



POUVOIR JUDICIAIRE

A/4103/2024-LDTR

ATA/294/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 24 mars 2026

dans la cause

A_____

représentée par Me Maurice UTZ, avocat

recourante

contre

B_____

et

C_____

et

D_____

représentés par Me Andreas FABJAN, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OCLPF

et

OFFICE DU REGISTRE FONCIER

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
20 mai 2025 (JTAPI/535/2025)**

EN FAIT

A. a. Le 20 juin 2011, D_____ est devenue propriétaire de l'immeuble situé 32, quai _____ (ci-après : l'immeuble), notamment du logement n° 6.01, correspondant au feuillet 1_____.

b. Le 30 septembre 2015, l'immeuble a fait l'objet d'un contrôle par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu le département du territoire (ci-après : le département). La réalisation de travaux non autorisés ainsi que l'aliénation d'un certain nombre d'appartements de l'immeuble sans autorisation en violation de l'art. 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) ont été constatées. Cette situation a donné lieu à l'ouverture des procédures d'infraction I-2_____, I-3_____ et I-4_____.

c. Par décision du 17 juin 2019, le département a renoncé à exiger la remise en état des appartements aliénés sans autorisation, estimant que l'annulation des ventes violerait le principe de la proportionnalité.

Il a aussi ordonné, dans le cadre des procédures d'autorisation de construire déposées par D_____ portant sur d'autres bâtiments, la création de surfaces destinées à du logement soumis à la LDTR, équivalentes aux surfaces des appartements aliénés ou promis à la vente de l'immeuble. Plus précisément, les surfaces à réaliser devaient correspondre à celles de cinq logements, dont le lot n° 6.01.

d. La compensation des logements exigée a été réalisée dans les immeubles sis 4, rue E_____ et 3, place F_____ dans le cadre des autorisations de construire APA 5_____ et 6_____.

e. Le 29 novembre 2024, le logement n° 6.01 a fait l'objet d'une publication de transaction immobilière dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), laquelle indiquait que B_____ et C_____ en étaient devenus propriétaires à la suite de sa vente par D_____.

B. a. Par acte du 9 décembre 2024, l'A_____ (ci-après : A_____) a formé recours contre « le refus implicite du [d]épartement [...] de soumettre une aliénation d'appartement à l'art. 39 LDTR » auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI). Elle concluait à ce que cette vente soit soumise à une telle autorisation et à ce qu'un délai lui soit accordé pour compléter son recours. La procédure a été enregistrée sous la référence A/4103/2024.

b. L'office du registre foncier (ci-après : RF) a transmis ses observations.

Le 8 novembre 2024, le notaire en charge de la transaction avait déposé une réquisition visant l'inscription de D_____ [*sic*] en qualité de propriétaire de l'immeuble. L'opération de journalisation de cette réquisition s'était achevée le 19 novembre 2024. Une autorisation au sens de l'art. 39 LDTR faisant défaut, un

délai avait été fixé au requérant pour la produire. Le 29 novembre 2024, la transaction en cause était parue dans la FAO. Le 13 décembre 2024, le requérant avait produit une attestation de D_____ selon laquelle cette dernière certifiait n'avoir jamais loué ni offert en location l'appartement objet de la transaction ni l'avoir acquis par voie d'adjudication, de sorte qu'il estimait qu'aucune autorisation au sens de l'art. 39 LDTR n'était nécessaire. Il avait néanmoins été constaté que l'aliénateur possédait plusieurs appartements dans l'immeuble concerné et, selon les directives de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF), un nouveau délai avait été accordé au requérant pour produire une autorisation au sens de l'art. 39 LDTR. Le requérant avait refusé de produire ladite autorisation en se prévalant d'un jugement du TAPI selon lequel la vente d'un appartement n'était pas soumise à autorisation au sens de l'art. 39 LDTR quand bien même l'aliénateur était propriétaire de plusieurs appartements. Le 14 janvier 2025, un nouveau délai lui avait été fixé pour produire soit une confirmation écrite de l'OCLPF selon laquelle la transaction n'était pas soumise à autorisation au sens de l'art. 39 LDTR, soit une autorisation au sens de ladite disposition. Le 20 janvier 2025, le requérant avait produit une nouvelle fois l'attestation de l'acquéreur produite le 13 décembre 2024. Un nouveau délai au 3 février 2025 avait été fixé pour produire les documents manquants. Le 4 février 2025, le requérant lui avait indiqué qu'il avait interpellé l'OCLPF et attendait sa réponse.

L'affirmation de l'A_____ selon laquelle, en procédant à l'inscription de la transaction, le RF avait approuvé la transaction était inexacte : la publication d'une transaction dans la FAO correspondait à un résumé du contenu du titre d'acquisition et n'équivalait pas à une décision du RF dans la mesure où cette transaction publiée dans la FAO était de nature purement obligationnelle et n'avait aucun effet réel. Aucune inscription n'avait été opérée dans le grand livre.

c. Le 10 février 2025, le notaire en charge de la vente a déposé auprès du département une requête en autorisation d'aliéner le logement n° 6.01 pour le compte de D_____.

d. Par arrêté du 3 mars 2025, le département a délivré l'autorisation d'aliéner (ci-après : VA 7_____), laquelle a été publiée dans la FAO du même jour. L'autorisation était délivrée en application de la décision rendue par le département le 17 juin 2019, respectivement au vu des compensations opérées à la suite des infractions commises et réalisées dans le cadre des APA 5_____ et 6_____ du 11 novembre 2022.

L'A_____ a formé recours contre cette autorisation d'aliéner auprès du TAPI, concluant notamment à son annulation. La procédure a été enregistrée sous la référence A/932/2025 et est toujours pendante devant le TAPI.

e. Le département a transmis ses observations dans la présente procédure. Il a conclu, à la forme, à ce que le recours soit déclaré sans objet et rayé du rôle et, au fond, à ce que le TAPI constate que l'aliénation du logement n° 6.01 était soumise

à autorisation au sens de l'art. 39 LDTR, à la confirmation de l'arrêté du 3 mars 2025 (VA 7_____) délivrant cette autorisation ainsi qu'au rejet du recours.

f. B_____, C_____ et D_____ ont transmis leurs observations, concluant au rejet du recours. L'aliénation de l'appartement à D_____ avait été autorisée par décision du 17 juin 2019 et confirmée par le préavis LDTR rendu le 16 juin 2022 dans le cadre de la DD 8_____.

g. L'A_____ a répliqué.

Dans son mémoire de recours du 9 décembre 2024, elle avait soutenu que toute transaction ou cession de l'appartement en cause devait être soumise au département pour autorisation au sens de l'art. 39 LDTR. Le 3 mars 2025, le département avait donné matériellement suite à cette conclusion, en publiant l'autorisation de vente VA 7_____. L'objet du litige était circonscrit à la nécessité de soumettre ou non à autorisation l'aliénation de l'appartement n° 6.01. Le département avait admis matériellement le recours, dès lors qu'il l'estimait devenu sans objet, et y avait fait pleinement droit. Les intimés devaient ainsi être condamnés en tous les frais et dépens.

h. Le département a informé le TAPI s'en rapporter à justice quant au sort des frais de procédure et des dépens.

i. B_____, C_____ et D_____ ont répliqué.

Il ressortait des observations du RF que ce dernier était dans l'attente de la production d'une confirmation écrite de l'OCLPF selon laquelle la transaction n'était pas soumise à autorisation au sens de l'art. 39 LDTR. L'A_____ ne pouvait pas considérer que le département avait implicitement renoncé à soumettre la vente de l'appartement concerné à cette norme, si bien que son recours était prématuré. Tous les frais et dépens devaient donc être mis à sa charge.

j. L'A_____ a transmis des observations spontanées.

Le recours n'était pas prématuré. Dans une affaire similaire (ATA/948/2014 du 2 décembre 2014), le RF avait admis les réquisitions litigieuses et les avait inscrites au grand livre, malgré son recours. Elle ne pouvait donc pas prendre le risque d'une inscription, à la suite de laquelle les époux B_____C_____ n'auraient pas manqué de clamer leur bonne foi.

S'agissant de la possibilité d'obtenir des renseignements auprès du RF, les propriétaires immobiliers semblaient bénéficier d'une communication plus favorable qu'elle-même, qui n'obtenait pas toujours de réponse dans un délai de 30 jours.

k. Par jugement du 20 mai 2025, le TAPI a déclaré le recours irrecevable dans la présente cause.

Était irrecevable le recours contre la publication d'une transaction immobilière sans inscription au grand livre. Le recours de l'A_____ était prématuré dès lors que l'absence de décision au sens de l'art. 39 LDTR ne pouvait être déjà constatée.

- C. a.** Par acte mis à la poste le 26 mai 2025, l'A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI, concluant à son annulation et, cela fait, à ce qu'il soit dit que son recours devant le TAPI était recevable en tant qu'il portait sur l'absence d'une décision soumettant l'aliénation litigieuse à l'art. 39 LDTR.

L'appréciation selon laquelle son recours était prématuré était insoutenable et arbitraire, également dans son résultat, dès lors que si le RF avait estimé qu'aucune autorisation ne devait être accordée en application de l'art. 39 LDTR, et qu'il pouvait dès lors être procédé à l'inscription au grand livre, aucune autre publication n'aurait été faite dans la FAO, hormis celle de l'aliénation elle-même, contre laquelle elle avait précisément formé recours. Effectivement, son recours devant le TAPI était devenu sans objet. Cela était cependant contradictoire avec le fait de le déclarer irrecevable.

b. Le RF a indiqué qu'aucune des inscriptions requises n'avait été portée au grand livre, étant précisé que le recours interjeté devant le TAPI n'avait eu « strictement aucune incidence » sur le traitement de la réquisition et les exigences y relatives. S'il n'avait pas été formé, la situation aurait été exactement la même. Il n'existait aucune raison de donner suite aux conclusions de la recourante, en particulier celle visant sa condamnation en tous les frais et dépens.

c. Le département a conclu au rejet du recours.

d. Les intimés ont conclu au rejet du recours.

Le département n'avait pas donné suite à la conclusion de la recourante en délivrant l'autorisation de vente, dès lors qu'il entendait exiger une autorisation nonobstant le recours. L'A_____ disposait de la qualité pour recourir en l'absence d'une autorisation au sens de l'art. 39 LDTR uniquement dans l'hypothèse où une réquisition au RF était admise et inscrite au grand livre, ce qui n'avait pas été le cas en l'espèce. Contrairement à ce que soutenait la recourante, le respect du droit aurait encore pu être contrôlé au moyen d'un recours malgré l'inscription portée au grand livre.

e. L'A_____ a relevé qu'elle ne pouvait pas, le 9 décembre 2024, anticiper la décision du département du 3 mars 2025. Le recours contre l'aliénation publiée, qu'elle soit inscrite ou non au grand livre, était bien la seule voie de droit dont elle disposait en matière de non-application de l'art. 39 LDTR. Une fois l'inscription au grand livre opérée, il aurait été plus difficile de la radier, la sécurité du droit pouvant notamment y faire obstacle.

f. Le 31 juillet 2025, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées.

g. Le 17 septembre 2025, l'A_____ a déposé une « écriture sur fait nouveau ». Il ressortait d'une écriture qu'elle avait reçue d'une partie à une autre procédure pendante devant la chambre administrative qu'une transaction aurait été inscrite au grand livre malgré un recours qu'elle avait formé contre le refus du département de soumettre à autorisation une aliénation publiée dans la FAO. Le recours contre la publication de la transaction était donc le seul remède possible contre une violation de l'art. 39 LDTR. Il apparaissait même qu'en certaines circonstances, ce remède était insuffisant au vu de la pratique du RF et du département. Elle concluait, préalablement, à ce que soit ordonnée la production de toutes les écritures de la partie recourante et des parties intimées, autres qu'elle-même, dans la procédure A/2905/2024.

h. Le RF s'en est rapporté à justice quant à la production des écritures requise par la recourante. Il maintenait son observation formulée dans sa réponse quant au sort des frais et dépens.

i. Le département s'en est rapporté à justice quant aux nouvelles conclusions de la recourante.

j. Les intimés ont conclu à l'irrecevabilité de la conclusion nouvelle formulée par la recourante. L'instruction avait été close par courrier du 31 juillet 2025. Ils faisaient également valoir que cette conclusion devait être rejetée, car infondée. Les écritures dont la production était requise, se rapportant à une autre cause, ne pouvaient avoir aucune influence sur la présente procédure.

k. Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, y compris sur mesures d'instruction.

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.** À titre préalable, la recourante conclut à la production de « toutes les écritures produites par la partie recourante et par les parties intimées, autres que l'A_____, dans la procédure A/2905/2024 ». Les intimés font valoir que ces écritures ne constituent ni des faits, ni des moyens de preuve admissibles.

2.1 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 la personne intéressée d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore

proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1).

2.2 En l'espèce, il n'est pas nécessaire de trancher la question de l'admissibilité des preuves, la production de ces pièces n'étant pas, ainsi qu'il sera vu, nécessaire à la solution du litige.

3. Le litige porte sur le bien-fondé du jugement du TAPI déclarant le recours de l'A_____ irrecevable, car prématuré.

3.1 La publication des acquisitions foncières dont le RF a pris connaissance lors de la réception des réquisitions d'inscription est indépendante des décisions d'admission et de rejet de celles-ci. En effet, selon l'art. 970a du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), les cantons peuvent prévoir que les acquisitions de propriété immobilière sont publiées. À Genève, cette publication est prescrite par l'art. 157 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 (LaCC - E 1 05), intitulé « publication des transactions immobilières », qui dispose que les acquisitions de propriété immobilière sont publiées dans la FAO. Cette publication n'implique pas cependant que les réquisitions en question seront admises après la publication desdites transactions (art. 83 de l'ordonnance sur le RF du 23 septembre 2011 - ORF - RS 211.432.1).

La publication a pour principale fonction d'informer les tiers et la population de l'existence des transactions passées devant notaires, d'attirer l'attention de tiers lésés ou de tiers intéressés sur l'existence de celles-ci, et de permettre à ceux-ci de réagir dans des délais appropriés, notamment pour épurer les litiges et préserver les acquéreurs de contestations ou de réclamations tardives (ATA/948/2014 précité consid. 14).

3.2 N'est pas une décision la publication de la transaction dans la FAO (ATA/948/2014 précité consid. 15).

Comme cela a déjà été retenu par la chambre administrative, le recours auprès d'elle est irrecevable en tant qu'il est dirigé contre des inscriptions de transferts litigieux au RF (ATA/948/2014 précité consid. 16). Il convient toutefois de distinguer le recours dirigé contre l'admission des réquisitions d'inscription par le RF de celui contre l'absence de décision du département (ATA/948/2014 précité consid. 2).

3.3 Selon l'art. 116 al. 1 LOJ, le TAPI est l'autorité inférieure de recours dans les domaines relevant du droit public, pour lesquels la loi le prévoit. À son art. 45, la LDTR confie au TAPI la compétence de statuer sur les litiges dans lesquels l'application de la LDTR est en cause (ATA/948/2014 précité consid. 3).

Aux termes de l'art. 45 al. 1 LDTR, les décisions prises et autorisations délivrées par le département en application de la LDTR doivent être publiées dans la FAO et sont susceptibles d'un recours, dans les 30 jours, auprès du TAPI. La publication mentionne l'application de la LDTR.

3.4 Le recours est également recevable, même en l'absence de décision, sur la base de la jurisprudence rendue par la chambre de céans dans les cas où un tiers recourt au motif que le droit applicable a été mal déterminé par l'autorité et que la loi qui aurait dû être appliquée (la LDTR) exige qu'une décision soit prise et qu'elle ne l'a pas été (ATA/948/2014 précité ; ATA/79/2015 du 20 janvier 2015 ; ATA/374/2016 du 3 mai 2016 consid. 6).

3.5 Selon les règles de la bonne foi, les personnes non-destinataires d'une décision mais ayant qualité pour recourir doivent recourir dans un délai raisonnable dont la durée s'apprécie selon les circonstances (Benoît BOVAY, Procédure administrative, 2015, p. 530 ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3^e éd., 2011, n. 5.8.2).

3.6 Aux termes de l'art. 60 al. 1 let. b LPA, ont qualité pour recourir toutes les personnes qui sont touchées directement par une décision et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Selon la jurisprudence, le recourant doit avoir un intérêt pratique à l'admission du recours, soit que cette admission soit propre à lui procurer un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2 ; ATA/121/2026 du 2 février 2026 consid. 2.1).

Un intérêt digne de protection suppose un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée (ATF 138 II 42 consid. 1 ; 137 I 23 consid. 1.3). L'existence d'un intérêt actuel s'apprécie non seulement au moment du dépôt du recours, mais aussi lors du prononcé de la décision sur recours (ATF 137 I 296 consid. 4.2 ; 136 II 101 consid. 1.1) ; si l'intérêt s'éteint pendant la procédure, le recours, devenu sans objet, doit être simplement radié du rôle (ATF 125 V 373 consid. 1) ou déclaré irrecevable (ATF 123 II 285 consid. 4).

3.7 En l'espèce, la vente de l'appartement a été publiée dans la FAO le 29 novembre 2024.

La recourante s'est plainte, le 9 décembre 2024, du « refus implicite » du département de soumettre l'aliénation de l'appartement à une autorisation d'aliéner selon l'art. 39 LDTR.

Ce n'est que le 3 mars 2025 qu'une autorisation de vente (VA 7_____) concernant l'appartement a été publiée, soit après le dépôt du recours.

Au stade de l'examen de la recevabilité, le TAPI aurait uniquement dû se demander si la décision dont l'absence était déplorée aurait pu faire l'objet d'un recours devant lui au cas où elle aurait été prise et si le tiers recourant disposait de la qualité pour recourir contre elle (ATA/948/2014 précité consid. 7).

Le contrôle de la correcte application de la LDTR relevant de la compétence du TAPI et l'A_____ disposant de la qualité pour recourir contre les décisions (ou l'absence de décision, si celle-ci est prétendument nécessaire) prises en application de la LDTR, en sa qualité d'association régulièrement constituée d'habitants, de locataires et de propriétaires d'importance cantonale, qui existe depuis trois ans au moins, et dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné (art. 45

al. 5 LDTR), le recours était recevable en tant qu'il était dirigé contre une absence de décision du département.

Dès lors que le fait que le département ait finalement soumis l'aliénation de l'appartement à autorisation était précisément ce que la recourante demandait par son recours pour déni de justice, il appartenait au TAPI de considérer que le recours, recevable au moment de son dépôt, était devenu sans objet, de le constater sans délai et de rayer la cause du rôle.

Quoi que les intimés en disent, la recourante n'a pas été informée que le RF avait sollicité du requérant une confirmation de l'OCLPF sur la nécessité d'obtenir au préalable une autorisation au sens de l'art. 39 LDTR. Elle n'a pu que croiser les informations concernant, d'une part, le transfert publié par le RF et, d'autre part, celles concernant l'absence de publication par le département d'une décision d'autorisation. Or, si le RF avait estimé que l'aliénation litigieuse n'était pas soumise à autorisation, aucune autre publication n'aurait été faite dans la FAO. Dans ces circonstances, le dépôt d'un recours paraissait, à juste titre, nécessaire le 9 décembre 2024 afin de prévenir le risque d'inscription au RF des nouveaux propriétaires.

Ainsi, en déclarant le recours de l'A_____ irrecevable car prématuré, le TAPI a violé l'art. 45 al. 1 LDTR.

Le jugement attaqué sera annulé et la cause renvoyée au TAPI pour qu'il raze la cause du rôle et statue sur les frais et l'indemnité de procédure.

4. Vu l'issue du litige, aucun émoulement ne sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA), et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA), à la charge du Pouvoir judiciaire.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 26 mai 2025 par l'A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 20 mai 2025 ;

au fond :

l'admet ;

annule le jugement ;

renvoie la cause au Tribunal administratif de première instance pour nouvelle décision au sens des considérants ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ;

alloue à l'A_____ une indemnité de procédure de CHF 1'000.-à la charge du Pouvoir judiciaire ;

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 de la recourante ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral suisse, av. du Tribunal fédéral 29, 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 de la recourante, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Maurice UTZ, avocat de la recourante, à Me Andreas FABJAN, avocat des intimés, au département du territoire - OCLPF, à l'office du registre foncier ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Patrick CHENAUX, Philippe KNUPFER, 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 :