



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3260/2024-LDTR

ATA/586/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 9 juin 2026

3^{ème} section

dans la cause

ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES

recourante

représentée par Me Romolo MOLO, avocat

contre

A_____ SA

représentée par Me Sidonie MORVAN, avocate

B_____

C_____

D_____

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE – OCLPF

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
24 juin 2025 (JTAPI/698/2025)**

EN FAIT

- A.** **a.** A_____ (ci-après : A_____) et E_____ sont copropriétaires par étage de l'immeuble sis 1_____, rue F_____, sur la parcelle n° 158 de la commune de Carouge, située en zone de développement 4A (ci-après : l'immeuble).
- b.** Cet immeuble, construit avant 1919, a été soumis au régime de la propriété par étage (ci-après : PPE) en septembre 1971.
- c.** Par décision du 11 janvier 1972 (DD 2_____), le département des travaux publics police des constructions, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : le département), a autorisé l'aménagement dans les combles de trois studios dans cet immeuble. Le permis d'occuper a été délivré le 11 décembre 1974.
- d.** Deux arrêtés des 9 décembre 1987 (VA 3_____) et 16 septembre 1999 (VA 4_____) ont autorisé deux ventes successives d'un appartement du 2^e étage de l'immeuble.
- e.** En mai 2023, A_____ a acquis le 2^e étage (lots n^{os} 2.04 et 4.01 pour 341 millièmes) et les combles (lots n^{os} 2.93 et 5.01 pour 136 millièmes).
- f.** Les 8 juin et 24 juillet 2023, le dossier de mutation n° 11/2023 a été préparé afin de préciser la répartition des locaux dans les combles (lot n° 5.01). Le local mansardé a été réparti en trois appartements et un hall. La nouvelle répartition des lots se présente ainsi :

Millièmes	Lot n°	Description	Surface
	5.02		14 m ²
38	5.03	Appartement	50 m ²
50	5.04	Appartement	67 m ²
45	5.05	Appartement	59 m ²
3	5.06	Hall	3 m ²

g. Par arrêtés du 16 août 2023, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a autorisé l'aliénation des appartements suivants, en application de l'art. 39 al. 4 let. a 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) :

- VA 5_____ : l'appartement n° 5.05 de deux pièces en faveur de G_____ et H_____. Selon cet arrêté, cet appartement était soumis au régime de la PPE depuis sa construction en septembre 1971, était loué à J_____ et K_____ ainsi qu'à L_____ et le prix de vente total avait été fixé à CHF 625'000.- ;

- VA 6_____ : l'appartement n° 5.05 (*recte* n° 5.04) de deux pièces en faveur d'I_____. Selon cet arrêté, ledit appartement était soumis au régime de la PPE

depuis sa construction en septembre 1971, était loué à M_____ et le prix de vente total avait été fixé à CHF 625'000.- ;

- VA 7_____ : l'appartement n° 5.03 de deux pièces en faveur de D_____. Selon cet arrêté, ledit appartement était soumis au régime de la PPE depuis sa construction en septembre 1971, était loué à N_____, laquelle avait résilié son bail le 27 juillet 2023, et le prix de vente total avait été fixé à CHF 500'000.-.

- B. a.** Par actes du 15 septembre 2023, l'Association genevoise des locataires (ci-après : ASLOCA) a interjeté un recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre chacun de ces trois arrêtés, concluant à leur annulation et à ce que le TAPI fixe le loyer licite pour les appartements en question à la suite des travaux de transformation des combles.

On ignorait la date à laquelle les combles avaient été aménagées en appartements. Manifestement, les lots correspondants aux trois appartements en question n'étaient pas cadastrés séparément lors de l'établissement de la PPE. Selon toute probabilité, la PPE avait été établie avant la construction des trois appartements litigieux, de sorte que le département avait accordé l'autorisation en application de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR. Cependant, une acquisition en bloc suivie d'une revente à la découpe quatre mois plus tard, avec un bénéfice énorme et pour effet la disparition de logements à l'affectation locative en période de pénurie, commandait d'appliquer la clause générale de l'art. 39 al. 2 LDTR, en dépit de toute jurisprudence qui y serait contraire. En effet, le prix d'acquisition en mai 2023 correspondait à un prix de CHF 5'870.- par millième, tandis que le prix de revente équivalait à un prix de CHF 12'868.- par millième, soit un profit de 119% réalisé en quatre mois. Admettre ce « jeu de l'avion » en période de grave pénurie de logements ne pouvait pas correspondre au but de la LDTR, ce d'autant plus que les buts tant de la vente que de l'achat étaient purement commerciaux. De plus, selon la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral, le loyer licite des logements en question, déjà relativement élevé, le deviendrait encore davantage.

Ces recours ont été enregistrés sous les n^{os} de cause A/3047/2023, A/3048/2023 et A/3049/2023, lesquels ont été joints sous le n° de cause A/3047/2023 par décision du 23 novembre 2023.

- b.** Par jugement du 28 mai 2024 (JTAPI/522/2024), le TAPI a admis les recours de l'ASLOCA contre les arrêtés du 16 août 2023 du département.

Les trois appartements en cause étaient, depuis leur construction qui avait été dûment autorisée, soumis au régime de la PPE. Créés par voie d'aménagement des combles, ils n'avaient cependant pas été inscrits au registre foncier (ci-après : RF), aucun autre cahier de répartition des locaux de la PPE n'y ayant été enregistré à la suite de l'achèvement des travaux effectués en 1972. Ce fait n'impliquait cependant pas la conséquence que soutenait l'ASLOCA, à savoir que les appartements ne seraient créés au sens de la LDTR qu'à la suite de leur individualisation et inscription au RF avec la réquisition du 3 août 2023. En effet, il fallait retenir que

l'art. 39 al. 4 let. a LDTR visait la « construction » d'un appartement, soit les travaux physiques qui avaient mené à sa réalisation, et non sa création d'un point de vue juridique. Or, en l'espèce le département avait délivré le permis d'occuper lesdits appartements déjà en 1974 et ils avaient accueilli, à teneur des arrêtés litigieux, différents locataires. Dans ces circonstances, ils étaient déjà individualisés et le dépôt du nouveau cahier de PPE de 2023 ne faisait en réalité que confirmer et entériner une situation existante. En tout état, il n'était pas concevable de retenir qu'une inscription au RF puisse impacter la date des travaux de construction des trois appartements, celle-ci se référant à un événement précis dans le temps. Il serait ainsi abusif de se fonder sur la réquisition remise au RF le 3 août 2023 pour considérer que les appartements en cause n'auraient pas été construits en 1972, alors que le bâtiment était déjà soumis au régime de la PPE. Partant, ces derniers ayant été réalisés après la soumission au régime de la PPE du bâtiment, la condition de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR était réalisée.

Il convenait toutefois encore de s'interroger sur la problématique de la vente en bloc, codifiée à l'art. 39 al. 4 2^e phr. LDTR, dans la mesure où ces appartements avaient toujours été vendus ensemble, et notamment en 1999 et en mai 2023, alors que la LDTR était en vigueur. La question se posait de savoir si ces ventes constituaient une vente en bloc, avec potentiellement pour effet que les reventes ultérieures pourraient devoir aussi être imposées sous cette forme, puisque les appartements n'auraient jamais fait auparavant l'objet de ventes individualisées autorisées ; cela pourrait s'opposer aux ventes à trois acheteurs différents autorisées par les arrêtés litigieux. Il ne revenait toutefois pas au TAPI de se déterminer sur ces éléments sous peine de priver les parties à la procédure d'un double degré de juridiction, ce d'autant plus que le département disposait à cet égard d'un pouvoir d'appréciation.

Les arrêtés du 16 août 2023 étaient par conséquent annulés et le dossier renvoyé au département pour qu'il se prononce sur l'éventuelle application de l'art. 39 al. 4 2^e phr. LDTR à la vente des lots n^{os} 5.03, 5.04 et 5.05 et les conséquences qui en découleraient.

c. Par arrêtés du 3 septembre 2024 (dossiers VA 5_____/2, VA 6_____/2 et VA 7_____/2), l'OCLPF a autorisé l'aliénation des lots précités comme suit :

- l'appartement n° 5.05 de deux pièces en faveur d'B_____. L'arrêté VA 5_____/2 retenait que cet appartement était soumis au régime de la PPE depuis sa construction en septembre 1971, qu'il était loué à B_____ et que l'acquéreur s'était engagé à reprendre les droits et obligations découlant du contrat de bail. Le prix de vente total avait été fixé à CHF 690'000.- ;

- l'appartement n° 5 04 de deux pièces en faveur de C_____. Selon l'arrêté VA 6_____/2, ledit appartement était soumis au régime de la PPE depuis sa construction en septembre 1971, était libre de locataire. Le prix de vente total avait été fixé à CHF 640'000.- ;

- l'appartement n° 5.03 de deux pièces en faveur de D_____. L'arrêté VA 7_____/2 retenait que ledit appartement était soumis au régime de la PPE depuis sa construction en septembre 1971, qu'il était loué à O_____ et P_____, laquelle avait résilié son bail le 27 juillet 2023, et que l'acquéreur reprendrait, pour une durée de quatre mois, soit jusqu'au 30 septembre 2024. Le prix de vente total avait été fixé à CHF 500'000.-.

- C. a.** Par trois actes du 1^{er} octobre 2024, l'ASLOCA a recouru auprès du TAPI contre ces autorisations, concluant à leur annulation.

À la suite du jugement du TAPI du 28 mai 2024, le département avait reproduit benoîtement le texte des autorisations précédemment annulées, sans une seule ligne de motivation concernant les ventes en bloc précédentes, respectivement un éventuel motif d'autoriser des reventes individuelles. Sa seule motivation semblait être de favoriser la spéculation immobilière et la disparition du parc locatif à loyer abordable.

En l'espèce, l'acquisition en bloc suivie d'une revente à la découpe quatre mois plus tard avec un bénéfice énorme, puis, après l'annulation par le TAPI des premières autorisations, d'une nouvelle vente entraînant la disparition de logements à l'affectation locative en période de pénurie, avec un bénéfice encore plus grand, commandait d'appliquer la clause générale de l'art. 39 al. 2 LDTR, en dépit de toute jurisprudence qui y serait contraire. En quatre mois (mai à août 2023), A_____ avait déjà réalisé un profit de 219% et le prix de revente était encore plus élevé aujourd'hui (profit de 229%). Ce jeu de l'avion, en période de grave pénurie de logements, ne pouvait correspondre au but de la LDTR, ce d'autant que les ventes et achats concernés étaient purement commerciaux.

De plus, en application de la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral, le loyer licite des logements en question, déjà relativement élevé, le deviendrait encore davantage.

La motivation du TAPI dans son jugement, en tant qu'il retenait que l'individualisation au sens de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR résultait de la construction de trois appartements distincts dans un seul lot de PPE, était critiquable.

Le département avait enfin violé ses droits procéduraux en ne lui notifiant pas les décisions querellées – se contentant de les publier dans la FAO – alors même qu'elle était partie à la procédure A/3047/2023.

Ces recours ont été enregistrés sous les n^{os} de causes A/3260/2024, A/3262/2024 et A/3265/2024, lesquels ont été joints sous le n° A/3260/2024 par décision du 29 novembre 2024.

- b.** Par jugement du 24 juin 2025, le TAPI a rejeté ces recours.

L'ASLOCA avait recouru en temps utile contre les arrêtés litigieux, de sorte que la question de savoir s'ils auraient dû lui être notifiés pouvait demeurer ouverte.

Le TAPI avait retenu dans son jugement JTAPI/522/2024, en force, que les trois appartements en cause étaient, depuis leur construction, soumis au régime de la PPE. Ces trois appartements remplissaient ainsi le motif d'autorisation de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR.

Quant à la question de leur vente en bloc, codifiée à l'art. 39 al. 4 2^e phr. LDTR, le département soutenait que lorsque les appartements étaient en PPE depuis leur construction, ce qui était le cas en l'espèce, leur aliénation devait être autorisée sans restriction. Si plusieurs appartements n'étaient vendus qu'ultérieurement, ils ne formaient pas un bloc à protéger, car le propriétaire conservait son droit de vendre ses appartements constitués en PPE dès leur origine, à tout moment et de manière individualisée. La protection des blocs d'appartements ne valait qu'en cas d'application de l'art. 39 al. 2 LDTR. Cette position apparaissait conforme à l'art. 39 al. 4 LDTR pour des appartements qui, comme en l'espèce, remplissaient le motif d'autorisation de la let. a de cette disposition.

C'était ainsi à juste titre que le département avait autorisé l'aliénation des trois appartements de manière individualisée, en application de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR.

- D. a.** Par acte du 25 août 2025, l'ASLOCA a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant à son annulation ainsi qu'à l'annulation des décisions VA 5_____/2, VA 6_____/2 et VA 7_____/2.

Contrairement au cas de la jurisprudence évoqué par le TAPI, plus de 50 ans s'étaient écoulés entre la construction des trois studios dans les combles et la modification du cahier PPE, attribuant à chacun des trois studios un lot de PPE distinct, permettant ainsi son aliénation individualisée. En outre, lesdits studios avaient été loués pendant plus de 50 ans. Il était arbitraire de mettre un « trait d'égalité » entre ces deux situations.

Le raisonnement du TAPI frisait l'absurde en tant que juridiquement, une vente individuelle des trois studios aurait été impossible. Une acquisition en bloc suivie d'une revente à la découpe quatre mois plus tard, avec un bénéfice aussi énorme et entraînant la disparition de logement à l'affectation locative en période de pénurie, commandait d'appliquer la clause générale de l'art. 39 al. 2 LDTR, en dépit de toute jurisprudence qui serait contraire.

- b.** Dans sa réponse du 18 septembre 2025, A_____ a conclu au rejet du recours.

La relation entre les parts de PPE et les lots était la suivante :

Part PPE	Millièmes	Lot n ^{os}	Description	Propriétaire actuel
158-1	114	1.01 et 2.01	Arcade au rez-de-chaussée et cave	E_____
158-2	68	1.02 et 2.02	Arcade au rez-de-chaussée et cave	E_____

158-3	341	2.05 et 3.01	Appartement au 1 ^{er} étage et local au rez-de-chaussée	A_____ SA
158-4	341	2.04 et 4.01	Appartement au 2 ^{ème} étage et réduit, local au rez-de-chaussée	A_____ SA
158-5	136	2.03 et 5.01	Local aux combles et local au rez-de-chaussée	A_____ SA

La récapitulation des parts PPE pour l'appartement du 2^e étage (part 158-4) et les combles (part 158-5) était la suivante :

Propriétaire	Mode d'acquisition	Date d'inscription RF/autorisation VA
Q_____	Constitution PPE	8 septembre 1971
R_____	Achat	24 novembre 1971
S_____	Achat	23 décembre 1976
R_____	Achat	14 décembre 1987 VA 3_____ du 9 décembre 1987 portant sur 477/1000 ^{èmes} (appartement du 2 ^e + combles, lots 4.01, 5.01, 2.03 et 2.04).
T_____ et U_____	Achat	17 août 1999 VA 4_____ du 16 septembre 1999 portant sur 341/1000 ^{èmes} (appartement du 2 ^e , lot 4.01 (mais visant le tout)
A_____ SA	Achat	4 mai 2023 - Pas d'autorisation nécessaire vu l'autorisation de 1999

Il ressortait déjà du premier jugement du TAPI, confirmé par le second de 2025, que la condition de l'art. 39 al. 4 LDTR relative à la soumission au régime de la PPE dès l'origine était remplie. L'art. 39 al. 4 2^e phr. LDTR prévoyait le principe de la vente individualisée, l'autorisation de vente en bloc étant l'exception. Ce que souhaitait l'ASLOCA consacrerait une inversion de la règle en prévoyant le principe de la vente en bloc.

c. Le département a également conclu au rejet du recours.

d. Dans sa réplique, l'ASLOCA a persisté dans ses conclusions.

e. Dans sa duplique, A_____ a relevé que vu le recours, les acheteurs D_____ et C_____ s'étaient retirés du processus de vente. S'agissant du lot 5.04, les

locataires actuels, P_____ et O_____, avaient manifesté leur intérêt pour l'acquisition de l'appartement.

f. Dans une écriture spontanée du 19 novembre 2025, l'ASLOCA a relevé que le retrait et désistement de l'achat de deux de trois acheteurs rendait les autorisations VA 6_____/2 et VA 7_____/2 caduques. La chambre de céans devait ainsi en tout état annuler le jugement querellé pour ce qui concernait ces deux autorisations.

g. B_____, C_____ et D_____ ne se sont pas déterminés.

h. Ensuite d'un nouvel échange d'écritures spontanées, les parties ont été informées, le 11 décembre 2025, que la cause restait 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.** Le litige porte sur la conformité au droit des arrêtés rendus par le département le 3 septembre 2024 (VA 5_____/2, VA 6_____/2 et VA 7_____/2), autorisant l'aliénation des appartements n° 5.05, 5.04 et 5.03 de l'immeuble.

2.1 Dans son écriture du 19 novembre 2025, la recourante fait valoir que le retrait et le désistement de deux acheteurs rendait les autorisations VA 6_____/2 et VA 7_____/2 caduques, ce qui entraînait l'annulation du jugement querellé pour ce qui concernait ces deux autorisations.

Elle se base sur l'art. 14 al. 3 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) qui énonce que l'autorisation d'aliéner n'est valable qu'à l'égard des personnes nommément désignées par celle-ci ; l'acquisition à titre fiduciaire n'est pas admise.

2.2 Contrairement à ce que soutient l'ASLOCA, le retrait d'un acheteur ne rend pas une autorisation de vente caduque. À l'instar de l'intimée, force est de relever qu'en cas de changement d'acheteur, il est possible d'obtenir un avenant de la part de l'OCLPF, comme cela avait été fait pour les acquisitions effectuées par B_____, à la place de G_____ et H_____ et C_____, à la place d'I_____ (cf. pièces 25 et 26 int.).

Par ailleurs, et en tout état, la présente procédure porte sur le principe des trois ventes séparées, non sur la personne de l'un des acheteurs. Vu la durée des procédures judiciaires, et notamment de celle-ci, il est possible que certains acheteurs renoncent à l'acquisition en raison de l'écoulement du temps. Des motifs d'économie de procédure commandent que la question soit tranchée quelle que soit

l'identité de l'acheteur, car la même question juridique se poserait avec un nouvel acheteur.

La jurisprudence citée par la recourante à cet égard (ATA/34/2013 du 22 janvier 2013) ne lui est ainsi d'aucun secours.

Le grief sera ainsi écarté.

3. La recourante invoque une violation de l'art. 39 al. 2 LDTR, qui devrait selon elle s'appliquer. L'acquisition en bloc suivie d'une revente à la découpe quatre mois plus tard avec un bénéfice énorme, puis, après l'annulation par le TAPI des premières autorisations, d'une nouvelle vente entraînant la disparition de logements à l'affectation locative en période de pénurie, avec un bénéfice encore plus grand, commanderait d'appliquer en l'espèce cette clause générale.

3.1 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).

3.2 Selon 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 PPE ou à une forme de propriété analogue (let. a) ; s'il était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la PPE ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée (let. b) ; s'il n'a jamais été loué (let. c) ; ou s'il a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR (let. d).

Selon l'art. 39 al. 4 2^e phr. LDTR, 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 ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa.

3.3 En application de la jurisprudence et de la doctrine, en cas de réalisation de l'une des hypothèses de l'art. 39 al. 4 LDTR, le département est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner, ce qui résulte d'une interprétation tant littérale (le texte indique que l'autorité « accorde » l'autorisation, sans réserver d'exception) qu'historique (l'art. 9 al. 3 LDTR, dont le contenu est repris matériellement à l'art. 39 al. 4 LDTR, prévoyait expressément que l'autorité ne pouvait refuser l'autorisation) du texte légal. Il n'y a donc, le cas échéant, pas de place pour une

pesée des intérêts au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR (ATA/256/2026 du 10 mars 2026 consid. 2.1 ; ATA/501/2023 du 16 mai 2023 consid. 3.1).

3.4 Selon la doctrine, l'aliénation d'un appartement soumis au régime de la PPE depuis sa création doit être autorisée (art. 39 al. 4 let. a LDTR) puisque dans un tel cas, l'appartement est destiné à la propriété individuelle si bien qu'il est individualisé dès son origine (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *La LDTR, Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation, Immeubles de logements et appartements*, 2014, n° 4.3.1 p. 417).

Les aliénations d'appartements à vendre dans des immeubles neufs doivent être autorisées sans restriction. Il en va de même lorsque les appartements sont en PPE depuis leur construction et que leur propriétaire les vend ultérieurement. Si l'appartement est loué entre sa construction en PPE et sa vente, il doit pouvoir retrouver en tout temps son affectation d'origine (objet de propriété individuelle). Un propriétaire doit donc pouvoir poursuivre le but assigné à l'origine à son immeuble qui est de vendre ses unités d'habitation en PPE, ceci même si une partie des appartements n'a pas été vendue pendant plusieurs années depuis leur construction. Si plusieurs appartements ne sont vendus qu'ultérieurement, ils ne forment pas un bloc à protéger, car le propriétaire conserve son droit de vendre ses appartements constitués en PPE dès leur origine à tout moment et de manière individualisée. La protection des blocs d'appartements ne vaut qu'en cas d'application de l'art. 39 al. 2 LDTR (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.*, n° 13.4.3.2 pp. 417-418).

Les logements créés en PPE dans les combles, non loués et directement mis en vente après leur construction, ne sont pas assujettis à autorisation. Cependant, si l'autorisation est demandée, elle doit être donnée, car il s'agit d'appartements en PPE depuis leur construction (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.*, n° 4.3.2 p. 418).

3.5 Concernant la vente en bloc, la doctrine précise que la LDTR prévoit que cette forme de vente peut être accordée et imposée pour les reventes ultérieures si les appartements concernés n'ont jamais fait auparavant l'objet de ventes individualisées autorisées (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.*, n° 5.3.4 p. 458).

Dans chaque situation, le département doit effectuer un examen *in concreto* pour déterminer quelle solution retenir, la vente en bloc ou celle d'unité séparée. Il n'a donc pas l'obligation d'imposer la vente en bloc : c'est uniquement une possibilité d'autoriser une vente qui, à défaut de bloc, pourrait être refusée (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.*, n° 5.3.4 p. 459).

3.6 En l'espèce, il ressort du jugement du TAPI du 24 juin 2025, en force, que la condition de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR relative à la soumission au régime PPE dès l'origine est remplie.

Il n'y a dès lors plus lieu d'y revenir et il convient de retenir que les trois logements en question remplissent le motif d'autorisation de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR.

3.7 L'ASLOCA formule comme grief « l'acquisition en bloc suivie d'une revente à la découpe » quatre mois plus tard, avec un bénéfice « énorme ».

Or, la question du prix d'achat/vente n'est pas un critère d'applicabilité de l'art. 39 LDTR.

3.8 La recourante critique également une « égalité » entre une situation dans laquelle l'achèvement de la construction de logements coïncide pratiquement avec la mise en PPE, d'une part, et celle où plus de 50 ans se sont écoulés entre la construction et l'enregistrement de trois unités PPE, d'autre part.

Elle ne saurait être suivie. En l'espèce, l'immeuble est en PPE depuis 1971, soit avant la création – autorisée – des appartements dans les combles. Le cahier de répartition des parts a été adapté en 2023 à la situation réelle. Le texte légal de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR est clair à cet égard.

Le grief sera ainsi écarté.

3.9 Comme cela ressort de la doctrine précitée, un appartement soumis au régime de la PPE depuis sa création est destiné à la propriété individuelle, si bien qu'il est individualisé dès son origine. Les aliénations d'appartements à vendre dans des immeubles neufs doivent être autorisées sans restriction. Si plusieurs appartements ne sont vendus qu'ultérieurement, ils ne forment pas un bloc à protéger, car le propriétaire conserve son droit de vendre ses appartements constitués en PPE dès leur origine, à tout moment et de manière individualisée.

Il ne ressort pas plus du dossier que le département aurait autorisé une vente en bloc dans le cadre des VA 3_____ et VA 4_____, ni qu'il aurait posé la condition, à ces occasions, que l'acquéreur ne pourrait plus revendre les appartements concernés que sous la même forme.

C'est donc à juste titre que le département pouvait accorder des autorisations d'aliéner à des acquéreurs différents, en application de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR.

Dans cette mesure, il n'y a pas à procéder à la pesée des intérêts de l'art. 39 al. 2 LDTR.

L'autorité intimée a donc de manière bien fondée accordé les autorisations d'aliéner VA 5_____/2, VA 6_____/2 et VA 7_____/2.

Au vu de ce qui précède, le recours est infondé et sera rejeté.

- 4.** Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 87 al. 1 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à A_____ SA, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 25 août 2025 par l'ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES (ASLOCA) contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 24 juin 2025 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de l'ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES ;

alloue une indemnité de CHF 1'000.- à A_____ SA, à la charge de l'ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES ;

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 des recourants, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Romolo MOLO, avocat de la recourante, à Me Sidonie MORVAN, avocate de A_____ SA, à B_____, à C_____, à D_____, au département du territoire - OCLPF ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Michèle PERNET, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

N. OPPATJA

le président siégeant :

C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :