

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1833/2023 LDTR

JTAPI/14/2025

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 7 janvier 2025

dans la cause

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, représentés par Me Pascal PÉTROZ, avocat,  
avec élection de domicile

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OCLPF**

**C\_\_\_\_\_ SA**, représentée par Me Raphaël CRISTIANO, avocat, avec élection de  
domicile

**D\_\_\_\_\_ SA**, représentée par Me David BENSIMON, avocat, avec élection de domicile

**E\_\_\_\_\_**, **appelée en cause**, représentée par Mes Maurice UTZ et Romolo MOLO,  
avocats, avec élection de domicile

---

---

## EN FAIT

1. C\_\_\_\_\_ SA, inscrite au registre du commerce genevois depuis le \_\_\_\_\_ 1998, a pour but l'achat, la vente, l'exploitation, la location et la construction d'immeubles.
2. D\_\_\_\_\_ SA, inscrite au registre du commerce genevois depuis le \_\_\_\_\_ 2022, a pour but de fournir en Suisse et à l'étranger, tous services et conseils dans le domaine de l'immobilier, l'expertise, le courtage, l'acquisition, la vente, la détention, la location, la gérance et la promotion de biens immobiliers.
3. L'immeuble situé avenue \_\_\_\_\_ [GE] (ci-après : l'immeuble), sis sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ de la commune de F\_\_\_\_\_, en zone de développement 3, a été construit entre 1961 et 1970. Comprenant 34 appartements, il est soumis au régime de la propriété par étage (ci-après : PPE) depuis octobre 1984.
4. Le 18 novembre 1999, C\_\_\_\_\_ SA a acquis « en bloc », par voie de cession d'actions, 31 appartements de l'immeuble, notamment les lots n<sup>os</sup> 4.04, 6.03, 8.03, 9.04, 10.03 et 11.01.
5. Par contrats de bail signés le 4 août 2020, Madame A\_\_\_\_\_ a pris en location le lot 6.03 de l'immeuble, un trois pièces au 3<sup>e</sup> étage avec loggia (ci-après : appartement 1) à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020 et Monsieur B\_\_\_\_\_, son fils, le lot 10.03, un trois pièces au 7<sup>e</sup> étage avec loggia (ci-après : appartement 2) à compter du 16 août 2020.
6. Le 24 août 2020, C\_\_\_\_\_ SA a octroyé à chacun des deux locataires précités une option d'achat jusqu'au 31 mars 2024 sur leur appartement. Il était prévu une réduction de CHF 20'000.- sur le prix de vente de l'appartement 2 si le locataire entreprenait des travaux de valorisation d'une valeur au moins équivalente. B\_\_\_\_\_ y a investi environ CHF 50'000.- conformément à l'autorisation de rénover délivrée le \_\_\_\_\_ 2020 (APA 2\_\_\_\_\_).
7. Le 11 août 2022, m3 G\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la régie) a informé B\_\_\_\_\_ que le parc immobilier de C\_\_\_\_\_ SA avait été acquis en quasi-totalité. « Comme promis, seuls quelques appartements dont le vôtre et celui de votre mère et celui de notre collègue H\_\_\_\_\_ n'ont pas fait partie de la transaction globale. Ainsi nous sommes heureux de vous confirmer qu'il n'y aura pas besoin de signer de promesses et que nous attendons l'échéance de vos baux pour initier la procédure et aller chez le notaire. Au final vous économiserez sur les frais de promesse et nous en sommes très heureux ».
8. Par arrêté n° VA 3 \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2022, le département du territoire (ci-après : département ou DT) a autorisé C\_\_\_\_\_ SA à aliéner trois appartements de l'immeuble, soit le n° 4.04 de quatre pièces au 1<sup>er</sup> étage avec loggia (ci-après : appartement 3), le n° 8.03 de trois pièces au 5<sup>e</sup> étage avec loggia (ci-après : appartement 4) et le n° 9.04 de quatre pièces au 6<sup>e</sup> étage avec loggia (ci-après : appartement 5), à D\_\_\_\_\_ SA. Les droits et obligations découlant des contrats de baux en cours seraient repris par l'acquéreur.

- 
9. Cet arrêté a fait l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) - enregistré sous le n° de cause A 4 \_\_\_\_\_ -, interjeté par l'E\_\_\_\_\_ (ci-après : E\_\_\_\_\_ ) le 29 septembre 2022.
10. Dans le cadre de la procédure A 4 \_\_\_\_\_, des conclusions d'accord ont été signées entre les parties le 14 novembre 2022, aux termes desquelles :
- « 1. Le recours de l'E\_\_\_\_\_ faisant l'objet de la présente procédure est retiré avec désistement.
2. D\_\_\_\_\_ SA s'engage à acquérir, et C\_\_\_\_\_ SA à lui vendre, en un seul bloc, tous les autres appartements dont C\_\_\_\_\_ SA est propriétaire dans l'immeuble avenue \_\_\_\_\_[GE] à F\_\_\_\_\_ sur la parcelle n° parcelle n° 1 \_\_\_\_\_, feuille10, soit notamment les lots parcelle n° 1 \_\_\_\_\_-11 [appartement 1], parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ - [appartement 2] et parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ - [lot n° 11.01, quatre pièces au 8<sup>e</sup> étage, avec loggia, ci-après : appartement 6], [...].
3. Lesdits appartements seront réunis avec les trois lots faisant l'objet de la présente procédure en bloc de six appartements. Ce bloc de six appartements ne pourra ultérieurement être aliéné qu'en bloc.
- [...]
6. Toute aliénation par C\_\_\_\_\_ SA des lots mentionnés sous 2 à d'autres personnes physiques ou morales autres que D\_\_\_\_\_ SA sera nulle et de nul effet.
11. En tant que de besoin, les parties sont condamnées à exécuter le présent jugement d'accord.
- [...] ».
11. Par jugement du \_\_\_\_\_ 2022 (5 \_\_\_\_\_) entré en force en l'absence de recours, le tribunal a donné acte aux parties de leurs conclusions d'accord déposées le 25 novembre 2022, qui faisaient intégralement partie du dispositif de ce jugement, condamné en tant que de besoin les parties à exécuter ces dernières et rayé la cause du rôle.
12. Par requête complémentaire du 6 février 2023 adressée au département, C\_\_\_\_\_ SA a sollicité l'autorisation d'aliéner les appartements 1, 2 et 6 en complément des appartements 3, 4 et 5, en faveur de D\_\_\_\_\_ SA.
13. Par arrêté n° VA 6 \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2023, le département a annulé et remplacé l'autorisation d'aliéner du \_\_\_\_\_ 2022 en autorisant C\_\_\_\_\_ SA à vendre les appartements 1 à 6 à D\_\_\_\_\_ SA.

Le DT, tout en mentionnant les 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) et 13 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01), a notamment précisé qu'au vu du nombre d'appartements cédés « en bloc » et du fait

que l'acquéreur reprenait les droits et obligations découlant des contrats de bail en cours, l'intérêt public à la préservation du parc locatif n'était pas mis en péril, dans le cadre de la pesée des intérêts et en application du principe de proportionnalité.

La présente autorisation ne saurait être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des six appartements concernés en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. Cette condition ferait l'objet d'une mention auprès du registre foncier, requise par le DT en application de l'art. 962 al. 1 du code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210). Les appartements concernés par la présente autorisation étaient destinés à l'habitation, à l'exclusion de toute activité commerciale ou administrative.

14. Cet arrêté a été publié dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du \_\_\_\_\_ 2023. Il était précisé que cette décision étant une mesure d'exécution d'un jugement définitif, elle n'était pas sujette à recours en vertu de l'art. 59 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA-GE - E 5 10).
15. Par acte du 24 mai 2023, Mme et B\_\_\_\_\_ ont interjeté recours, sous la plume de leur conseil, à l'encontre de l'arrêté VA 6 \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2023 auprès du tribunal, concluant principalement à ce que sa nullité soit constatée en ce qu'il autorisait la vente des appartements 1 et 2, subsidiairement à son annulation, en ce qu'il autorisait la vente de logements précités. Préalablement, ils ont sollicité du tribunal qu'il constate l'effet suspensif du recours et ordonne la production de la transaction globale passée entre C\_\_\_\_\_ SA, D\_\_\_\_\_ SA et l'E\_\_\_\_\_, ainsi que celle du jugement du tribunal y relatif, le tout sous suite de frais et dépens.

Quant à la recevabilité du recours, au vu notamment de l'option d'achat qui leur avait été octroyée par C\_\_\_\_\_ SA jusqu'au 31 mars 2024 et des travaux entrepris par B\_\_\_\_\_ dans l'appartement 2, déductibles à hauteur de CHF 20'000.- du prix de vente de cet appartement selon l'accord conclu avec C\_\_\_\_\_ SA, ils disposaient de la qualité pour recourir aux fins de faire annuler la vente querellée et qu'il leur soit donné droit à l'acquisition des lots en question. De plus, la décision contestée ne pouvait être qualifiée de mesure d'exécution non sujette à recours puisque le 5\_\_\_\_\_ avait été rendu suite au recours de l'E\_\_\_\_\_ contre un arrêté de vente concernant les appartements 3,4 et 5, à l'exclusion des lots qu'ils occupaient, dans le cadre d'une procédure à laquelle ils n'avaient, logiquement, pas pris part.

Sur le fond, le DT avait violé l'art. 39 LDTR en autorisant la vente des appartements 1 et 2 sur la base d'un jugement définitif qui ne portait pas sur ces lots. En considérant de manière erronée que la vente des deux lots précités bénéficiait de l'autorité de la chose jugée et en s'épargnant une procédure d'autorisation fondée sur l'examen des conditions de l'art. 39 LDTR, le département avait violé la loi. Les appartements 1 et 2 constituaient des logements pour lesquels sévissait une pénurie. Dès lors qu'ils avaient été offerts en location au sens de l'art. 11 al. 3 let. a RDTR, leur vente nécessitait une autorisation, laquelle aurait notamment pu être soumise à certaines conditions complémentaires, par exemple le relogement des locataires en place (art. 39 al. 5 LDTR). Or, tel n'avait pas été le cas ici, de sorte que la décision

entreprise était, au vu de la gravité du vice, manifestement nulle ou à tout le moins annulable.

Une violation de l'art. 39 al. 2 à 4 LDTR était également à déplorer. Les hypothèses prévues aux let. a et c de l'art. 39 al. 4 LDTR n'étaient pas réalisées, dans la mesure où les appartements leur avaient été loués et qu'ils avaient été soumis au régime de la PPE en 1984, soit après leur construction entre 1961 et 1970. Dès lors que le DT avait considéré que la décision de vente des appartements 1 et 2 était une simple mesure d'exécution d'un jugement n'ayant pas eu trait à ces derniers et qu'il n'avait manifestement pas sollicité du requérant un dossier complet le \_\_\_\_\_ 2023, il leur était difficile de se déterminer sur les autres conditions de l'art. 39 al. 4 LDTR. S'agissant de l'art. 39 al. 4 let. b LDTR, ils ignoraient si les appartements 1 et 2 avaient déjà été cédés de manière individualisée avant 1985. Ils ne savaient pas davantage si ces logements avaient fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. Ils ignoraient en outre si la vente « en bloc » avait été sollicitée pour des motifs d'assainissement financier, étant rappelé qu'il incombait au requérant de produire un dossier complet prouvant que les conditions de l'art. 39 LDTR étaient remplies. Enfin, l'exception prévue à l'art. 39 al. 3 LDTR ne pouvait s'appliquer ici, l'acquéreur des appartements 1 et 2 n'en étant pas la locataire.

Le maintien des appartements 1 et 2 dans leur affectation constituait un intérêt public majeur. Contrairement à eux-mêmes, qui louaient leurs appartements depuis plus de trois ans et avaient fait part de leur volonté d'acquérir ceux-ci, avaient effectué des travaux de rénovation à leurs frais et obtenu une option d'achat, D\_\_\_\_\_ SA ne pouvait se prévaloir d'aucun intérêt privé supérieur. Ainsi, la pesée des intérêts aurait dû conduire le DT à refuser la demande d'aliénation.

Étaient notamment joints deux courriers adressés par la régie à A\_\_\_\_\_ le 24 août 2020 et à B\_\_\_\_\_ le 25 août 2020, signés « bon pour accord » par la régie et les précités, confirmant que la propriétaire leur octroyait une option d'achat concernant les appartements 1, respectivement 2, moyennant l'obtention d'une autorisation de vente en force délivrée par le DT, au prix de CHF 375'000.-. L'option était valable jusqu'au 31 mars 2024, sauf résiliation antérieure à cette date.

16. Le 8 juin 2023, l'E\_\_\_\_\_ a sollicité son appel en cause dans la procédure, lequel a été ordonné par décision du tribunal du 3 juillet 2023 (DITAI/291/2023).
17. Dans ses observations du 27 juillet 2023, le DT a conclu, principalement, à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, à son rejet, sous suite de frais.

Dans la mesure où l'arrêté du \_\_\_\_\_ 2023 constituait une mesure d'exécution d'un jugement définitif, le recours était irrecevable.

Sur le fond, vu la nature des appartements concernés, l'art. 39 al. 1 LDTR était applicable. Dans le cadre de l'instruction de la requête, il avait constaté qu'aucun motif d'autorisation fondé sur l'art. 39 al. 4 LDTR ne pouvait être invoqué, dans la mesure où l'immeuble en cause n'était pas soumis au régime de la PPE depuis sa

construction, les appartements en question n'avaient pas été cédés de manière individualisée avant mars 1985 et n'avaient pas fait l'objet d'une précédente autorisation d'aliéner individualisée.

Selon l'art. 39 al. 2 LDTR, en l'absence d'un motif obligatoire d'autorisation prévu par l'art. 39 al. 4 LDTR, il lui incombait d'effectuer une pesée des intérêts, conformément à l'art. 13 RDTR, pour déterminer si une autorisation d'aliéner pouvait être accordée. Il avait considéré, dans son arrêté du \_\_\_\_\_ 2022, que la vente « en bloc » des appartements 3, 4 et 5 ne mettait pas en péril l'intérêt public à la préservation du parc locatif, dans la mesure où l'acquéreur reprenait les droits et obligations des baux en cours. Tel ne fut toutefois pas l'opinion de l'E\_\_\_\_\_, qui, dans le cadre de la procédure A 4\_\_\_\_\_, avait considéré que les six appartements de l'immeuble qui appartenaient à C\_\_\_\_\_ SA devaient rester en un seul bloc afin de garantir leur affectation locative. C'était dans ce cadre que les conclusions d'accord ayant abouti au 5\_\_\_\_\_ avaient été prises et que l'autorisation d'aliéner VA 6\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2023 avait été délivrée.

Quant à l'exception prévue à l'art. 39 al. 3 LDTR, elle ne trouvait pas application ici, D\_\_\_\_\_ SA n'étant pas locataire des appartements en cause.

Les recourants n'avaient à ce stade pas la qualité pour acquérir leurs logements puisqu'ils en étaient locataires depuis moins de trois ans. Pour le surplus, le Tribunal fédéral avait jugé (arrêt 1C\_357/2013 du 8 janvier 2013) que l'art. 39 al. 3 LDTR ne faisait qu'instaurer une présomption, qui ne dispensait pas l'autorité de procéder librement à une pesée complète des intérêts en présence. Ainsi, les motifs énoncés à l'art. 13 al. 3 RDTR pour identifier un intérêt privé prépondérant ne sauraient lier l'autorité afin de lui permettre d'effectuer librement sa pesée des intérêts. Dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral avait retenu qu'il n'était pas arbitraire de renverser la présomption en faveur de l'achat par le locataire lorsque l'intérêt de ce dernier était avant tout économique et que celui du vendeur était purement commercial. Or, rien ne démontrait que les recourants auraient un intérêt privé prépondérant à l'acquisition de leur logement.

18. Par observations du 1<sup>er</sup> septembre 2023, C\_\_\_\_\_ SA a conclu, préalablement, à ce que la procédure soit limitée à la question de la recevabilité du recours et, si celui-ci devait être recevable, à l'octroi d'un délai pour qu'elle puisse produire des pièces pertinentes pour l'examen du litige sur le fond et, principalement, à ce que le recours soit déclaré irrecevable, subsidiairement, à ce qu'il soit rejeté, sous suite de frais et dépens.

Désirant se séparer de son parc immobilier à l'avenue \_\_\_\_\_ [GE] 11\_\_\_\_\_ - 12\_\_\_\_\_ et 13\_\_\_\_\_ - 14\_\_\_\_\_, elle avait initialement envisagé de vendre les appartements 1 et 2 aux recourants et leur avait accordé une option d'achat. Des discussions quant à la signature d'une promesse de vente et d'achat avaient eu lieu mais aucun acte notarié n'avait été signé. Le montant des travaux entrepris par B\_\_\_\_\_ – qu'elle ne pouvait confirmer – ne devait être déduit du prix de vente que si les parties concluaient un contrat. À défaut d'acte authentique, les « options

d'achat » conclues ne faisaient pas naître d'obligation de contracter une vente immobilière.

Le recours, dirigé contre une mesure d'exécution du jugement du \_\_\_\_\_ 2022, était irrecevable. Contrairement à leurs allégations, les recourants étaient informés de l'existence de la procédure A 4 \_\_\_\_\_ (ainsi que de la procédure 8 \_\_\_\_\_ concernant ces appartements sis 11 \_\_\_\_\_-12 \_\_\_\_\_ avenue \_\_\_\_\_ [GE]) et de leur conséquence probable, à savoir la vente en bloc de tous ses appartements sis 11 \_\_\_\_\_-12 \_\_\_\_\_ et 13 \_\_\_\_\_-14 \_\_\_\_\_ de l'avenue \_\_\_\_\_ [GE], comme démontré notamment par les échanges de courriels - joints - de ces derniers avec la régie en janvier et février 2023.

La loi ne prévoyait aucune obligation pour le propriétaire d'aliéner un appartement au locataire, ni même de lui donner la priorité sur d'autres acquéreurs. Aucune disposition n'introduisait d'ailleurs de droit d'être entendu du locataire lorsque l'appartement était vendu à un tiers.

Les recourants ne disposaient pas d'un intérêt personnel, direct et actuel à l'annulation de la vente, respectivement au constat de nullité. L'admission de leur recours ne conduirait pas directement à l'acquisition des appartements par les recourants. D'une part, le transfert de propriété des appartements 1 et 2 en faveur de D \_\_\_\_\_ SA avait été requis auprès du registre foncier, le \_\_\_\_\_ 2023 à 15h15, en exécution de l'acte d'achat à terme conclu par ses soins avec D \_\_\_\_\_ SA les 9 août et 9 décembre 2022. Ainsi, elle avait déjà disposé de ces lots et ne saurait en conséquence en transférer la propriété. D'autre part, l'acquisition des appartements par les recourants était subordonnée à la délivrance d'une autorisation de vente par le département, moyennant l'examen du respect des conditions de l'art. 39 LDTR, notamment la pondération entre les intérêts privés et publics à maintenir le bien sur le marché locatif et l'approbation de la vente par 60 % des locataires, non remplies à ce jour. Au surplus, on ne discernait pas pour quelle raison les autorités délivreraient aux locataires une autorisation de vente qui aurait pour effet de sortir l'appartement du marché locatif. Le seul intérêt des recourants était de tenter de contourner la voie civile, qu'ils devraient emprunter pour faire valoir d'éventuelles prétentions contre elle en raison de la signature de l'option d'achat. Cet intérêt n'était pas protégé par la LDTR et n'avait pas vocation à occuper les juridictions administratives.

Sur le fond, le DT avait procédé à une analyse complète de la situation, intervenue dans le cadre de la procédure A 4 \_\_\_\_\_, qui avait abouti à la convention ratifiée par le 5 \_\_\_\_\_. Le département avait ainsi considéré que les conditions pour la délivrance d'une autorisation selon l'art. 39 LDTR étaient remplies. Leur argument selon lequel la question de leur relogement aurait dû être abordée dans l'autorisation était irrelevante, dès lors qu'il n'avait jamais été question de résilier leurs baux.

Matériellement, l'autorisation litigieuse était également exempte de tout reproche. Lorsque les conditions plus favorables d'une autorisation selon l'art. 39 al. 3 et al. 4 LDTR n'étaient pas remplies, le DT devait procéder, en application des art. 39 al. 2

LDTR et 13 al. 1 RDTR, à une pondération entre l'intérêt public et les intérêts publics et privés en faveur de l'aliénation. L'intérêt du locataire en place à acheter l'appartement concerné grâce à une autorisation fondée sur l'art. 39 al. 3 LDTR n'était pas un intérêt digne de protection susceptible de constituer un motif de refus. L'aliénation des appartements s'inscrivait dans le contexte de la vente à une même acquéreuse de six appartements situés à l'avenue \_\_\_\_\_ [GE] 13 \_\_\_\_\_ -14 \_\_\_\_\_ et de treize appartements sis aux n<sup>os</sup> 11 \_\_\_\_\_ -12 \_\_\_\_\_ de cette même avenue. Selon les transactions ratifiées, D \_\_\_\_\_ SA s'engageait à ne pas aliéner les appartements visés autrement qu'en bloc. Compte tenu de sa nature de personne morale, il n'existait en outre aucun risque que la précitée occupe elle-même les appartements.

Du point de vue de l'intérêt public, ces modalités préservaient l'affectation locative des appartements ainsi que, dès lors qu'ils n'étaient pas individualisés, leur assujettissement à la procédure d'autorisation de l'art. 39 al. 1 LDTR. L'intérêt public n'était dès lors pas véritablement mis en cause par l'autorisation litigieuse. Preuve en était que l'E \_\_\_\_\_ avait donné son approbation à l'opération via la transaction ratifiée par 5 \_\_\_\_\_. Il se justifiait en outre de protéger ses propres intérêts et ceux de D \_\_\_\_\_ SA, notamment au vu de la bonne foi placée dans le fait que la transaction conclue, homologuée par le tribunal, assurait le respect de la LDTR et la validité de l'acquisition. Confortées par ces assurances, elles avaient déjà effectué le transfert de propriété des appartements.

Elle disposait de plus d'un intérêt à terminer le processus de vente de son patrimoine immobilier à l'avenue \_\_\_\_\_ [GE] et demandait, si le recours devait être déclaré recevable, à pouvoir produire des pièces à ce propos. Enfin, l'intérêt des recourants, qui voulaient acquérir deux appartements pour leur propre compte et ainsi les sortir du marché locatif, ne saurait prévaloir sur l'intérêt d'une vente en bloc à une société qui conserverait l'affectation locative, compte tenu de la restriction d'aliéner.

19. Par observations du 1<sup>er</sup> septembre 2023, D \_\_\_\_\_ SA a conclu à l'irrecevabilité du recours et, sur le fond, à son rejet, sous suite de frais et dépens.

Les recourants, qui étaient au courant de la procédure de recours A 4 \_\_\_\_\_, auraient pu faire valoir leurs droits à l'encontre du 5 \_\_\_\_\_ en sollicitant leur appel en cause dans cette procédure. Ni l'option d'achat sous seing privé ni la qualité de locataires depuis plus de trois ans ne fondaient leur qualité pour recourir, étant rappelé qu'un transfert de propriété en sa faveur était déjà intervenu. En tout état, conformément à la doctrine, le propriétaire qui entamerait des négociations avec un acheteur potentiel alors que la vente ne pourrait être autorisée que sur la base de l'art. 39 al. 2 LDTR et qui contournerait cette disposition en concluant un bail avec ce candidat dans l'idée dès le départ de lui vendre l'appartement au bout de trois ans en application de l'art. 39 al. 3 LDTR, tenterait de contourner cette dernière disposition. Or, in casu, les recourants avaient pris en location leurs appartements respectifs les 16 août et 1<sup>er</sup> octobre 2020 alors qu'une option d'achat leur avait été accordée les 24 et 25 août 2020.

Sur le fond, elle faisait siennes les observations de l'OCLPF.

Était notamment jointe une attestation établie par un notaire le 28 avril 2023 confirmant que D\_\_\_\_\_ SA était propriétaire des feuillets n<sup>os</sup> 15\_\_\_\_\_, 16\_\_\_\_\_, 17\_\_\_\_\_, 18\_\_\_\_\_, 19\_\_\_\_\_ et 20\_\_\_\_\_ de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, depuis le jour du dépôt de l'acte d'achat à terme y relatif le \_\_\_\_\_ 2023 au registre foncier, conformément à l'art. 972 CC.

20. Dans ses observations du 19 septembre 2023, l'E\_\_\_\_\_ s'en est rapportée à justice quant à la recevabilité du recours et a conclu à son rejet, sous suite de frais et dépens.

Il était manifeste que la vente à la découpe autorisée par la décision VA 3\_\_\_\_\_ faisait partie d'une opération financière spéculative en train d'être menée à son terme. Suite au recours déposé par ses soins contre ladite autorisation, le DT, C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA étaient parvenus à un accord amiable qui préservait un bloc d'appartements locatifs.

De jurisprudence constante, le maintien d'un parc locatif était d'intérêt prépondérant. Les accords et transactions entre C\_\_\_\_\_ SA et les recourants ne conféraient à ces derniers aucuns droits et étaient même illicites, puisqu'ils concernaient une acquisition future conclue bien avant l'expiration de la durée de location de trois ans imposée par la loi, dans le but manifeste de la contourner et de mener à terme la vente à la découpe de l'immeuble. En tout état, conformément à la jurisprudence, même une durée de location de 40 ans ne garantissait pas le droit d'acheter un appartement. Toutes prétentions éventuelles des recourants concernant les ventes en question devaient être renvoyées devant le juge civil.

21. Par réplique du 2 octobre 2023, les recourants ont persisté dans leurs conclusions, s'agissant de leur qualité pour recourir et du fait que la décision attaquée était sujette à recours.

Leur droit d'être entendu ne pouvait être garanti, à tout le moins réparé que dans la mesure où ils avaient la possibilité de s'exprimer dans le cadre de la présente procédure.

Ils entendaient faire constater la nullité de la décision entreprise, subsidiairement la faire annuler, afin de pouvoir mener à terme la procédure d'acquisition de leurs lots à un prix qu'ils ne trouveraient pas ailleurs. L'option d'achat qui leur avait été octroyée et qu'ils avaient exercée le 13 septembre 2023 constituait une source de responsabilité contractuelle suffisante pour mener C\_\_\_\_\_ SA à respecter ses engagements, étant précisé qu'ils étaient en droit de solliciter une demande d'autorisation en application de l'art. 39 al. 3 LDTR.

Sur le fond, les conditions d'une vente « en bloc » n'étaient pas réalisées. Le DT avait lui-même constaté qu'aucun motif fondé sur l'art. 39 al. 4 par. 1 LDTR ne pouvait être invoqué, ne traitant cependant nullement de la question de la vente « en bloc » au sens de l'art. 39 al. 4 par. 2 LDTR. Une telle vente « en bloc » pouvait être accordée pour des motifs d'assainissement financier. En application de l'art. 39 al. 2 LDTR, le DT pouvait refuser l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant

d'intérêt public ou général s'y opposait, de tels intérêts résidant dans le maintien de l'affectation locative des appartements. Une pesée des intérêts devait par conséquent être effectuée entre l'intérêt public au maintien du parc locatif, particulièrement marqué à Genève compte tenu du taux de vacance, et l'intérêt de C \_\_\_\_\_ SA à bénéficier d'un assainissement financier par la vente des lots litigieux. Or, une telle pesée des intérêts était vite réglée, dans la mesure où C \_\_\_\_\_ SA n'avait jamais allégué que la vente avait été effectuée pour des motifs d'assainissement financier. Au demeurant, cette condition ne pouvait être tenue pour réalisée dès lors que le parc immobilier de la précitée avait déjà été vendu dans sa quasi-totalité. Ce n'était ainsi pas un petit bloc d'appartements qui pouvait justifier un assainissement financier. Si la décision entreprise devait être confirmée, les neuf appartements seraient vendus en bloc avec le risque que ceux-ci soient revendus ultérieurement individuellement sans possibilité de recours.

En revanche, si la décision attaquée était annulée, la vente de leurs lots serait soumise à une analyse complète de l'art. 39 LDTR et réaliserait un intérêt public reconnu par la loi et la jurisprudence, soit l'accession des locataires à la propriété. Outre le fait qu'une telle accession à la propriété était expressément prévue par l'art. 39 al. 3 LDTR, le Tribunal fédéral considérait (ATF 113 Ia 126 consid. 7b) qu'une aliénation en faveur du locataire occupant l'appartement était dans l'intérêt de ce dernier et du propriétaire. Il était arbitraire de retenir que leur intérêt était purement économique, dès lors qu'ils souhaitaient disposer d'un pied-à-terre par l'acquisition de la propriété. Ainsi, une vente aux locataires demeurait préférable, pour la collectivité, à une vente en bloc d'un solde bien maigre d'appartements.

Étaient annexés un courrier du conseil des recourants du 13 septembre 2023 indiquant à C \_\_\_\_\_ SA qu'ils exerçaient formellement les options d'achat, valables jusqu'au 31 mars 2024, qui leur avait été octroyées par cette dernière les 24 et 25 août 2020 et la remerciait d'entreprendre les démarches pour mener à bien ces ventes, ainsi qu'un extrait des projets de promesses y relatifs.

22. Le 12 octobre 2023, le département a persisté dans ses conclusions.
23. Par duplique du 16 octobre 2023, l'E \_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

Les recourants se méprenaient sur les buts de la LDTR et citaient à contre sens la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle même la vente en bloc exigeait une justification. La jurisprudence fédérale exigeait en réalité que la vente de blocs aussi grands que possible soit préférée à la fragmentation, par des ventes successives, de la propriété d'un immeuble en petits blocs d'appartements, prélude à sa vente finale à la découpe.

Les recourants s'appuyaient sur des promesses de vente et d'achat et des projets de promesses de ventes dont la légalité était douteuse, puisqu'ils étaient destinés à contourner les buts de la LDTR, à savoir le maintien d'un parc locatif. De plus, la vente « en bloc » ne dispensait pas les acheteurs de requérir une autorisation en cas d'aliénation ultérieure, d'autant moins en cas d'aliénation individualisée, aucune

exception n'ayant été accordée par l'autorisation litigieuse au sens de l'art. 39 al. 4 in fine LDTR. En outre, le 5 \_\_\_\_\_ prévoyait expressément l'inscription au registre foncier de l'interdiction d'une aliénation individualisée, renforçant ainsi le maintien d'un bloc locatif. Enfin, la LDTR n'avait pas pour but de permettre le dépeçage du parc locatif au profit de personnes privilégiées par les régies.

24. Dans leurs observations complémentaires du 13 novembre 2023, les recourants ont persisté dans leurs conclusions, tout en faisant état d'une procédure de vente d'un appartement situé dans un immeuble sis à l'avenue \_\_\_\_\_[GE], 11 \_\_\_\_\_-12 \_\_\_\_\_ qui révélait, selon eux, la mauvaise foi des intimées.

Ainsi, par autorisation VA 9 \_\_\_\_\_ publiée dans la FAO du \_\_\_\_\_ 2023, C \_\_\_\_\_ SA avait vendu à D \_\_\_\_\_ SA treize appartements en bloc situés avenue \_\_\_\_\_[GE] 11 \_\_\_\_\_-12 \_\_\_\_\_, dont le lot 4.01 de 4 pièces. Or, ils avaient été informés que D \_\_\_\_\_ SA entendait vendre cet appartement au locataire de ce dernier, avec le consentement de l'E \_\_\_\_\_. Partant, ils peinaient à comprendre les motifs de ce traitement privilégié, si ce n'était que, contrairement audit locataire, ils n'avaient quant à eux pas signé les projets de promesse de vente suite aux conseils mal avisés de la régie. Un tel procédé n'en demeurerait pas moins choquant au regard des écritures des intimées, selon lesquelles la vente à la découpe serait intolérable.

25. Par pli du 21 novembre 2023, l'E \_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. Le litige concernant l'immeuble sis 11 \_\_\_\_\_-12 \_\_\_\_\_ avenue \_\_\_\_\_[GE] n'avait aucune incidence sur le prétendu droit des recourants à acquérir des appartements dans l'immeuble situé au 13 \_\_\_\_\_-14 \_\_\_\_\_ de cette même avenue.

26. Par écriture du 27 novembre 2023, le DT a persisté dans ses conclusions.

27. Par écriture du 13 décembre 2023, C \_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions.

La vente d'un appartement par D \_\_\_\_\_ SA ne concernait en rien les recourants ni la présente procédure. L'appartement concerné se situait dans un autre immeuble que celui visé par le présent recours et cette opération ne contredisait pas les engagements pris par D \_\_\_\_\_ SA dans la transaction homologuée par le 10 \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2022 (cause 8 \_\_\_\_\_) produite par ses soins dans le cadre de la présente procédure, à teneur de laquelle le lot 11 \_\_\_\_\_, correspondant au lot 4.04, était expressément exclu de l'interdiction faite à D \_\_\_\_\_ SA d'aliéner autrement qu'en bloc les appartements dont elle avait fait l'acquisition. Cette exception était due au fait qu'un droit d'emption sur ce lot avait été annoté en faveur d'une personne physique le 1<sup>er</sup> juillet 2020, soit bien antérieurement à la procédure initiée en septembre 2022 qui avait conduit à l'homologation de la transaction précitée. Quant aux recourants, ils s'étaient vus octroyer une simple option d'achat non notariée, dénuée d'effet réel.

28. Par jugement 12 \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2024, le tribunal a déclaré le recours irrecevable.

Aucun motif de nullité de la décision attaquée ne ressortait du dossier. En outre, les recourants ne se trouvaient pas dans un rapport suffisamment étroit, spécial et digne

d'être pris en considération avec l'objet de la contestation, de sorte qu'ils ne disposaient pas de la qualité pour recourir. Quant à la question de savoir si la décision querellée était une mesure d'exécution du 5 \_\_\_\_\_ avec pour conséquence qu'elle ne serait pas sujette à recours, la question souffrirait de demeurer ouverte, compte tenu de l'issue du litige.

29. Par acte du \_\_\_\_\_ 2024, Mme et B \_\_\_\_\_ ont interjeté recours devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation et, cela fait, au constat de la nullité de l'arrêté du \_\_\_\_\_ 2023 en ce qu'il autorisait la vente des appartements 1 et 2. Préalablement, il devait être constaté que le recours avait effet suspensif.

Leurs griefs seront repris dans la partie « En droit » ci-après, en tant que de besoin.

30. Suite au dépôt de ce recours, en invoquant des arguments qui seront également repris dans la partie « En droit » ci-après dans la mesure utile, le département et l'E \_\_\_\_\_ ont conclu au rejet du recours et D \_\_\_\_\_ SA et C \_\_\_\_\_ SA à son irrecevabilité et à la confirmation du jugement querellé.
31. Par arrêt 13 \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2024, la chambre administrative a partiellement admis le recours interjeté le \_\_\_\_\_ 2024, annulé le 12 \_\_\_\_\_ et renvoyé la cause au tribunal au sens des considérants.

Dans la partie « En droit », après avoir mentionné le grief de nullité de l'arrêté VA 6 \_\_\_\_\_ invoqué par les recourants ainsi que la majeure y relative, la chambre administrative a notamment retenu que les conclusions d'accord signées par l'E \_\_\_\_\_, C \_\_\_\_\_ SA, D \_\_\_\_\_ SA et le DT dans le cadre de la procédure 14 \_\_\_\_\_, qui faisaient partie intégrante du dispositif du jugement du \_\_\_\_\_ 2022, portaient sur les logements 3, 4 et 5 mais également sur les appartements 1, 2 et 6. Or, l'arrêté VA 3 \_\_\_\_\_, contre lequel avait été interjeté le recours ayant conduit au prononcé de ce jugement du \_\_\_\_\_ 2022, portait sur les appartements 3, 4 et 5. Partant, l'objet du litige était circonscrit aux appartements 3, 4 et 5. Ainsi, le jugement précité ne pouvait valoir mesure d'exécution pour les logements 1, 2 et 6, sous peine d'excéder l'objet de la décision attaquée dans le cadre de la procédure A 4 \_\_\_\_\_. En conséquence, la publication du \_\_\_\_\_ 2023 de l'arrêté VA 3 \_\_\_\_\_ [recte : VA 6 \_\_\_\_\_] n'était pas une mesure d'exécution du jugement du \_\_\_\_\_ 2022 pour les appartements 1, 2 et 6 et était susceptible de recours. Les recourants avaient interjeté recours dans le délai légal de 30 jours ayant suivi la publication de l'arrêté VA 6 \_\_\_\_\_, de sorte que la remarque du DT quant à la qualité de mesure d'exécution et de l'impossibilité de recourir – erronée – n'avait pas porté à conséquence dans leur cas.

S'agissant de la qualité pour recourir, les recourants étaient locataires des appartements 1 et 2 depuis plus de trois ans. Ils envisageaient d'acquérir ces biens et avaient bénéficié d'une option d'achat stipulée valable jusqu'au 31 mars 2024. L'un des recourants indiquait avoir investi CHF 50'000.- de travaux de rénovation en vue de pouvoir les déduire du prix d'acquisition. Un courrier du 25 août 2020 au

locataire concerné confirmait la possibilité de déduire CHF 20'000.- pour des travaux à certaines conditions. Enfin, les recourants avaient produit des projets d'actes notariés de promesse de vente et d'achat par C\_\_\_\_\_ SA en leur faveur des 17 mars et 10 et 17 mai 2022 et indiquaient avoir déposé chez un notaire des acomptes de CHF 17'750.-, respectivement CHF 18'750.- mais avoir renoncé à signer une promesse de vente en la forme authentique, en raison des informations données par la régie le 11 août 2022. La problématique ne portait pas sur les conditions du bail à loyer des recourants mais sur l'autorisation d'aliéner les deux appartements loués par ces derniers, qui indiquaient occuper effectivement leurs logements depuis trois ans et désirer les acquérir. Dans ces conditions, il devait être retenu que les recourants étaient atteints par la décision attaquée et disposaient d'un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification.

Pour le surplus, déterminer si C\_\_\_\_\_ SA disposait toujours de la propriété des lots n'était à ce stade pas pertinent pour l'issue du litige, la réponse relevant notamment des conséquences du présent arrêt et de problématiques de droit civil.

Le recours était ainsi partiellement admis et la cause renvoyée au tribunal pour examen des autres conditions de recevabilité, voire du fond.

Enfin, le prononcé du présent arrêt rendait sans objet la requête en restitution de l'effet suspensif.

32. Par pli du 14 octobre 2024, le tribunal a informé les parties de la reprise de l'instruction de la cause suite à l'entrée en force de l'13\_\_\_\_\_ et leur a imparti un délai au 4 novembre 2024 pour produire d'éventuelles observations.
33. Par écriture du 22 octobre 2024, l'E\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours et à la confirmation de l'autorisation attaquée, sous suite de frais et dépens.

En sus des éléments exposés précédemment, elle a relevé que la propriétaire ne voulait pas vendre aux recourants et que le droit administratif ne conférait à ces derniers aucun droit, opposable à la propriétaire, qui l'y obligerait. Toute demande y relative, notamment quant à d'éventuels hypothétiques dommages et intérêts, relevait de la voie civile.

De plus, la propriétaire s'était interdit, par jugement entré en force, de vendre les appartements concernés autrement qu'en bloc. Certes, à teneur de l'13\_\_\_\_\_, ce jugement n'était pas opposable aux recourants. En revanche, il était opposable à C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA, qui avaient souscrit aux conclusions d'accord entérinées par le 5\_\_\_\_\_. Il serait contraire à la bonne foi de dispenser ces dernières d'appliquer, devant le tribunal, un jugement d'accord précisément rendu par cette autorité.

34. Par courrier du 31 octobre 2024, le DT a persisté dans ses arguments et conclusions.
35. Le 29 octobre 2024, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

Comme relevé par la chambre administrative, la réponse à la question de savoir si C\_\_\_\_\_ SA disposait toujours de la propriété des deux lots concernés – c'est-à-

dire si le recours avait effet suspensif – relevait des conséquences de l’arrêt rendu. Partant, il appartenait au tribunal de se déterminer sur ce point. Dès lors que la décision attaquée ne pouvait être qualifiée de mesure d’exécution, l’autorisation VA 6 \_\_\_\_\_ publiée le \_\_\_\_\_ 2023 était valablement contestée dans le cadre de la présente procédure. Or, il était patent que le recours avait effet suspensif *ex lege*, étant rappelé qu’ils avaient en outre conclu à ce que le tribunal le constate. Dans la mesure où les intimés n’avaient pas sollicité la restitution [recte : le retrait] de l’effet suspensif, dont les conditions n’étaient, en tout état, pas remplies, le tribunal ne pouvait que constater que leur recours emportait effet suspensif. Les conséquences civiles, qui étaient du ressort des juridictions civiles, pouvaient être réservées.

36. Par écriture du 1<sup>er</sup> novembre 2024, D \_\_\_\_\_ SA a conclu, à la forme, à l’irrecevabilité du recours et, au fond, à son rejet, sous suite de frais et dépens.

Tout en persistant dans ses précédents arguments, elle a précisé qu’aucun motif de nullité n’avait été démontré par les recourants. Ainsi, rien ne permettait de contredire le raisonnement du tribunal à ce propos dans le 12 \_\_\_\_\_, qui n’avait pas été remis en cause dans l’13 \_\_\_\_\_.

Dans son arrêté VA 3 \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2022, le DT avait considéré que la vente « en bloc » des trois appartements 3, 4 et 5 ne mettait pas en péril l’intérêt public à la préservation du parc locatif, dans la mesure où l’acquéreur reprenait les droits et obligations des baux en cours. L’on peinait donc à comprendre en quoi le fait d’étendre ce premier bloc aux appartements 1 et 2 mettrait en péril l’intérêt public à la préservation du parc locatif. L’intégration de ces deux lots au premier bloc ne faisait au contraire que renforcer un tel intérêt public. En outre, le fait que le DT était signataire des conclusions d’accord intégrant les appartements 1, 2 et 6 à l’autorisation de vente « en bloc » impliquait que ce dernier avait procédé à la pesée des intérêts en présence.

37. C \_\_\_\_\_ SA n’a pas formulé d’observations.

## EN DROIT

1. Le tribunal connaît des recours dirigés, comme en l’espèce, contre les décisions prises par le département en application de la LDTR 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. L’autorité de chose jugée (ou force de chose jugée au sens matériel) interdit de remettre en cause, dans une nouvelle procédure, entre les mêmes parties, une prétention identique qui a été définitivement jugée. Il y a identité de l’objet du litige quand, dans l’un et l’autre procès, les parties soumettent au tribunal la même prétention, en reprenant les mêmes conclusions et en se basant sur le même complexe de faits. L’identité de l’objet du litige s’entend au sens matériel ; il n’est

pas nécessaire, ni même déterminant que les conclusions soient formulées de manière identique (ATF 144 I 11 consid. 4.2 ; 142 III 210 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_752/2021 du 19 mai 2022 consid. 3.1 ; ATA/1281/2022 du 20 décembre 2022 consid. 2a).

Selon la doctrine, l'autorité de chose jugée se rapporte à celle d'une décision prise sur recours ou par une juridiction saisie d'une action. Le réexamen approfondi de l'affaire qui a dû être effectué sur recours ou par la juridiction saisie d'une action justifie de reconnaître une plus grande portée à l'autorité de chose jugée : les points tranchés sur recours ou par une juridiction ne pourront être revus, en ce qui concerne les mêmes parties, les mêmes faits et les mêmes motifs, que si des motifs de révision (art. 80 LPA) sont présents. À cet égard, il faut souligner que l'autorité de chose jugée ne se rapporte qu'aux points effectivement tranchés par l'autorité de recours ; il y aura donc lieu de se référer aux motifs de sa décision pour définir la portée de l'autorité de la chose jugée (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2e éd., 2018, n. 867 à 869).

L'autorité matérielle de la chose jugée signifie qu'un jugement formellement entré en force est déterminant à l'égard de toute procédure ultérieure opposant les mêmes parties. Elle a un effet positif et un effet négatif. Sous son aspect positif, l'autorité matérielle de la chose jugée implique que le tribunal est lié, pour tout procès ultérieur, par ce qui a été constaté dans le dispositif du jugement du procès précédent. D'un point de vue négatif, l'autorité matérielle de la chose jugée interdit à tout tribunal d'entrer en matière sur une action dont l'objet du litige est identique à celui qui a déjà été jugé définitivement (*res iudicata*), à moins que le demandeur ne puisse faire valoir un intérêt digne de protection à la répétition de la décision antérieure (ATF 145 III 143 consid. 5.1 ; 142 III 210 consid. 2 et 2.1).

3. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 LPA.

S'agissant de la condition de recevabilité du recours sous l'angle de la qualité pour recourir des recourants (art. 60 LPA), il sera constaté, conformément aux principes applicables à la notion d'autorité de chose jugée telle qu'exposée supra, qu'elle est également remplie dans le présent cas. En effet, la chambre administrative a retenu, dans son arrêt 13\_\_\_\_\_ - entré en force et opposant les mêmes parties que celles participant à la présente procédure -, que les recourants étaient atteints par la décision attaquée et disposaient d'un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification.

Il sera également relevé que la chambre administrative est parvenue à ce constat tout en ayant connaissance de la présence au dossier d'une confirmation du dépôt de l'acte notarié d'achat à terme relatif aux appartements 1 et 2 le \_\_\_\_\_ 2023 au registre foncier, conformément à l'art. 972 CC. Partant, lié par l'13\_\_\_\_\_, le tribunal ne saurait examiner, dans le cadre du présent jugement, la conséquence d'un éventuel transfert de propriété des deux lots précités sur l'existence d'un intérêt actuel des recourants à recourir, la question d'un intérêt digne de protection

de ces derniers à pouvoir recourir contre l'arrêté litigieux ayant déjà été tranchée par la chambre administrative, comme vu supra.

Par conséquent, le recours faisant l'objet de la présente procédure sera déclaré recevable.

4. Les recourants concluent, à titre principal, à la constatation de la nullité de l'autorisation attaquée.
5. 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).

6. En l'espèce, les recourants invoquent la nullité de la décision du \_\_\_\_\_ 2023 au motif que le département aurait gravement violé l'art. 39 LDTR. Or, conformément à la jurisprudence citée supra, la potentielle illégalité d'une décision reposant sur des vices de fond, comme cela serait le cas à suivre les arguments des recourants, ne saurait, même si ces vices devaient être avérés, conduire à la constatation de la nullité de l'acte en cause. En effet, il s'agit d'arguments qui doivent être invoqués par le biais des voies de droit ordinaire, ce que les recourants font d'ailleurs, dès lors qu'ils concluent également, dans le cadre de leur recours, à l'annulation de la décision attaquée.

Pour le surplus, force est de constater que l'autorisation litigieuse a été délivrée par l'autorité compétente, ce que les recourants ne contestent pas. En outre, aucun motif

de nullité, au sens de la jurisprudence citée ci-dessus, ne ressort des éléments au dossier et les recourants ne démontrent pas davantage, ni même invoquent, l'existence de tels motifs.

Enfin, le tribunal relève que la chambre administrative fait état du grief des recourants concernant la nullité de l'arrêté VA 6 \_\_\_\_\_ au consid. 3 de la partie « En droit » de l'13 \_\_\_\_\_. Il en va de même de la majeure y relative, développée par la chambre administrative au consid. 3.3. Même si la chambre administrative n'a pas formellement écarté ce grief, le tribunal ne peut que constater, dès lors que la question de la nullité doit être examinée d'office par l'autorité saisie, que l'instance de recours précitée a implicitement considéré, par le biais de l'13 \_\_\_\_\_, que ce grief tombait à faux, faute de quoi elle aurait dû admettre le recours sur cette base.

Partant, eu égard aux éléments qui précèdent, le tribunal ne saurait constater la nullité de la décision attaquée.

7. Les recourants ont également conclu, préalablement, à la constatation de l'effet suspensif du recours.
8. En l'occurrence, le tribunal rappelle que l'arrêté autorisant la vente des appartements 1 à 6 faisant l'objet de la présente procédure constitue, conformément à l'13 \_\_\_\_\_ entré en force, une décision attaquable en ce qu'il porte sur les appartements 1 et 2. Pour le surplus, cet arrêté n'a pas été déclaré exécutoire nonobstant recours et tant le DT que les intimées n'ont pas sollicité le retrait de l'effet suspensif y relatif durant la présente procédure, ce même après l'entrée en force de l'ATA précité qui qualifiait ledit arrêté de décision attaquable et nonobstant la conclusion formulée par les recourants, au stade du recours déjà, tendant à la constatation d'un tel effet suspensif.

Partant, il sera constaté que le recours faisant l'objet de la présente procédure emporte effet suspensif *ex lege*, conformément aux art. 66 al. 1 LPA et 45 al. 2 LDTR.

De ce fait, il sera constaté que l'autorisation de vente attaquée, en ce qu'elle porte sur les appartements 1 et 2, n'est pas entrée en force et n'a donc pas pu déployer d'effets sur le plan administratif. Ainsi, l'examen du bien-fondé de cette dernière n'est pas dépourvue d'objet, indépendamment de la question de savoir si C \_\_\_\_\_ SA dispose toujours de la propriété des lots litigieux sur le plan civil.

En effet, il appartient au tribunal, dans le cadre du présent recours, de déterminer, à la lumière des griefs formulés par les recourants, si c'est à bon droit, en application notamment de la LDTR et du RDTR, que l'autorisation d'aliéner querellée a été délivrée et non de déterminer si une vente en matière immobilière a valablement été effectuée sur le plan civil, sauf à outrepasser l'objet du présent litige et sortir de son champ de compétence. La chambre administrative a d'ailleurs relevé que la question de savoir si C \_\_\_\_\_ SA disposait toujours de la propriété des lots relevait, outre des conséquences de l'13 \_\_\_\_\_, de problématiques de droit civil. Dans le

même sens, les recourants ont indiqué, dans leurs écritures du 29 octobre 2024, que les conséquences civiles pouvaient être réservées, celles-ci étant du ressort, cas échéant, des juridictions civiles.

9. Au titre de mesures d’instruction, les recourants ont sollicité, dans le cadre de leur recours, la production de la transaction globale passée entre C\_\_\_\_\_ SA, D\_\_\_\_\_ SA et l’E\_\_\_\_\_ ainsi que celle du jugement du tribunal y relatif.
10. Dès lors que des copies, tant des conclusions d’accord conclues le 14 novembre 2022 par le DT, C\_\_\_\_\_ SA, D\_\_\_\_\_ SA et l’E\_\_\_\_\_ que du 5\_\_\_\_\_ figurent au dossier de la présente procédure, auquel les recourants ont eu accès en tant que parties à la procédure, force est de constater que la requête de mesures d’instruction est devenue sans objet, ces derniers n’ayant désormais plus d’intérêt à ce que cette question soit tranchée.
11. Dans le même sens, vu l’admission de la qualité pour recourir des recourants, leur grief relatif à une violation grave du droit d’être entendu dans l’hypothèse où leur qualité de parties à la présente procédure aurait été écartée est désormais sans objet, dès lors que ladite qualité de parties leur a été reconnue et que leurs arguments seront examinés dans le cadre du présent jugement.
12. Selon l’art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l’excès et l’abus du pouvoir d’appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n’ont pas compétence pour apprécier l’opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l’espèce.  
  
Il y a en particulier abus du pouvoir d’appréciation lorsque l’autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu’elle viole des principes généraux du droit tels que l’interdiction de l’arbitraire, l’égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).
13. Les arguments formulés par les parties à l’appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d’un recours, le tribunal applique le droit d’office et que s’il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n’est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/84/2022 du 1er février 2022 consid. 3).
14. Sur le fond, les recourants invoquent, dans un premier grief, une violation de l’art. 39 al. 1 LDTR, qui devraient, selon eux, conduire à l’annulation de l’arrêté contesté.

15. En vertu de l'art. 25 al. 1 LDTR, pour remédier à la pénurie d'appartements locatifs dont la population a besoin, tout appartement jusqu'alors destiné à la location doit conserver son affectation locative, dans les limites du chapitre VII relatif aux mesures visant à lutter contre la pénurie d'appartements locatifs et allant de l'art. 25 à l'art. 39 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 (al. 2).

16. À teneur de l'art. 39 al. 1 LDTR, 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 logement où sévit la pénurie.
17. Les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'État en fonction du nombre de pièces par appartement (art. 11 al. 1 RDTR).
18. Selon l'arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des art. 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, tant dans sa version applicable au moment du prononcé de la décision attaquée que dans celle du 15 novembre 2023 en vigueur dès le 1er janvier 2024 (ArAppart – L 5 20.03) actuellement applicable, il y a pénurie dans toutes les catégories d'appartements d'une à sept pièces inclusivement.
19. À teneur de l'art. 12 RDTR, le vendeur, qui a l'obligation de solliciter l'autorisation prévue à l'art. 39 al. 1 LDTR, adresse, à l'aide du formulaire ad hoc et avant la conclusion de l'aliénation, une requête au département (al. 1).

Le formulaire ad hoc a pour but notamment de localiser l'appartement mis en vente, de connaître son statut, la désignation du propriétaire, de l'acquéreur, du locataire éventuel, le descriptif de l'appartement et ses conditions de vente (al. 2).

20. En l'espèce, les appartements 1 et 2 faisant l'objet du présent litige comportent chacun trois pièces à usage d'habitation et ont été jusqu'ici offerts à la location aux recourants. Ils entrent ainsi, en raison de leur type, dans la catégorie de logements où sévit la pénurie. Pour ces raisons, ils sont soumis à autorisation d'aliéner, ce qui n'est pas contesté par les parties.

Les recourants se prévalent du fait que le DT n'aurait pas procédé à l'instruction nécessaire à la procédure d'autorisation prévue par l'art. 39 LDTR, dès lors qu'il aurait autorisé la vente des appartements 1 et 2 uniquement sur la base du 5 \_\_\_\_\_ entré en force, qui ne portait pourtant pas sur les deux appartements précités.

Le tribunal constate que C \_\_\_\_\_ SA a adressé au DT, le 6 février 2023, au moyen du formulaire ad hoc mentionné à l'art. 12 RDTR, une requête en autorisation d'aliéner six appartements du même immeuble, dont les appartements 1 et 2, à

D \_\_\_\_\_ SA. Par arrêté VA 6 \_\_\_\_\_ faisant l'objet de la présente procédure, le département a autorisé cette vente « en bloc ».

Cet arrêté précité mentionne les bases légales et réglementaires sur lesquelles il se fonde, soit notamment les art. 39 al. 2 LDTR et 13 al. 1 RDTR. Il contient également une motivation. Le département indique en effet avoir considéré, au vu du nombre d'appartements cédés « en bloc » et du fait que l'acquéreur reprenait les droits et obligations découlant des contrats de bail en cours, que l'intérêt public à la préservation du parc locatif n'était pas mis en péril, dans le cadre de la pesée des intérêts et en application du principe de proportionnalité. L'arrêté précise encore qu'il ne saurait être invoqué ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des six appartements concernés en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR ; cette condition ferait en outre l'objet d'une mention auprès du registre foncier requise par le DT en application de l'art. 962 CC. Enfin, ledit arrêté précise encore que les appartements visés par ses soins sont destinés à l'habitation, à l'exclusion de toute activité commerciale ou administrative.

Partant, force est de constater que le DT a été en mesure, avant de rendre l'autorisation querellée, de localiser les appartements mis en vente, de connaître leur statut, la désignation du propriétaire, de l'acquéreur, des locataires, le descriptif des appartements ainsi que leurs conditions de vente, conformément aux conditions posées par l'art. 12 RDTR. Il a en outre rendu une décision motivée, en application des dispositions légales et réglementaires applicables, qu'elle mentionne d'ailleurs.

Pour le surplus, le département a déjà eu l'occasion d'examiner la situation des six appartements concernés par l'arrêté attaqué, dans le cadre de la procédure A 4 \_\_\_\_\_. En effet, cette procédure, à laquelle le DT était partie, a abouti à la signature, notamment par ce dernier, puis à la ratification par 5 \_\_\_\_\_ entré en force, de conclusions d'accord portant sur la vente des six appartements concernés par l'arrêté contesté. Le fait que l'objet du litige de la procédure A 4 \_\_\_\_\_ était en réalité, comme retenu par l'13 \_\_\_\_\_, limité aux appartements 3, 4 et 5, à l'exclusion notamment des appartements 1 et 2, ne change rien au fait que le DT a, quoi qu'il en soit, dû examiner la situation de ces deux logements avant d'accepter de les inclure dans le bloc d'appartements dont la vente était autorisée par l'arrêté VA 3 \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2022. Or, le département avait déjà considéré, à cette première occasion, que les conditions de délivrance d'une autorisation selon l'art. 39 LDTR étaient remplies, notamment au regard de l'intérêt public du maintien du parc locatif, compte tenu la vente « en bloc » des appartements 3, 4 et 5 et du fait que les droits et obligations découlant des baux en cours seraient repris par l'acquéreur. L'on distingue ainsi mal en quoi le fait d'ajouter les appartements 1 et 2 au bloc précité, tous sis pour rappel dans le même immeuble, modifierait à tel point les circonstances que le DT pourrait être considéré comme n'ayant aucune connaissance de la situation.

Les recourants se prévalent de l'art. 39 al. 5 LDTR - qui prévoit qu'au cas où l'autorisation est délivrée, celle-ci peut être soumise à certaines conditions

concernant le relogement du locataire -, pour en déduire que l'instruction de la requête d'autorisation de vente serait viciée, faute pour le DT d'avoir examiné le respect de cette condition. Toutefois, cette allégation ne saurait emporter la conviction. En effet, l'absence d'examen par le DT, dans le cadre de l'instruction de la demande ayant conduit au prononcé de l'arrêté attaqué, de la question du relogement de locataire ne prête pas le flanc à la critique. En effet, l'on peine à comprendre pour quels motifs le département aurait dû procéder à une telle analyse avant de se déterminer sur l'aliénation sollicitée, dès lors qu'une telle aliénation n'aurait pas pour conséquence de faire sortir du marché locatif les six appartements concernés, comme le prévoit explicitement l'arrêté litigieux. Les recourants ne sauraient ainsi tirer aucun argument de l'absence d'examen de la question du relogement des locataires par le DT.

Partant, eu égard au développement qui précède, il sera constaté qu'aucune violation de l'art. 39 al. 1 LDTR s'agissant du traitement formel de la procédure d'autorisation par le DT ayant conduit au prononcé de l'arrêté litigieux n'est à déplorer in casu.

Infondé, le grief y relatif sera écarté.

21. Les recourants se prévalent également d'une violation de l'art. 39 al. 2 à 4 LDTR.
22. S'agissant tout d'abord de l'art. 39 al. 3 LDTR, à teneur de cette disposition légale, 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'acquérir ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si 60 % des locataires en place acceptent formellement cette acquisition; dans ce cas cependant, les locataires restants devront obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.
23. En l'espèce, il n'est pas contesté par les parties que les conditions d'application de l'art. 39 al. 3 LDTR ne sont pas remplies s'agissant de la vente des appartements 1 et 2 à D\_\_\_\_\_ SA, cette dernière n'en étant pas locataire.

Partant, force est de constater qu'aucune violation de l'art. 39 al. 3 LDTR n'est à déplorer.

24. À teneur de l'art. 39 al. 4 LDTR (« Motifs d'autorisation ») l'aliénation d'un appartement est autorisée si celui-ci :
  - a) a été soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue dès sa construction ;
  - b) s'il était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étage ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée ;
  - c) s'il n'a jamais été loué ;
  - d) s'il a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi.

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 d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa.

25. En cas de réalisation d'une des quatre hypothèses visées par l'art. 39 al. 4 LDTR, le département est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner (ATA/491/2021 du 11 mai 2021 ; ATA/1340/2020 du 22 décembre 2020 ; ATA/80/2014 du 12 février 2014 6). Il s'agit de conditions alternatives, la réalisation de l'une d'entre elles étant suffisante pour la délivrance de l'autorisation, étant précisé qu'il n'y a alors pas de place pour une pesée des intérêts en présence (ATA/491/2021 précité ; ATA/725/2020 du 4 août 2020 consid. 2f ; ATA/870/2019 du 7 mai 2019 consid. 4b) ATA/80/2014 précité).
26. En l'espèce, il ressort des explications du DT et des intimées qu'aucune des conditions énoncées à l'art. 39 al. 4 let. a à d LDTR n'est satisfaite, ce qui n'est au demeurant pas contesté.

Il sera notamment relevé que l'art. 39 al. 4 *in fine* LDTR relatif à la vente « en bloc » d'appartements ne saurait s'appliquer au présent cas, faute de preuve que la vente litigieuse était requise pour des motifs d'assainissement financier. L'autorité intimée n'a d'ailleurs pas délivré l'autorisation sollicitée en application de cette disposition légale et les recourants ne prétendent pas le contraire.

Pour le surplus, cette absence de preuve de l'existence de motifs d'assainissement financier a uniquement pour conséquence que la disposition y relative, qui permet l'octroi d'une autorisation de vente sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à une pesée des intérêts en présence, ne trouve pas application in casu. L'absence de preuve d'une telle nécessité d'assainissement est toutefois pertinente uniquement s'agissant de l'examen de l'application de l'art. 39 al. 4 *in fine* LDTR. Elle ne saurait être prise en compte en défaveur du vendeur et/ou de l'acheteur dans le cadre d'une pesée des intérêts en présence sous l'angle de l'art. 39 al. 2 LDTR, contrairement à ce que prétendent les recourants.

Partant, l'arrêté querellé ne viole pas l'art. 39 al. 4 LDTR.

27. Les conditions énoncées à l'art. 39 al. 4 let. a à d LDTR n'étant pas remplies, il convient de vérifier si un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'oppose à l'autorisation d'aliéner querellée, au sens de l'art. 39 al. 2 LDTR (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_49/2013 du 14 août 2013 consid. 5 ; 1P.2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f ; ATA/80/2014 du 12 février 2014).
28. 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. 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.

29. 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).
30. 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, p. 436 ch. 4.7.5).
31. 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, La LDTR : démolition, transformation, changement d'affectation et aliénation. Immeubles de logement et appartements, 2014, 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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.4 ; 1C\_357/2012 du \_\_\_\_\_ 2013 ; 1C\_497/2012 du 9 janvier 2013).

32. 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).
33. Dans le cas 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. 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 pour éviter une telle atteinte par des « ventes à la découpe ». Ainsi, même en cas de vente en bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_137/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.3).

Une vente individualisée des appartements ne représente pas une nécessité pour une personne qui désire avant tout tirer un profit maximum de la réalisation forcée d'un immeuble. Cet intérêt, purement économique, doit céder le pas face à l'intérêt public évident que représente le maintien du parc locatif. La LDTR s'applique lorsqu'un appartement est individualisé, puis vendu, mais ne saurait empêcher la vente en bloc de plusieurs appartements à un même acquéreur, car, dans ce cas, le risque de voir ces appartements sortir du marché locatif est pratiquement nul (arrêt du Tribunal fédéral 1P.2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f, rés. in SJ 1999 II 287).

34. En l'espèce, il convient de déterminer si c'est à bon droit que l'autorité intimée a considéré qu'aucun motif d'intérêt public ou d'intérêt général ne s'opposait à l'aliénation par C\_\_\_\_\_ SA des appartements 1 et 2 en faveur de D\_\_\_\_\_ SA.

L'intérêt public susceptible de justifier le refus de l'autorisation d'aliéner litigieuse réside ici dans la préservation du parc locatif genevois en période de pénurie de logements.

À ce titre, il sera relevé que l'arrêté querellé autorise l'aliénation « en bloc » des six appartements appartenant à C \_\_\_\_\_ SA dans l'immeuble sis avenue \_\_\_\_\_ [GE] 13 \_\_\_\_\_ -14 \_\_\_\_\_, étant précisé que seule l'aliénation des appartements 1 et 2 est contestée par les recourants. Ce même arrêté précise encore que les droits et obligations découlant des contrats de bail en cours, y compris ceux des recourants, seront repris par l'acquéreur. Cet acte indique encore que la présente autorisation ne saurait être invoquée ultérieurement pour justifier une aliénation individualisée des six lots concernés en application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. Cette condition ferait en outre l'objet d'une mention au registre foncier, requise par le DT en application de l'art. 962 al. 1 CC.

De plus, le tribunal constate qu'à teneur des conclusions d'accord du 14 novembre 2022, homologuées par le 5 \_\_\_\_\_, désormais entré en force et que les parties sont condamnées à exécuter à teneur de ce dernier, le bloc des six appartements ne pourra ultérieurement être aliéné qu'en bloc. Si, comme retenu par la chambre administrative dans l'13 \_\_\_\_\_ également en force, ce jugement ne porte pas valablement sur les appartements 1 et 2, il n'en demeure pas moins qu'il reste applicable s'agissant des appartements 3, 4 et 5.

Ainsi, force est de retenir que les modalités précitées sont à même de préserver l'affectation locative des appartements 1 à 2 visés par le présent recours. En effet, au vu desdites modalités, il apparaît que la situation, tant des appartements que des locataires concernés, ne subira aucune modification du fait de l'aliénation autorisée par l'arrêté contesté. Dès lors, il ne peut être retenu que l'intérêt public au maintien du parc locatif – qui est, de l'aveu même des recourants dans leur écriture du 2 octobre 2023, particulièrement marqué à Genève compte tenu du taux de vacance – serait mis en cause en raison de la délivrance de l'autorisation litigieuse.

Cette absence de risque d'atteinte à l'intérêt public au maintien du parc locatif ne saurait être modifiée du fait de la vente, par D \_\_\_\_\_ SA, d'un appartement de 4 pièces sis dans l'immeuble situé avenue \_\_\_\_\_ [GE] 11 \_\_\_\_\_ -12 \_\_\_\_\_ au locataire de ce dernier, dont les recourants se prévalent pour en déduire la mauvaise foi des intimés et, partant, le risque de ventes individualisées des appartements 1 et 2 avec une sortie du marché locatif. Tout d'abord, il sera relevé que cet appartement, situé dans un autre immeuble que ceux faisant l'objet du présent litige, n'a aucun lien avec les lots litigieux. En outre, il sera constaté qu'à teneur de la transaction du \_\_\_\_\_ 2022 homologuée par le 10 \_\_\_\_\_ (cause 8 \_\_\_\_\_) produite par C \_\_\_\_\_ SA dans le cadre de la présente procédure, le lot en question de l'immeuble sis avenue \_\_\_\_\_ [GE] 11 \_\_\_\_\_ -12 \_\_\_\_\_ était expressément exclu de l'interdiction faite à D \_\_\_\_\_ SA d'aliéner autrement qu'en bloc les appartements dont elle avait fait l'acquisition dans ledit immeuble. Dès lors, la vente du lot réservé en faveur du locataire de ce dernier ne contrevenait nullement à une transaction entérinée par un jugement entré en force, ni aux engagements pris dans ce cadre de ne pas procéder à des ventes individualisées des appartements alors concernés. En outre, il ressort des explications de C \_\_\_\_\_ SA que cette exception

était due au fait qu'un droit d'emption sur ce lot avait été annoté en faveur du locataire concerné - ce que les recourants ne contestent pas - le 1<sup>er</sup> juillet 2020, soit bien antérieurement à la procédure initiée en septembre 2022 qui avait conduit à l'homologation de la transaction précitée. Partant, les recourants – qui sont, pour rappel, au bénéfice d'une seule option d'achat non notariée - ne sauraient tirer aucun argument de la vente de cet appartement non concerné par la présente procédure à un locataire, étant précisé que les motifs pour lesquels les recourants exposent ne pas être au bénéfice d'un tel droit d'emption, soit les conseils mal avisés de la régie, ne sauraient être déterminants, sous l'angle du droit administratif.

Pour ces mêmes motifs, aucune violation du principe d'égalité de traitement au sens de l'art. 8 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) n'est à déplorer ici, faute de situations similaires, conformément aux conditions posées par la jurisprudence (cf. ATF 146 II 56 consid. 9.1 ; 144 I 113 consid. 5.1.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 ; 137 I 167 consid. 3.5 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.1.2 ; 1C\_270/2021 du 1<sup>er</sup> octobre 2021 consid. 3.1 ; 2C\_538/ du BUG: PAS DE REMPLACEMENT POUR '1er décembre 2020' consid. 3.2 ; 2C\_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3).

Pour le surplus, dans le présent cas, aucun intérêt général, privé ou public ne s'oppose à l'aliénation autorisée, à teneur des éléments au dossier, étant rappelé que ladite vente ne modifiera, comme vu supra, ni la situation des appartements, qui demeureront inclus dans le parc locatif genevois et dont l'éventuelle revente ne pourra être effectuée qu'en bloc selon mention à inscrire au registre foncier, ni celle de leurs locataires, dont les baux seront repris par l'acquéreur.

Quant à la question d'une éventuelle aliénation des appartements 1 et 2 aux recourants et des intérêts, privés et/ou publics, qui pourraient découler d'une telle opération, ils ne peuvent être pris en compte par le tribunal.

En effet, 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).

Or, in casu, cette décision porte sur une autorisation d'aliéner les appartements 1 et 2 à D\_\_\_\_\_ SA. Partant, la question qu'il appartient au tribunal de trancher, dans le cadre de la présente procédure, est celle de savoir si c'est à bon droit que ladite autorisation a été délivrée au regard du droit public applicable, notamment la LDTR

et le RDTR, et non de déterminer si une aliénation des appartements 1 et 2 en faveur des recourants aurait été préférable.

En effet, une potentielle aliénation des deux lots concernés aux recourants apparaît, en l'état, purement abstraite et hypothétique. Une telle aliénation devrait, cas échéant, remplir certaines conditions et faire l'objet d'un examen par l'autorité compétente, soit le DT, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce, faute de demande d'aliénation déposée auprès du département précité dans ce sens par le propriétaire des lots concernés. Partant, le tribunal ne saurait examiner cette question, sauf à outrepasser l'objet du présent litige.

Partant, c'est à bon droit et sans abuser de son pouvoir d'appréciation que le DT a considéré, en application de l'art. 39 al. 2 LDTR, qu'aucun motif d'intérêt public ou d'intérêt général ne s'opposait à la délivrance de l'autorisation d'aliéner VA 6 \_\_\_\_\_ contestée.

35. En conclusion, mal fondé, le recours sera rejeté.
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), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'600.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.
37. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à raison de CHF 1'000.- en faveur de C \_\_\_\_\_ SA, CHF 1'400.- en faveur de D \_\_\_\_\_ SA et CHF 1'400.- en faveur de l'E \_\_\_\_\_ (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE PREMIÈRE INSTANCE**

1. déclare recevable le recours interjeté le 24 mai 2023 par Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du \_\_\_\_\_ 2023 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'600.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;
4. condamne les recourants, pris conjointement et solidairement, à verser une indemnité de procédure de :
  - CHF 1'000.- à C\_\_\_\_\_ SA ;
  - CHF 1'400.- à D\_\_\_\_\_ SA ;
  - CHF 1'400.- à l'E\_\_\_\_\_ ;
5. 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 30 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 : Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST, présidente, Suzanne AUBERT-LEBET, Claire BOLSTERLI, Thierry ESTOPPEY et Diane SCHASCA, juges assesseurs.

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière