

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/159/2023 LDTR

JTAPI/133/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 4 février 2025

dans la cause

ASSOCIATION A_____, représentée par Me Romolo MOLO et Me Maurice UTZ,
avocats, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OCLPF

B_____ SA, représentée par Me Guerric CANONICA, avocat, avec élection de domicile

Madame C_____, représentée par Me François BELLANGER, avocat, avec élection de
domicile

EN FAIT

1. L'immeuble sis AA_____ [GE] a été construit autour de 1900.
2. D_____ SA en a été propriétaire de, à tout le moins, 1969 au 26 juillet 2011, date à laquelle elle l'a vendu à E_____ SA.
3. À la même date, l'immeuble, qui comportait douze appartements (dont deux dans les combles), a été soumis au régime de la propriété par étage (ci-après: PPE).
4. Le 2 octobre 2013, E_____ SA a aliéné l'appartement n° 4.01 de l'immeuble à Madame C_____ pour un montant de CHF 2'200'000.-. Cette vente n'a pas fait l'objet d'une autorisation, l'appartement étant considéré comme un 8 pièces, et portait aussi sur l'acquisition des locaux n^{os} 1.02 et 1.03 affectés à un usage commercial
5. Par arrêté du _____ 2020, le département a autorisé la vente « en bloc » de huit appartements, propriété d'E_____ SA, à B_____ SA, dont l'appartement n° 4.02 (3.5 pièces), dans l'immeuble sis AA_____ [GE].
6. Par requête du 25 août 2022, Me F_____, notaire, pour le compte de B_____ SA, a sollicité l'autorisation d'aliéner l'appartement n° 4.02, ce en faveur de Mme C_____, locataire en place de l'appartement en cause.

Dans le cadre de l'instruction de cette requête, le département a constaté qu'aucune condition de l'art. 39 al. 4 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) n'était réalisée.

7. Par courriel du 7 décembre 2022, Mme C_____ a transmis à l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après: OCLPF) un calcul corrigé des charges hypothécaires et de PPE pour l'appartement n° 4.02, d'un montant total annuel de CHF 9'834.-, soit CHF 819.50.- par mois.
8. Par arrêté du _____ 2022 (VA 6_____) publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour, le département du territoire (ci-après : le département) a accordé l'autorisation d'aliéner requise en application de l'art. 39 al. 3 LDTR et 13 al. 1 et 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), au vu des éléments qu'il détenait, notamment du fait que l'aliénation projetée intervenait au profit d'une locataire en place depuis plus de trois ans.
9. Par acte du 16 janvier 2023, l'Association A_____ (ci-après : A_____) a recouru contre cet arrêté auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI ou le tribunal), concluant, principalement, à son annulation, subsidiairement, au renvoi de la cause au département pour nouvelle instruction, le tout sous suite de frais et dépens. Préalablement, elle a requis un transport sur place, l'apport au dossier de l'APA 1 _____/1 et de la VA 2 _____/1, à ce qu'il soit

ordonné au département d'indiquer le prix de vente de l'appartement 3.01 indiqué dans la VA précitée, à ce qu'il soit ordonné à Monsieur G_____, administrateur d'E_____ SA, d'indiquer le prix payé pour l'acquisition de l'immeuble en 2011 et à ce qu'il soit ordonné à B_____ SA de produire les états locatifs par appartement depuis l'année 1997.

L'arrêté violait l'art. 39 LDTR. L'immeuble était vendu à la découpe, suite à son acquisition par E_____ SA le 26 juillet 2011. Des treize locataires que comptait l'immeuble en 1997, il n'en restait aujourd'hui que huit, alors que deux logements supplémentaires avaient été construits dans les combles.

Ainsi, outre l'appartement vendu, sans faire l'objet d'une autorisation, comme un 8 pièces le 2 octobre 2013 à Madame C_____, professionnelle de l'immobilier, pour un montant de CHF 2'200'000.-, un autre appartement avait été vendu en 2019 à Madame H_____ et Monsieur I_____ (VA 2_____/1). La mise en PPE suivie d'une vente à la découpe était contraire au but de la LDTR, à savoir l'intérêt public à maintenir l'affectation locative et donc à éviter un changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif. Dans le cas d'espèce, les administrateurs successifs des sociétés propriétaires de l'immeuble étaient des professionnels de l'immobilier. La présomption de l'art. 39 al. 3 LDTR devait ainsi être renversée, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C_357/2012 du 8 janvier 2013). C'était d'autant plus vrai que Mme C_____ était elle-même une professionnelle de l'immobilier. L'aliénation se faisant à un prix inférieur à celui du marché, elle pourrait revendre immédiatement le bien avec un important bénéfice (plus de 50%). Qui plus était, le prix d'achat de CHF 650'000.- ne pouvait être compris que dans le contexte de l'opération précédente, à savoir l'aliénation sans autorisation de l'appartement désigné comme un 8 pièces, pour un montant de CHF 2'200'000.-. Or, si l'on additionnait les deux montants, on obtenait, pour 11,5 pièces, un état locatif licite, rien qu'en rentant les fonds propres, supérieur à CHF 92'625.- par année ou, par pièce, à CHF 8'054.-, par année. C'était à la lumière de ce loyer à la pièce global qu'il fallait apprécier l'opération spéculative en cours. Au vu du dossier, l'appartement 4.01 comptait en réalité 7 pièces et sa vente aurait dû être soumise à autorisation.

La production des états locatifs depuis l'année 2000, avec l'indication des loyers payés pour chaque appartement permettrait au tribunal de se rendre compte de la nature spéculative de l'opération en cours dans l'immeuble. Elle relevait que le dossier du département comportait un document caviardé, s'agissant des loyers dont s'acquittaient les locataires restants. Cela permettait d'occulter que l'opération de vente à la découpe s'était accompagnée d'un éloignement systématique des locataires anciens et d'une probable forte augmentation des loyers. Demain, B_____ SA pourrait ainsi proposer à la vente des appartements aux locataires en place, à un prix lui permettant de réaliser un important profit, en leur expliquant que la rémunération du prix d'achat leur coûterait moins cher que le paiement de leur loyer.

10. Par courrier du 30 janvier 2023, l'administration fiscale cantonale (ci-après: AFC) a sollicité de Me F_____, la production d'une expertise justifiant la valeur déclarée dans l'acte de vente de l'appartement n° 4.02, dès lors que le prix semblait inférieur à la valeur vénale de l'immeuble.
11. Selon une expertise du 12 mars 2023, au sujet de l'appartement n° 4.02, la valeur vénale de ce bien était estimée à CHF 990'000.- et sa valeur de rendement à CHF 670'000.-.
12. Dans ses observations du 16 mars 2023, le département soit pour lui l'OCLPF, a conclu au rejet du recours.

L'art. 39 al. 1 LDTR était applicable à l'appartement en cause et il avait constaté qu'aucun motif d'autorisation fondé sur l'art. 39 al. 4 LDTR ne pouvait être invoqué. Dans ces circonstances, il lui appartenait d'effectuer, selon l'art. 39 al. 2 LDTR, une pesée des intérêts en vertu de l'art. 13 RDTR, pour déterminer si une autorisation d'aliéner pouvait être accordée. Or, dans le cas d'espèce, l'intérêt privé de l'acquéreuse était avéré et suffisait pour faire jouer la présomption instituée par l'art. 39 al. 3 LDTR, sans préjudice du fait que l'on ne se trouvait nullement dans le cadre d'une opération spéculative ou purement commerciale au vu des explications et pièces fournies. En effet, tant la volonté de la locataire, Mme C_____, à acquérir son logement, la durée d'occupation par celle-ci, le fait que des membres de sa famille vivaient dans l'appartement voisin, le prix de vente de l'appartement en cause, inférieur à ceux qui se pratiquaient notoirement dans le canton de Genève, que les charges - tant hypothécaires que de copropriété - que l'intéressée aurait à supporter dans le futur, autant d'éléments largement démontrés par les documents et explications qui lui avaient été fournis, l'avaient conduit au constat que l'intérêt privé de l'acquéreuse correspondait exactement à celui qui avait conduit le Tribunal fédéral, dans son arrêt du 5 août 2015 (1C_68/2015) à considérer que l'intérêt privé devait l'emporter sur l'intérêt public. Le cas d'espèce correspondait donc à celui souhaité par le législateur lors de l'adoption de l'art. 39 al. 3 LDTR, conçu pour permettre à un locataire de longue date d'acquérir son appartement. Dans un tel cas, la présomption en faveur du locataire devait être admise. Au demeurant, le tribunal avait déjà retenu que même si plusieurs autres locataires déjà en place dans l'immeuble souhaitaient à leur tour se porter acquéreurs de leur logement, la LDTR ne semblait pas devoir s'opposer à de telles opérations au motif que l'immeuble perdrait progressivement son affectation locative. Partant, les conditions d'une autorisation au sens de l'art. 39 al. 3 LDTR étaient remplies et c'était à bon droit qu'il avait autorisé l'aliénation de l'appartement en cause.

13. Dans ses observations du 27 mars 2023, Mme C_____, sous la plume d'un conseil, a conclu au rejet du recours ainsi que des conclusions préalables de la recourante, sous suite de frais et dépens.

Il ressortait clairement du dossier que les conditions de l'art. 39 al. 3 LDTR étaient remplies. Son intérêt privé à l'achat de l'appartement dont elle était locataire depuis des années devait l'emporter sur l'intérêt public à la protection du parc locatif

genevois, étant précisé qu'elle logeait gratuitement sa mère et ses enfants dans l'appartement n° 4.01 dont elle était propriétaire. Elle était présente dans l'immeuble depuis 2006, d'abord comme locataire de l'appartement n° 4.02, qu'elle occupait de manière effective depuis cette date puis, dès 2013, comme propriétaire de l'appartement n° 4.01. Elle souhaitait acquérir l'appartement n° 4.02 afin de continuer à l'occuper. Il ne s'agissait donc pas d'une opération spéculative ni d'une acquisition faite dans un but de revente immédiate. En effet, elle résidait dans l'immeuble depuis près de 17 ans et sa mère ainsi que ses enfants étaient dans l'appartement n° 4.01, ce qui démontrait le caractère de logement familial et de domicile des appartements précités. Il existait ainsi un rapport particulier avec l'immeuble et la présomption posée par l'art. 39 al. 3 LDTR ne pouvait être renversée. L'accusation de l'A_____ selon laquelle il s'agirait d'une opération spéculative, relevait d'une pure supposition.

La condition relative à l'accord des autres locataires était également remplie, ces derniers ayant été informés par courrier du 14 novembre 2022 de la société B_____ SA du rachat de l'appartement n° 4.02 et sollicités afin de donner leur accord, tout en se voyant garantir expressément qu'ils n'étaient pas contraints d'acheter leur appartement ou de partir. Sur les huit locataires que comptait l'immeuble, cinq avaient formellement donné leur accord, soit le 60 % des locataires en place, ainsi qu'exigé par l'art. 39 al. 3 LDTR. Dans la mesure où les conditions posées par cette disposition étaient remplies, son souhait d'acquisition du logement était présumé l'emporter sur l'intérêt public.

Les affirmations de l'A_____ quant à une vente à la découpe étaient erronées, pas démontrées et ne reposaient sur aucun fondement valable. En l'espèce, l'immeuble avait été mis en PPE en 2011. Il comptait douze appartements et trois locaux en sous-sol. En 2013, elle avait fait l'acquisition auprès de la société E_____ SA de l'appartement n° 4.01, d'une cave et des lots 1.02 et 1.03, pour un montant de CHF 2'200'000.-, montant comprenant celui des rénovations. En 2020, une vente en bloc de huit appartements de la PPE par E_____ SA à B_____ SA avait été autorisée par le département. Or, une vente en bloc ne pouvait être qualifiée de vente à la découpe. En 2022, elle avait souhaité faire l'acquisition de l'appartement n° 4.02, auprès cette fois-ci de B_____ SA. Elle disposait en effet d'un droit d'emption pour un montant de CHF 650'000.- sur cet appartement qui lui avait été accordé par E_____ SA lors de la vente en 2013. B_____ SA ne souhaitait lui vendre qu'un seul appartement et ne lui avait vendu aucun autre appartement par le passé, ce qui permettait d'exclure une vente à la découpe en raison du changement de propriétaire et de la vente en bloc intervenue en 2020. La vente de l'appartement n° 4.01 avait par ailleurs eu lieu en 2013 soit près de dix ans avant la demande d'aliénation litigieuse de l'appartement n° 4.02. Ni E_____ SA ni B_____ SA n'avaient en outre fait l'acquisition des parts de PPE dans le but de morceler ou de vendre les appartements à la découpe. En effet, à ce jour, il existait huit locataires parmi les douze appartements que comptait l'immeuble. Elle lui avait loué l'appartement n° 4.02 pendant quelques années avant de le lui vendre et les quelques appartements

vendus dans l'immeuble l'avaient enfin été aux locataires en place depuis de nombreuses années. Ces locataires devenus propriétaires étaient au demeurant toujours présents dans l'immeuble. Il n'était dès lors pas question en l'espèce d'une vente à la découpe d'appartements soumis au régime de la PPE.

Sous l'angle de la pesée des intérêts de l'art. 13 al. 1 LDTR enfin, il fallait retenir le caractère locatif non contesté de l'appartement n° 4.02 et le fait qu'il devrait être acquis par l'exercice du droit d'emption accordé par E_____ SA pour une somme de CHF 650'000.-. Le fait que l'aliénation se fasse à un prix inférieur à celui du marché était sans pertinence dans la mesure où elle n'avait pas pour but de revendre ce bien, logeant depuis de nombreuses années avec sa famille dans l'immeuble concerné. L'argument tiré de sa profession relevait du procès d'intention. Quant au calcul du prix effectué par l'A_____, l'aliénation à un prix inférieur au marché ne faisait pas partie d'un accord global et n'avait pas « été payée d'avance » par le prix soi-disant très élevé de l'acquisition en 2013, dans l'attente d'une revente ultérieure des deux objets. D'une part, cette « revente » n'avait pas eu lieu et, d'autre part, l'A_____ effectuait un mauvais calcul en prenant en considération dans son calcul du montant du loyer par pièce par année, les locaux n° 1.02 et 1.03 ainsi que les caves, alors qu'ils n'étaient pas destinés au logement. De plus, le prix de vente de la transaction de 2013 comprenait les travaux de rénovation de l'appartement et le prix de l'appartement n° 4.01 et des locaux n°s 1.02 et 1.03 étaient plus élevés car cette vente lançait la PPE. Le prix de vente de l'appartement n° 4.02 confirmait en réalité le caractère non spéculatif de l'opération. Cela avait d'ailleurs été confirmé par l'expertise immobilière du 12 mars 2023 qui avait estimé la valeur vénale de l'appartement n° 4.02 à CHF 990'000.- et sa valeur de rendement à CHF 670'000.-. La distribution des pièces des appartements n° 4.02 et 4.01 était licite et conforme à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

S'agissant enfin du grief relatif à l'absence d'autorisation nécessaire à la vente de l'appartement n° 4.01, il était étranger au présent litige et devait être déclaré irrecevable. En tout état, cet appartement comportait bien, avant travaux, 8 pièces, ainsi que décrit dans les plans et photos qu'elle joignait. Partant, et compte tenu de ce qui précédait, la demande de production des états locatifs depuis l'année 1997 avec l'indication des loyers payés pour chaque appartement, demande qui était au demeurant disproportionnée et qui s'apparentait davantage à une « *fishing expedition* » plutôt qu'à la recherche des faits pertinents, devait être refusée.

14. Par observations du 30 mars 2023, B_____ SA, sous la plume d'un conseil, faisant siennes les déterminations de Mme C_____, a conclu au rejet du recours de l'A_____, sous suite de frais et dépens.

Mme C_____ était locataire de l'appartement n° 4.02 depuis 2006, soit depuis 13 ans, lorsque le droit d'emption lui avait été accordé par E_____ SA. Pour le

surplus, ce n'était pas elle mais cette dernière société qui lui avait vendu l'appartement n° 4.01.

15. Dans sa réplique du 2 mai 2023, l'A_____ a persisté dans ses conclusions, faisant encore valoir que l'appartement n° 4.01 ne comportait pas 8 mais 5 ou 6 pièces au total. En tant que de besoin, la présente valait dénonciation au département. Mme C_____ avait pour le surplus des liens professionnels étroits avec M. G_____ et il était manifeste que la vente avait un caractère insolite au vu du prix d'achat. Elle persistait dans sa demande de transport sur place, relevant notamment que la présence de la mère de Mme C_____ et de ses enfants dans l'appartement n° 4.01 était formellement contestée.

La qualité de professionnelle de l'immobilier de l'intéressée et ses liens avec M. G_____ étaient avérés. Elle avait disposé de la signature collective à deux pour la société J_____ SA du 14 juin 2022 au 31 mars 2023, selon publication dans la Feuille officielle suisse du commerce (ci-après : FOSC) du _____ 2023. Elle avait de plus disposé de la signature collective à deux de K_____ SA (dont M. G_____ était l'administrateur unique avec signature individuelle) du 27 février 2015 au 1^{er} juillet 2022 et avait été directrice d'L_____ SA (anciennement M_____ SA dont M. G_____ était l'administrateur unique avec signature individuelle) du 24 avril 2013 au 26 février 2015. Toutes ces sociétés étaient actives dans le domaine immobilier et il résultait de leur imbrication que Mme C_____ avait joué un rôle de premier plan dans l'opération immobilière liée à l'immeuble AA_____[GE]. Sa situation différait manifestement de celle de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_68/2015 et, en l'espèce, le caractère insolite de l'opération sautait aux yeux.

Comparé à la location actuelle, l'achat de l'appartement n° 4.02 était une très mauvaise affaire d'un point de vue commercial pour Mme C_____ et n'avait de sens qu'en cas de revente du bien. L'art. 39 al. 3 LDTR n'avait pas pour but de permettre à quelqu'un qui était déjà propriétaire d'acheter un autre appartement dans le même immeuble. Il s'agissait ici d'une pure opération spéculative de vente à la découpe.

Elle contestait que la mère de Mme C_____ habitait l'appartement n° 4.01 et que cette dernière avait été locataire de l'appartement n° 4.02 depuis 2006, les pièces produites ne le démontrant pas.

16. Par duplique du 22 mai 2023, le département a en substance rappelé que seule la vente de l'appartement 4.02 faisait l'objet de la présente procédure. C'était dans ce cadre que l'instruction devait porter.
17. B_____ SA a dupliqué le 26 mai 2023, sous la plume de son conseil, contestant l'intégralité des faits présenté par l'A_____.

La recourante ne contestait pas que 60 % des locataires avaient donné leur accord par écrit à la vente litigieuse. Mme C_____ vivait depuis plus de trois ans dans l'appartement n° 4.02. Dans ces conditions, force était de constater que la présomption prévue par l'art. 39 al. 3 LDTR était donnée. Le prix d'achat était

inférieur au prix du marché pour un appartement dans l'immeuble en cause, ce qui traduisait la volonté de la locataire actuelle d'acquérir son appartement à des conditions favorables, les futures charges lui incombant étant inférieures à son loyer actuel. En tout état, elle n'entendait pas obtenir l'autorisation pour aliéner l'appartement n° 4.02 dans un simple but commercial qui ne serait pas prépondérant à l'intérêt public et en violation de la LDTR, l'A_____ ne le prétendait d'ailleurs pas. Les indices de vente spéculative allégués par l'A_____ n'étaient enfin que pure fantaisie.

18. Mme C_____ a également dupliqué le 26 mai 2023, rappelant quel était l'objet de la présente procédure et persistant dans ses précédentes explications s'agissant notamment de l'appartement n° 4.01.

L'appartement n° 4.01 comptait bien 8 pièces au moment du dépôt de la demande de rénovation en 2016 et aucune violation de la LDTR n'était à déplorer le concernant. Elle contestait le caractère spéculatif de l'aliénation autorisée, chiffres à l'appui, et confirmait que sa mère, sa fille ainsi qu'occasionnellement son fils logeaient dans l'appartement n° 4.01, comme en attestait l'attestation d'assurance qu'elle versait à la procédure. Elle résidait quant à elle dans l'immeuble depuis près de 17 ans. Il n'y avait pas eu de vente à la découpe. Les autres appartements vendus dans l'immeuble l'avaient été à des locataires en place depuis de nombreuses années, comme c'était notamment son cas. L'immeuble comptait actuellement huit locataires et cinq d'entre eux (soit 60% des locataires) avaient donné leur accord par écrit à la vente litigieuse.

19. Par triplique du 6 juin 2023, l'A_____ a encore relevé, pièces à l'appui, qu'E_____ SA avait acquis l'immeuble en date du 29 octobre 2002, pour la somme de CHF 4'300'000.-. La publication dans la FAO du _____2013 selon laquelle elle en aurait été propriétaire depuis le _____2011 semblait donc être erronée. A ce jour, cette société avait réalisé un bénéfice de CHF 8'256'500.- ou 192 %, selon le tableau intégré à ses écritures, en vendant deux appartements individuellement et huit autres en bloc à B_____ SA. Le fait que le prix d'acquisition de ces huit appartements fut supérieur au double du prix payé par E_____ SA pour douze appartements ne pouvait s'expliquer que par l'intention de la première de poursuivre l'opération de vente à la découpe de l'immeuble. C'était manifestement pour cette raison que B_____ SA adhérait entièrement à l'argumentation de Mme C_____. L'opération projetée était un non-sens économique, à moins d'une revente ultérieure. Elle persistait à dénoncer une probable infraction à la LDTR s'agissant de l'appartement n° 4.01.

Elle a précisé les motifs pour lesquels l'achat de l'appartement 4.02 était un non-sens économique. Mme C_____ pourrait en rester locataire ou habiter avec sa mère, âgée de 86 ans, et ses enfants, âgés de 17 et 26 ans, dans l'appartement 4.01. Elle persistait à dénoncer une violation de la LDTR concernant ce dernier. Que le bail de Mme C_____ pour l'appartement 4.02 eut commencé en 2018 ou 12 ans plus tôt, dans un immeuble plus que centenaire, l'indication « première location »

ne pouvait pas correspondre à la réalité et était un indice supplémentaire de la « supercherie » qui accompagnait l'opération spéculative, résultant manifestement du lien professionnel étroit de l'intéressée avec l'administrateur unique de la société propriétaire de l'immeuble, E_____ SA. De même, accorder un droit d'emption sur un appartement loué revenait à contourner les buts de la LDTR et ce d'autant s'il était accordé pour un prix inférieur à celui du marché en lien avec l'achat d'un autre appartement, sans autorisation, pour un prix largement supérieur à celui du marché. Il existait dès lors un faisceau d'indices démontrant le caractère spéculatif de la vente.

20. Par écritures du 15 juin 2023, Mme C_____ a persisté dans ses précédentes écritures. Il n'appartenait pas à l'A_____ de décider de qui logeait dans quel appartement et à quel titre.
21. Par écritures du 16 juin 2023, B_____ SA a contesté l'ensemble des nouveaux allégués de l'A_____ et persisté dans ses précédentes écritures.
22. Par courrier du 20 juin 2023, l'A_____ a également persisté dans toutes ses écritures.
23. Par courrier du 12 janvier 2024, le tribunal a requis de B_____ la production des états locatifs de l'immeuble par appartement depuis 1997 et d'indiquer le nom de la ou des personnes en charge de l'administration de la PPE depuis 2011.
24. Par courrier du 22 janvier 2024, B_____ a transmis l'état locatif de l'immeuble de 2019 à 2023.

Malgré ses tentatives, n'étant propriétaire des appartements de l'immeuble que depuis 2020, elle n'avait pas été en mesure de se procurer les états locatifs antérieurs. À sa connaissance, l'ancien administrateur de la PPE était M. G_____.

25. Le 6 mars 2024, la recourante a formulé des demandes d'appel en cause.

B_____ SA indiquait ne pas être en mesure de se procurer les états locatifs antérieurs à 2019, alors qu'une obligation de conserver les pièces comptables, dont faisaient partie les états locatifs, existait depuis 1980. E_____ SA avait acquis la propriété de l'immeuble en 2002 et avait ainsi eu l'obligation de conserver ses pièces. Elle sollicitait dès lors l'appel en cause d'E_____ SA pour ordonner la production des états locatif depuis 1997.

Elle sollicitait également l'appel en cause de la société N_____ SA, nouvelle raison sociale de O_____ SA et qu'il lui fut ordonné de produire les pièces en question. Cette société avait géré l'immeuble et encaissé les loyers de Mme C_____ en 2006. Pour les mêmes raisons, il convenait aussi d'appeler en cause la société P_____ SA.

Les états locatifs déjà produits corroboraient ces demandes d'appel en cause car ils révélaient une spéculation proprement stupéfiante sur les nouveaux baux. Les loyers des nouveaux baux étaient tellement élevés que le prix d'un éventuel achat serait, selon toutes probabilités, économiquement avantageux pour les locataires.

Il sollicitait aussi du tribunal qu'il interpelle le département sur la question du respect de l'obligation d'annonce des logements vacants, vu que certains appartements étaient demeurés vacants pendant plusieurs années.

26. Le 18 mars 2024, le tribunal a procédé à un transport sur place:

- a. Le tribunal s'est rendu dans l'appartement n° 4.02, composé d'une chambre, d'un salon et d'une cuisine. La chambre donnait sur la rue AA_____[GE], le salon et la cuisine sur H_____[GE]. Dans la chambre à coucher, il a constaté la présence d'une cheminée et d'un miroir d'origine.

La séparation des pièces telle que présente n'était pas d'origine. Le tribunal a constaté en outre, notamment, qu'il n'y avait pas de cheminée dans la pièce, qu'une paroi boisée séparait la cuisine du salon et qu'un faux-plafond recouvrait le plafond d'origine. Un dressing et une bibliothèque sur mesure avaient été créés.

Mme C_____ a expliqué que les travaux avaient été réalisés en 2022 dans cet appartement. Il ne s'agissait pas de travaux de rénovation mais de travaux de décoration intérieure, exécutés à la demande de la locataire en place, soit elle-même.

- b. Après avoir préalablement requis et obtenu l'autorisation de Mme C_____, le tribunal s'est rendu dans l'appartement n° 4.01. Le tribunal a constaté que les travaux de l'APA 1_____/1 y avaient été réalisés. Il n'y avait plus le bureau n° 2 (visible sur les plans avant travaux du 18 février 2016) et les parois séparant le petit salon du salon et de la salle à manger avaient été enlevées pour laisser place à une grande pièce à vivre. La chambre signalée comme étant celle de la mère de Mme C_____ – qui n'était pas présente lors du transport sur place – était attenante à cette pièce. Dans cette dernière, une porte permettait d'accéder à un dressing. Le tribunal a constaté que les travaux réalisés dans les deux appartements étaient de même facture (parois en bois foncé notamment). Le tribunal a constaté également la présence de deux autres pièces (chambre 1 et bureau 1 sur les plans précités).

Mme C_____ a confirmé avoir donné le mandat pour les travaux réalisés dans les deux appartements. La cuisine de l'appartement n° 4.01 n'avait pas été agrandie. Elle était dans sa configuration d'origine. Concernant l'APA 1_____/1, elle avait uniquement fait enlever la paroi coulissante dans le bureau ainsi que la petite pièce qui avait été rajoutée pour faire des chambres supplémentaires dès lors que la famille qui y habitait à l'époque avait beaucoup d'enfants. Le père de sa fille, qui avait déjà deux enfants d'un premier lit, avait ensuite habité l'appartement n° 4.01. À la naissance de sa fille, elle était venue vivre dans l'immeuble mais à côté, dans l'appartement n° 4.02. Elle s'y était installée avec son fils de dix ans et sa fille. Depuis 2006, la famille recomposée avait ainsi vécu au 2ème étage de l'immeuble, toujours en louant les deux appartements. Le père de sa fille était actionnaire

d'E_____ SA. Il avait par la suite vendu ses actions à cette société. En 2013, elle avait acheté l'appartement n° 4.01 à E_____ SA avec le droit d'emption sur l'appartement n° 4.02. Lorsqu'en 2020, E_____ SA avait vendu le lot des huit autres appartements à B_____ SA, elle n'en avait pas été informée. Elle avait ainsi été très surprise, lorsqu'elle avait fait son offre d'emption en 2022 sur l'appartement n° 4.02, d'apprendre que ce n'était plus E_____ SA qui en était propriétaire mais B_____ SA. Son souhait était d'acheter ces deux appartements pour avoir toute sa famille sur le même étage, à savoir ses deux enfants et sa mère. Sur question du tribunal, elle ne se souvenait plus de la date précise à laquelle sa mère s'était installée à Genève. Avant d'obtenir son permis B, cette dernière se rendait déjà régulièrement à Genève. De mémoire, elle s'y était installée environ six mois avant l'obtention de son permis B, voire déjà depuis 2013, lorsqu'elle avait acheté l'appartement n° 4.01. Sa mère et ses enfants vivaient alors dans ce dernier et elle, comme aujourd'hui, dans l'appartement n° 4.02. Elle ignorait à quand remontaient les travaux qui avaient permis la création de pièces supplémentaires dans l'appartement 4.01. Ces pièces étaient déjà présentes en 2006. A sa connaissance, elles remontaient à la période des anciens locataires suédois, qui avaient cinq enfants. Elle avait payé CHF 2'200'000.- pour l'appartement 4.01, les lots 1.02 et 1.03 et le droit d'emption sur l'appartement 4.02. Ce prix englobait également les travaux structurels à réaliser dans cet appartement. Il ne s'agissait toutefois pas des travaux de rénovation qu'elle avait réalisés par la suite en 2016. Elle avait également indirectement pu bénéficier des travaux réalisés dans l'immeuble, notamment dans les combles à partir de 2013. Dans ce cadre, elle avait toutefois également été arrangeante avec les propriétaires de l'immeuble.

- c. Me BELLANGER a confirmé qu'ils n'avaient pas d'informations quant à l'état antérieur à 2006 de l'appartement n° 4.01. Sur question du tribunal, faisant remarquer que l'expertise mentionnait que l'appartement n° 4.02 était un 4 pièces, il a indiqué en ignorer les motifs. Il était possible que l'expert ne se fut tout simplement pas posé la question du calcul des pièces selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).
- d. Pour le département, M. Q_____, architecte LDTR, a indiqué qu'il regarderait dans les archives du département si une autorisation avait été délivrée pour ces travaux. Cas échéant, il verserait l'autorisation et/ou les informations trouvées à la procédure.
- e. Me R_____ a confirmé que B_____ SA n'avait pas été en mesure de retrouver des états locatifs antérieurs à ceux qu'elle avait versés à la procédure.
- f. Sur question du tribunal, Mme S_____, pour le département-OCLPF, a expliqué qu'ils avaient dans un premier temps refusé l'autorisation d'aliéner,

par courrier du 20 septembre 2022 (refus informel) car le dossier n'était pas complet. Ils n'avaient notamment pas d'informations permettant d'effectuer la pesée des intérêts des 39 al. 3 LDTR et 11 al. 3 RDTR. Par la suite, les informations qui manquaient avaient été communiquées et, sur la base de ces dernières, l'autorisation d'aliéner avait pu être délivrée.

- g. M. PFISTER a attiré l'attention du département sur le fait que l'appartement n° 4.02 avait été complètement rénové sans qu'une autorisation n'ait été délivrée.
 - h. Mme C_____ a précisé qu'il s'agissait de travaux réversibles effectués par le locataire. Elle avait uniquement créé un dressing et une bibliothèque.
27. Par courriers séparés des 2 et 4 avril 2024, les parties intimées se sont déterminées sur les demandes d'appel en cause.
28. Le 16 avril 2024, sur requête du tribunal, l'OCLPF a transmis l'état locatif du 30 avril 1990 transmis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire DD 4_____, visant la création de deux logements dans les combles de l'immeuble en question, et l'état locatif du 1^{er} juillet 2005 produit dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire APA 5_____ portant sur la création d'un logement en attique, laquelle avait été refusée par décision du _____ 2005. Dans ses archives, il n'avait pas trouvé des plans de l'appartement n° 4.01 antérieurs à 2006. Il rappelait que la présente procédure concernait l'autorisation d'aliéner VA 6_____ et non les éventuels travaux de rénovation dans les appartements n^{os} 4.01 et 4.02 qui auraient été effectués sans autorisation.
29. Par courrier du 18 avril 2024, N_____ SA a informé le tribunal que la société O_____ SA avait cessé toute activité de gérance en 2012 et que les archives et les pièces n'existaient plus, à supposer qu'il y en ait eu pour cette cause.
30. Le 18 avril 2024, Mme C_____ a formulé des observations en suite du transport sur place du 18 mars 2024.

Elle avait accepté de laisser entrer des personnes dans le logement dont elle était propriétaire, soit l'appartement n° 4.01, sans avis préalable, alors que l'objet du litige portait sur l'autorisation de vente de l'appartement n° 4.02. Ses remarques sur ce logement ne devaient ainsi pas entrer en considération.

La cheminée et le miroir d'origine se trouvaient toujours dans la chambre à coucher de l'appartement n° 4.02, contrairement à ce qu'indiquait le procès-verbal du transport sur place, étant précisé que dans l'immeuble, il existait une cheminée par appartement. Deux photographies de la cheminée et du miroir étaient produites. Il n'y avait jamais eu de moulures dans le salon et dans la cuisine de l'appartement n° 4.02. S'agissant du plafond, celui-ci était vétuste et avait été repeint. Quant au dressing et à la bibliothèque, il s'agissait d'éléments amovibles, démontables, transportables et décoratifs. Une peinture imitation bois avait été choisie pour certains murs et bois pour les placards et la bibliothèque.

Elle avait donné mandat pour les travaux réalisés dans l'appartement n° 4.01, selon l'APA 1_____/1, contrairement à ce qu'indiquait le procès-verbal, lesquels avaient été contrôlés par le département. Ce n'était que postérieurement à ceux-ci que, en tant que locataire, elle avait décidé de repeindre l'appartement n° 4.02 et d'y installer le dressing et la bibliothèque. S'agissant de la présence de deux autres pièces de l'appartement n° 4.01, il s'agissait bien de deux chambres et non d'un bureau et d'une chambre, comme l'avait constaté le tribunal lors du transport sur place.

31. Par décision du 25 avril 2024 (DITAI/274/2024), le tribunal a rejeté la demande d'appels en cause.
32. Le 29 avril 2024, la recourante s'est déterminée sur les courriers des 16 et 18 avril 2024 de l'OCLPF et de N_____ SA précités.

Dans les deux états locatifs produits par l'OCLPF, l'appartement n° 4.01 était indiqué comme un 7 pièces, de sorte que cet élément n'avait pas pu être ignoré de l'autorité intimée. Cela confirmait que l'aliénation de cet appartement en 2013 aurait dû faire l'objet d'une autorisation. En outre, les plans soumis au département dans le cadre de l'autorisation de construire APA 1_____ accordée en 2016 aurait dû le conduire à ouvrir une procédure d'infraction au sens de l'art. 9 LDTR. L'acquisition de l'appartement n° 4.01 n'avait ainsi été possible que par la fraude. Cette constatation était importante pour saisir le contexte de spéculation dans lequel se situait l'aliénation de l'appartement n° 4.02.

La revente de l'appartement n° 3.01, acquis en 2019 pour CHF 1'650'000.- et revendu CHF 3'350'000.- 5 ans plus tard, était un autre indice de cette spéculation.

33. Le 14 mai 2024, sur demande du tribunal, E_____ SA a transmis les états locatifs de 2012 à 2020 ainsi que les baux à loyer de 2005 et 2018 s'agissant de l'appartement n° 4.02.
34. Le 4 juin 2024, la recourante s'est déterminée sur les documents transmis par E_____ SA.

Les états locatifs produits confirmaient que l'appartement n° 4.01 était un 7 pièces en 2012. Cette vente réalisée sans autorisation faisait ainsi partie d'une opération consistant à vendre l'immeuble à la découpe, en violation de la LDTR.

Ces éléments entraient en contradiction avec les déclarations de Mme C_____ lors du transport sur place du 18 mars 2024 s'agissant de son ignorance de la date de réalisation des travaux ayant permis la création de pièces supplémentaires dans l'appartement n° 4.01, ces pièces étant selon elle déjà présentes en 2006.

Il était par ailleurs curieux que le département avait autorisé en 2016, sans sanction, des travaux rétablissant la répartition de l'appartement n° 4.01 en un 7 pièces. Or l'autorité intimée ne pouvait ignorer que l'appartement concerné avait été transformé en un 8 pièces sans autorisation.

L'OCLPF adoptait aujourd'hui encore une attitude passive, préférant fermer les yeux face au contexte de fraude qui entourait l'aliénation de l'appartement n° 4.02.

Alors que les états locatifs pour 2012 à 2020 produits par E_____ SA révélait des hausses massives de loyer au changement de locataire, Mme C_____ avait bénéficié d'une baisse de loyer tout aussi massive pour l'appartement n° 4.02, passant de CHF 49'200.- à CHF 10'800.- par année, sans les charges. Quant aux anciens locataires suédois qu'elle évoquait, l'état locatif au 1^{er} juillet 2005 indiquait que l'appartement n° 4.01 était vacant pour un loyer de CHF 108'000.- par année.

Lors du transport sur place du 18 mars 2024, il avait été constaté qu'il y avait en tout trois chambres à coucher avec trois lits, de sorte qu'elle contestait la présence de quatre personnes dans les deux appartements concernés.

L'opération d'achat de l'appartement n° 4.02 était un non-sens économique, sauf à vouloir revendre l'appartement plus tard, car si le prix d'achat représentait davantage que le double du coût capitalisé de la location, il était encore inférieur d'un tiers à la valeur de marché. La pesée d'intérêt à effectuer selon l'art. 39 al. 2 LDTR penchait donc en faveur de l'intérêt public et de l'intérêt général au maintien de l'affectation locative.

Si Mme C_____ avait indiqué lors du transport sur place que le prix d'acquisition de l'appartement n° 4.01 englobait également les travaux structurels à réaliser dans l'appartement n° 4.02, la valeur de ces prestations ne pouvait être qu'infime et marginale, voire négligeable, sauf à s'interroger sur la question d'une divergence entre le prix annoncé (simulé) et le prix dissimulé. L'acte simulé serait nul et l'acte dissimulé n'était valable qu'en cas de respect des conditions de forme, soit une vente par acte authentique. Dans cette éventualité, Mme C_____ ne serait jamais devenue propriétaire de l'appartement n° 4.01 et le registre foncier (ci-après: RF) devrait être rectifié en ce sens.

Au surplus, elle sollicitait que le tribunal ordonne la production de la réquisition du notaire au RF demandant l'inscription de Mme C_____ comme propriétaire de l'appartement n° 4.01 en 2013 ainsi que toute pièce à l'appui de cette réquisition. Elle sollicitait également la poursuite de l'instruction quant aux travaux effectués sans autorisation sur la répartition des locaux au 2^{ème} étage (transformation du 7 pièces en un 8 pièces).

35. Le 4 juin 2024, le département a transmis ses observations finales s'agissant du transport sur place effectué le 18 mars 2024 ainsi que sur le courrier de la recourante du 29 avril 2024.

Dans le cadre de l'APA 1_____, les pièces existantes avant travaux étaient indiquées comme suit : Chambre 1 ; Bureau 1 ; Cuisine ; Salon ; Petit salon ; Bureau 2 ; Salle à manger ; Chambre 2. Il semblait ainsi plus que probable que lors de l'acquisition de l'appartement n° 4.01 par Mme C_____, le nombre de pièces, soit 8 pièces, avait été fixé sans que la question du calcul des pièces selon le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01) ne se fut posée. Dès lors, la fraude invoquée par la recourante ne pouvait être retenue.

On ne pouvait imputer à Mme C_____ la vente de l'appartement n° 4.01. Dans sa situation, il s'agissait de l'acquisition d'un logement dans un immeuble où elle résidait, avec sa famille, depuis de nombreuses années et où elle souhaitait demeurer. La revente de son/ses bien(s) à court terme n'était qu'une stricte spéculation.

36. Le 5 juin 2024, B_____ SA a transmis ses déterminations finales.

Toute autre problématique que la vente de l'appartement n° 4.02 à Mme C_____ était exorbitante au litige. Malgré cela, la recourante tentait d'étendre l'objet du litige à l'aliénation de l'appartement n° 4.01.

Les travaux de rénovation sans autorisation relevés par le juge assesseur lors du transport sur place du 18 mars 2024 concernaient uniquement un dressing et une bibliothèque, lesquels étaient réversibles. Le transport sur place et les pièces produites démontraient la licéité de la vente de l'appartement n° 4.02 à Mme C_____, soit la locataire de cet appartement depuis 2006. L'appartement n° 4.01 était actuellement occupé par sa mère et ses enfants, alors qu'auparavant il l'était par le père de ses enfants, qui avait déjà deux précédents enfants. La famille de Mme C_____ vivait ainsi depuis de nombreuses années au 2^{ème} étage de l'immeuble et avait un intérêt privé manifeste à l'acquisition de l'appartement n° 4.02. Il n'existait aucun indice de vente spéculative.

37. Le 7 juin 2024, Mme C_____ a transmis ses observations finales.

La recourante tentait d'étendre l'objet du litige à de prétendues infractions à la LDTR, respectivement à la LCI, liées à l'appartement n° 4.01. Elle construisait deux cas de fraude sur des déductions hâtives et fausses tentant une fois de plus de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité intimée.

L'appartement n° 4.01 était bien composé de 8 pièces au moment de son acquisition. Ce n'était qu'après cette acquisition qu'il était devenu un 7 pièces, sur la base des travaux autorisés selon l'APA 1_____. Le service LDTR avait d'ailleurs préavisé favorablement ces travaux, relevant qu'une pièce avait été supprimée lors de cette transformation et comme l'attestaient les plans enregistrés le 22 avril 2016. La présence de 8 pièces était aussi confirmée par le reportage photographique du 18 février 2016 et les plans produit et enregistrée le 17 mars 2016 dans le cadre de l'APA 1_____. Il n'y avait eu en l'espèce ni réduction de surface, ni réunion d'appartement ni déplacements de cloisons entre les appartements n^{os} 4.01 et 4.02, ni de quelconques problématiques dans le nombre de pièces au moment de l'achat en 2013 de l'appartement n° 4.01.

38. Le 24 juin 2024, Mme C_____ a transmis des observations spontanées.

Les conclusions subsidiaires formulées par la recourante dans son courrier du 4 juin 2024 – à savoir la production de la réquisition du notaire au RF demandant son inscription comme propriétaire de l'appartement n° 4.01 en 2013 ainsi que toute pièce à l'appui de cette réquisition et la poursuite de l'instruction quant aux travaux effectués sans autorisation sur la répartition des locaux au 2^{ème} étage

(transformation du 7 pièces en un 8 pièces) – devaient être déclarées irrecevables, dès lors qu'elles avaient été prises après l'échéance du délai de recours. De plus, ces éléments n'étaient pas nécessaires à la conduite de la présente procédure, sans compter qu'elles étaient exorbitantes au litige.

39. Il ressort de la consultation de la base de données CALVIN de l'office cantonal de la population et des migrations (ci-après : OCPM) que Mme C_____ a été domiciliée AA_____ [GE], du 1er avril 2006 au 1er juin 2009. Elle a ensuite eu pour adresse I_____ [GE]. Depuis le 11 juillet 2012, elle est à nouveau domiciliée AA_____ [GE]. S'agissant de ses enfants, son fils, né le _____ 1996, a été domicilié AA_____ [GE] du 1er avril 2006 au 31 décembre 2015, date à laquelle il a quitté Genève pour _____ [France]. Quant à sa fille, née le _____ 2006, elle a toujours eu pour adresse AA_____ [GE]. La mère de l'intimée est enfin domiciliée AA_____ [GE] depuis le 1er mai 2015.
40. Le détail des écritures et des pièces produites sera repris dans la partie « En droit » en tant que de besoin.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) et de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05, art. 143 et 145 al. 1 LCI ; art. 45 al. 1 LDTR).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
À cet égard, il sied de relever que, de jurisprudence constante, l'A_____ jouit de la qualité pour recourir au sens de l'art. 45 al. 6 LDTR (ATA/1107/2023 du 10 octobre 2023 consid. 2.4 ; ATA/501/2023 du 16 mai 2023 ; ATA/1359/2021 du 14 décembre 2021 consid. 1).
3. Préalablement, outre les actes d'instructions déjà effectués, la recourante requiert l'apport du dossier de l'APA 1 _____/1 concernant l'appartement n° 4.01 et de la VA 2 _____/1, ainsi que de la réquisition de Me F_____ au RF en vue de l'inscription de Mme C_____ comme propriétaire de cet appartement.
4. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend, classiquement, le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de

preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3).

Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1).

5. Par ailleurs, ce droit ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_552/2023 du 27 octobre 2023 consid. 5.3 ; cf. aussi art. 41 in fine LPA), ni à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale imposant une telle mesure d'instruction, ce qui n'est pas le cas à Genève (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 2b).
6. Des conclusions en mesures d'instruction peuvent être sollicitées même après l'échéance du délai de recours et jusqu'à la fin de l'instruction du recours (ATA/930/2023 du 29 août 2023, consid. 1.3 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 232 n. 872), et sont donc recevables.
7. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires à l'établissement des faits pertinents pour traiter les griefs soulevés par la recourante et statuer sur le litige. Cette dernière a pu faire valoir ses arguments, dans le cadre de son recours et écritures subséquentes, et produire tout moyen de preuve utile. Il n'apparaît ainsi pas que l'apport au dossier des documents sollicités par la recourante serait susceptible de fournir des informations pertinentes supplémentaires. Au demeurant, on relèvera que le chargé de l'intimée contient déjà les plans des travaux tels qu'autorisés par l'APA 1_____. Cette conclusion préalable sera donc rejetée.
8. Au fond, l'A_____ conteste la conformité au droit de l'arrêté du _____ 2022 autorisant la vente de l'appartement n° 4.02 à Mme C_____. Elle soulève également des critiques quant à la vente de l'appartement n° 4.01 à cette dernière en 2013 et sur le contexte prétendument spéculatif entourant ces ventes.
9. Il convient tout d'abord de préciser l'objet du litige.
10. Conformément à la jurisprudence, le tribunal est lié par l'objet du litige, circonscrit notamment par la décision attaquée. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. Il correspond objectivement

à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/504/2023 du 16 mai 2023 consid. 3.2 et les arrêts cités). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer (ATA/504/2023 précité consid. 3.2 et l'arrêt cité).

11. En l'espèce, l'objet du litige porte sur la conformité au droit de l'arrêté du _____ 2022 (VA 6_____) autorisant la vente de l'appartement n° 4.02.

Les conclusions de la recourante ayant trait au transfert du lot de PPE n° 4.01 survenu le 2 octobre 2013 et au rétablissement d'une situation conforme au droit, y compris pour d'éventuelles infractions à la LDTR notamment s'agissant de travaux qui auraient été effectués sans autorisation ou de manquements à l'obligation d'annonce de logement laissés vacants, sont par conséquent exorbitantes au litige et à ce titre irrecevables. Cela étant, le contexte de la vente de l'appartement n° 4.01 n'est pas absolument étranger au présent litige, dès lors que le droit d'emption à hauteur de CHF 650'000.- fait partie intégrante de l'acte de vente de l'appartement n° 4.01.

12. Toutefois, même s'ils n'ont pas été formulés comme telles, les doutes exprimés par la recourante dans son écriture du 4 juin 2024 s'agissant de la validité de l'inscription de Mme C_____ au RF en tant que propriétaire de l'appartement n° 4.01, peuvent être compris comme des conclusions en constatation de la nullité de l'inscription de Mme C_____ au RF. La nullité devant être constatée en tout temps et d'office, il convient d'examiner cette question.
13. D'après la jurisprudence, la nullité d'un acte commis en violation de la loi, qui peut être invoquée en tout temps, devant toute autorité et doit être constatée d'office (cf. arrêt du Tribunal fédéral 9C_333/2007 du 24 juillet 2008 consid. 2.1), doit résulter ou bien d'une disposition légale expresse, ou bien du sens et du but de la norme en question. En d'autres termes, hormis les cas expressément prévus par la loi, il n'y a lieu d'admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (cf. ATF 121 III 156 consid. 1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_538/2013 ; 6B_563/2013 du 14 octobre 2013 consid. 5.3 ; 2C_34/2013 du 21 janvier 2013 consid. 6.3). Ainsi, d'après la jurisprudence, la nullité d'une décision n'est admise que si le vice dont elle est entachée est particulièrement grave, est manifeste ou du moins facilement décelable et si, en outre, la constatation de la nullité ne met pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Des vices de procédure spécifiques comme l'incompétence de l'autorité qui a pris la décision conduisent à la constatation de la nullité de cette dernière (ATF 138 III 49 consid. 4.4.3 ; 137 I 273 consid. 3.1 ; 132 II 21 consid. 3.1 ; 129 I 361 consid. 2.1 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_538/2013, 6B_563/2013 du 14 octobre 2013

consid. 5.3 ; 2C_34/2013 du 21 janvier 2013 consid. 6.3), mais tout vice de forme n'entraîne pas une telle conséquence.

L'illégalité d'une décision (reposant sur des vices de fond) ne constitue en revanche pas, par principe, un motif de nullité ; elle doit au contraire être invoquée dans le cadre des voies ordinaires de recours (cf. not. ATF 130 II 249 consid. 2.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_192/2021 du 27 septembre 2021 consid. 2.2 ; 2C_573/2020 du 22 avril 2021 consid. 5 ; 2C_1031/2019 du 18 septembre 2020 consid. 2.1).

14. 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 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). 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 chapitre relatif aux mesures visant à lutter contre la pénurie d'appartements locatifs (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).
15. Pour calculer le nombre de pièces au sens de la LDTR, le département se réfère à l'art. 1 du RGL qui s'applique au calcul du nombre de pièces des logements soumis à la LGL, sauf des logements d'utilité publique. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) admet depuis de nombreuses années que, dans la mesure où les buts poursuivis par la LDTR et la LGL relèvent d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève, on peut parfaitement appliquer la disposition précitée, par analogie, au calcul du nombre de pièces selon la LDTR (cf. not. ATA/334/2014 du 13 mai 2014 et les références citées).
16. Selon l'art. 11 al. 3 RDTR, par appartement jusqu'alors offert en location, au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR, il faut entendre l'appartement loué lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner (let. a), l'appartement vide ou vacant lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, mais qui a précédemment été loué par son propriétaire actuel (let. b), ou l'appartement occupé, lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, par son propriétaire, si celui-ci a précédemment loué l'appartement considéré (let. c). Nonobstant la teneur de l'art. 11 al. 3 RDTR, une autorisation d'aliéner doit impérativement être requise en cas de vente d'un ou plusieurs appartement(s) acquis par voie d'adjudication (art. 11 al. 4 RDTR).
17. Selon l'arrêté déterminant au moment des faits, comme selon celui actuellement en vigueur (arrêté du Conseil d'État déterminant les catégories d'appartements où sévit

la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 LDTR - ArAppart - L 5 20.03, modifié régulièrement), il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement.

18. Conformément à 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, sous réserve du régime applicable à l'aliénation d'appartements destinés à la vente régi par l'art. 8A de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) (let. a) ; 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) ; n'a jamais été loué (let. c) ; a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi (let. d). L'autorisation ne porte que sur un appartement à la fois. Une autorisation de vente en bloc peut toutefois être accordée en cas de mise en vente simultanée, pour des motifs d'assainissement financier, de plusieurs appartements à usage d'habitation ayant été mis en propriété par étages et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa.
19. En cas de réalisation de l'une des hypothèses alternatives de l'art. 39 al. 4 LDTR, le département est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner. 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. À l'inverse, au vu de la marge d'appréciation dont elle dispose, et lorsqu'aucun des motifs d'autorisation expressément prévus par l'art. 39 al. 4 LDTR n'est réalisé, l'autorité doit rechercher si l'intérêt public l'emporte sur l'intérêt privé du recourant à aliéner l'appartement dont il est propriétaire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_137/2011 du 14 juillet 2011).
20. À teneur de l'art. 39 al. 2 LDTR, le département doit refuser l'autorisation d'aliéner un appartement en PPE affecté à la location lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose (voir aussi art. 13 al. 1 RDTR). L'intérêt public et l'intérêt général résident dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués. Le département doit procéder à une pesée des intérêts, règle reprise à l'art. 13 al. 1 RDTR.
21. Afin de prévenir le changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis 3 ans au moins, d'acquiescer ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si les conditions suivantes sont réunies : 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).

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 ;

ATA/196/2013 du 26 mars 2013 ; ATA/569/2012 du 24 août 2012, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_497/2012 du 9 janvier 2013 ; ATA/330/2012 du 5 juin 2012, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_357/2012 du 8 janvier 2013).

22. Le but poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR), procède d'un intérêt public important et reconnu (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 ; 113 Ia 126 consid. 7a ; 111 Ia 23 consid. 3a et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_416/2016 du 27 mars 2017 consid. 2.3 ; 1C_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.3 ; 1C_143/2011 du 14 juillet 2011). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, y compris le refus de l'autorisation de vendre un appartement loué lorsqu'il existe un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général. Pour qu'une telle restriction soit conforme à la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 Cst.), l'autorité administrative doit effectuer une pesée des intérêts en présence et évaluer l'importance du motif de refus au regard des intérêts privés en jeu (ATF 116 Ia 401 consid. 9 ; 113 Ia 126 consid. 7b/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3 ; 1C_141/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.2). 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 consid. 7b/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_417/2016 du 27 mars 2017).

Dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à une pesée des intérêts publics et privés en présence (art. 13 al. 1 RDTR). L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement par nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession (let. a), satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (let. b) ou prendre un domicile dans un autre canton (let. c ; art. 13 al. 3 RDTR). Ces cas constituent des exemples, de sorte que d'autres circonstances peuvent justifier que l'intérêt privé l'emporte sur l'intérêt public au maintien de l'affectation locative de l'appartement (ATA/999/2014 du 16 décembre 2014 ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logements et appartements*, 2014, p. 436 ch. 4.7.5).

Il s'agit en outre d'une présomption, qui peut être exceptionnellement renversée. L'autorisation peut être refusée dans des cas particuliers où le département estime que l'invocation de ces circonstances constitue un moyen de détourner la loi (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.*, n. 4.7.5 p. 436).

23. Le département bénéficie d'un pouvoir d'appréciation qui lui permet de tenir compte, dans chaque cas particulier, de tous les intérêts en présence. Dans le cadre de sa pesée des intérêts, il évalue l'importance du motif de refus envisagé d'intérêt public en regard des intérêts privés opposés. Ainsi, il doit être en mesure de prendre en considération les intérêts privés légitimes qui peuvent exister dans certaines circonstances (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, *op. cit.*, n. 4.7.3

p. 434 s. et les arrêts cités). Il ne peut se contenter d'évoquer de manière générale la nécessité de maintenir le logement dans le régime locatif (motif de refus d'ordre général déjà mentionné à l'art. 39 al. 2 LDTR), sans quoi une autorisation de vente ne serait pratiquement jamais possible ; il doit faire état de circonstances concrètes faisant apparaître que la vente ne répond pas à un réel besoin de l'acquéreur ou du vendeur, par exemple en cas d'opération spéculative ou purement commerciale (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.4 ; 1C_357/2012 du 8 janvier 2013 et 1C_497/2012 du 9 janvier 2013).

24. L'intérêt du vendeur ou de l'acheteur alternativement suffit pour autoriser une aliénation. S'agissant du vendeur, si l'appartement est sa seule propriété, il faut en tenir compte dans l'appréciation des intérêts pour donner un poids certain à cet élément. Sinon, on empêcherait les propriétaires de céder leur bien et on les contraindrait à rester indéfiniment propriétaires, ce qui porterait atteinte au droit de la propriété. En revanche, l'intérêt du propriétaire de plusieurs appartements dans un immeuble, voire plusieurs immeubles, qui les détient dans un but d'investissement peut être apprécié différemment, et sa requête d'aliénation d'un appartement rejetée, car moins justifiée (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., n. 4.7.4 p. 435 et les références). Un intérêt purement économique doit céder le pas face à l'intérêt public au maintien d'un parc de logements locatifs (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4, p. 211-212 et les arrêts cités).
25. Le principe de la bonne foi entre administration et administré, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), exige que l'une et l'autre se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administrée ou l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; 129 I 161 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_227/2015 du 31 mai 2016 consid. 7 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, n. 568 p. 203).

Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'une ou un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 142 II 206 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_124/2017 précité consid. 4.1). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 142 II 206 consid. 2.3 ; 134 I 65 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_124/2017 du 23 novembre 2017 consid. 4.1). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid. 2.2).

26. Celui qui acquiert la propriété ou d'autres droits réels en se fondant de bonne foi sur une inscription du RF, est maintenu dans son acquisition (art. 973 al. 1 du code civil suisse du 10 décembre 1907 - CC - RS 210).
27. La chambre administrative a déjà été amenée à examiner la nullité d'un partage-attribution en raison de l'absence d'autorisation d'aliéner. Le vice était grave, mais non facilement décelable, puisque le conservateur avait procédé à l'enregistrement de l'acte de partage-attribution sans exiger les autorisations de vente (consid. 9d). Du point de vue de la sécurité du droit, l'exécutabilité de la nullité des partages-attributions serait extrêmement problématique, notamment du fait que l'appartement en cause avait été vendu à des tiers, inscrits au RF. L'application du constat de nullité créerait dans la pratique une situation inextricable au vu du temps écoulé et de la bonne foi des nouveaux propriétaires (consid. 9e). La nullité ne pouvait donc être constatée (consid. 10 ; ATA/255/2010 du 20 avril 2010).
28. Dans un arrêt plus récent (ATA/491/2021 du 11 mai 2021), la chambre administrative a retenu l'existence d'une fraude à la loi ayant permis de se soustraire à la nécessité d'une autorisation d'aliéner, de sorte que l'inscription au RF était matériellement viciée. Cela étant, elle a considéré que la sécurité du droit s'opposait néanmoins à la constatation de la nullité de cette inscription, vu le temps écoulé depuis celle-ci (soit en l'occurrence le 23 décembre 2013) et le fait que l'autorité intimée n'était pas intervenue s'agissant des transferts déjà inscrits au RF, malgré des décisions judiciaires (consid. 10). Cet arrêt a été confirmé par le Tribunal fédéral (1C_370/2021 du 10 novembre 2022).
29. La procédure administrative est régie par la maxime inquisitoire, selon laquelle le juge établit les faits d'office (art. 19 LPA), sans être limité par les allégués et les offres de preuves des parties. Dans la mesure où l'on peut raisonnablement exiger de l'autorité qu'elle les recueille, elle réunit ainsi les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties et recourt s'il y a lieu à d'autres moyens de preuve (art. 20 LPA). Mais ce principe n'est pas absolu, sa portée est restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA). Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATF 128 II 139 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_524/2017 du 26 janvier 2018 consid. 4.2 ; 1C_454/2017 du 16 mai 2018 consid. 4.1 ; ATA/844/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4a). En matière de production de documents, l'art. 24 al. 2 LPA précise expressément que l'autorité apprécie librement l'attitude d'une partie qui refuse de produire une pièce ou d'indiquer où celle-ci se trouve. Elle peut ainsi le cas échéant déclarer irrecevables les conclusions des parties qui refusent de produire les pièces et autres renseignements indispensables pour que l'autorité puisse prendre sa décision.

30. En l'espèce, la recourante conteste l'inscription de Mme C _____ au RF en tant que propriétaire de l'appartement n° 4.01 car elle serait intervenue grâce à une fraude à la loi, en présentant ledit appartement comme un 8 pièces alors que, selon elle, il s'agissait en réalité d'un 7 pièces, dans le but de le soustraire à l'obtention préalable d'une autorisation d'aliéner, ce que les parties intimées contestent.

Il ressort de la consultation des états locatifs, notamment celui de 2012, alors que Mme C _____ était locataire de l'appartement n° 4.01, que ce logement était, à cette date, répertorié comme un 7 pièces. Il est ainsi plus que curieux qu'un même logement en location, répertorié comme un 7 pièces en 2012, soit identifié comme un 8 pièces à l'occasion d'une aliénation en 2013, ce d'autant qu'aucun élément du dossier ne permet d'expliquer ce calcul différent du nombre de pièces et que le RGL n'a pas été modifié durant les années en question s'agissant de la détermination du nombre de pièces d'un logement.

Ceci étant dit, les questions relatives à la détermination du nombre pièces du logement considéré, d'une éventuelle fraude à la loi et d'une inscription au RF viciée pourront souffrir de rester ouvertes en l'espèce, dès lors que même à donner raison sur ces éléments à la recourante, compte tenu du temps écoulé depuis l'inscription et dès lors que l'autorité intimée n'est pas intervenue, la sécurité du droit s'oppose en tous les cas à la constatation de la nullité de l'inscription au RF de Mme C _____, conformément à la jurisprudence de la chambre administrative rappelée ci-dessus.

Dans ces circonstances, cette dernière est bien devenue propriétaire de l'appartement n° 4.01.

31. Reste encore à examiner si l'autorité intimée était fondée à autoriser l'aliénation de l'appartement n° 4.02 à Mme C _____.
32. En l'occurrence, cet appartement comporte 3,5 pièces à usage d'habitation et a été jusqu'ici offert à la location. Il entre en raison de son type dans la catégorie de logements où sévit la pénurie. Pour ces raisons, il est soumis à autorisation d'aliéner, ce qui n'est pas contesté.

Il n'est pas non plus contesté qu'aucune des conditions énoncées à l'art. 39 al. 4 let. a à d LDTR n'est satisfaite.

Toutefois, si la recourante est certes formellement inscrite comme locataire de cet appartement depuis plus de trois ans, l'on peine à concevoir que ce logement constitue sa résidence effective alors qu'elle est propriétaire de l'appartement voisin n° 4.01 depuis 2013, dans le but d'y vivre avec sa famille, après en avoir été locataire. À cela s'ajoute que ses explications sur la mise à disposition à titre gratuit de l'appartement n° 4.01 à sa mère âgée de 86 ans et ses enfants ne convainquent pas, étant notamment relevé que le fils de l'intéressé n'y vit plus depuis 2015, à teneur du registre Calvin, et que sa fille était âgée de 13/14 ans lors de la prise de bail de l'appartement 4.02. Il apparaît ainsi surprenant que la fille et la mère de Mme C _____ vivent seules dans un appartement de sept pièces, qui disposerait au demeurant d'une pièce pour accueillir la précitée, pendant que cette dernière vit en

location dans l'appartement voisin. Cela étant, le transport sur place n'a pas permis d'infirmier, ni d'ailleurs de confirmer, la domiciliation effective de la mère de Mme C _____ dans l'appartement n° 4.01, cette dernière n'y étant pas présente lors du passage du tribunal entre 14h15 et 15h. Ainsi, si le tribunal n'a effectivement pas à juger du mode de vie de Mme C _____, ce dernier ne peut toutefois qu'interpeller dans les circonstances particulières du cas d'espèce.

Quoiqu'il en soit, même à admettre que l'appartement n° 4.02 constitue la résidence effective et principale de Mme C _____ et partant, la présomption en faveur de son intérêt privé vu l'accord de 60% des locataires de l'immeuble à la vente litigieuse (art. 39 al. 3 LDTR), cela n'implique pas encore la prédominance de cet intérêt privé sur l'intérêt public à la préservation du parc locatif visé par la LDTR. En effet, il convient de garder à l'esprit que l'art. 39 al. 3 LDTR ne fait qu'instaurer une présomption en faveur du locataire souhaitant acquérir son logement et que l'autorité n'est donc pas dispensée de procéder librement à une pesée complète des intérêts en présence. Il n'est dès lors pas exclu que la présomption puisse être renversée (cf. dans ce sens arrêts 1C_416/2016 du 27 mars 2017 consid. 2.4 ; 1C_347/2012 du 8 janvier 2013 consid. 4.2 ; 1C_180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.8 et les références)

33. Il convient donc d'examiner la pesée des intérêts effectuée par l'autorité intimée sous l'angle de l'art. 39 al. 2 LDTR et de déterminer si le département a abusé ou excédé son pouvoir d'appréciation en considérant que l'intérêt privé l'emportait ici sur l'intérêt public.
34. En l'occurrence, les intérêts qui s'opposent dans le cadre du présent litige sont, d'une part, les intérêts privés des consorts intimés à la vente, respectivement à l'achat de l'appartement n° 4.02 et, d'autre part, l'intérêt public à la protection du parc locatif genevois.

Il doit pour le surplus être rappelé que si la jurisprudence retient que la préservation du parc locatif ne saurait être invoquée abstraitement pour faire primer l'intérêt public – sans quoi les intérêts privés opposés ne pourraient jamais l'emporter – il convient aussi d'exiger du vendeur et de l'acquéreur d'un logement soumis à la LDTR qu'ils démontrent concrètement le poids que revêtent leurs intérêts. Dès lors, afin de permettre à l'autorité intimée de procéder à la pesée des intérêts prévue par la loi pour décider de l'octroi ou non d'une autorisation d'aliéner, les requérants doivent d'emblée produire l'ensemble des éléments probants permettant à l'autorité de se convaincre de la réalité des intérêts privés allégués, sans que cette dernière ne doive nécessairement instruire la requête si elle estime que les intérêts en question ne sont pas clairement démontrés.

Or, ici, les situations prévues par l'art. 13 al. 3 RDTR présumant un intérêt privé prépondérant du vendeur du bien immobilier concerné ne sont à l'évidence pas données.

L'arrêté litigieux fait référence au fait que Mme C_____ est locataire de ce bien depuis 4 ans, que cinq des huit locataires de l'immeuble ont donné leur accord à cette vente et que, vu le prix de vente inférieur à celui du prix du marché, cette situation exclut toute opération spéculative et démontre la volonté de la locataire d'acquiescer son logement pour continuer de l'occuper sur le long terme.

S'agissant des doutes émis par la recourante quant au caractère non spéculatif de cette vente, le tribunal constate que le prix de vente de cet appartement est inférieur tant à sa valeur de rendement identifiée en 2023 qu'à sa valeur vénale (plus d'un tiers). Il est par ailleurs nettement inférieur au prix de marché, ce qui a interpellé l'AFC, laquelle a requis du notaire en charge de la vente litigieuse des explications complémentaires. De plus, le fait que le loyer fiscal de cet appartement, fixé à CHF 45'600.- selon les états locatifs des années 2013 à 2016 produits (période durant laquelle le logement était vacant) ait brutalement chuté à CHF 8'100.- en 2017, respectivement CHF 10'800.- en 2019, une fois Mme C_____ en étant devenue locataire, interpelle, dès lors que rien au dossier - en particulier des travaux de rénovation entrepris par la locataire - ne permet d'expliquer cette perte massive de rendement locatif, alors même que d'autres locataires ont vu leurs loyers respectifs augmenter de manière importante durant la même période. Ces éléments font ainsi naître un doute raisonnable quant au possible caractère spéculatif de la vente litigieuse, ce d'autant plus que Mme C_____ est une professionnelle de l'immobilier et que ses liens avec la société propriétaire de l'appartement n° 4.02 et les autres sociétés qui sont intervenues auparavant, notamment E_____ SA, sont avérés et également de nature à interpeller sur l'objectif de sa démarche.

Cela étant et nonobstant ces sérieux doutes quant au caractère spéculatif de l'opération, le tribunal prend acte de la volonté exprimée par la recourante d'acheter l'appartement litigieux pour avoir toute sa famille, à savoir ses deux enfants et sa mère, sur le même étage. Cet intérêt ne saurait cependant être qualifié autrement que de pure convenance personnelle, lequel doit, par principe, céder le pas face à l'intérêt prépondérant au maintien du parc locatif genevois. En effet, Mme C_____ est déjà propriétaire d'un appartement (n° 4.01) situé sur le même palier de l'immeuble et directement voisin de l'appartement n° 4.02 qu'elle loue. Par l'achat de cet appartement, elle deviendrait ainsi propriétaire de deux appartements, dans le même immeuble, équivalant à la totalité de la surface habitable du 2^{ème} étage. Dans cette mesure, son intérêt privé à l'acquisition d'un second appartement doit être relativisé. En effet, on comprend mal quel intérêt privé supérieur pourrait justifier qu'elle devienne propriétaire d'un second logement dans le même immeuble, certes de taille plus modeste, dans le but d'y vivre. À cela s'ajoute que s'il est vrai que les charges hypothécaires et de PPE, en cas d'achat (CHF 819.50.-), seraient d'un montant inférieur à son loyer actuel charges comprises (CHF 1'030.-), il ne faut pas perdre de vue que ce loyer est nettement inférieur aux prix pratiqués sur le marché locatif pour un bien similaire, de sorte que l'intérêt à le conserver dans le parc locatif genevois est important. Au demeurant, il sera rappelé que d'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, la réduction des frais de logement ne constitue

également qu'un intérêt de pure convenance personnelle (arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2016 précité consid. 2.5).

La situation de Mme C_____ diffère enfin de celle de l'arrêt du Tribunal fédéral du 5 août 2015 (1C_68/2015) dans la mesure où, dans cette affaire, il s'agissait de l'acquisition d'un premier logement pour une famille de locataires y résidant depuis plus de sept ans, ce qui n'est pas son cas, celle-ci étant déjà propriétaire d'un logement de 7 pièces dans le même immeuble. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral avait en outre expressément indiqué qu'il s'agissait d'une situation tout à fait particulière, justifiant de s'écarter de la pratique restrictive en matière d'aliénation d'appartements soumis à la LDTR (« Vu les spécificités de la cause, il n'y a pas à redouter que l'autorisation de vente soit suivie de nouvelles demandes du même genre. La crainte du précédent est dès lors sans fondement »; consid. 2.5).

Compte tenu de ce qui précède, le tribunal parvient à la conclusion que l'arrêté litigieux autorisant l'aliénation de l'appartement n° 4.02 à Mme C_____ procède d'une pesée insoutenable des intérêts en présence et entre en contradiction manifeste avec les objectifs poursuivis par la LDTR.

35. Le recours sera par conséquent admis et l'arrêté VA 6_____ querellé annulé.
36. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui obtient gain de cause, est exonérée de tout émolument. Son avance de frais de CHF 900.- lui sera restituée.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'800.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des intimées, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA).

La recourante se verra enfin allouer une indemnité de procédure de CHF 1'800.-, à la charge conjointe et solidaire des intimées (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 16 janvier 2023 par l'A_____ A_____ contre l'arrêté VA 6 _____ du département du territoire du _____ 2022 ;
2. l'admet ;
3. annule l'arrêté VA 6 _____ du département du territoire du _____ 2022 ;
4. met à la charge de B_____ SA et Madame C_____, prises conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'800.-, à hauteur de CHF 900.- chacune ;
5. ordonne la restitution à l'A_____ de son avance de frais de CHF 900.- ;
6. condamne B_____ SA et Madame C_____ à verser à l'A_____ une indemnité de procédure de CHF 1'800.-, à hauteur de CHF 900.- chacune ;
7. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Marielle TONOSSI, présidente, Suzanne AUBERT-LEBET, Claire BOLSTERLI, François HILTBRAND et Ricardo PFISTER, juges assesseurs

Au nom du Tribunal :

La présidente

Marielle TONOSSI

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier