

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2736/2012-LDTR

ATA/230/2015

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 3 mars 2015

dans la cause

Monsieur Antonio PETESE

représenté par Me Christian de Preux, avocat

contre

ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES - ASLOCA

représentée par Me Romolo Molo, avocat

et

CISTUS SA EN LIQUIDATION

et

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

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
30 avril 2013 (JTAPI/510/2013)**

Projet

EN FAIT

- 1) Le 1^{er} avril 2009, Monsieur Antonio PETESE, né le 1^{er} septembre 1948, a signé un contrat de bail à loyer avec la société immobilière Haut-Champel (devenue Cistus SA en date du 30 avril 2013, avec siège à Fribourg, ci-après : la société), portant sur un appartement de 3 pièces, au 65, avenue de Champel, propriété de cette dernière depuis 1958.
- 2) En septembre 2009, l'immeuble contenant ledit appartement a été soumis au régime de la propriété par étage (ci-après : PPE).
- 3) Le 1^{er} juin 2012, souhaitant entrer en matière sur la demande du locataire d'acheter ledit appartement, la société a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information (actuellement département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ci-après : le département) une requête en autorisation d'aliéner l'appartement en question.
- 4) Par arrêté du 6 juillet 2012 (VA 11'664), le département a autorisé la société à vendre à M. PETESE l'appartement n° 3.02 de 3 pièces au rez supérieur de l'immeuble sis 65, avenue de Champel, sur la parcelle n° 1'836, feuille 72, Ville de Genève, section Plainpalais, en application de l'art. 39 al. 3 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).
- 5) Le 13 juillet 2012, cette autorisation a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO).
- 6) Le 10 septembre 2012, l'association genevoise des locataires (ci-après : ASLOCA) a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cet arrêté, concluant à son annulation.

Le département n'avait pas tenu compte du fait que la loi interdisait, depuis le 30 mars 1985, la transformation d'appartements locatifs en appartements en PPE. Il avait fondé son autorisation uniquement sur la base de l'art. 39 al. 3 LDTR. En période de pénurie de logements, le maintien des appartements locatifs l'emportait manifestement sur les intérêts financiers des vendeurs et acquéreurs. Tant que durait la pénurie de logements, il fallait maintenir les appartements locatifs. En ce qui concernait le pourcentage des 66 % de signatures recueillies auprès des locataires, ce chiffre était incontrôlable, dans la mesure où certains propriétaires n'hésitaient pas à faire pression sur les locataires en formulant des menaces, voir en opérant des résiliations de baux pour intimider les locataires et les contraindre à signer.

- 7) Le 12 octobre 2012, la société a répondu au recours, concluant à son rejet.

Les conclusions de l'ASLOCA revenaient à priver l'art. 39 al. 3 LDTR de toute raison d'être, respectivement de tout effet puisque cela tendait à prétendre que tant que durait la pénurie de logements à Genève, l'intérêt privé des locataires à acquérir leur appartement ne pouvait jamais l'emporter. L'argument de l'ASLOCA considérant que les professionnels de l'immobilier procédaient régulièrement à des « congés-ventes » était dénué de tout fondement puisque ce procédé était empêché par les conditions nécessaires à la vente d'appartements loués au sens de l'art. 39 al. 3 LDTR. La présomption selon laquelle l'intérêt privé du locataire occupant son appartement depuis au moins trois ans avant l'acquisition de ce dernier l'emportait sur l'intérêt public devait l'emporter sur l'intérêt public protégé par la LDTR. À supposer qu'une pesée des intérêts doive être faite, le souhait de devenir propriétaire, l'assurance de pouvoir rester à terme dans l'appartement, la réduction substantielle de ses coûts annuels ainsi que la création d'un patrimoine immobilier étaient nettement prépondérants. Si elle avait souhaité vendre progressivement les appartements loués, plusieurs appartements auraient déjà dû faire l'objet d'une réalisation depuis l'acquisition des appartements en 1958. Empêcher l'acquisition de son logement à tout locataire dans le canton de Genève conduisait à violer les dispositions fédérales sur l'encouragement à la propriété ainsi que la garantie de la propriété consacrée par la constitution fédérale.

- 8) Le 14 novembre 2012, suite à l'invitation du TAPI, M. PETESE a indiqué ne pas être opposé à son appel en cause.
- 9) Par courriers des 20 et 28 novembre 2012, la société et le département ont déclaré s'en rapporter à justice quant à l'appel en cause de M. PETESE.
- 10) Le 13 décembre 2012, le TAPI a appelé en cause M. PETESE.
- 11) Le 15 janvier 2013, M. PETESE s'est déterminé sur le fond du recours.

Il était locataire de l'appartement de 3 pièces depuis le 1^{er} avril 2009 et avait approché la société courant 2009 pour discuter de l'achat de son logement. Ce dernier était situé à proximité des hôpitaux universitaires de Genève (ci-après : HUG) et l'investissement dans son logement constituait un placement à vocation successorale, dans la perspective d'une transmission de patrimoine à ses filles. Il avait investi plusieurs dizaines de milliers de francs dans la rénovation et l'aménagement de son appartement, afin d'en améliorer le confort pour ses vieux jours. Son intérêt privé était rendu plus fort par le fait qu'il souhaitait se prémunir contre toute résiliation de bail ou augmentation de loyer, du fait qu'il avait procédé à d'importants investissements dans la rénovation de l'appartement.

12) Le 5 février 2013, M. PETESE a fait valoir que c'était bien lui qui avait approché la société, en vue de l'achat de son logement, contrairement à la situation visée par la jurisprudence invoquée par l'ASLOCA. Son intérêt dépassait largement la pure convenance personnelle puisqu'il attachait une importance primordiale au fait d'habiter à proximité des HUG, et avait déjà investi des montants importants dans l'appartement. Il souhaitait également se prémunir contre une résiliation et profiter de sa retraite dans la sérénité.

13) Le 28 février 2013, le département a transmis au TAPI de nouvelles observations.

Le présent dossier différait de celui qui avait conduit à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_357/2012 précité. Dans le cas d'espèce, le locataire était à l'origine des démarches en vue de l'acquisition de l'appartement et la propriétaire n'avait à aucun moment encouragé l'opération de vente. L'appartement était soumis au régime de la PPE depuis septembre 2009, et en mains de la société depuis 1958. Une seule vente d'un appartement avait été autorisée en 2010, ce qui prouvait qu'il ne s'agissait pas d'une situation de vente « à la découpe ».

Aucune circonstance n'était à même de justifier un renversement de la présomption instaurée par l'art. 39 al. 3 LDTR et l'autorisation de vente était par conséquent maintenue.

14) Le 17 avril 2013, le TAPI a procédé à un transport sur place dans l'appartement loué par M. PETESE.

Ce dernier a expliqué avoir obtenu l'autorisation de la régie d'abattre la cloison séparant le salon de la cuisine de l'appartement de 3 pièces. Il avait également refait toute la cuisine et les peintures du salon. Ces travaux avaient été achevés en été 2012. Il avait aussi refait le parquet et toutes les peintures de la chambre, ainsi que les peintures et carrelages de la salle de bain et des toilettes.

Le représentant de la régie n'a pas su dater la fermeture de la communication entre le salon et la chambre.

L'appartement voisin, de 2,5 pièces, également loué par M. PETESE, avait été entièrement refait par la régie. Il était inoccupé suite au départ de sa fille, après y avoir logé sept ou huit mois. Les travaux avaient été réalisés en 2011 et c'était un loyer LDTR qui s'appliquait.

15) Le 25 avril 2013, M. PETESE a déposé des pièces complémentaires, dont une attestation de son médecin décrivant les affections dont il souffrait.

16) Le 30 avril 2013, le TAPI a admis le recours et annulé l'autorisation de vente.

Bien que les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR fussent remplies, une pesée des intérêts en présence devait être effectuée. Les intérêts s'opposant étaient, d'une part, les intérêts privés du locataire à l'acquisition de son appartement et celui de la propriétaire à la vente et, d'autre part, l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois.

Aucun élément du dossier, notamment l'attestation médicale produite dans la procédure, n'indiquait que M. PETESE avait un besoin plus accru que n'importe quelle autre personne d'habiter à proximité des HUG. Cette proximité géographique, constituant certes un facteur de sécurité pour M. PETESE, ne pouvait être considérée comme prépondérante par rapport à l'intérêt public au maintien du parc locatif genevois.

Rien n'empêchait M. PETESE de continuer à se loger dans l'appartement en tant que locataire, ou de rechercher un autre appartement à acheter à proximité d'un autre établissement médical. Concernant les travaux réalisés, ils ne pouvaient constituer à eux seuls un intérêt privé prépondérant, sauf à devoir considérer que tout locataire ayant investi dans la réfection de l'appartement dont il est locataire et qu'il souhaite acquérir aurait un intérêt privé prépondérant à devenir propriétaire de ce logement.

En vertu de la nette prépondérance de l'intérêt public, il n'y avait, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, aucune atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété. Il n'y avait pas plus de violation des dispositions sur l'encouragement à la propriété, celles-ci ayant trait non pas au droit à la propriété lui-même, mais uniquement aux modalités de financement de ce droit par le biais des capitaux de la prévoyance.

- 17) Le 31 mai 2013, M. PETESE a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) contre le jugement du TAPI, concluant à son annulation.

Sa santé était fragile. Il était notamment atteint d'une leucémie lymphatique chronique, maladie incurable, ainsi que de lourds problèmes de dos et de genou qui l'entravaient dans ses déplacements. Il était également affecté par des vertiges, en raison d'une forme atypique de la maladie de Ménière, ce qui accentuait les risques de chute. Ses fréquentes consultations auprès de professionnels de la médecine intervenaient en partie aux HUG. En raison de ses vertiges, il était particulièrement heureux de vivre au rez-de-chaussée.

Il avait, après avoir reçu l'autorisation d'acquérir son logement, le 6 juillet 2012, investi plusieurs dizaines de milliers de francs dans la rénovation et l'aménagement de celui-ci, afin d'en améliorer le confort pour ses vieux jours.

Le TAPI avait abusé de son pouvoir d'appréciation dans la pesée des intérêts publics et privés en cause en violant le principe de la proportionnalité. En faisant abstraction de ses nombreux problèmes de santé, il avait également constaté les faits de manière incomplète.

Le jugement du TAPI constituait une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété consacrée par la Constitution fédérale.

- 18) Le TAPI n'a pas souhaité formuler d'observations.
- 19) Le 1^{er} juillet 2013, le département a précisé qu'il se ralliait entièrement à l'argumentation du recourant et à ses conclusions.
- 20) Le 6 juillet 2013, l'ASLOCA a répondu au recours, concluant à son rejet.

L'alinéa 2 de l'art. 39 LDTR l'emportait sur l'alinéa 3. Ce dernier était, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, réservé aux cas exceptionnels, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Le prix de vente de CHF 710'000.- était très élevé pour un tel appartement et portait ainsi gravement atteinte au marché du logement. Quant à ses problèmes de santé, il n'avait pas plus besoin que toute autre personne malade de se loger à côté des HUG.

- 21) Le 10 juillet 2013, la société a fait part de ses observations, concluant à l'annulation du jugement du TAPI.

Ce dernier n'avait pas procédé à une juste pesée des intérêts en présence. Elle n'avait aucun intérêt commercial dans cette opération. Il n'était pas possible de parler de ventes successives ou de vente « à la découpe », puisqu'elle n'avait vendu qu'un appartement de l'immeuble depuis 1958. Le prix de vente était particulièrement raisonnable pour un bien situé dans l'un des quartiers les plus prisés de Genève, disposant de plus d'une terrasse. Le TAPI avait fait abstraction des problèmes de santé du recourant.

- 22) Le 16 juillet 2013, le recourant a répliqué.
Il s'est intégralement référé à son recours du 31 mai 2013.

- 23) Le 6 août 2013, l'ASLOCA a dupliqué.

L'alinéa 3 de l'art. 39 LDTR n'était pas applicable aux problèmes de santé du recourant. De très nombreux locataires étaient en effet atteints dans leur santé.

- 24) Le 11 novembre 2013, la société est entrée en liquidation.
- 25) Le 28 novembre 2013, par acte déposé au registre foncier (ci-après : RF), la propriété de l'appartement voisin de 2,5 pièces a été transférée en faveur de Madame Fanny MILO, fille du recourant. Le certificat d'actions dont elle était

titulaire dans cette société lui donnait le droit exclusif d'utilisation et d'aménagement dudit appartement.

- 26) Le 21 mai 2014 s'est tenue une audience de comparution personnelle.

Selon le recourant, son idée de base était de réunir, à terme, les deux appartements voisins. Il y avait cependant renoncé après avoir compris que ce ne serait pas possible. C'était pour cette raison qu'il n'avait pas renouvelé le bail concernant l'appartement de 2,5 pièces.

Il était effectivement propriétaire d'autres biens immobiliers à Genève. L'appartement qu'il souhaitait acquérir était destiné à son seul usage personnel et non à la revente, ni à la location à des tiers. Tous les appartements qu'il avait acquis étaient loués. Aucun d'entre eux ne se trouvait au rez-de-chaussée.

Son médecin se trouvait à Chantepoulet et il le consultait depuis 40 ans. Il se rendait trois à quatre fois par mois à l'hôpital. Il n'avait pas de véhicule.

Il n'était pas au courant de ce qui s'était passé au sein de la société et n'avait jamais été actionnaire de cette dernière.

- 27) Le 27 mai 2014, le recourant a fourni un certificat médical complémentaire datant du même jour, attestant qu'il devait se faire opérer du côlon pour une sigmoïdite grave et réitérer trois à quatre fois des infiltrations pour son syndrome vertébral sur canal lombaire étroit.

- 28) Le 1^{er} juillet 2014, le département a précisé à la chambre administrative, qu'après vérification, il n'y avait pas eu de changement de propriétaire au sens strict du terme concernant l'appartement que le recourant souhaitait acquérir.

- 29) Le 6 août 2014, le département a averti la chambre administrative que la vente, respectivement le transfert de l'appartement n° 3.01 sis 65, avenue de Champel, Genève-Plainpalais, au nom de Mme MILO n'avait pas fait l'objet d'une autorisation d'aliéner en application de l'art. 39 LDTR.

La société avait modifié ses statuts, devenant ainsi une société immobilière d'actionnaires-locataires. À cette occasion, chaque actionnaire s'était vu remettre un certificat d'actions lui conférant un droit sur un appartement déterminé.

Cette opération aurait dû être soumise à autorisation en application de l'art. 39 LDTR. Conformément à son ancienne pratique, l'opération consistant au transfert au nom du détenteur du certificat d'actions n'était pas soumise à autorisation. N'ayant aucun moyen de contrôle lors des cessions d'actions qui ne faisaient pas l'objet d'un acte authentique inscrit au RF, l'application de cette pratique posait un certain nombre de problèmes, les exigences de l'art. 39 LDTR

se trouvant ainsi contournées. C'était pour cette raison que le RF avait adressé une note aux notaires de la place en date du 9 avril 2014.

Le transfert de la propriété de l'appartement de 2,5 pièces au nom de Mme MILO, intervenu avant cette date, avait échappé à son contrôle et n'aurait en aucun cas pu faire l'objet d'une autorisation, aucune des conditions de l'art. 39 al. 4 LDTR n'étant réalisée.

- 30) Le 4 novembre 2014, le juge délégué a informé les parties que la cause était 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'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). 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).
3. Il y a pénurie à Genève au sens des art. 25 et 39 LDTR pour toutes les catégories d'appartements de une à sept pièces inclusivement. Cette situation prévalait déjà en 2009 et ne s'est pas modifiée depuis (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 des 4 février 2009, 12 mai 2010, 27 juillet 2011, 20 mars 2013 et 25 juin 2014 - ArAppart - L 5 20.03).

L'appartement de 3 pièces que le recourant souhaite acquérir rentre manifestement dans cette catégorie, si bien que son aliénation est soumise à autorisation.
4. 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 septembre 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.

5. 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).
6. Dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence (art. 13 al. 1 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).
7. 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 ; ATA/241/2006 du 2 mai 2006 ; ATA/136/1999 du 2 mars 1999). 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).

En l'espèce, toutes les conditions légales matérielles sont remplies et la procédure à suivre par le vendeur et l'acheteur a été respectée, ce que ne conteste d'ailleurs pas l'intimée, qui estime cependant que l'art. 39 al. 3 LDTR n'est pas applicable dans le cas d'espèce.

8. 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 ; ATA/104/2011 du 15 février 2011, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_143/2011 du 14 juillet 2011 ; 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, 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).

9. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2007 précité consid. 5.8 et les références ; ATA/569/2012 du 24 août 2012, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_497/2012 du 9 janvier 2013 ; ATA/330/2012 du 5 juin 2012, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_357/2012 précité).
10. 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 celui de la propriétaire à la vente et, d'autre part, l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois.
11. 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).
12. En l'espèce, le recourant prétend vouloir acquérir l'appartement en raison de ses fréquentes consultations auprès de professionnels de la médecine intervenant en partie aux HUG. En raison de ses vertiges et de ses autres problèmes de santé, vivre dans un appartement au rez-de-chaussée, entièrement rénové et aménagé à ses frais, lui assurant un grand confort pour ses vieux jours, le rassure.

Si le recourant souffre effectivement de nombreux problèmes de santé, aucun élément du dossier ne démontre qu'il aurait un besoin plus accru que n'importe quelle autre personne d'habiter à proximité des HUG. Si cette proximité géographique est sans doute rassurante pour le recourant, ce dernier n'a pas précisé lesquels de ses traitements étaient effectués aux HUG, si bien qu'il n'est pas possible de considérer que cette proximité soit essentielle à ses traitements, ce d'autant moins que le médecin traitant de l'intéressé exerce à la rue de Chantepoulet, soit à une distance certaine du domicile de celui-ci.

Pour continuer à profiter des avantages de cet appartement, rien n'empêche le recourant de continuer à le louer. En effet, aucune résiliation de bail n'a été annoncée au recourant par la propriétaire. Ainsi, le recourant ne se trouve pas sans logement. Il y a lieu de relever qu'une telle situation ne pourrait d'ailleurs que

difficilement se concevoir, puisque le recourant est propriétaire de plusieurs appartements loués à Genève, dans lesquels il pourrait emménager, après avoir fait déménager les locataires, s'il se trouvait sans logement.

En ce qui concerne les travaux effectués dans l'appartement, et bien qu'ils semblent avoir effectivement été réalisés après la publication de l'autorisation de vente de l'appartement dans la FAO, il n'en demeure pas moins que le recourant a pris un risque en les faisant exécuter avant qu'elle ne soit définitive.

Le fait que tous les locataires de l'immeuble soient devenus propriétaires de leur appartement pourrait, à première vue, donner raison au recourant. Cette évolution ne peut pas être prise en compte dans la mesure où la jurisprudence récente a eu l'occasion d'examiner le processus d'acquisition d'immeubles par des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires, suivi de la revente des parts aux locataires, et précisé que la conformité de ce type d'opérations par rapport à l'art. 39 al. 3 LDTR devait être examinée par le département, devant statuer sur de telles transmissions.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de relever une nette prépondérance de l'intérêt public sur l'intérêt privé de l'acheteur, respectivement du vendeur, si bien que la vente serait contraire à l'art. 39 al. 3 LDTR.

13. Contrairement à ce que prétend le recourant, mais conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral applicable au vu de la nette prépondérance de l'intérêt public en l'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 1C_139/2011 du 14 juillet 2011 consid. 2.3), il n'y a aucune atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété consacrée par l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101). La solution retenue n'est pas non plus contraire aux dispositions sur l'encouragement à la propriété (art. 30a-g de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25 juin 1982 - LPP - RS 831.40 ; art. 331d de la loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse - CO, Code des obligations - RS 220), ces dernières ayant trait aux seules modalités de financement de ce droit par le biais des capitaux de la prévoyance, et non pas au droit à la propriété lui-même (Message du Conseil fédéral concernant l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle FF 1992 VI 229).
14. En conséquence, le recours sera rejeté.
15. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 31 mai 2013 par Monsieur Antonio PETESE contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 avril 2013 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Monsieur Antonio PETESE un émolument de CHF 1'500.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

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 Christian de Preux, avocat du recourant, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, à Me Romolo Molo, avocat de l'association genevoise des locataires-ASLOCA, à Cistus SA en liquidation, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :