

Aliénation d'un  
appartement loué ; refus de  
l'autorité administrative

Art. 1 al. 2 lit. c,  
39 LDTR/GE ; 13 RDTR/GE ;  
26 al. 1 Cst.

La loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) a pour **but la préservation de l'habitat et des conditions de vie** existants en prévoyant notamment des **restrictions quant à l'aliénation des appartements destinés à la location** ; ces restrictions sont **conformes à la garantie de la propriété** dans la mesure où 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** ; l'autorité doit se livrer à une **pesée complète des intérêts en présence** et ne peut **pas se contenter d'évoquer de manière générale la nécessité de maintenir le logement dans le régime locatif**, sans quoi une autorisation de vente ne serait pratiquement jamais possible ; elle doit faire état de **circonstances concrètes qui font apparaître que la vente ne répond pas à un réel besoin de l'acquéreur ou du vendeur**, notamment en cas d'opération spéculative ou purement commerciale ; en l'espèce, le vendeur n'a pas clairement démontré son besoin de se désendetter pour assurer son train de vie ; en outre, l'intérêt de la locataire à acheter le bien litigieux n'est que de pure convenance personnelle puisqu'il s'agit de réduire ses frais de logement ; dans ces circonstances, l'autorité précédente pouvait sans arbitraire refuser la vente de l'appartement (c. 2).

#### Composition

MM. les Juges fédéraux Merkli, Président,  
Fonjallaz et Eusebio.  
Greffier : M. Kurz.

#### Participants à la procédure

A., représenté par  
Me Dominique Burger, avocate,  
recourant,

contre

ASLOCA, Association genevoise des locataires,  
intimée,

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie de la République et canton de Genève.

#### Objet

aliénation d'appartements loués,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre administrative, du 12 juillet 2016.

#### Faits :

A.

A. est propriétaire de bâtiments d'habitation situés avenue B. et chemin C. à Genève. Le 8 mars 2011, il a conclu avec D. un contrat de bail portant sur l'appartement n° 7.01 de quatre pièces au quatrième étage du n°... avenue B., soit une part de copropriété correspondant aux 850/00 de la parcelle concernée. Le 7 septembre 2012, une promesse de vente a été passée pour cet appartement. Le 2 juin 2014, A. a requis du département cantonal compétent (actuellement le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ci-après le DALE) l'autorisation de vendre l'appartement à la locataire, celle-ci désirant s'établir à long terme.

Le 16 mars 2015, le DALE a autorisé la vente pour un prix de 1'340'000 fr., considérant que le vendeur était propriétaire de dix des onze appartements que comptait l'immeuble, qu'il s'était installé hors du canton et que l'acheteuse occupait l'appartement depuis plus de trois ans. Plus de 60% des locataires en place avaient accepté l'aliénation et obtenu la garantie qu'ils ne seraient pas contraints d'acheter leur appartement ou de partir. Les conditions posées à l'art. 39 de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR, RS/GE L 5 20) étaient remplies.

B.

Par jugement du 27 octobre 2015, le Tribunal administratif de première instance a admis le recours formé par l'Association genevoise des locataires (ASLOCA). Le propriétaire avait déjà fait don de plusieurs appartements, ce qui mettait en doute les nécessités financières de vendre l'appartement. L'intérêt de l'acheteuse était avant tout économique puisqu'il s'agissait à terme de réduire ses charges liées au logement. L'intérêt public au maintien du marché locatif devait l'emporter, même si l'opération n'avait pas de caractère spéculatif. Le propriétaire ne pouvait se prévaloir d'une prétendue assurance donnée par le DALE dans un courrier du 5 avril 2005.

C.

Par arrêt du 12 juillet 2016, la Chambre administrative de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté le recours formé par A. et D.. L'intérêt de cette dernière était de pure convenance, l'acquisition du logement ayant été prévue dès la prise de bail. Le vendeur, qui avait fait don de plusieurs appartements à des membres de sa famille, ne se trouvait pas dans une situation financière lui imposant une vente; la vente en bloc des dix appartements qu'il détenait n'apparaissait pas impossible. Le cas n'était pas comparable à celui qui avait fait l'objet de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_68/2015 du 5 août 2015, et le courrier du département du 5 avril 2005 ne se rapportait pas à la présente espèce.

D.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A. demande au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt de la Chambre administrative et de confirmer l'arrêté du 16 mars 2015 autorisant la vente.

La Chambre administrative persiste dans les considérants et le dispositif de son arrêt. Le DALE conclut à l'admission du recours, l'ASLOCA à son rejet. D. ne s'est pas déterminée. Le recourant et l'ASLOCA ont déposé des observations complémentaires, persistant dans leurs motifs et conclusions respectifs.

Considérant en droit :

1.

Dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public, le recours est recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recourant a pris part à la procédure devant le TAPI puis la Cour de justice; bénéficiaire d'une autorisation de vente délivrée par le DALE, il est particulièrement touché par l'arrêt attaqué qui confirme le refus prononcé par le

TAPI. Il a donc la qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Pour le surplus, le recours est formé dans le délai utile, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

2.

Le recourant se plaint d'arbitraire dans l'application de l'art. 39 LDTR et 13 du règlement d'application de cette loi (RDTR, RS/GE L 5 20.01). Il reproche à la Chambre administrative de ne pas avoir tenu compte de l'ensemble des intérêts en présence. Propriétaire d'un ensemble de bâtiments, il aurait organisé sa retraite dès la fin des années 2000 en vendant ses immeubles afin de se désendetter et d'obtenir des liquidités pour assurer son train de vie. Il avait soumis ses immeubles au régime de la PPE et aurait obtenu confirmation par le département que des ventes seraient possibles aux conditions fixées par la LDTR. Plusieurs aliénations avaient ainsi pu avoir lieu et des appartements avaient été donnés à des membres de sa famille. Changeant sa pratique, le département avait refusé des ventes de gré à gré dans les immeubles que le recourant détenait encore en totalité, tout en reconnaissant dans les autres cas qu'une vente en bloc n'était pas possible. La cour cantonale aurait méconnu ce dernier fait, qui prive pratiquement le recourant de toute possibilité de vente. La cour cantonale aurait aussi omis de tenir compte du fait que les appartements en question sont de haut standing, avec des loyers élevés. L'intérêt de l'acquéreuse aurait lui aussi été largement sous-estimé. Le recourant se prévaut de l'arrêt 1C\_68/2015 du 5 août 2015 dans lequel le refus de l'autorisation d'aliéner avait été jugé disproportionné.

2.1. Appelé à revoir l'application du droit sous l'angle restreint de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement préférable - paraît possible (ATF 141 I 172 consid. 4.3.1 p. 177; 137 I 1 consid. 2.4 p. 5). En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables; encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 141 I 49 consid. 3.4 p. 53 et les arrêts cités).

**2.2. La LDTR a pour but la préservation de l'habitat et des conditions de vie existants, en prévoyant notamment des restrictions quant à l'aliénation des appartements destinés à la location (art. 1 al. 2 let. c LDTR). Ces mesures figurent à l'art. 39 de la loi, dont la teneur est la suivante:**

Art. 39 Aliénation

1 L'aliénation, sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales), d'un appartement à usage d'habitation, jusqu'alors offert en location, est soumise à autorisation dans la mesure où l'appartement entre, à raison de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie.

Motifs de refus

2 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.

Exception

3 Afin de prévenir le changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif, **le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis trois ans au moins, d'acquiescer ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si les conditions suivantes sont réunies:**

- 60 % des locataires en place acceptent formellement cette acquisition; dans ce cas cependant, les locataires restants devront obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.

Motifs d'autorisation

4 Le **département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci:**

- a) a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue;
- b) était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée;
- c) n'a jamais été loué;
- d) 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.

Relogement du locataire

5 Au cas où l'autorisation est délivrée, celle-ci peut être soumise à certaines conditions concernant le relogement du locataire.

**L'art. 13 RDTR précise encore:**

Art. 13 Pesée des intérêts

1 Dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, **le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence.**

Acquisition par le locataire en place

2 En cas de projet d'acquisition au sens de l'art. 39 al. 3 LDTR, le vendeur et le locataire en place désireux de se porter acquéreur de son logement informent par écrit les autres locataires de l'immeuble de la transaction envisagée. Les locataires qui acceptent l'acquisition doivent le faire par écrit.

Intérêt privé prépondérant

3 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.

2.3. **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 p. 211 s.; 113 la 126 consid. 7a p. 134; 111 la 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités). 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'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. 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 113 la 126 consid. 7b/aa p. 137; arrêt 1C\_141/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.2).

2.4. **Le recourant ne prétend pas que les conditions de l'art. 39 al. 4 LDTR seraient réunies. En revanche, il n'est pas contesté que plus de 60 % des locataires concernés ont donné leur accord par écrit à la vente litigieuse, ni que l'acheteuse occupe son logement depuis plus de trois ans, de sorte que la vente requise bénéficie de la présomption instituée à l'art. 39 al. 3 LDTR. Il s'agit toutefois d'une présomption réfragable. Dans cette perspective, l'autorité doit se livrer à une pesée complète des intérêts en présence** (art. 13 RDTR); **elle 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; elle doit faire état de circonstances concrètes faisant apparaître que la vente ne répond pas à un réel besoin de l'acquéreur ou du vendeur, par exemple en cas d'opération spéculative ou purement commerciale** (cf. arrêts 1C\_68/2015 du 5 août 2015; 1C\_357/2012 du 8 janvier 2013 et 1C\_497/2012 du 9 janvier 2013).

**2.5. Le recourant invoque la nécessité d'organiser sa retraite, de se désendetter et d'assurer son train de vie. Force est toutefois de constater, avec l'instance précédente, qu'un tel besoin n'est pas clairement démontré.** Le recourant est en effet propriétaire d'un ensemble d'immeubles et a pu procéder à des ventes en bloc de plusieurs d'entre eux. Il a par ailleurs donné certains appartements aux membres de sa famille et continue de percevoir le revenu des appartements mis en location. **Le recourant n'ayant produit aucun document sur l'état de ses finances, les instances cantonales pouvaient sans arbitraire retenir que ses besoins n'étaient pas démontrés.** Les assurances données par le Département en 2005 ne se rapportaient pas à une opération particulière. Elles ne pouvaient pas concerner la promesse de vente passée plusieurs années plus tard, ce d'autant moins que, comme le recourant le relève lui-même, les autorités ont par la suite adopté une pratique plus restrictive. Sur ce point également, l'arrêt attaqué n'a rien d'arbitraire. Le recourant affirme que l'appartement serait de haut standing, sans toutefois prétendre qu'il serait soustrait du champ d'application de la loi, tel que défini à l'art. 25 LDTR.

Le recourant ne saurait par ailleurs se prévaloir de l'intérêt de l'acheteuse dans la mesure où celle-ci, partie à la procédure devant les instances précédentes, a renoncé à recourir au Tribunal fédéral. Quoiqu'il en soit, **il n'était pas non plus insoutenable de retenir que l'intérêt de celle-ci était également de pure convenance personnelle puisqu'il s'agit en définitive de réduire ses frais de logement.** Les autorités cantonales pouvaient se montrer plus sévères à l'égard d'une locataire qui avait d'emblée convenu d'un achat et n'avait occupé l'appartement durant trois ans que dans le but de satisfaire aux conditions posées par l'art. 39 al. 3 LDTR.

La cour cantonale a enfin rappelé avec raison que l'arrêt 1C\_68/2015 dont se prévaut le recourant se rapportait à des circonstances très particulières: il s'agissait d'une vente unique au-dessous du prix du marché, alors qu'en l'occurrence, le recourant entend procéder à plusieurs opérations sans prétendre pratiquer des prix particulièrement favorables.

3.

Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté. Conformément à l'art. 66 al. 1 LTF, les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant qui succombe. L'ASLOCA, qui a procédé sans recourir à un mandataire professionnel, n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie de la République et canton de Genève, à la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre administrative, et à D., Genève.

Lausanne, le 27 mars 2017

Au nom de la Ire Cour de droit public  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Merkli

Le Greffier : Kurz