix de vente, l'art. 39 al. 3 LDTR ne serait pas respecté.

Il subirait un préjudice si le département lui refusait la vente dorénavant de ses appartements, de sorte qu'il fallait reconnaître son intérêt privé comme prépondérant à l'intérêt public d'interdire ladite vente. Ainsi, toutes les promesses de vente qu'il avait conclues avant 2013 devaient pouvoir être exécutées.

Enfin, l'intérêt public à maintenir ce type d'appartements dans le parc locatif ne pouvait pas l'emporter sur l'intérêt privé de vendre le bien litigieux car ce genre de logements ne correspondait pas aux besoins prépondérants de la population de par son loyer élevé.

10. Le 15 juin 2015, M. HEMSI s'est déterminé sur le recours en le contestant formellement.

Il souhaitait acquérir l'appartement litigieux pour des raisons d'allégement financier et pour y habiter de manière durable sans craindre de perdre son logement.

11. Par observations du 30 juin 2015, le département a appuyé les écritures de MM. COHEN et HEMSI.

Dès lors que les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR étaient remplies dans le cas d'espèce, et suite à une pesée des intérêts, l'intérêt privé de M. HEMSI d'acquérir son logement pour assurer son futur l'emportait sur l'intérêt public.

12. M. COHEN a informé le tribunal, par lettre du 12 août 2015, que le seul appartement dont il n'était plus propriétaire au sein de l'immeuble sis 28, rue Eugène-Pittard, avait été donné à son fils, Monsieur Léonard COHEN. Vu qu'il n'avait jamais loué l'appartement auparavant, qu'il y avait vécu et qu'il avait quitté la Suisse, M. Léonard COHEN avait pu vendre ledit logement le 15 mai 2014 sans requérir d'autorisation du département.

13. Le 13 octobre 2015, M. COHEN a produit le contrat de promesse de vente conclu entre ce dernier et M. HEMSI dans lequel il était mentionné que « les parties conviennent d'ores et déjà à ce sujet que la moitié du loyer mensuel, appartement et garage, convenu de TROIS MILLE CINQ CENTS FRANCS ([CHF] 3'500.-) soit MILLE SEPT CENT CINQUANTE FRANCS ([CHF] 1'750.-) que le locataire promettant-acquéreur aura versé dans l'intervalle sera dans cette hypothèse considéré comme l'ayant été fait à valoir sur ce solde du prix de vente. »

14. Par décision du 27 octobre 2015, le TAPI a admis le recours et annulé l'autorisation de vente litigieuse. Malgré le fait que la transaction ne poursuivait pas un but spéculatif ou de profit et que les effets de la décision attaquée apparaissaient relativement lourds pour le locataire, le département devait faire primer l'intérêt public de sauvegarder le parc locatif et refuser l'autorisation de la vente au vu du fait que celle-ci n'avait d'autre motif qu'un but économique et que la situation financière de l'aliénateur était saine, donc ne nécessitait pas de vendre l'appartement litigieux.

Par ailleurs, M. COHEN ne pouvait pas se prévaloir de sa bonne foi basée sur le courrier du 5 avril 2005 du département au notaire de ce premier car ce courrier, datant de cinq ans avant la signature de la promesse de vente et du bail, ne lui était pas personnellement adressé et ne faisait pas référence à la vente litigieuse.

15. Le 11 décembre 2015, M. HEMSI a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité en concluant à son annulation et en reprenant en substance son argumentation antérieure.

16. Par acte déposé du 18 décembre 2015, M. COHEN a également recouru auprès de la chambre administrative en concluant à l'annulation du jugement entrepris en reprenant son argumentation antérieure sur notamment la nécessité financière de vendre l'appartement en cause et sur la motivation de l'acquéreur à s'assurer un logement à un prix économiquement plus favorable.

Le TAPI n'avait pas tenu compte de ce que la législation imposait de faire prévaloir, soit l'intérêt de l'acquéreur lorsque les conditions étaient réalisées, comme dans le cas d'espèce, et dès lors il avait violé le droit, méconnu le principe de la bonne foi de l'administration, porté une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété et rendu un jugement arbitraire.

Selon un arrêt du Tribunal fédéral du 2 août 2015, 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.

17. Le 18 janvier 2016, le département s'est rallié à l'argumentation de MM. COHEN et HEMSI.

18. Par mémoire-réponse du 21 janvier 2016 au recours de M. HEMSI, l'ASLOCA a conclu à l'irrecevabilité du recours de ce dernier au motif que ses griefs n'étaient pas assez motivés. Si la chambre administrative ne déclarait pas le recours irrecevable, elle devait le rejeter car l'opération à laquelle se livrait

l'aliénateur s'apparentait à une découpe de l'immeuble en question afin de maximiser ses profits, soit une opération contraire à l'art. 39 LDTR. De plus, il était prévu dès la conclusion du contrat de bail que M. HEMSI acquiert le logement et qu'il n'avait passé les trois années passées en tant que locataire que pour satisfaire en apparence les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR, il s'agissait en réalité d'une « location-vente » constitutif d'une fraude à la loi. La partie du loyer constituant une avance sur le prix de vente venait confirmer cela. Le TAPI avait dès lors à raison annulé l'autorisation délivrée.

19. Par mémoire-réponse du 25 janvier 2016 au recours de M. COHEN, l'ASLOCA a conclu à titre liminaire, vu la procédure parallèle et l'état de fait tout à fait identique entre l'ASLOCA et Madame Mylène HEMSI, sœur de M. HEMSI, souhaitant acquérir un appartement de M. COHEN, et la présente procédure, à la jonction des deux causes. Elle a persisté pour le reste dans ses conclusions. Une vente à la découpe comme procédait M. COHEN était une opération visant une maximisation du prix de vente et partant une opération purement commerciale. De plus, le courrier de 2005 dont se prévalait le recourant ne correspondait nullement à une promesse effective du département à M. COHEN. L'argument de ce dernier concernant le fait que l'appartement litigieux ne répondait pas aux besoins prépondérants de la population n'était pas pertinent à l'égard de l'art. 39 LDTR.
20. Le 17 février 2016, M. COHEN a fourni ses observations à la chambre administrative, persistant dans ses conclusions et confirmant avoir agi de bonne foi, dans toutes les opérations entreprises, au regard de l'acquiescement du département pour chaque transaction effectuée. De plus les loyers des appartements du complexe Eugène-Pittard et Glycines dépassaient largement les besoins prépondérants de la population.
21. Le 18 février 2016, M. HEMSI s'est déterminé sur le mémoire-réponse de l'ASLOCA en contestant l'irrecevabilité de son recours invoquée par l'intimée.
22. À la suite de quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. L'intimée a demandé la jonction de la présente procédure à la procédure A/1471/2015, pendante devant la chambre de céans, dans laquelle Mme HEMSI, sœur de M. HEMSI, souhaite également acquérir un appartement de M. COHEN.

Étant donné que les deux procédures portent sur un appartement différent, et dans lesquelles les protagonistes sont également différents, la demande de jonction sera écartée.

3. a. Selon l'art. 65 al. 1 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. Il doit contenir également l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve. Les pièces dont dispose le recourant doivent être jointes. À défaut, un bref délai pour satisfaire à ces exigences est fixé au recourant, sous peine d'irrecevabilité (art. 65 al. 2 LPA).
 - b. Compte tenu du caractère peu formaliste de cette disposition, il convient de ne pas se montrer trop strict sur la manière dont sont formulées les conclusions du recourant. Le fait que ces dernières ne ressortent pas expressément de l'acte de recours n'est pas en soi un motif d'irrecevabilité, pourvu que la chambre administrative et la partie adverse puissent comprendre avec certitude les fins du recourant (ATA/397/2011 du 21 juin 2011). Une requête en annulation d'une décision doit, par exemple, être déclarée recevable dans le mesure où le recourant a, de manière suffisante, manifesté son désaccord avec la décision, ainsi que sa volonté qu'elle ne développe pas d'effets juridiques. (P. MOOR, Droit administratif, Vol. II, 2002, 2^{ème} éd., p. 674 n. 5.7.1.4).
 - c. Quant à l'exigence de la motivation au sens de l'art. 65 al. 2 LPA, elle a pour but de permettre à la juridiction administrative de déterminer l'objet du litige qui lui est soumis et de donner l'occasion à la partie intimée de répondre aux griefs formulés à son encontre. Cette exigence est considérée comme remplie lorsque les motifs du recours, sans énoncer les conclusions formelles, permettent de comprendre aisément ce que le recourant désire (ATA/1/2007 du 9 janvier 2007).
4. En l'espèce, le recourant, en la personne de M. HEMSI, a déposé un recours comportant une motivation et des conclusions. Dans ces dernières, il a conclu à l'annulation du jugement du TAPI du 27 octobre 2015 et à la confirmation de l'arrêté du 17 mars 2015, autorisant l'aliénation. Il est rappelé que M. HEMSI n'est pas représenté par un mandataire professionnel, et que même si les griefs ne sont pas formellement formulés, la chambre administrative et l'intimée ont pu comprendre que le recourant remettait en question ledit jugement au regard notamment d'une mauvaise application de l'art. 39 LDTR. Le recours est donc recevable sous l'angle de l'art. 65 LPA.
 5. Le litige porte sur la conformité au droit de l'arrêté rendu par le département le 17 mars 2015 (VA 12386) autorisant l'aliénation de l'appartement n° 6.02 de quatre pièces au troisième étage de l'immeuble sis 28, avenue Eugène-Pittard.

6. 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 présent chapitre (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).

Le Conseil d'État a constaté qu'il y a pénurie, au sens de l'art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories des appartements d'une à sept pièces inclusivement (arrêté du Conseil d'État déterminant les catégories de logement où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 LDTR, du 15 janvier 2015 (ArAppart)).

L'appartement de quatre pièces concerné par la présente procédure entre dans ces catégories et sa vente est donc soumise à autorisation.

7. Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue, était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée, n'a jamais été loué ou a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi (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 bien 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.

8. 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).
9. 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/571/2006 du 31 octobre 2006). 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).

10. 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 car il n'est pas exclu que la présomption puisse être renversée (arrêts du Tribunal fédéral 1C_497/2012 du 9 janvier 2013 et 1C_357/2012 du 8 janvier 2013). 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_357/2012 et 1C_497/2012 précités).
11. Selon l'art. 13 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), dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence (al. 1). L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement pour l'un des motifs suivants (al. 3) : nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession (let. a), nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (let. b), prise d'un nouveau domicile en dehors du canton (let. c).
12. 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).
13. La politique prévue par la LDTR procède d'un intérêt public important (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/355/2009 du 28 juillet 2009).

14. Les intérêts qui s'opposent en l'espèce sont, d'une part, les intérêts privés du locataire à l'acquisition de l'appartement qu'il occupe et du vendeur à la vente de celui-ci et, d'autre part, l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois.
15. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_49/2013 du 14 août 2013).
16. En l'espèce, M. HEMSI souhaite acquérir l'appartement qu'il loue 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. Il n'est pas contesté que la vente ne se fait pas dans un contexte spéculatif. Le TAPI a également admis qu'en cas de vente, l'acquéreur sera logé à des conditions plus favorables que ses conditions actuelles, ce qui n'est pas contraire à l'esprit de la LDTR. Si l'on peut comprendre le souhait du locataire d'acquiescer ledit logement, son intérêt n'en relève pas moins de la seule convenance personnelle. Il sera également rappelé que la promesse de vente, signée le même jour que le contrat de bail, prévoit qu'une partie du loyer versé sera déduit du prix de vente de l'appartement, ce qui indique que l'intérêt initial du locataire était d'acheter le bien en question. Dès lors, il est normal que le coût global de son logement soit inférieur au loyer dont il s'acquitte actuellement. Le seul aspect financier d'un locataire qui serait économiquement avantageux s'il achetait le bien qu'il loue ne permet 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. Par ailleurs la pratique est telle que la chambre de céans, en particulier pour des motifs d'assainissement financier, tend à ne pas reconnaître la prépondérance de l'intérêt privé du vendeur.
17. Quant à M. COHEN, il prétend vouloir vendre l'appartement pour des raisons de désintéressement, de désendettement et de 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 dix appartements sur les onze.

Ce raisonnement ne saurait être suivi. En effet, M. COHEN 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 ce bien est purement économique. Par ailleurs, il n'est nullement démontré par le recourant que la vente en bloc d'un lot de dix appartements sur onze est impossible.

Par conséquent, le TAPI n'a pas violé l'art. 39 LDTR, ni n'a fait preuve d'arbitraire dans le rendu de son jugement.

18. Le recourant se réfère à un arrêt du Tribunal fédéral du 2 août 2015 (1C_68/2015) dans lequel il est rappelé que 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. La situation de fait n'était pas comparable avec la présente affaire. Les locataires habitaient l'appartement en question depuis six ans avec leur fille 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. Il s'agissait d'une vente unique dans ces circonstances 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, le locataire vit seul 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 en rien semblables à celles de l'arrêt du Tribunal fédéral précité.
19. M. COHEN invoque également la protection de sa bonne foi d'administré dès lors qu'il s'est basé, pour procéder à ses transactions, sur un courrier du département daté d'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 une autorisation d'aliéner.
20. 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 p. 193 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; 131 II 627 consid. 6.1 p. 637 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/811/2012 du 27 novembre 2012 consid. 2a ; ATA/398/2012 du 26 juin 2012 consid. 8 ; 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).

21. 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 courrier. Il est cependant incontestable que l'affaire visée par la missive de 2005 ne concernait pas la présente procédure. En effet, la lettre a été envoyée cinq ans avant la signature du bail et de la promesse de vente. 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.

En rejetant ce grief, le TAPI n'a pas méconnu le principe de la bonne foi de l'administré.

22. En conséquence, le recours sera rejeté.
23. Un émolument de CHF 500.- chacun sera mis à la charge de MM. COHEN et HEMSI, le département devant en être dispensé en application de l'art. 87 al. 1 LPA. En revanche, tous les recourants ainsi que le département devront verser une indemnité de procédure à l'ASLOCA, d'un montant de CHF 1'200.-, à savoir CHF 400.- pour l'État de Genève, CHF 400.- pour M. COHEN et CHF 400.- pour M. HEMSI (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable les recours interjetés les 11 décembre 2015 par Monsieur Laurent HEMSI et 18 décembre 2015 par Monsieur Richard COHEN contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 27 octobre 2015 ;

au fond :

les rejette ;

met à la charge de Monsieur Richard COHEN un émolument de CHF 500.- ;

met à la charge de Monsieur Laurent HEMSI un émolument de CHF 500.- ;

alloue une indemnité de procédure à l'association genevoise des locataires de CHF 1'200.-, à la charge de CHF 400.- pour l'État de Genève et CHF 400.- pour Monsieur Richard COHEN et de CHF 400.- pour Monsieur Laurent HEMSI ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Monsieur Laurent HEMSI, à Me Dominique Burger, avocate de Monsieur Richard COHEN, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie - oclpf, à l'association genevoise des locataires ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Junod, M. Dumartheray, Mme Payot
Zen-Ruffinen, M.Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :