

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2714/2009-LDTR

ATA/101/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

CHAMBRE ADMINISTRATIVE

du 15 février 2011

2^{ème} section

dans la cause

I_____ S.A.

représentée par la Régie Zimmermann S.A., mandataire

contre

ASLOCA ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES

représentée par Me Romolo Molo, avocat

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

contre

I_____ S.A.

représentée par la Régie Zimmermann S.A., mandataire

et

ASLOCA ASSOCIATION GENEVOISE DE DÉFENSE DES LOCATAIRES

représentée par Me Romolo Molo, avocat

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière
administrative du 1^{er} mars 2010 (DCCR/505/2010)**

EN FAIT

1. L'immeuble édifié sur la parcelle n° A_____, feuille B_____ de la commune de X_____, sis au n°_____, rue P_____ est soumis au régime de la propriété par étages (ci-après : PPE) depuis le 29 septembre 1983.
2. Par arrêté du 25 mars 2008, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI ou département) a autorisé l'aliénation de dix-sept appartements compris dans l'immeuble précité, soit les n° 2.05, 2.09, 3.02, 3.06, 4.02, 4.04, 4.06, 4.09, 4.10, 5.04, 5.07, 5.09, 6.01, 6.04, 6.06, 6.09 et 6.11, au profit de la société I_____ S.A (ci-après : I_____ S.A. ; C_____).

L'autorisation stipulait que cette vente « en bloc » ne saurait être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation individuelle des dix-sept appartements concernés en application de l'art. 39 al. 4 let. d 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).

3. Le but d'I_____ S.A. résultant du registre du commerce consiste notamment en l'achat, la vente et l'exploitation d'immeubles. Monsieur V_____ en est l'administrateur président.
4. Le 18 mars 2009, I_____ S.A. a requis du département l'autorisation d'aliéner les appartements n° 3.02, 4.09 et 4.10 à Monsieur R_____ et les appartements n° 2.05, 5.04 et 6.11 à Monsieur K_____.
5. a. Par arrêtés du 31 mars 2009, le département a autorisé l'aliénation de :
 - trois appartements de trois pièces, soit les n° 3.02, 4.09 et 4.10, au profit de M. R_____ (D_____);
 - trois appartements de trois, trois et demi et quatre et demi pièces, soit les n° 2.05, 5.04 et 6.11, au profit de M. K_____ (E_____).
- b. Les autorisations se référaient à l'ATA/852/2004 du 2 novembre 2004 et précisait qu'elles ne pourraient pas être invoquées ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des appartements concernés en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR et que les droits et obligations découlant des contrats de bail en cours conclus au bénéfice de différents locataires seraient repris par les acquéreurs.
6. Les D_____ et E_____ ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du 3 avril 2009.

7. Le 3 mai 2009, l'Association genevoise de défense des locataires (ci-après : Asloca) a recouru contre les deux autorisations précitées auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions, remplacée par la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission), devenue depuis le 1^{er} janvier 2011 le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI).

Les six appartements concernés par les autorisations faisaient partie d'un bloc d'appartements locatifs. Les deux ventes ne remplissaient ni les conditions d'une vente d'appartement individualisée, ni celles de l'art. 39 al. 4 LDTR. Elles violaient ainsi gravement la LDTR et devaient être annulées.

Le principe de la vente en bloc devait être respecté pour maintenir des logements locatifs bon marché. A défaut, l'augmentation du prix d'achat des appartements allait augmenter les loyers, entraînant un changement d'affectation sur le plan qualitatif.

8. Le 29 mai 2009, I_____ S.A. s'est opposée au recours.

Les autorisations D_____ et E_____ s'inscrivaient dans la lignée d'une longue liste d'autorisations fondées sur l'ATA/852/2004 du 2 novembre 2004. Les ventes litigieuses étaient des ventes en bloc car elles concernaient plus d'un appartement. Elles serviraient à financer la construction de quatre nouveaux appartements à la rue Y_____ n° 6 qui débiterait soixante jours après l'entrée en force des arrêtés du 31 mars 2009 et pour laquelle elle avait obtenu une autorisation du département. Même à considérer que l'aliénation des appartements querellés diminuerait le parc locatif, la création des nouveaux appartements compenserait largement cette réduction. Le département avait tenu compte de l'intérêt public et général à la conservation du parc immobilier locatif et admis que les ventes litigieuses ne constituaient pas une menace pour le maintien des appartements concernés en location. Les acquéreurs s'étaient engagés à reprendre les baux en cours ainsi que les droits et obligations qui en découlaient. En 2007, des lots de trois appartements avaient été vendus aux mêmes investisseurs et aucune vente individuelle ou résiliation de bail n'était intervenue. La disparition d'un des appartements concernés par les autorisations du parc locatif nécessiterait de plus une aliénation individualisée peu probable au vu des dispositifs des arrêtés D_____ et E_____.

L'art. 39 LDTR n'avait pas pour but d'instituer un contrôle des prix et des loyers mais de maintenir l'affectation locative des appartements loués. Il n'y avait pas de risque de changement qualitatif car les appartements vendus ne correspondaient déjà plus aux besoins prépondérants de la population.

9. a. Parallèlement, le 22 avril 2009, I_____ S.A., par le biais de la régie Zimmermann S.A., a déposé auprès du département une requête en autorisation

d'aliéner l'appartement n° 4.10 de trois pièces, à Madame S_____, locataire depuis août 1981.

M. R_____ était d'accord de remplacer le lot n° 4.10 par le lot n° 6.09.

b. le 11 juin 2009, la régie a fait parvenir au département une demande en autorisation d'aliéner les appartements n^{os} 3.02, 4.09 et 6.09 au profit de M. R_____. Cette demande annulait et remplaçait celle déposée le 18 mars 2009.

10. a. Par arrêté du 23 juin 2009, le département a délivré une nouvelle autorisation portant sur l'aliénation de trois appartements de trois pièces, soit les n^{os} 3.02, 4.09 et 6.09 au profit de M. R_____ (F_____).

Les droits et obligations découlant des contrats de bail en cours conclus au bénéfice de différents locataires devaient être repris par l'acquéreur. Par ailleurs, l'autorisation ne pourrait pas être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des appartements concernés en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR.

b. Le même jour, le département a également autorisé l'aliénation de l'appartement n° 4.10 de trois pièces au profit de Mme S_____ et de Mesdames T_____ (G_____).

11. Les F_____ et G_____ ont été publiées dans la FAO du 26 juin 2009.

12. Le 27 juillet 2009, Asloca a recouru contre les autorisations précitées auprès de la commission. Elle a repris les arguments invoqués dans son recours du 3 mai 2009.

13. Le 28 août 2009, I_____ S.A. a conclu au rejet du recours d'Asloca du 27 juillet 2009, en reprenant la même argumentation que celle développée dans le cadre du recours contre les autorisations D_____ et E_____.

Pour le surplus, concernant la G_____, la locataire souhaitait acquérir le logement qu'elle occupait depuis vingt-huit ans avec les consorts T_____ qui étaient ses nièces. Elle remplissait donc les conditions d'achat posées par la jurisprudence. Aucun changement d'affectation n'était à craindre, Mme S_____ n'envisageant ni de quitter son logement, ni de le revendre.

14. Le 2 octobre 2009, le département s'est opposé au recours interjeté contre les autorisations F_____ et G_____.

Le cas de Mme S_____, objet de la G_____, correspondait à celui défini par la jurisprudence. La locataire souhaitait acquérir l'appartement qu'elle occupait depuis longtemps. Le fait qu'elle achète son logement en copropriété avec ses nièces n'avait aucune importance, aucun changement d'affectation n'étant

à craindre puisque Mme S_____ continuerait à occuper l'appartement au titre de résidence principale. La prise en compte du principe de proportionnalité avait conduit le département à délivrer l'autorisation d'aliéner sollicitée sous l'angle de l'art. 39 al. 2 LDTR.

Quant à la F_____, la vente en bloc de trois appartements sur dix-sept ne mettait nullement en péril les buts de la LDTR car le risque de voir ces appartements sortir du marché locatif était pratiquement nul, un même acquéreur ne pouvant occuper deux logements en même temps.

15. Le 10 février 2010, le département s'est également opposé au recours déposé par Asloca contre les autorisations délivrées sous n^{os} D_____ et E_____.

La vente par « bloc » de trois appartements permettait d'atteindre le but d'intérêt public général poursuivi par la LDTR. Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permettait de douter, sauf à faire un procès d'intention aux acquéreurs, que ces derniers ne respecteraient pas leurs engagements de reprendre les droits et obligations des baux en cours. Le département avait ainsi délivré les autorisations d'aliéner sollicitées sous l'angle de l'art. 39 al. 2 LDTR, en précisant que celles-ci ne sauraient être invoquées ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des appartements vendus par lots en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR.

16. Par décision du 1^{er} mars 2010, la commission a admis les recours après les avoir joints.

L'engagement des acquéreurs de reprendre les baux ne constituait pas une garantie que ceux-ci seraient maintenus et qu'ils ne seraient pas résiliés à court ou moyen terme. Par ailleurs, I_____ S.A. n'avait apporté aucun élément probant démontrant son besoin de liquidités pour le financement de la construction de nouveaux logements au 6, rue Y_____. Le DCTI n'avait ainsi pas effectué de manière correcte la pesée des intérêts en présence. Les autorisations de vendre des lots de trois appartements violaient le but de la LDTR, l'intérêt public devant l'emporter sur les intérêts privés du vendeur et des acquéreurs.

Concernant l'appartement n° 4.10 que souhaitaient acquérir Mme S_____ et Mmes T_____, les locataires de l'immeuble n'avaient pas formellement accepté cette acquisition de sorte que l'intérêt public au maintien de l'appartement dans le parc locatif devait l'emporter sur l'intérêt privé de la locataire à acquérir son logement.

17. Le 18 mai 2010, I_____ S.A. a recouru contre la décision précitée auprès du Tribunal administratif, devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la section administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Elle conclut à son annulation.

La décision violait le principe de l'égalité de traitement car, depuis l'ATA/852/2004 du 2 novembre 2004, des dizaines d'autorisations identiques de vente en bloc avaient été octroyées. L'audition de collaborateurs du département était requise pour confirmer ces faits.

De plus, en considérant que le département n'avait pas effectué correctement la pesée des intérêts en présence et en retenant comme critère prépondérant la pénurie de logements à Genève pour refuser de confirmer les autorisations de vente querellées, la commission avait violé la loi. Les engagements des acquéreurs, mentionnés expressément dans les arrêtés des 31 mars et 23 juin 2009, étaient des garanties suffisantes pour le maintien du parc locatif. Elle avait déjà vendu des lots de trois appartements aux mêmes investisseurs en 2007, sans que ceux-ci ne demandent ultérieurement des aliénations individualisées, résilient ou donnent le congé aux locataires en place. De plus, les acquéreurs avaient déjà un domicile qu'ils n'avaient nullement l'intention de quitter. Les ventes litigieuses ne mettaient dès lors aucunement en péril les buts de la LDTR et les risques de voir lesdits appartements sortir du marché locatif étaient totalement inexistantes.

En mentionnant que l'engagement des acquéreurs ne constituait pas une garantie suffisante, la commission avait fait état d'un critère relevant du droit du bail. Elle n'avait ainsi pas respecté le principe impératif de la primauté du droit fédéral. S'agissant des loyers des appartements vendus, ils étaient supérieurs au montant maximum fixé par le Conseil d'Etat. Ils ne répondaient donc plus aux besoins prépondérants de la population.

Conformément à la jurisprudence, la création de logements était un facteur supplémentaire dans la pesée des intérêts mais n'était aucunement un critère indispensable ou impératif. Le bilan de la société était bon mais, étant une société anonyme de petite taille, elle avait besoin de liquidités pour assurer sa pérennité et ses divers engagements immobiliers en conformité avec son but statutaire. Les montants des ventes litigieuses étaient ainsi nécessaires pour financer la construction de quatre nouveaux logements sis 6, rue Y_____. En outre, elle s'était engagée dans un projet immobilier à Z_____, à ZZ_____.

S'agissant de l'acquisition de l'appartement par Mme S_____, cette dernière était locataire de ce logement depuis le 28 juillet 1981. Elle souhaitait l'acquérir avec ses nièces. Aucun changement d'affectation n'était à craindre. L'intérêt privé des acheteurs à acquérir leur logement après une si longue occupation primait l'intérêt public au maintien dudit appartement dans le parc locatif. Exiger l'acceptation de 60 % des locataires en place violait incontestablement le principe de la proportionnalité. En tant que de besoin, l'audition de l'ensemble des locataires était demandée.

La décision de la commission était également contraire aux art. 30a à 30g sur l'encouragement à la propriété du logement de la loi fédérale sur la

prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25 juin 1982 (LPP - RS 831.40) car elle empêchait les locataires de devenir propriétaires de leur logement, à moins que ce dernier soit un logement de luxe ou une villa.

Enfin, les recours déposés par Asloca étaient insuffisamment motivés et le motif retenu dans la décision du 1^{er} mars 2010, à savoir la mauvaise pesée des intérêts en présence, n'avait pas été invoqué.

18. L'autorité de première instance a transmis son dossier à la juridiction de céans.
19. Le 25 mai 2010, le département a également interjeté recours auprès de l'autorité de céans contre la décision de la commission en tant qu'elle concernait l'arrêté G_____. Il conclut à son annulation sur ce point.

Mme S_____ désirait acquérir le logement qu'elle occupait depuis plus de vingt-huit ans. Elle souhaitait avoir l'assurance de pouvoir y habiter selon son gré, le risque de résiliation de bail ne pouvant jamais être totalement écarté. Son intérêt à devenir propriétaire n'était ainsi pas seulement de nature générale et ne portait pas sur n'importe quelle habitation. Le fait que Mme S_____ acquière ledit appartement en copropriété avec ses nièces n'avait aucune incidence, un changement d'affectation n'étant pas à craindre puisque celle-ci continuerait d'occuper le logement au titre de résidence principale. L'intérêt de l'acquéreur devait donc, dans le cas d'espèce, l'emporter sur l'intérêt public à la sauvegarde du marché locatif.

20. Le 30 juin 2010, I_____ S.A. s'est prononcée sur le recours interjeté par le département. Elle se réfère à son propre recours et persiste dans ses conclusions.
21. Le 5 juillet 2010, Asloca s'est opposée au recours déposé par I_____ S.A.

Il ressortait de la jurisprudence du Tribunal fédéral que le changement d'un appartement locatif en un appartement en PPE constituait un important changement d'affectation par rapport à la nature de l'appartement et aurait pour effet de diminuer le parc des logements locatifs bon marché.

La LDTR n'était pas destinée à favoriser l'accès à la PPE. Elle était conçue pour maintenir des logements locatifs. Les dérogations prévues par l'art. 39 LDTR étaient exhaustives et elles devaient être appliquées de manière restrictive. Le département ne pouvait pas autoriser la vente d'appartements sur la base de l'art. 39 al. 4 LDTR en invoquant l'engagement d'I_____ S.A d'utiliser le produit de ces activités spéculatives pour financer d'autres opérations immobilières.

La LDTR n'était pas davantage une loi d'encouragement à l'acquisition de logement. Un appartement locatif ne pouvait pas être vendu du seul fait que le locataire l'avait occupé pendant un certain nombre d'années. Le département avait

délibérément violé l'art. 39 LDTR en autorisant de manière systématique plusieurs ventes d'appartements locatifs de divers immeubles sur la base de l'art. 39 al. 2 LDTR.

Conformément à l'art. 39 al. 4 LDTR, l'aliénation ne pouvait être autorisée que pour un appartement à la fois. Une exception était prévue, soit la vente sous forme d'un bloc, pour des motifs d'assainissement financier et à condition que la revente des appartements se fasse sous la même forme, sous réserve d'une autorisation individualisée en application des autres dispositions de l'al. 4. Il appartenait au vendeur de démontrer que la vente en bloc était justifiée. Dans le cas d'espèce, la recourante n'avait pas invoqué un motif d'assainissement financier pour vendre séparément les appartements. L'achat d'un immeuble qui n'avait pas de problèmes financiers, mis en PPE délibérément pour permettre de procéder à des mises en vente d'appartements locatifs dans le seul but de réaliser d'importants bénéfices, n'avait rien à voir avec des immeubles grevés de dettes obérées.

Seuls des appartements locatifs pouvaient être vendus individuellement ou, à titre exceptionnel, sous forme d'un bloc d'appartements. L'acquisition de lots de deux ou trois appartements par deux ou trois copropriétaires n'était pas prévue par la loi et était illégale. En invoquant l'art. 39 al. 2 LDTR pour autoriser de telles ventes, le département contournait la loi. De plus, lors de ces ventes, les copropriétaires se répartissaient les appartements puis, après des partages-attributions, parvenaient à procéder à des ventes individuelles des logements.

Le but de l'al. 2 de l'art. 39 LDTR était de permettre le refus d'exceptions en raison de l'intérêt public ou de l'intérêt général. Au vu de la très grave pénurie de logements, l'intérêt public primait l'intérêt privé. Les autorisations délivrées par le département ne comportaient aucune analyse des intérêts en présence. Faute de motifs pertinents permettant d'accorder les autorisations d'aliéner les appartements locatifs concernés, les ventes litigieuses ne pouvaient donc être admises.

22. Le 3 août 2010, le département s'est prononcé sur le recours interjeté par I_____ S.A. Il conclut à l'annulation de la décision de la commission en tant qu'elle concerne l'autorisation G_____ du 23 juin 2009 et s'en est rapporté à justice pour le surplus.
23. Le 17 août 2010, I_____ S.A. a requis un deuxième échange d'écritures.
24. Le 6 septembre 2010, Asloca a demandé à pouvoir répondre au recours du département.
25. Le 20 septembre 2010, I_____ S.A. s'est opposé à la demande d'Asloca.
26. Le 11 octobre 2010, le département s'en est rapporté à justice quant au dépôt d'observations par Asloca.

-
27. Le 19 octobre 2010, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.
28. Il ressort encore du dossier les faits suivants :
- par arrêté du 8 mars 2007, le département a autorisé Madame Z_____, Madame et Monsieur O_____, Madame et Monsieur H_____, M. V_____, la société J_____ S.A. et I_____ S.A. à aliéner trois appartements de quatre et cinq pièces compris dans l'immeuble sis _____ avenue M_____ sur la parcelle n° Q_____, feuille U_____ de X_____, à M. K_____ (VA _____) ;
 - par arrêté du 14 mars 2007, le département a autorisé Mme Z_____, Mme et M. O_____, Mme et M. H_____, M. V_____, la société J_____ S.A. et I_____ S.A. à aliéner trois appartements de quatre et cinq pièces compris dans l'immeuble sis _____ avenue de M_____ sur la parcelle n° Q_____, feuille 12 de X_____, à M. R_____ (X_____);
 - le 17 octobre 2008, le département a délivré à I_____ S.A. une autorisation de construire pour la surélévation d'un immeuble, sis rue Y_____ 6, avec création de quatre appartements de 6 pièces ;
 - par arrêté du 16 décembre 2008, le département a autorisé l'aliénation de quatre appartements de trois et quatre pièces et demie, soit les n^{os} 4.02, 4.04, 5,07 et 5.09 compris dans l'immeuble sis _____ rue P_____ au profit de Madame et Monsieur L_____.

EN DROIT

1. Depuis le 1^{er} janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative de la Cour de justice, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1^{er} janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.
2. Interjetés en temps utile devant la juridiction alors compétente, les recours déposé par I_____ S.A. et par le département contre la décision de la commission du 1^{er} mars 2010 sont recevables (art. 63 al. 1 let. a, dans sa teneur au 31 décembre 2010, de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

3. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, 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 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; 127 III 576 consid. 2c p. 578 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C.573/2007 du 23 janvier 2008 consid. 2.3). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant 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 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; 130 I 425 consid. 2.1 p. 428 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C.402/2008 du 27 juin 2008 consid. 3.2 ; 2P.205/2006 du 19 décembre 2006 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008).

En l'espèce, les parties ont pu se prononcer sur les griefs formulés à l'encontre de la décision de la commission. Ainsi, Asloca a développé ses arguments dans le cadre du recours déposé par I_____ S.A. Elle a également été amenée à se déterminer dans trois autres procédures similaires, instruites en parallèle. Sa motivation était identique. La chambre administrative estime donc le dossier en état d'être jugé. Elle n'entend pas procéder à des actes d'instruction supplémentaires au vu des considérations qui vont suivre.

4. Au préalable, la chambre administrative relèvera que, par arrêté D_____ du 31 mars 2009, le département a autorisé l'aliénation des appartements n^{os} 3.02, 4.09 et 4.10 compris dans l'immeuble sis _____, rue P_____. Toutefois, le 22 avril 2009, I_____ S.A. a demandé de pouvoir vendre l'appartement n^o 4.10 à Mme S_____ et de remplacer celui-ci par l'appartement n^o 6.09 dans le cadre de l'autorisation délivrée à M. R_____. Le département a fait suite à ces requêtes en prononçant les arrêtés F_____ et G_____. La présente procédure ne portera dès lors pas sur la validité de l'autorisation délivrée sous n^o D_____ dont le contenu a été repris par les arrêtés F_____ et G_____.
5. a. L'aliénation 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).
- b. Le Conseil d'Etat a constaté qu'il y a pénurie au sens des art. 25 et 39 LDTR dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement (Arrêtés du Conseil d'Etat déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR du 4 février 2009 et du 12 mai 2010 - ArAppart - L 5 20.03).

Les appartements concernés par la présente procédure entrent dans ces catégories et leur vente est donc soumise à autorisation.

6. a. A teneur de l'art. 39 al. 4 LDTR, 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 (let. a), 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 (let. b), n'a jamais été loué (let. c) ou 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 propriété par étages et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que l'acquéreur doit les revendre sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa.
- b. Selon l'art. 39 al. 3 LDTR, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis 3 ans au moins, d'acquérir ledit logement est présumé l'emporter sur l'intérêt public pour autant que le 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.
- c. 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).
- d. Aux termes de l'art. 13 al. 1 du règlement d'application de la LDTR 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.
7. a. La politique prévue par la LDTR procède d'un intérêt public important (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.3 et les références citées ; ATA/255/2010 du 20 avril 2010). 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, pourvu que l'autorité administrative puisse effectuer une pesée des intérêts en présence, et évaluer l'importance du motif de refus envisagé au regard des intérêts privés en jeu (ATF 113 Ia 126 ss, consid. 7b/aa p. 137 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.19/2003 du 8 avril 2003, consid. 2.1). La restriction à la liberté individuelle ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché. L'autorité chargée de délivrer les autorisations de vente doit se livrer à

une soigneuse pesée des intérêts publics et privés en présence (ATA/355/2009 du 28 juillet 2009).

Par ailleurs, au vu de la marge d'appréciation en sa possession, même si aucun des motifs d'autorisation expressément prévus par l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisé, l'autorité doit encore rechercher si l'intérêt public l'emporterait sur l'intérêt privé du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (Arrêt du Tribunal fédéral non publié 1P.2/1999 du 19 avril 1999, consid. 2f, résumé in SJ 1999 II p. 287 ; ATA/255/2010 précité).

Quant au processus d'aliénation d'appartements en PPE d'un même immeuble, 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 (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 précité, consid. 2f ; ATA/244/2007 du 15 mai 2007 et les références citées).

8. En l'espèce, l'immeuble sis _____, rue P_____ est soumis au régime de la PPE depuis le 29 septembre 1983. En mars, 2008, la société recourante a acquis dix-sept appartements compris dans cet immeuble. L'autorisation précisait que cette vente en bloc ne saurait fonder des aliénations individuelles subséquentes au sens de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. Aucune des conditions prévues aux lettres a à d de l'art. 39 al. 4 LDTR n'est ainsi réalisée. La société recourante invoque des besoins de liquidités pour pouvoir assurer sa pérennité et ses engagements immobiliers conformément à son but statutaire. Toutefois, elle ne présente aucun problème de surendettement qui rendrait les ventes nécessaires pour des motifs d'assainissement financier. Les opérations litigieuses, objets des arrêtés E_____, F_____ et G_____, ne peuvent donc pas être autorisées en application de l'art. 39 al. 4 LDTR. Reste à examiner si elles peuvent être admises en application de l'art. 39 al. 2 ou 3 LDTR.

9. L'ATA/852/2004 du 2 novembre 2004, auquel la société recourante et le département se réfèrent, portait sur la vente de trois appartements, acquis précédemment dans le cadre d'un lot de huit appartements. Le Tribunal administratif avait jugé que la division du lot permettait de dégager des fonds propres nécessaires à l'aménagement d'appartements dans les combles d'un autre immeuble.

Depuis lors, cette juridiction a toutefois rappelé la prépondérance de l'intérêt public à la préservation du marché locatif (ATA/403/2006 du 26 juillet 2006 ; ATA/161/2006 du 21 mars 2006) et elle a considéré que l'opération consistant à transformer un lot de plusieurs appartements en des lots plus petits diminuait concrètement la protection du parc locatif en facilitant la vente à des locataires en place (ATA/355/2009 du 28 juillet 2009 ; ATA/244/2007 du 15 mai 2007).

Il convient dès lors de prendre en considération ces jurisprudences lors de la pesée des intérêts publics et privés en présence.

10. a. En l'espèce, les intérêts privés de la société recourante sont de nature économique. Certes, selon celle-ci, le produit des ventes permettrait la construction de nouveaux logements. En particulier, les fonds dégagés seraient affectés à la construction de logements à la rue Y_____ 6. Ce projet concerne toutefois la création de quatre logements alors que les autorisations délivrées par le département touchent sept appartements. Par ailleurs, même si la société recourante invoque des besoins de liquidités, elle ne prétend pas que les ventes litigieuses seraient véritablement nécessaires pour permettre la réalisation de ces nouveaux logements. Si cet élément doit être pris en considération, il n'est pas suffisant au regard de la LDTR pour autoriser les ventes d'appartements, cela d'autant plus que la recourante est une professionnelle dans le domaine de l'immobilier et que, de ce fait, elle connaît la loi.

b. En ce qui concerne l'intérêt public à la conservation d'un parc immobilier locatif, il ressort des arrêtés E_____ et F_____ que les acquéreurs reprennent les droits et obligations découlant des contrats de bail en cours, ce qui laisse présager que, dans un premier temps à tout le moins, ceux-ci ne sont pas menacés. Toutefois, comme mentionné précédemment, la vente de six appartements par lots de trois permet une transformation progressive de l'immeuble locatif qui n'est pas indifférente au regard de la LDTR au vu de la présomption instituée par l'art. 39 al. 3 LDTR en faveur du locataire en place depuis plus de trois ans. Il s'ensuit que les opérations litigieuses diminueraient concrètement la protection du parc locatif en facilitant la vente à des locataires en place. La chambre administrative relèvera encore que les aliénations sollicitées interviennent un an après l'acquisition par la société recourante de dix-sept appartements. Or, de telles ventes aboutissent à un démembrement progressif de l'immeuble et contreviennent ainsi à la LDTR.

Il ressort de ce qui précède que, s'agissant des autorisations E_____ et F_____, l'intérêt privé de la société recourante n'apparaît pas particulier et doit s'effacer face à l'intérêt public, prépondérant dans la situation difficile qui est celle du marché locatif genevois et qui perdure depuis plusieurs années, comme l'a admis la commission.

c. S'agissant de la G_____ relative à l'appartement n° 4.10, la locataire actuelle souhaite l'acquérir en copropriété avec ses deux nièces. Elle habite dans ce logement depuis de nombreuses années. Le refus de l'autorisation ne l'empêchera toutefois pas de continuer à y demeurer. L'intérêt des acquéreurs doit ainsi être considéré comme étant de pure convenance. Par ailleurs, l'art. 39 al. 3 LDTR prévoit expressément que, pour qu'une vente à un locataire soit autorisée, 60 % des locataires en place doivent formellement accepter cette acquisition. En l'occurrence, les locataires de l'immeuble ne se sont pas prononcés. Dans l'hypothèse où le statut de locataires peut être reconnu aux acquéreurs,

l'exigence légale n'est pas satisfaite. La commission a donc retenu à juste titre que l'intérêt public au maintien de l'appartement dans le parc locatif devait l'emporter sur l'intérêt privé de la locataire et de ses nièces à acquérir son logement.

11. La société recourante se réclame du principe de l'égalité de traitement en alléguant que, depuis 2004, plusieurs autorisations similaires à celles délivrées par le département les 31 mars et 23 juin 2009 ont été octroyées.
12. Une décision ou un arrêté viole le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 Cst. lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'il omet de faire les 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 131 I 1 consid. 4.2 p. 6-7 ; 129 I 346 consid. 6 p. 357 ss ; 129 I 113 consid. 5.1 p. 125 ; V. MARTENET, Géométrie de l'égalité, Zürich-Bâle-Genève 2003, p. 260 ss).

Selon la jurisprudence, un justiciable ne saurait en principe se prétendre victime d'une inégalité de traitement au sens de l'art. 8 Cst. lorsque la loi est correctement appliquée à son cas, alors même que dans d'autres cas, elle aurait reçu une fausse application ou n'aurait pas été appliquée du tout (ATF 127 II 113 consid. 9a p. 121 ; 122 II 446 consid. 4 p. 451 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C.72/2008 du 21 mai 2008, consid. 6.2 ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 ; A. AUER / G. MALINVERNI / M. HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, Berne 2006, vol. 2, 2^{ème} éd., p. 502-503 n. 1025-1027 ; V. MARTENET, Géométrie de l'égalité, Zürich-Bâle-Genève 2003, p. 260 ss ; P. MOOR, Droit administratif, Berne 1994, vol. 1, 2^{ème} éd., p. 314 ss, n. 4.1.1.4).

Cependant, cela présuppose de la part de l'autorité dont la décision est attaquée la volonté d'appliquer correctement, à l'avenir, les dispositions légales en question et de les faire appliquer par les services qui lui sont subordonnés. En revanche, si l'autorité persiste à maintenir une pratique reconnue illégale ou s'il y a de sérieuses raisons de penser qu'elle va persister dans celle-ci, le citoyen peut demander que la faveur accordée illégalement à des tiers le soit aussi à lui-même, cette faveur prenant fin lorsque l'autorité modifie sa pratique illégale (ATF 127 II 113 consid. 9a p. 121 ; 125 II 152 consid. 5 p. 166 ; 122 II 446 consid. 4a p. 451-452 et les références citées ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C.426/2007 du 8 mai 2008, consid. 3 et 4 ; ATA/434/2008 du 27 août 2008).

Encore faut-il qu'il n'existe pas un intérêt public prépondérant au respect de la légalité qui conduise à donner la préférence à celle-ci au détriment de l'égalité

de traitement (ATF 115 Ia 81 consid. 2 p. 82-83 ; 99 Ib 377 consid. 5 p. 383), ni d'ailleurs qu'aucun intérêt privé de tiers prépondérant ne s'y oppose (ATF 108 Ia 212 consid. 4 p. 213).

Si l'illégalité d'une pratique est constatée à l'occasion d'un recours contre le refus d'un traitement illégal, le juge n'admettra le recours que s'il peut être exclu que l'administration changera sa politique (ATF 115 Ia 81 consid. 2 p. 82-83 ; 112 Ib 381 consid. 6 p. 387 ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 5). Il présupera, dans le silence de l'autorité, que celle-ci se conformera au jugement qu'il aura rendu quant à l'interprétation correcte de la règle en cause (Arrêt du Tribunal fédéral 2C.721/2007 du 15 avril 2008 consid. 3.1).

En l'espèce, devant l'importance que revêt la préservation du parc locatif immobilier genevois et qui a été reconnue à maintes reprises, tant par la jurisprudence fédérale que cantonale, le principe de l'égalité de traitement doit s'effacer devant celui de la légalité. Le grief tiré de l'égalité de traitement ne saurait dès lors être retenu.

13. Entièrement mal fondés, les recours de I_____ S.A. et du département seront rejetés. La décision du 1^{er} mars 2010 de la commission sera confirmée.

Un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge de I_____ S.A. Un émoulement de CHF 500.- sera également mis à la charge du département dans le cadre du recours interjeté par I_____ S.A. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à Asloca, à la charge d'I_____ S.A. pour un montant de CHF 600.- et de l'Etat de Genève pour un montant de CHF 400.- (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 18 mai 2010 la société I_____ S.A. contre la décision du 1^{er} mars 2010 de la commission cantonale de recours en matière administrative ;

déclare recevable le recours interjeté le 25 mai 2010 par le département des constructions et des technologies de l'information contre la décision du 1^{er} mars 2010 de la commission cantonale de recours en matière administrative ;

au fond :

les rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de la société I_____ S.A. ;

met un émolument de CHF 500.- à la charge du département des constructions et des technologies de l'information ;

alloue une indemnité de procédure à l'Association genevoise de défenses des locataires de CHF 1'000.- à la charge de I_____ S.A. pour CHF 600.- et de l'Etat de Genève pour CHF 400.- ;

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 la Régie Zimmermann S.A., mandataire de I_____ S.A., au département des constructions et des technologies de l'information, à Me Romolo Molo, avocat de l'Association genevoise de défense des locataires, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

