

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/914/2010-LDTR

ATA/569/2012

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 24 août 2012

dans la cause

SCHWAPER 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 DE L'URBANISME

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
29 mars 2011 (JTAPI/296/2011)**

EN FAIT

1. Schwaper S.A. (ci-après : Schwaper ou la société) est une société anonyme sise 19, rue de Richemont, dont l'administrateur président est Monsieur Pierre Zimmermann.
2. Ce dernier l'a acquise de Monsieur Patrick Schwarz le 23 avril 2003. A la date de cet achat, la société était propriétaire de différents biens immobiliers parmi lesquels, depuis 1999, un lot de trois appartements en propriété par étages (ci-après : PPE), portant les n^{os} 3.03, 3.04 et 3.05, situés dans un bâtiment construit sur la parcelle n^o 1'660, feuillet n^o 69 de la commune de Genève-Plainpalais, sis 14, rue Marignac, tous trois mis en location.
3. L'immeuble en question a été soumis au régime de la PPE en 1984.
4. Le 22 janvier 2010, Schwaper, représentée par Messieurs Zimmermann et Dan Meyer, a requis l'autorisation de vendre le lot n^o 3.04, soit un appartement de trois pièces, à Madame Maya Baichi pour le prix de CHF 360'000.-. Celle-ci était locataire de l'appartement depuis le 1^{er} août 2004.

La vente était motivée par un besoin de liquidités de Schwaper et l'acheteuse désirait en faire sa résidence principale.
5. Par arrêté du 15 février 2010, le département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis le département de l'urbanisme (ci-après : le département), a autorisé l'aliénation sollicitée au prix envisagé (VA 10'911). La locataire se trouvait dans la situation d'une personne qui souhaitait acquérir l'appartement qu'elle occupait depuis longtemps, sans qu'elle soit mise devant l'alternative d'acheter ou de s'en aller, ou sans que le prix de vente soit abusif. Les conditions de l'art. 39 al. 2 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) étaient réunies.
6. Cette décision a fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 19 février 2010.
7. Le 15 mars 2010, l'Association genevoise de défense des locataires (ci-après : ASLOCA) a recouru contre « l'autorisation 10'911 délivrée à la société Schwaper (...) au profit de M. et Mme Edward Schönig » auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative, devenue depuis le 1^{er} janvier 2011 le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI). Le recours portait sur « un appartement n^o 3.04 de trois pièces au premier étage de

l'immeuble 14 rue Marignac ». Elle concluait à l'annulation de l'autorisation en question. Seule une vente en bloc pouvait être autorisée, à moins de la nécessité d'un assainissement financier. Cette condition n'était pas réalisée. Schwaper avait acquis de nombreux appartements en PPE et connaissait une situation florissante sur le plan économique.

8. Le 19 avril 2010, Schwaper a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. L'ASLOCA ne jugeait plus utile d'exposer les faits dans son acte de recours. Elle s'était trompée dans la désignation de l'acquéreur qui était Mme Baichi et non pas Madame et Monsieur Edward Schönig. L'intérêt privé de la locataire de l'appartement, qui y vivait depuis bientôt six ans et souhaitait l'acquérir, l'emportait sur l'intérêt public. En outre, la vente était valable sous l'angle de l'art. 39 al. 4 let. b LDTR, puisque l'appartement était soumis au régime de la PPE avant le 30 mars 1985.
9. Par arrêté du 20 décembre 2010 publié dans la FAO du 27 décembre 2010, le département a également autorisé Schwaper à vendre l'appartement n° 3.03 de 2,5 pièces à Monsieur Paul O'Brien pour un prix de CHF 430'000.-. Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.
10. Les parties ont été entendues par le TAPI lors d'une audience de comparution personnelle du 29 mars 2011.
 - a. Selon le département, les lots de PPE étaient initialement propriété d'une société immobilière et avaient été acquis en nom par Schwaper en 1999. Selon sa pratique, le département n'exigeait pas l'assentiment du 60 % des locataires en place lorsque celui qui souhaitait acheter son appartement y résidait depuis une durée plus longue que les trois ans prévus par l'art. 39 al. 3 LDTR.
 - b. Selon M. Zimmermann, Schwaper avait besoin de vendre l'appartement parce que cette société avait accumulé CHF 2'500'000.- de pertes entre 2002 et 2008, même si la situation avait commencé à être redressée depuis lors. Les exercices 2009 et 2010 étaient bénéficiaires, moyennant le désengagement de Schwaper d'un certain nombre d'opérations ou la vente de certains immeubles. La vente de l'appartement litigieux, malgré son bas prix, lui permettrait de dégager un bénéfice de CHF 200'000.-, correspondant pour elle à des liquidités. L'acheteuse y trouverait également un intérêt. Il s'agissait d'une amie proche de l'épouse de M. Zimmermann, qui pourrait, en acquérant un appartement à un prix particulièrement intéressant, réduire son loyer mensuel. Le fait que l'ASLOCA se soit trompée dans la désignation de l'acquéreur posait un problème juridique.
11. Le 29 mars 2011, le TAPI a admis le recours de l'ASLOCA et annulé l'autorisation d'aliéner l'appartement n° 3.04. Le recours, même succinct, était recevable, exposant les faits et motifs essentiels de la contestation. Une erreur sur

l'identité du locataire acquéreur n'avait en principe aucune incidence pour trancher le litige.

Selon la jurisprudence (ATA/101/2011 ; ATA/102/2011 ; ATA/103/2011 ; ATA/104/2011 du 15 février 2011), le régime juridique de la LDTR consistait à vérifier s'il existait des motifs d'autorisation d'aliénation au sens de l'art. 39 al. 4 LDTR et, en cas contraire, si les intérêts privés en cause l'emportaient sur l'intérêt public au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) avait donné la préférence à une approche stricte de protection offerte par la LDTR au parc immobilier locatif et considéré que l'aliénation de petits lots d'appartements (même de trois ou quatre à la fois) augmentait la probabilité d'une vente ultérieure de logements individualisés aux locataires en place et conduisait ainsi à un démembrement progressif de l'immeuble. En l'espèce, le désir de la locataire en place d'acquérir son logement, bien qu'il soit légitime, ne l'emportait pas sur l'intérêt public à maintenir autant que possible le parc de logements locatifs. Le fait que l'immeuble ait été constitué en PPE avant le 30 mars 1985 n'était en soi pas suffisant puisqu'il fallait encore que l'appartement ait été cédé de manière individualisée, ce qui n'avait pas été le cas jusqu'à présent. La condition relative à l'assainissement financier ne concernait que la possibilité d'opérer des ventes en bloc d'appartements. Ce motif ne pouvait être invoqué dans le cas d'une vente individuelle. Au demeurant, Schwaper n'avait pas démontré qu'elle se trouvait dans une situation dans laquelle son assainissement financier dépendait de la vente.

12. Par acte posté le 18 mai 2011, Schwaper a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI du 29 mars 2011, reçu au mieux le 20 avril 2011, en concluant à son annulation et à la confirmation de l'autorisation de vente VA 10'911 du 15 février 2010.

Le recours du 15 mars 2010 de l'ASLOCA auprès du TAPI était irrecevable car non motivé, en violation de l'art. 65 al. 2 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). En outre, l'ASLOCA s'était trompée dans la désignation de l'identité de l'acquéreur. Si la cause était devenue compréhensible, c'était uniquement grâce aux allégations complètes et aux moyens de preuve que le département et elle-même avaient apportés.

Sur le fond, le jugement du TAPI violait le principe de l'égalité de traitement parce que le département, jusque-là, avait eu pour pratique d'autoriser l'aliénation d'immeubles aux locataires en place, sans requérir l'avis des autres locataires lorsque l'acquéreur louait depuis au moins quatre ans, ou si le locataire occupait l'appartement depuis moins de quatre ans, en délivrant l'autorisation si 60 % des locataires en place étaient d'accord avec cette vente.

En outre, le refus d'autoriser l'aliénation contrevenait à l'art. 39 LDTR en retenant de façon erronée que le désir de la locataire d'acquérir son appartement ne l'emportait pas sur l'intérêt public à maintenir autant que possible un parc de logements locatifs. Les quatre arrêts de la chambre administrative du 12 février 2011 cités par le TAPI faisaient l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral. Ils avaient trait à des ventes en bloc à des acquéreurs non locataires, si bien que leurs états de fait étaient différents du cas d'espèce. Dans un arrêt du 19 avril 1999 (SJ 1999 II 287), la haute juridiction avait rappelé que le département disposait d'une marge d'appréciation lui permettant de délivrer une autorisation de vente en dehors des cas prévus par l'art. 39 al. 4 let. a à d LDTR. Mme Baichi louait l'appartement depuis sept ans et avait un intérêt prépondérant à acquérir son logement. Le département était donc autorisé à admettre l'aliénation. Finalement, Schwaper n'était propriétaire dans l'immeuble sis rue Marignac que de deux appartements et non de trois. Les locataires de l'appartement n° 3.05, soit les époux Ergin, lui avaient fait part de leur accord avec la vente. Elle n'avait pas à consulter les locataires des lots appartenant à des tiers.

13. Le 25 mai 2011, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations.
14. Le 28 juin 2011, Schwaper a transmis à la chambre administrative une copie de l'accord des époux Ergin, locataires de l'appartement n° 3.05, à l'acquisition par Mme Baichi de son appartement.
15. Le 5 juillet 2011, le département a répondu au recours, s'en rapportant à justice.
16. Le 25 juillet 2011, l'ASLOCA a répondu, concluant au rejet du recours. En 1999, Schwaper était devenue propriétaire en nom d'un lot de trois appartements en PPE dans l'immeuble du 14, rue Marignac, l'immeuble ayant été constitué en PPE le 6 décembre 1984. Sur ces trois appartements, Schwaper avait vendu à un tiers un appartement de 2,5 pièces, soit le lot n° 3.03, suite à un arrêté du département du 20 décembre 2010 l'y autorisant, opération qui avait malheureusement échappé à sa propre vigilance. Par cette opération, le démantèlement du bloc initial formé des trois appartements avait commencé.

Par ce type d'opérations et avec l'assentiment du département, des lots d'appartements en PPE affectés en bloc à la location étaient démantelés et vendus en violation de la LDTR. Il fallait donc en revenir à une application stricte de la loi et interdire de telles aliénations qui réduisaient le parc locatif.

En l'occurrence, les conditions de l'art. 39 LDTR commandaient que cette aliénation ne soit pas autorisée.

17. Le 1^{er} décembre 2011, le juge délégué a informé les parties que l'instruction de la cause était terminée. Un délai au 12 décembre 2011 leur était accordé pour formuler toute requête complémentaire, à défaut de quoi, la cause serait gardée à juger.
18. La chambre administrative a reçu, le 14 décembre 2011, un courrier non recommandé de l'ASLOCA daté du 12 décembre 2011 dans une enveloppe portant une oblitération du 13 décembre 2011, rappelant quatre arrêts du Tribunal fédéral du 14 juillet 2011 qui confortaient sa thèse.

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 LPA).
2. La jurisprudence a tiré de l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), et de l'obligation d'agir de bonne foi à l'égard des justiciables (art. 5 et 9 Cst.), le principe de l'interdiction du déni de justice formel, qui comprend la prohibition de tout formalisme excessif. Un tel formalisme existe lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique sans raison objective la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (Arrêts du Tribunal fédéral 2C_26/2010 du 16 août 2010 consid. 5.1 ; 1C_549/2009 du 1^{er} mars 2010 consid. 3.2.1 ; ATA/862/2010 du 7 décembre 2010 consid. 4 ; ATA/617/2008 du 9 décembre 2008 consid. 2). L'excès de formalisme peut résider soit dans la règle de comportement imposée au justiciable, soit dans la sanction qui lui est attachée (ATF 132 I 249 consid. 5 p. 253 ; 130 V 177 consid. 5.4.1 p. 183 ; 128 II 139 consid. 2a p. 142, et les arrêts cités). Ainsi en va-t-il lorsque la violation d'une règle de forme de peu d'importance entraîne une sanction grave et disproportionnée, telle par exemple une décision d'irrecevabilité (Arrêts du Tribunal fédéral 2C_86/2010 du 4 octobre 2010 consid. 3.3 ; 1C_293/2010 du 21 juin 2010 consid. 2 ; ATA/768/2010 du 9 novembre 2010 consid. 4, et la jurisprudence citée ; P. MOOR, Droit administratif, vol. 2, 2^{ème} éd., Berne 2002 , p. 230 ss n. 2.2.4.6, et les références citées).
3. a. La recourante considère que le TAPI aurait dû déclarer irrecevable le recours de l'ASLOCA parce que non-conforme aux règles de forme prescrites à l'art. 65 LPA, en raison notamment d'un défaut de motivation et d'une désignation erronée de l'acquéreur du lot n° 3.04.

b. Selon l'art. 65 al. 1 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. Il doit contenir également l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve (art. 65 al. 2 LPA).

Compte tenu du caractère peu formaliste de ces dispositions, il convient de ne pas se montrer trop strict sur la manière dont sont formulées les conclusions du recourant. Le fait que ces dernières ne ressortent pas expressément de l'acte de recours n'est pas en soi un motif d'irrecevabilité, pourvu que la chambre administrative et la partie adverse puissent comprendre avec certitude les fins du recourant.

L'exigence de la motivation au sens de l'art. 65 al. 2 LPA a pour but de permettre à la juridiction administrative de déterminer l'objet du litige qui lui est soumis et de donner l'occasion à la partie intimée de répondre aux griefs formulés à son encontre. Cette exigence est considérée comme remplie lorsque le recours, sans comporter de conclusions formelles, permet de comprendre ce que le recourant désire (ATA/272/2012 du 8 mai 2012 ; ATA/100/2012 du 21 février 2012 consid. 5 ; ATA/596/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3 et 5).

c. Dans le cas d'espèce, le recours formé auprès du TAPI désignait la décision attaquée et comportait la mention du lot n° 3.04 et la date de la publication de l'autorisation, en mentionnant le numéro de celle-ci, VA 10'911. Dès lors, l'erreur sur la désignation de l'acquéreur potentiel contenue dans l'acte de recours ne portait pas à conséquence, pouvant être rectifiée sans autre par les autres parties et par la juridiction de recours. Quant aux exigences de motivation, même si l'acte de recours était motivé de manière succincte, l'intimée avait conclu dans celui-ci à l'annulation de la décision du département précitée et la juridiction saisie du recours pouvait sans autre comprendre que la recourante se plaignait d'une violation de l'art. 39 LDTR, parce que le département autorisait la société propriétaire de plusieurs appartements loués à les vendre séparément. Le TAPI est donc à juste titre entré en matière sur le fond du litige. Ce grief de nature formelle sera écarté.

4. 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 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).

Le Conseil d'Etat a décidé qu'il y avait pénurie à Genève au sens des art. 25 et 39 LDTR pour 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 des 12 mai 2010 et 27 juillet 2011 - ArAppart - L 5 20.03).

5. a. Selon l'art. 39 al. 3 LDTR, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis trois ans au moins, d'acquérir ledit logement est présumé l'emporter sur l'intérêt public pour autant que 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.

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 du 12 octobre 2007 consid. 5.8, et les références citées). Aux termes de l'art. 13 al. 1 du règlement d'application de la LDTR du 29 avril 1996 (RDTR – L 5 20.01), le département procède à cette opération dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation.

b. 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 PPE ou à une forme de propriété analogue (let. a), qu'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), qu'il n'a jamais été loué (let. c) ou qu'il 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 PPE 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.

6. a. La politique prévue par la LDTR procède d'un intérêt public important (1C_180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.3, et les références citées ; ATA/101/2011 ; ATA/102/2011 ; ATA/103/2011 ; ATA/104/2011 du 15 février 2011, confirmés par quatre arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 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).

b. Au vu de la marge d'appréciation en sa possession, même si aucun des motifs d'autorisation prévus expressément 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).

7. Dans le cas des immeubles d'appartements en PPE, la vente en bloc de ces derniers 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). Toutefois, même dans ce cadre, la vente en bloc de petits lots d'appartements augmente la probabilité d'une vente ultérieure de logements individualisés aux locataires en place et, partant, le risque d'atteinte au parc immobilier locatif protégé par la LDTR. Il y a donc lieu de privilégier une approche stricte de la protection conférée par cette loi à ce dernier si bien que, même en cas de vente en bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011 précité, consid. 3.3).
8. Les principes précités relatifs à l'application de la LDTR ont été confirmés par le Tribunal fédéral (Arrêts du Tribunal fédéral 1C_137/2011 ; 1C_139/2011 ; 1C_141/2011 ; 1C_143/2011 précités), lequel a rejeté les recours dont il était saisi contre les quatre arrêts de la chambre de céans du 15 février 2011 rappelés dans le jugement du TAPI déféré.
9. L'appartement n° 3.04, objet de la présente procédure, comporte trois pièces. Il fait partie des catégories d'appartements pour lesquelles il y a pénurie au sens de l'ArAppart. Son aliénation est donc soumise à autorisation (art. 39 al. 1 LDTR).
10. La recourante produit une déclaration du locataire de l'autre unité d'habitation dont elle est encore propriétaire, qui donne son accord à la vente, prétendant avoir satisfait par-là à la présomption posée à l'art. 39 al. 3 LDTR. Toutefois, lorsque cette disposition légale se réfère à l'accord de 60 % des locataires en place, il s'agit de l'ensemble des locataires habitant le bâtiment à la date de la vente et non pas des locataires des seuls appartements liés aux parts de PPE appartenant au requérant. La recourante soutient cette thèse de manière téméraire puisque la chambre de céans le lui a déjà rappelé (ATA/787/2002 du 10 décembre 2002). Comme elle ne justifie pas avoir l'accord du 60 % des autres locataires de l'immeuble, il est inutile d'examiner si les autres conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR sont satisfaites.

11. En outre, l'appartement n° 3.04 objet de l'autorisation VA 10'911 était déjà soumis au régime de la PPE ou à une forme analogue en 1985 et c'est la première fois qu'il est cédé de manière individualisée. Malgré la cession autorisée par le département de l'un des trois appartements dont la recourante était initialement propriétaire, il reste faire partie d'un bloc composé de deux d'entre eux. Dès lors, aucun motif d'autorisation au sens de l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisé, notamment pas celui visé à l'art. 39 al. 4 let. b LDTR.
12. Il s'agit finalement de déterminer si, malgré l'absence de motif légal d'autorisation, il existerait malgré tout un motif privé qui supplanterait l'intérêt public ou l'intérêt général auxquels l'art. 39 al. 2 LDTR se réfère, qui conduirait à autoriser cette opération, un refus se révélant disproportionné (ATA/250/2010 du 20 avril 2010 ; ATA/852/2004 du 2 novembre 2004).

Vu la pénurie sévère de logements locatifs que connaît le canton de Genève, l'intérêt public à la préservation d'un parc immobilier de logements à louer est particulièrement important. La recourante, qui possédait un lot de trois appartements locatifs au 14, rue Marignac, a déjà obtenu du département l'autorisation de céder l'un d'entre eux, laquelle est entrée en force. Si l'autorisation requise était accordée, cela reviendrait à individualiser non seulement l'appartement concerné par l'autorisation attaquée, mais également le troisième appartement, ce qui augmenterait le risque que celui-ci soit lui aussi soustrait à une affectation locative, en contradiction d'une application stricte de la LDTR.

De son côté, la recourante n'établit pas la nécessité qu'elle a de céder les parts de PPE liées à l'appartement. Elle a certes invoqué un besoin d'assainissement - à tort, puisqu'un tel motif ne peut être invoqué qu'en cas de vente d'appartements en bloc (art. 39 al. 4 LDTR *in fine*) - qu'elle n'a aucunement démontré précisément. Son intérêt ne va donc pas au-delà d'un simple intérêt économique. Quant à l'acheteuse de l'appartement n° 3.04, si son intérêt est certain, il demeure de pure convenance personnelle. Dans ces circonstances, l'intérêt public au maintien du statu quo est indéniable. C'est donc à juste titre que le TAPI a admis le recours de l'ASLOCA et annulé l'autorisation VA 10'911 délivrée par le département.

13. Le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe. Une indemnité de procédure de CHF 500.- sera allouée à l'ASLOCA, à la charge de la recourante (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 18 mai 2011 par Schwaper S.A. contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 29 mars 2011 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de Schwaper S.A. ;

alloue à l'ASLOCA Association genevoise de défense des locataires une indemnité de procédure de CHF 500.-, à la charge de Schwaper S.A. ;

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 ;

communiqué le présent arrêt à Schwaper S.A., représentée par la Régie Zimmermann S.A., mandataire, au département de l'urbanisme, à Me Romolo Molo, avocat de l'ASLOCA Association genevoise de défense des locataires, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : Mme Hurni, présidente, M. Thélin, Mme Junod, MM. Dumartheray et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

J. Dentella Giaouque

la présidente siégeant :

E. Hurni

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :