RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2684/2020 LDTR JTAPI/615/2021

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 15 juin 2021

dans la cause

Monsieur A_____, représenté par CGI CONSEILS, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

EN FAIT

1. La parcelle n° 1_____, sise à rue B_____ sur la commune de C_____, comporte un immeuble de logements.

2. Selon l'extrait du registre foncier, l'immeuble a été soumis au régime de la propriété par étages (ci-après : PPE) à compter du _____1997. Il était auparavant la propriété d'une société immobilière.

3. À teneur de l'acte notarié du _____ 2011, Monsieur A_____ a acquis, à compter de cette date, par donation de la part de son père, Monsieur D_____, la nue-propriété de l'appartement n° 2_____ de cinq pièces et demie au rez-de-chaussée, inscrit au feuillet 3 _____ de cet immeuble. Ses parents ont conservé l'usufruit sur cet appartement, selon les termes de l'acte notarié précité.

4. L'appartement a été loué pour la dernière fois entre le 1er février 2018 et le 31 janvier 2020, pour un loyer annuel de CHF 43'200.-.

5. Par acte du 14 janvier 2020, M. A_____ et les époux E_____ et F_____ (ci-après : les acheteurs) ont conclu devant notaire un contrat de vente à terme de l'appartement précité, avec une condition suspensive liée à l'obtention de l'autorisation d'aliéner. En cas de non-obtention de celle-ci, le contrat de vente perdrait tous ses effets au _____ 2020. Le prix de vente convenu était de CHF 1'950'000.-.

6. Le 13 janvier 2020, une requête en autorisation d'aliéner a été adressée à l'office du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) du département du territoire (ci-après : DT ou le département) sous la plume de Maître G_____, notaire, en charge d'instrumenter la vente. Le formulaire ad hoc était joint à cette demande. Le motif de la vente était « convenance personnelle » et le but de l'achat était « établissement de la résidence principale ».

7. Par courrier du 16 janvier 2020, le département a informé le notaire qu'à la suite d'une première analyse du dossier, s'il devait statuer formellement, il se verrait contraint de rendre une décision de refus.

   Aucune des conditions 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 remplie. En effet, l'appartement avait été offert à la location par le passé, l'immeuble avait été soumis à la PPE après sa construction, et n'avait jamais fait l'objet d'une autorisation d'aliéner, ayant été acquis par donation en _____ 2011.

   L'intérêt privé de M. A _____ était purement commercial. Il n'avait pas démontré un besoin impératif de vendre l'appartement tandis que, comme les

acquéreurs envisageaient d'habiter personnellement l'appartement, celui-ci sortirait du parc locatif, alors qu'il en avait toujours fait partie. Cela aggraverait la pénurie de logements locatifs. Le maintien du parc locatif constituait à cet égard un intérêt public important. Le refus n'apparaissait ainsi pas disproportionné.

8. Le 5 février 2020, sous la plume de son notaire, M. A_____ a répondu au département. L'appartement ne rentrait pas dans un cas de l'art. 39 al. 4 LDTR.

Il souhaitait expliquer les motifs justifiant la vente. En premier lieu, il avait un besoin urgent de liquidités. Il devait en effet rembourser un prêt octroyé par son père dans le cadre de ses études effectuées à l'étranger en 2017 et 2018. Le remboursement de la dette arrivait à échéance _____ 2020. Son père exigeait cette somme, ayant pris sa retraite depuis le _____ 2020.

Ensuite, il prévoyait de créer son étude d'avocat et ne pouvait compter sur sa fortune. Il avait donc besoin de l'argent de la vente pour mener à bien son projet. Il joignait pour attester ses dires la convention de prêt signée avec son père et sa déclaration d'impôt 2018. Cet appartement était son seul élément de fortune et il ne possédait pas d'autres biens immobiliers en Suisse ou à l'étranger.

Enfin, cet appartement était trop grand pour ses besoins. Il souhaitait acquérir un bien de remplacement proche du lieu de vie de ses parents. Il habitait actuellement chez eux à H_____, sa commune d'origine. Il occuperait personnellement son nouveau bien.

Il demandait au département, au vu de ces éléments, de reconsidérer sa décision.

9. Par arrêté VA 3_____ du 7 juillet 2020, le département a refusé l'autorisation d'aliéner sollicitée par M. A_____.

Le logement considéré entrait dans une catégorie de logement où sévissait la pénurie. Les conditions de l'art. 39 al. 4 LDTR n'étaient manifestement pas remplies. L'appartement était soumis depuis 1997 au régime de la PPE, il avait été offert à la location et n'avait jamais été aliéné auparavant, ayant été acquis par donation en 2011. Il était d'intérêt public de préserver l'existence d'un nombre suffisant de logements répondant aux besoins prépondérants de la population (ci-après : BPP). La décision de refus n'était donc pas disproportionnée. En effet, le requérant ne faisait pas valoir d'intérêt privé particulier, notamment au sens de l'art. 13 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 avril 1996 (RDTR - L 5 20.01) tandis que l'intérêt privé des acheteurs ne pouvait l'emporter sur l'intérêt public et général susmentionné, l'acquisition étant projetée dans un but de convenance personnelle. En outre, destiné à l'habitation personnelle des acquéreurs, l'appartement perdrait son affectation locative.

10. Par acte du 3 septembre 2020, M. A_____, représenté par son conseil, a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) contre l'arrêté VA 3_____, concluant à son annulation et à la délivrance de l'autorisation requise, sous suite de frais et dépens. Il a joint un chargé de pièces.

    Aucun des motifs d'autorisation prévus à l'art. 39 al. 3 et 4 LDTR n'était rempli. Cependant, il existait un certain nombre de motifs d'intérêt privé justifiant l'octroi de l'autorisation d'aliéner. En particulier, l'appartement avait été individualisé il y a de nombreuses années. Habitant actuellement chez ses parents, il pouvait tout à fait décider d'occuper son appartement lui-même, conduisant au même résultat que sa vente, soit à sa sortie du parc locatif. Il n'y avait donc pas de sens à refuser l'autorisation d'aliéner pour ce motif.

    L'appartement était son seul bien immobilier, et il convenait ainsi de tenir compte de cet élément dans la pesée des intérêts à entreprendre. Il ne pouvait en effet être contraint à rester propriétaire du seul bien dont il disposait.

    Il avait besoin de liquidités afin de rembourser l'emprunt fait à son père pour ses études, acquérir un appartement correspondant à ses besoins et ouvrir son étude d'avocats. L'intérêt privé à aliéner le bien était similaire à celui prévu à l'art. 13 al. 3 let. b RDTR, même si aucun plan de désendettement formel n'avait été établi.

11. Dans ses observations du 7 décembre 2020, le département a conclu au rejet du recours, persistant dans les termes de sa décision du 7 juillet 2020. Il a produit son dossier.

    L'appartement comportait cinq pièces et demie. Il entrait donc dans une des catégories soumises à autorisation au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR.

    Il était apparu, dans le cadre de l'instruction du dossier, qu'aucun des cas de figure de l'art. 39 al. 4 LDTR n'était réalisé. En effet, l'immeuble n'avait pas été soumis au régime de la PPE ou d'une forme analogue depuis sa construction, il avait été loué depuis que le recourant en était propriétaire et n'avait jamais fait l'objet d'une autorisation d'aliéner.

    S'agissant de la pesée des intérêts, l'intérêt public et général à la préservation de l'affectation locative primait les intérêts privés tant du requérant que des acheteurs. En effet, l'intérêt privé du recourant était de pure convenance personnelle, et les explications fournies à cet égard n'entraient clairement pas dans les intérêts privés prépondérants fixé à l'art. 13 al. 3 RDTR. Il en allait de même pour les acquéreurs, lesquels souhaitaient en faire leur résidence principale, soustrayant ainsi l'appartement au parc locatif. Partant, c'était à bon droit qu'il avait refusé l'autorisation d'aliéner.

12. Dans sa réplique du 11 janvier 2021, le recourant a persisté dans les termes, conclusions et explications de son recours, et ajouté pour le surplus ce qui suit.

    Il contestait intégralement l'interprétation de la situation faite par le département. Son centre de vie se trouvait à I_____ (sic), commune dans laquelle il souhaitait acheter un appartement lui correspondant, plus petit. L'appartement qu'il souhaitait vendre était en effet trop grand pour ses besoins. Il n'avait pas la fortune nécessaire pour réaliser ses projets personnels et professionnels. Enfin, son intérêt privé était similaire à celui mentionné à l'art. 13 al. 3 let. b RDTR, même si aucun plan de désendettement n'avait été formellement conclu. Cependant, la reconnaissance de dette signée le _____ 2018 était assimilable à un tel plan de désendettement, puisqu'il s'engageait à rembourser à son père la somme de CHF 100'000.- à la retraite de ce dernier. Enfin, conformément à l'avis de la doctrine, l'obliger à rester propriétaire portait atteinte à son droit de propriété.

13. Dans sa duplique du 27 janvier 2021, le département a persisté dans ses conclusions et précédentes explications, indiquant ne pas avoir d'observations supplémentaires à formuler.

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 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. 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).

3. Le recourant ne conclut pas formellement à son audition, ni à celle des acheteurs mais il invoque les « déclarations des parties » à titre de preuve pour ses explications relatives aux motifs d'achat et de vente notamment.

4. Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves 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 138 III 374 consid. 4.3.2; 131 I 153 consid. 3). En outre, le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 134 I 140 consid. 5.3).

5. En l'espèce, le recourant a eu l'occasion, au cours de la présente procédure, de faire valoir ses arguments et de produire des pièces tant dans son recours que dans sa réplique. Par ailleurs, les motifs de vente et d'achat ne sont pas contestés au regard du dossier. Partant, il n'y a pas lieu de procéder à son audition, pas plus qu'à celle des acheteurs. Pour le surplus, le dossier soumis au tribunal de céans apparaît, au regard des pièces produites par les parties et des explications fournies par celles-ci, complet et lui permet de statuer en connaissance des éléments pertinents.

   Il ne sera donc pas ordonné d'autres actes d'instruction.

6. Le litige porte sur la conformité au droit de l'arrêté rendu par le département le 7 juillet 2020 VA 3_____, refusant d'autoriser l'aliénation de l'appartement de cinq pièces et demie n° 2_____, situé à rue B_____.

7. Le but poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment l'aliénation des appartements destinés à la location (art. 1 al. 1 et 2 let. c 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_68/2015 du 5 août 2015 consid. 2.3). Le refus de l'autorisation de vendre un appartement loué lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose n'est pas contraire au principe de la proportionnalité, dès lors qu'il est consécutif, de la part de l'autorité administrative, à une pesée des intérêts en présence et à une évaluation de l'importance du motif de refus envisagé au regard des intérêts privés en jeu. En effet, la restriction à la liberté individuelle ne doit pas entraîner une atteinte plus grave que ne l'exige le but d'intérêt public recherché (ATF 113 Ia 126 ss consid. 7b/aa p. 137 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.19/2003 du 8 avril 2003 consid. 2.1 ; ATA/355/2009 du 28 juillet 2009).

8. Conformément à 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 présent chapitre.

9. Les mesures de restriction visant l'aliénation des appartements destinés à la location sont prévues à l'art. 39 LDTR, qui dispose à son alinéa premier que l'aliénation, sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions et 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.

Le Conseil d'État a constaté qu'il y a pénurie, au sens des art. 25 et 39 LDTR, dans toutes les catégories des appartements d'une à sept pièces inclusivement (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, du 9 décembre 2020 - ArAppart - L 5 20.03).

10. En l'espèce, l'appartement n° 2_____ au rez-de-chaussée comporte cinq pièces et demie. Il entre en raison de son type dans la catégorie de logements où sévit la pénurie, ce qui n'est pas contesté. Il est soumis à autorisation d'aliéner. Il a déjà été loué, le dernier contrat de bail, à teneur du dossier, ayant été résilié le 20 octobre 2019 pour le 31 janvier 2020.

11. À teneur de l'art. 39 al. 2 LDTR, le département refuse l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. L'intérêt public et l'intérêt général résident dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués.

12. Cela étant, l'art. 39 al. 4 LDTR ("Motifs d'autorisation") prévoit que 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.

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).

13. En l'espèce, aucune des conditions énoncées à l'art. 39 al. 4 let. a à d LDTR n'est satisfaite. Il faut donc 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).

14. Le département bénéfice 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 8 janvier 2013 ; 1C_497/2012 du 9 janvier 2013).

15. En outre, 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).

16. Selon l'art. 13 al. 1 RDTR, dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation d'aliéner, le département procède à la pesée des intérêts privés et publics en présence.

    Dans le cadre de la pesée générale des intérêts, l'art. 13 al. 3 RDTR prévoit que l'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement pour l'un des motifs suivants :

    a) nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession ;

    b) nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement ;

    c) prise d'un nouveau domicile en dehors du canton.

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. Il s'agit en outre d'une présomption, qui peut être exceptionnellement renversée. L'autorisation peut ainsi être refusée dans des cas particuliers où le département estime que l'invocation de ces circonstances constitue un moyen de détourner la loi (ATA/999/2014 du 16 décembre 2014 ; Emmanuelle GAIDE/Valérie DEFAGO GAUDIN, op. cit., p. 436 ch. 4.7.5)

17. 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).

18. Le besoin d'assainissement financier du vendeur est un cas particulier de l'intérêt privé du vendeur. Le requérant doit démontrer par pièces que sa situation financière est mauvaise et qu'il a pris des mesures d'assainissement, ceci pour éviter des poursuites ou une mise en faillite. Un simple désir de se désendetter ne suffit pas (Emmanuelle GAIDE/Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., n. 4.774 p. 446 et les références ; ATA/449/2013 consid. 11).

19. Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que l'intérêt public poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existant procède d'un intérêt public important (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 p. 211 ; ATF 113 Ia 126 consid. 7a p. 134 ; ATF 111 Ia 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_139/2011 du 14 juillet 2011, consid. 2.3). Le refus de vendre un appartement loué lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose n'est pas une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété, pourvu que l'autorité administrative effectue une pesée des intérêts en présence et évalue l'importance du motif du refus au regard des intérêts privés en jeu (ATF 113 Ia 126 consid. 7b/aa p. 137 ; Arrêts du Tribunal fédéral dans les causes 1C_139/2011 du 14 juillet 2011 consid. 2.3 ; 1C_137/2011 consid. 2.2 ; 1C_141/2011 consid. 3.2 ; 1C_143/2011 consid. 2.2).

20. En l'espèce, les intérêts qui s'opposent sont, d'une part, les intérêts privés des acquéreurs et du propriétaire à la vente et, d'autre part, l'intérêt public à la protection du parc locatif.

Il ressort du dossier que les acheteurs souhaitent habiter l'appartement. Ils ne prévoient donc pas de maintenir l'affectation locative de cet appartement.

L'intérêt des acheteurs de pure convenance personnelle n'est ainsi pas déterminant en l'espèce.

Il reste à considérer l'intérêt privé du recourant et déterminer si ce dernier est spécial et prime sur l'intérêt public à la préservation du marché locatif.

En l'espèce, ce dernier allègue trois motifs pour justifier la vente de l'appartement, lequel constitue sa seule propriété. Le premier est le remboursement d'une dette de CHF 100'000.- à son père, le second la création de son étude d'avocats, et finalement l'achat d'un bien « de remplacement », plus petit, dans sa commune d'origine, à H_____.

Selon le recourant, ses motifs de vente seraient similaires en substance à l'intérêt privé mentionné à l'art. 13 al. 3 let. b RDTR. Or, la notion d'assainissement au sens de l'art. 13 al. 3 let. b RDTR implique une nécessité de se désendetter en se défaisant de son patrimoine financier pour éviter des poursuites ou une mise en faillite et non pas le seul désir de se désendetter (ATA/449/2013 précité), ce qui n'est pas le cas du recourant. Il sera dans un premier temps souligné qu'une reconnaissance de dette n'est pas assimilable à un plan de désendettement. Ensuite, aucun élément ne permet de démontrer que le père du recourant lui a effectivement réclamé d'être remboursé et encore moins qu'il aurait déjà initié le remboursement de sa dette. En effet, à ce sujet, seule la reconnaissance de dette signée le _____ 2018, attestant de l'engagement du recourant à rembourser la somme de CHF 100'000.- au moment de la retraite de son père, au plus tard fin _____2020, figure au dossier. Aucune mention de la dette n'apparait d'ailleurs dans la déclaration d'impôt 2018 du recourant, seul document fiscal transmis, à l'exception de déclarations plus récentes. Il ne peut donc être considéré que sa situation est similaire à celle d'une personne devant impérativement se désendetter.

Il ne peut ainsi être considéré que l'intérêt privé du recourant et sa volonté de rembourser son père, soit, pour reprendre ses termes « similaire à l'intérêt privé mentionné à l'art. 13 al. 3 let. b RDTR ». Il n'est ainsi pas démontré qu'il doive impérativement assainir sa situation, et vendre son unique bien immobilier à cet effet.

Les deux autres motifs avancés par le recourant ne sont pas étayés de manière substantielle. S'agissant de la création de son étude d'avocat et de l'achat d'un bien de remplacement, plus petit, aucun document n'a été produit, autre qu'une déclaration d'impôts de 2018 et ses comptes bancaires au 31 décembre 2019. Le recourant ne démontre pas faire l'objet d'un endettement, ni qu'un manque de liquidités l'empêcherait de réaliser ses projets, qui ne sont pour l'instant pas concrétisés. Au regard des pièces produites, il n'apparait en effet pas que le recourant ait établi que ses projets seraient irréalisables en raison d'un manque de liquidités. Aucun document attestant de démarches pour acheter un autre bien plus

petit, le financer ou encore concernant la création d'une étude d'avocats et son financement, ne ressort du dossier. Il s'agit plutôt d'une volonté de bénéficier de liquidités importantes, en vue de projets futurs actuellement non concrétisés.

L'intérêt privé du recourant n'est ainsi pas prépondérant face à l'intérêt public et général auquel il doit céder le pas en période de pénurie de logements.

21. En conséquence, en faisant primer l'intérêt public et général sur l'intérêt privé, le département n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation découlant de l'art. 13 al. 1 RDTR. Son raisonnement ne prête pas le flanc à la critique, ne révélant en tout état pas un excès ou un abus de son pouvoir d'appréciation.

22. 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), le recourant, qui succombe, est condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 3 septembre 2020 par Monsieur A_____ contre la décision du département du territoire du 7 juillet 2020 ;

2. le rejette ;

3. met à la charge du recourant un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;

4. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

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 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 : Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST, présidente, Suzanne AUBERT-LEBET, Evis BARANYAI, Claire BÖLSTERLI et Thierry ESTOPPEY, 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