



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1833/2023-LDTR

ATA/612/2025

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 3 juin 2025**

dans la cause

**A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_**

**recourants**

représentés par Me Pascal PÉTROZ, avocat

contre

**ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES (ASLOCA)**

représentée par Mes Romolo MOLO et Maurice UTZ, avocats

et

**C\_\_\_\_\_ SA**

représentée par Me David BENSIMON, avocat

et

**D\_\_\_\_\_ SA**

représentée par Me Raphaël CRISTIANO, avocat

et

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE**

**intimés**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
7 janvier 2025 (JTAPI/14/2025)**

---

## EN FAIT

**A. a.** D\_\_\_\_\_ SA (ci-après : D\_\_\_\_\_), inscrite au registre du commerce le \_\_\_\_\_ 1998, a pour but l'achat, la vente, l'exploitation, la location et la construction d'immeubles. Son siège est à Genève.

C\_\_\_\_\_ SA (ci-après : C\_\_\_\_\_), inscrite au registre du commerce le 9 août 2022, a pour but de fournir en Suisse et à l'étranger, tous services et conseils dans le domaine de l'immobilier, l'expertise, le courtage, l'acquisition, la vente, la détention, la location, la gérance et la promotion de biens immobiliers. Son siège est à Genève.

**b.** L'immeuble aux adresses 25-27, avenue D\_\_\_\_\_ (ci-après : l'immeuble), sis sur la parcelle n° 11'552 de la commune de E\_\_\_\_\_, en zone de développement 3, a été construit entre 1961 et 1970.

Comprenant 34 appartements, il est soumis au régime de la propriété par étages (ci-après : PPE) depuis octobre 1984.

**c.** Le 18 octobre 1999, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu le département du territoire (ci-après : le département ou le DT) a autorisé F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, propriétaires de 31 certificats indivisibles d'actions de la société immobilière E\_\_\_\_\_ PARC « A » en liquidation, alors propriétaire de 31 logements, à les vendre en bloc à D\_\_\_\_\_, pour un prix de CHF 3'500'000.-. Cette autorisation spécifiait qu'elle ne saurait justifier une vente ultérieure par appartement, l'acquéreur demeurant libre de revendre tous les logements en bloc.

Le 18 novembre 1999, D\_\_\_\_\_ a ainsi acquis « en bloc », par voie de cession d'actions, 31 appartements de l'immeuble, comprenant 128 pièces. La transaction a notamment concerné les appartements n<sup>os</sup> 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_.

**d.** Entre juin 2003 et octobre 2021, le département a notamment autorisé la vente, par D\_\_\_\_\_, de 15 appartements. La société a par ailleurs aliéné dix lots de PPE.

**e.** Par contrat de bail du 4 août 2020, A\_\_\_\_\_ a pris en location le lot 2\_\_\_\_\_ de l'immeuble, un trois pièces au 3<sup>e</sup> étage avec loggia (ci-après : appartement 1) et B\_\_\_\_\_, son fils, le lot 5\_\_\_\_\_, un trois pièces au 7<sup>e</sup> étage avec loggia (ci-après : appartement 2).

**f.** Le 24 août 2020, D\_\_\_\_\_ a octroyé à chacun des deux locataires précités une option d'achat jusqu'au 31 mars 2024 sur leur appartement. Il était prévu une réduction de CHF 20'000.- sur le prix de vente de l'appartement 2 si le locataire entreprenait des travaux de valorisation d'une valeur au moins équivalente. B\_\_\_\_\_ y a investi environ CHF 50'000.- conformément à l'autorisation de rénover délivrée le 1<sup>er</sup> décembre 2020 (APA/9\_\_\_\_\_/1).

**g.** Le 11 août 2022, la régie a informé B \_\_\_\_\_ que le parc immobilier de D \_\_\_\_\_ avait été acquis en quasi-totalité. « Comme promis, seuls quelques appartements dont le vôtre et celui de votre mère et celui de notre collègue I \_\_\_\_\_ n'ont pas fait partie de la transaction globale. Ainsi, nous sommes heureux de vous confirmer qu'il n'y aura pas besoin de signer de promesses et que nous attendons l'échéance de vos baux pour initier la procédure et aller chez le notaire. Au final vous économiserez sur les frais de promesse et nous en sommes très heureux ».

**B. a.** Par arrêté du 19 septembre 2022 (VA 7 \_\_\_\_\_), le département a autorisé D \_\_\_\_\_ à aliéner trois appartements de l'immeuble, soit le n° 1 \_\_\_\_\_ de quatre pièces au 1<sup>er</sup> étage avec loggia (ci-après : appartement 3), le n° 3 \_\_\_\_\_ de trois pièces au 5<sup>e</sup> étage avec loggia (ci-après : appartement 4) et le n° 4 \_\_\_\_\_ de quatre pièces au 6<sup>e</sup> étage avec loggia (ci-après : appartement 5), à C \_\_\_\_\_.

Les droits et obligations découlant des contrats de baux en cours seraient repris par l'acquéreur.

**b.** L'arrêté de vente VA 7 \_\_\_\_\_ a fait l'objet d'un recours au Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) par l'ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES (ci-après : ASLOCA) le 29 septembre 2022. La procédure a été enregistrée sous la cause A/3192/2022.

**c.** Des conclusions d'accord ont été signées entre les parties le 14 novembre 2022 aux termes desquelles :

« 1. Le recours de l'ASLOCA faisant l'objet de la présente procédure est retiré avec désistement.

2. C \_\_\_\_\_ SA s'engage à acquérir, et D \_\_\_\_\_ SA à lui vendre, en un seul bloc, tous les autres appartements dont D \_\_\_\_\_ SA est propriétaire dans l'immeuble 25-27, avenue D \_\_\_\_\_ à E \_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 11'552, feuille 12, soit notamment les lots 11'552-11 [appartement 1], 11'552-27 [appartement 2] et 11552-29 [lot n° 6 \_\_\_\_\_, quatre pièces au 8<sup>e</sup> étage, avec loggia, ci-après : appartement 6], [...].

3. Lesdits appartements seront réunis avec les trois lots faisant l'objet de la présente procédure en bloc de six appartements. Ce bloc de six appartements ne pourra ultérieurement être aliéné qu'en bloc.

[...]

6. Toute aliénation par D \_\_\_\_\_ SA des lots mentionnés sous 2 à d'autres personnes physiques ou morales autres que C \_\_\_\_\_ SA sera nulle et de nul effet.

11. En tant que de besoin, les parties sont condamnées à exécuter le présent jugement d'accord.

[...] ».

**d.** Par jugement du 5 décembre 2022, le TAPI a donné acte aux parties de leurs conclusions d'accord déposées le 25 novembre 2022, lesquelles faisaient intégralement partie du dispositif du jugement, condamné en tant que de besoin les parties à exécuter ces dernières et rayé la cause du rôle.

**C. a.** Par requête complémentaire du 6 février 2023 adressée au département, D\_\_\_\_\_ a sollicité l'autorisation d'aliéner, en faveur de C\_\_\_\_\_, les appartements 1, 2 et 6 en complément des 3, 4 et 5.

**b.** Par arrêté du 25 avril 2023 (VA 8\_\_\_\_\_), le département a annulé et remplacé l'autorisation d'aliéner du 19 septembre 2022 en autorisant D\_\_\_\_\_ à vendre les appartements 1 à 6 à C\_\_\_\_\_.

**c.** Cet arrêté a été publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 25 avril 2023. Il était précisé que cette décision étant une mesure d'exécution d'un jugement définitif, elle n'était pas sujette à recours en vertu de l'art. 59 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

**D. a.** Par acte du 24 mai 2023, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont recouru contre l'arrêté du 25 avril 2023 (VA 8\_\_\_\_\_ ) auprès du TAPI. Ils ont conclu au constat de sa nullité, subsidiairement à son annulation, en ce qu'il autorisait la vente des appartements 1 et 2. Préalablement, ils ont sollicité du TAPI qu'il constate l'effet suspensif du recours et qu'il ordonne la production de la transaction globale passée entre D\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et l'ASLOCA, ainsi que du jugement du TAPI.

La procédure a été inscrite sous la référence A/1833/2023.

La décision contestée ne pouvait être qualifiée de mesure d'exécution non sujette à recours, le jugement du TAPI ne concernant pas les appartements qu'ils occupaient. Ils ne pouvaient pas se voir reprocher de ne pas avoir pris part à la procédure devant le TAPI. Un tel jugement n'avait pas acquis l'autorité de chose jugée à leur égard.

En considérant de manière erronée que la vente des appartements 1 et 2 bénéficiait de l'autorité de la chose jugée et en s'épargnant une procédure d'autorisation fondée sur l'examen des 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), le département avait violé la loi.

**b.** En date du 8 juin 2023, l'ASLOCA a sollicité son appel en cause dans la procédure, lequel a été ordonné par décision du 3 juillet 2023.

**c.** Par jugement du 26 mars 2024, le TAPI a déclaré le recours irrecevable.

Il ne ressortait du dossier aucun motif de nullité de la décision du 25 avril 2023.

Les recourants ne disposaient pas de la qualité pour recourir.

**E. a.** Par acte du 2 mai 2024, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont interjeté recours devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative)

contre ce jugement. Ils ont conclu au constat de la nullité de l'arrêté du 25 avril 2023 en ce qu'il autorisait la vente des appartements 1 et 2 ; préalablement, il devait être constaté que le recours avait effet suspensif.

Il n'y avait eu ni instruction, ni publication dans la FAO de l'autorisation de vendre les appartements 1 et 2. La procédure LDTR, impérative, n'avait pas été suivie. La vente des appartements 1 et 2 résultait de conclusions d'accord, soit d'un accord privé entre les deux sociétés et l'ASLOCA, à l'exclusion du département. La nullité devait être constatée.

C\_\_\_\_\_ entendait vendre un appartement, à l'adresse 9-11, avenue D\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ à un particulier alors que treize appartements dudit immeuble avaient fait l'objet d'une autorisation de vente en bloc publiée dans la FAO le même jour que l'arrêté querellé et impliquait les deux mêmes sociétés.

Ils avaient bénéficié d'options d'achat et avaient déposé chez un notaire des acomptes de respectivement CHF 17'750.- et CHF 18'750.- L'un des recourants avait effectué des travaux de rénovation en déduction du prix d'acquisition. Ils n'avaient renoncé à signer une promesse de vente en la forme authentique qu'en raison des fausses informations données par la régie. D\_\_\_\_\_ disposait toujours de la propriété des lots, compte tenu de l'effet suspensif du recours.

**b.** Le département a conclu au rejet du recours. La situation du locataire au 9-11, avenue D\_\_\_\_\_ n'était pas comparable. D'une part, il s'agissait d'un autre immeuble. D'autre part, le locataire bénéficiait d'un droit d'emption inscrit au registre foncier depuis 2020. L'arrêté VA 8\_\_\_\_\_ du 25 avril 2023 avait fait l'objet tant d'une instruction que d'une publication dans la FAO. Par ailleurs, il était signataire des conclusions d'accord ayant abouti au jugement du 5 décembre 2022.

**c.** L'ASLOCA a conclu au rejet du recours. Entre juin 2003 et octobre 2021, le département avait notamment autorisé la vente, par D\_\_\_\_\_ de quinze appartements de l'immeuble. Ladite société en avait par ailleurs aliéné dix autres. L'ASLOCA détaillait les dates des opérations et les prix de vente. Il était ainsi manifeste que la vente à la découpe autorisée dans la VA 7\_\_\_\_\_ faisait partie d'une opération financière spéculative en train d'être menée à son terme.

La situation de l'immeuble sis 9-11 avenue de D\_\_\_\_\_ n'était pas comparable. L'ASLOCA avait empêché le démantèlement de ce qui subsistait du parc locatif à cette adresse en réunissant trois logements qui devaient être vendus séparément à un bloc de 10 appartements, au sacrifice, il était vrai, de l'affectation locative d'un des 13 appartements au total, ce qui avait rendu possible l'obtention d'un jugement d'accord.

**d.** D\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité du recours et à la confirmation du jugement querellé.

**e.** C\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité du recours et à la confirmation du jugement querellé. Le notaire avait instrumenté l'acte de vente portant notamment sur les appartements 1 et 2 les 9 août et 9 décembre 2022. L'acte d'achat à terme par

C\_\_\_\_\_ avait été déposé au registre foncier le 27 avril 2023. Le notaire avait confirmé que ladite société était propriétaire des appartements 1 à 6 depuis le jour du dépôt de l'acte au registre.

f. Par arrêt du 20 août 2024, la chambre administrative a jugé que les recourants étaient atteints par la décision attaquée et disposaient d'un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification. Ils avaient qualité pour recourir.

Déterminer si D\_\_\_\_\_ disposait toujours de la propriété des lots n'était, à ce stade, pas pertinent pour l'issue du litige, la réponse relevant notamment des conséquences de l'arrêt et de problématiques de droit civil.

Le recours était partiellement admis et la cause renvoyée au TAPI pour examen des autres conditions de recevabilité, voire du fond.

g. Par jugement du 7 janvier 2025, le TAPI a rejeté le recours.

Le transfert de propriété des appartements concernés à l'acquéreur avait déjà été effectué sur le plan civil. Compte tenu du fait que l'autorisation d'aliéner n'avait pas été déclarée exécutoire nonobstant recours, le recours avait effet suspensif *ex lege*, de sorte que le TAPI était fondé à examiner la légalité de l'autorisation d'aliéner litigieuse.

L'autorisation n'était pas nulle, les conditions restrictives y relatives n'étant pas remplies.

Il n'y avait pas de violation de l'art. 39 al. 1 LDTR, dès lors que le DT avait procédé à l'instruction requise par la LDTR et le 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) pour aboutir à la décision d'autorisation querellée.

Il n'y avait pas non plus de violation de l'art. 39 al. 2 LDTR, puisqu'aucun motif d'intérêt public ou général ne s'opposait à la vente des appartements en bloc à une autre société qui s'était vue poser comme conditions de maintenir ces appartements sur le marché locatif et de ne pouvoir les aliéner qu'en bloc, une inscription au RF dans ce sens ayant été requise. L'intérêt privé des locataires recourants, au bénéfice d'une option d'achat qui n'avait jamais été concrétisée par une promesse de vente ou un autre acte notarié, à acquérir les appartements qu'ils occupaient ne pouvait conduire à une autre conclusion. La question à trancher n'était en effet pas de savoir si une éventuelle vente aux locataires – dont on ignorait si les conditions légales auraient, en tout état, été remplies – aurait été préférable à la vente en bloc à une personne morale autorisée mais, conformément au principe de l'objet du litige, de savoir si ladite vente respectait les conditions légales, ce qui était le cas.

**F.** a. Par acte du 7 février 2025, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont interjeté recours devant la chambre administrative contre le jugement du 7 janvier 2025. Ils ont conclu à son annulation et, cela fait, au constat de la nullité de la décision du DT du 25 avril 2023, subsidiairement à son annulation, plus subsidiairement au renvoi de la cause au TAPI. Préalablement, il devait être constaté que le recours avait effet suspensif.

Les art. 39 al. 1 et 40 LDTR, 2 al. 1 et 3 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ainsi que 2 RDTR avaient été violés. Plusieurs erreurs, qu'ils détaillaient, avaient été commises en cours de procédure.

À tort, le TAPI n'avait pas analysé la question de la nullité de l'arrêté. Sans qu'il y ait besoin de procéder à un renvoi de la cause, il appartenait à la chambre administrative de la constater.

Le TAPI avait négligé l'intérêt des recourants, locataires, à accéder à la propriété.

L'art. 8 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst - RS 101) avait été violé.

**b.** L'ASLOCA, le département, D\_\_\_\_\_ ainsi que C\_\_\_\_\_ s'en sont rapportés à justice quant à la demande d'effet suspensif. C\_\_\_\_\_ a relevé que dès lors que l'arrêté précisait être une mesure d'exécution d'un jugement définitif et n'être pas sujet à recours, les parties étaient légitimées à faire exécuter la vente et ainsi à requérir le transfert de propriété de l'objet litigieux sur la base de la décision précitée. Les recourants n'avaient d'ailleurs pas assorti leurs recours, déposé à l'échéance du délai, de mesures superprovisionnelles aux fins de sauvegarder leurs droits.

**c.** Au fond, l'ASLOCA a conclu au rejet du recours. Les conclusions d'accord du 14 novembre 2022 qui avaient abouti au jugement d'accord du 5 décembre 2022 avaient été contresignées par le département. Même à considérer que cet accord ne serait pas opposable aux locataires, il était à l'évidence contraignant pour la propriétaire. Le département avait dûment agi en vue de la préservation du parc locatif cantonal.

**d.** D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet du recours.

**e.** Les recourants n'ayant pas souhaité répliquer dans le délai qui leur avait été imparti, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

**f.** Le contenu des pièces et les arguments des parties seront repris, en tant que de besoin, dans la partie en droit du présent arrêt.

## EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. b LPA).
2. 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 à l'aliénation des appartements destinés à la location (art. 1 al. 2 let. c LDTR).

**2.1** 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 logements où sévit la pénurie (art. 39 al. 1 LDTR).

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).

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).

À teneur de l'art. 39 al. 4 1<sup>re</sup> phrase LDTR, le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci : a) a été dès sa construction soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue, 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 (LGZD - L 1 35) ; b) était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée ; c) n'a jamais été loué ; d) a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi.

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 l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa (art. 39 al. 4 2<sup>e</sup> phrase LDTR).

**2.2** La LDTR vise à éviter la disparition de logements à usage locatif (arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3). Sa réglementation correspond à un intérêt public évident (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 ; ATA/1332/2023 du 12 décembre 2023 consid. 6.3 et les arrêts cités).

Dans le cas d'appartements en PPE, la vente en bloc doit être préférée à la vente par unités séparées, ce procédé-là ne mettant en principe pas en péril les buts de la LDTR. La LDTR s'applique lorsqu'un appartement est individualisé, puis vendu ; elle ne saurait cependant 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. Toutefois, même dans ce cas de figure, le fait de vendre « à la découpe » des immeubles locatifs en blocs de petites tailles a pour

effet une transformation progressive de l'immeuble locatif contraire à l'esprit de la LDTR. Une diminution de la taille des lots et, parallèlement, une multiplication du nombre des propriétaires tendent en effet indéniablement à mettre en péril le maintien de l'affectation locative des appartements loués ainsi que la préservation de loyers bon marché, maintenus en vertu du but de la LDTR ; cela augmente la probabilité d'une vente ultérieure de logements individualisés, et partant le risque d'une atteinte au parc immobilier locatif. Ainsi, même en cas de vente en bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier primant l'intérêt public à la préservation du marché locatif (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_370/2021 du 10 novembre 2022 consid. 3.2.2 et les nombreuses références citées).

**2.3** En l'espèce, et comme l'a déjà retenu la chambre de céans dans son arrêt du 20 août 2024, l'immeuble est situé en zone à bâtir de développement 3 et est affecté à l'habitation (art. 2 al. 1 LDTR). Le litige porte sur une opération d'aliénation de six appartements (art. 39 LDTR) d'une société à une autre. Les deux appartements litigieux, qui comptent chacun trois pièces, entrent dans la catégorie des logements où sévit une pénurie (arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR, dans son état au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ; ArAppart - L 5 20.03). La LDTR trouve application, ce que les parties ne contestent pas.

- 3.** Dans un premier argument, les recourants se plaignent de violations des art. 39 al. 1 et 40 LDTR, 2 al. 1 et 3 al. 1 LCI ainsi que 12 RDTR et concluent à la nullité de l'autorisation d'aliénation.

**3.1** Selon un principe général, la nullité d'un acte commis en violation de la loi doit résulter ou bien d'une disposition légale expresse, ou bien du sens et du but de la norme en question (ATF 122 I 97 consid. 3a ; 119 II 147 consid. 4a et les références). En d'autres termes, il n'y a lieu d'admettre la nullité, hormis les cas expressément prévus par la loi, qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (ATF 138 III 49 consid. 4.4.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_160/2017 du 3 octobre 2017 consid. 5.1 ; ATA/547/2021 du 9 juillet 2021 consid. 6a et les références). 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 fond n'entraînent qu'à de rares exceptions la nullité d'une décision ; en revanche, de graves vices de procédure, ainsi que l'incompétence qualifiée de l'autorité qui a rendu la décision sont des motifs de nullité (ATF 144 IV 362 consid. 1.4.3 ; 139 II 243 consid. 11.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_171/2020 du 6 avril 2021 consid. 1.4.2).

**3.2** À teneur de l'art. 40 LDTR intitulé « procédure d'autorisation », les art. 2 à 4 LCI sont applicables par analogie aux demandes d'autorisation découlant de la LDTR (al. 1). Lorsqu'une demande est assujettie aux dispositions de l'une ou l'autre de ces lois, elle ne donne lieu qu'à l'ouverture d'une seule procédure en

autorisation (al. 2). Lorsque plusieurs requêtes d'autorisation sont formées successivement à propos d'un même immeuble, le département les considère comme un tout, et révisé, si nécessaire, ses décisions précédentes, déjà entrées en force, lorsque l'ensemble des travaux était prévisible, à l'origine (al. 3).

Les demandes d'autorisation sont adressées au département (art. 2 al. 1 LCI).

Toutes les demandes d'autorisation sont rendues publiques par une insertion dans la FAO. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations nécessaires (art. 3 al. 1 LCI).

L'art. 12 RDTR prévoit que 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).

**3.3** En l'espèce, les recourants reprochent au département une absence d'instruction.

Il est exact que le premier arrêté, VA 7\_\_\_\_\_, du 19 septembre 2022, ne concernait pas les appartements des recourants. Dans le cadre de la procédure judiciaire qui a suivi, des discussions entre les parties ont inclus les deux appartements objets du présent litige, pour aboutir à des conclusions d'accord impliquant la venderesse, l'acheteuse et le département. Il ne peut dès lors pas être soutenu que ce dernier n'aurait pas instruit le dossier, procédé à une pesée des intérêts et apprécié, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, qu'une vente en bloc, incluant les deux appartements présentement litigieux, était préférable à une vente individuelle, à la découpe, avant de signer les conclusions d'accord.

D\_\_\_\_\_ a de même précisé avoir adressé au département une requête formelle complémentaire à celle visée par la VA 7\_\_\_\_\_, le 6 février 2023, sous la plume de son notaire, pour solliciter l'autorisation d'aliéner en faveur de C\_\_\_\_\_ trois appartements supplémentaires, dont les deux querellés. Le formulaire *ad hoc* figure au dossier, à l'instar d'autres pièces, notamment les baux à loyer des locataires concernés. Le département a ainsi dûment examiné la requête et a publié, le 25 avril 2023, l'autorisation sollicitée. Si certes, elle comprenait une mention erronée qualifiant la publication de mesure d'exécution, cette dernière n'a eu aucune incidence sur la situation des recourants, lesquels ont interjeté recours dans les 30 jours.

Les recourants reprochent au département de ne pas avoir analysé leur « relocation ». Cette question ne se posait pas, les baux à loyer des locataires étant maintenus.

Aucun vice grave de procédure n'a été commis qui justifierait de constater la nullité de l'accord du département à l'aliénation des deux appartements concernés en bloc avec quatre autres.

4. Dans un second grief, les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 39 al. 2 à 4 LDTR et d'un abus du pouvoir d'appréciation.

4.1 La LDTR règlemente précisément les cas où la vente doit être autorisée. Ces cas sont décrits aux al. 2 à 4 de l'art. 39 LDTR.

La doctrine a relevé que le raisonnement à faire correspondait à l'inverse de l'ordre des alinéas de la loi : il convenait, premièrement, de se demander si l'autorisation devait être donnée selon l'une des hypothèses de l'al. 4 ; deuxièmement, si tel n'était pas le cas et dans l'hypothèse où l'acquéreur était le locataire de l'appartement, de déterminer si toutes les conditions de l'al. 3 étaient remplies et si l'intérêt du locataire primait ; troisièmement, si la réponse était aussi négative, d'analyser si l'intérêt à l'aliénation primait l'intérêt public ou général à ne pas autoriser la vente en application de l'al. 2 » (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La LDTR : Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation : immeubles de logement et appartements : loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, p. 415, 4.1.1)

4.2 En l'espèce, les recourants ne contestent pas que les conditions de l'art. 39 al. 4 LDTR ne sont pas remplies.

Les appartements concernés ont été construits entre 1961 et 1970 et ont été soumis à la PPE depuis 1984. D\_\_\_\_\_ les a acquis, en bloc, d'une société immobilière en liquidation par voie de cession d'actions, en 1999. Les recourants en sont locataires depuis le 4 août 2020.

En conséquence, l'appartement a déjà été loué, n'est pas en PPE depuis sa construction, n'était pas constitué en PPE et aliéné de manière individualisée avant le 30 mars 1985, ni n'a déjà été aliéné dans le cas d'une précédente autorisation individuelle.

4.3 Les recourants ne contestent pas non plus que les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR ne sont pas remplies, l'objet du litige portant sur l'aliénation des appartements à une société.

4.4 Se pose en conséquence la question du respect de l'al. 2 de l'art. 39 LDTR.

Les recourants critiquent l'argumentation du TAPI qui se serait limité à retenir que l'intérêt général à la préservation du parc locatif ne serait pas mis en cause par la vente litigieuse à C\_\_\_\_\_ dès lors que les lots vendus demeureraient *in fine* à usage locatif, avec suffisamment de garanties. Les recourants contestent que les appartements concernés ne pourraient à l'avenir qu'être revendus « en bloc » selon la décision de vente, dès lors qu'à teneur de la loi, un appartement qui a fait au moins une fois l'objet d'une autorisation d'aliéner peut bénéficier d'une autorisation individualisée. Selon eux, l'art. 39 LDTR hiérarchiserait les thématiques en faisant primer le régime de la propriété de l'al. 4, sur l'accession à la propriété de l'al. 3 avant, en dernier lieu, l'intérêt public au maintien du parc locatif de l'al. 2.

Or, l'autorisation querellée prévoit que le bloc d'appartements ne pourra être aliéné que sous forme d'un bloc et qu'il ne sera pas possible d'invoquer l'art. 39 al. 4 let. d LDTR pour procéder à une aliénation individualisée, ce qui doit faire l'objet d'une mention au registre foncier. Privilégier la vente en bloc sur celle de biens individuels est conforme à la jurisprudence afin d'éviter une vente à la découpe contraire aux buts de la LDTR. La réserve de l'art. 39 al. 4 let. d 2<sup>e</sup> paragraphe LDTR qu'invoquent les recourants n'est pas applicable en l'espèce. En effet, ce n'est que si l'appartement remplit déjà les conditions de l'art. 39 al. 4 let. d 1<sup>er</sup> paragraphe LDTR, soit qu'il a déjà, préalablement à sa vente en bloc, fait l'objet une fois au moins d'une autorisation d'aliéner individuelle en vertu de la LDTR, qu'il pourrait ne pas être concerné par une revente en bloc. Les recourants n'apportent ainsi aucun élément concret permettant de douter du maintien de l'affectation locative des appartements.

Les intérêts de la venderesse et de l'acheteuse à pouvoir exécuter les conclusions d'accord trouvées avec le département lors de la première procédure vont dans le même sens, conforme au maintien du parc locatif du canton, étant rappelé que le locataire n'a pas de droit à devenir propriétaire du bien qu'il loue.

La hiérarchisation des thématiques telle que présentée par les recourants est insoutenable, ne repose pas sur le texte légal et est contraire aux buts de la LDTR tels qu'exposés en son art. 1. Les recourants la confondent avec l'ordre d'examen des al. 2 à 4 proposé par la doctrine et la jurisprudence, tel que précité.

Pour le surplus, les recourants plaident les arguments d'une vente en leur faveur. Comme l'a justement relevé le TAPI, tel n'est pas l'objet du litige, limité à l'examen de la conformité à la loi de l'arrêté d'aliénation des appartements d'une société à une autre. La question à trancher n'est pas de savoir si une éventuelle vente aux locataires – dont l'on ignore si les conditions légales auraient été remplies – aurait été préférable à la vente en bloc à une personne morale autorisée, mais de savoir si ladite vente respecte les conditions légales, ce qui est le cas.

À cela s'ajoutent les conclusions d'accord intervenues entre la propriétaire et le département en 2022, contraignantes pour les parties, notamment D\_\_\_\_\_. Ces conclusions d'accord ont été validées par un tribunal, qui a confirmé qu'elles respectaient la législation en vigueur, singulièrement l'intérêt public poursuivi par la LDTR de préserver le parc locatif.

Enfin, la propriétaire avait acquis le 18 novembre 1999 « en bloc », notamment, parmi 31 appartements, les deux litigieux. Or, l'autorisation de vente délivrée un mois plus tôt, le 18 octobre 1999 par le département spécifiait qu'elle ne saurait justifier une vente ultérieure par appartement, l'acquéreur demeurant libre de revendre tous les logements en bloc. La vente par appartement n'était en conséquence pas autorisable. Les recourants ne sont devenus locataires des appartements concernés que le 4 août 2020 et ont obtenu, moins d'un mois après, une option d'achat sur leur appartement. La correspondance de la propriétaire du 11 août 2022 confirme l'intention des parties de sortir trois appartements d'une

vente en bloc, soit les deux litigieux ainsi que celui de leur collègue : « Comme promis, seuls quelques appartements dont le vôtre et celui de votre mère et celui de notre collègue I\_\_\_\_\_ n'ont pas fait partie de la transaction globale. Ainsi nous sommes heureux de vous confirmer qu'il n'y aura pas besoin de signer de promesses et que nous attendons l'échéance de vos baux pour initier la procédure et aller chez le notaire. Au final vous économiserez sur les frais de promesse et nous en sommes très heureux ».

Ainsi, outre le non-respect de l'autorisation de vente de 1999, la propriétaire a favorisé trois connaissances pour procéder à des ventes individualisées par appartement et leur procurer la propriété de logements appartenant au parc locatif cantonal et donc protégés par la LDTR. Cette façon de procéder ne respectait à l'évidence pas la législation précitée, dont un des buts consiste à assurer la protection des locataires en prévoyant notamment des restrictions à l'aliénation des appartements destinés à la location. Les recourants ne peuvent être suivis, au vu des circonstances précitées, lorsqu'ils se décrivent comme locataires et entendent se prévaloir de la protection voulue par le législateur pour ces derniers. Dès leur entrée dans l'appartement, ils n'ont aspiré qu'à sortir les logements concernés du parc locatif, attitude qui ne mérite pas d'être protégée.

C'est en conséquence conformément à l'art. 39 al. 2 à 4 LDTR et sans abuser de son pouvoir d'appréciation, dans le respect par ailleurs aussi des conclusions d'accord validées par la justice, que le département a refusé l'autorisation d'aliéner considérant que les intérêts publics concernaient les intérêts privés des recourants.

Le grief n'est pas fondé.

- 5.** Les recourants se plaignent d'une violation du principe de l'égalité de traitement. D\_\_\_\_\_ avait vendu à C\_\_\_\_\_ trois appartements en bloc à l'avenue D\_\_\_\_\_ n<sup>os</sup> 9 à 11 à E\_\_\_\_\_. Or, celle-ci souhaitait vendre un appartement du lot à un particulier.

**5.1** Une décision ou un arrêté viole le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'il omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et lorsque ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. La question de savoir si une distinction juridique repose sur un motif raisonnable peut recevoir une réponse différente selon les époques et suivant les conceptions, idéologies et situations du moment (ATF 146 II 56 consid. 9.1 ; 145 I 73 consid. 5.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 8C\_449/2022 du 3 février 2023 consid. 2.2.1 ; 1C\_695/2021 du 4 novembre 2022 consid. 3.1.2).

**5.2** En l'espèce, les recourants critiquent l'argumentation du TAPI, qui a retenu que la situation était différente de la leur pour deux motifs : il ne s'agissait pas du même immeuble et les recourants n'avaient pas bénéficié d'un accord privé allant dans leur sens.

Le raisonnement du TAPI ne prête pas le flanc à la critique. L'immeuble concerné n'est pas le même. L'acquéreur de l'appartement était au bénéfice d'un droit d'emption annoté le 1<sup>er</sup> juillet 2020, soit antérieurement à la procédure initiée en septembre 2022 qui a conduit à l'homologation de la transaction entre les parties dans la cause A/3192/2022. La situation n'est dès lors pas comparable. De surcroît, les recourants ne peuvent déduire aucun droit à acquérir un logement dans l'immeuble 27 à 29, avenue D\_\_\_\_\_ en raison de négociations qu'a menées l'ASLOCA en lien avec l'immeuble 9 à 11 à E\_\_\_\_\_. Lesdites négociations ne portaient pas sur une situation identique, qu'il s'agisse du nombre d'appartements d'ores et déjà aliénés ou concernés par la réunion à un bloc, en l'occurrence de dix logements.

Les recourants considèrent qu'il serait choquant de constater qu'ils n'ont pas pu bénéficier du même sort au motif que D\_\_\_\_\_ SA serait parvenue à les manipuler pour qu'ils ne signent pas la promesse de vente, alors même que des acomptes avaient d'ores et déjà été versés auprès du notaire. Cette problématique relève toutefois du droit privé et est sans incidence sur l'application de la LDTR.

Quoi qu'en disent les recourants, les situations sont différentes. Le grief de violation de l'égalité de traitement est infondé.

Le recours sera en conséquence rejeté.

6. Le prononcé du présent arrêt rend sans objet la requête en restitution de l'effet suspensif.
7. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Des indemnités de procédure seront allouées aux intimées, à la charge solidaire des recourants, soit CHF 1'000.- en faveur de C\_\_\_\_\_ SA, CHF 1'000.- en faveur de D\_\_\_\_\_ SA et CHF 1'000.- en faveur de l'ASLOCA (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 7 février 2025 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 7 janvier 2025 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge solidaire de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à C\_\_\_\_\_ SA à la charge solidaire de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à D\_\_\_\_\_ SA à la charge solidaire de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à l'ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES (ASLOCA) à la charge solidaire de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ;

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 Me Pascal PÉTROZ, avocat des recourants, à Me David BENSIMON, avocat de C\_\_\_\_\_ SA, à Me Raphaël CRISTIANO, avocat de D\_\_\_\_\_ SA, à Mes Romolo MOLO et Maurice UTZ, avocats de l'ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES (ASLOCA), au département du territoire ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Florence KRAUSKOPF, Jean-Marc VERNIORY, Patrick CHENAUX, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

M. MARMY

la présidente siégeant :

F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :