

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

1C 85/2021

Arrêt du 6 septembre 2021

Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Kneubühler, Président,  
Chaix et Müller.  
Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure

1. A. \_\_\_\_\_,  
2. SI B. \_\_\_\_\_ SA,  
tous les deux représentés par Me Christophe Gal, avocat,  
recourants,

contre

Département du territoire de la République et canton de Genève, Office cantonal du logement et de la planification foncière, rue du Stand 26, 1204 Genève.

Objet

Autorisation d'aliéner,

recours contre l'arrêt de la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève du 22 décembre 2020 (ATA/1333/2020 - A/66/2019-LDTR).

Faits :

A.

C. \_\_\_\_\_ est administrateur président avec signature individuelle de Régie A.D. \_\_\_\_\_ SA, société dont la raison sociale est devenue D. \_\_\_\_\_ SA, le 30 juillet 2020 (ci-après: régie D. \_\_\_\_\_); son siège social se trouve à Genève.

La société E. \_\_\_\_\_ SA, dont C. \_\_\_\_\_ est également administrateur président, a pour but le commerce, l'importation et l'exportation, le courtage et la représentation de matières premières, de matériaux et de produits en tous genres, l'acquisition et l'exploitation de brevets, ainsi que la participation à d'autres entreprises. Depuis le 9 avril 2013, elle a son siège auprès de la régie D. \_\_\_\_\_.

La société immobilière (SI) B. \_\_\_\_\_ SA (ci-après: SI B. \_\_\_\_\_) a pour but l'achat, la vente, la construction, la location et l'exploitation de tous immeubles. Elle a également son siège auprès de la régie D. \_\_\_\_\_. C. \_\_\_\_\_ en est aussi administrateur président avec signature individuelle.

B.

Le 3 décembre 2003, E. \_\_\_\_\_ SA est devenue propriétaire de l'immeuble comportant trente-quatre appartements sis à l'avenue U. \_\_\_\_\_, sur la parcelle n o 11'567, feuillet 12 de la commune de Meyrin, située en troisième zone de développement.

Dès le 21 septembre 2007, l'immeuble a été soumis au régime de la propriété par étages (PPE).

En février 2013, C. \_\_\_\_\_, en sa qualité d'actionnaire de E. \_\_\_\_\_ SA, a cédé les actions de cette société à différentes personnes morales, dont il était administrateur ou administrateur président, ainsi qu'à différentes personnes physiques, dont A. \_\_\_\_\_. Ce dernier a ainsi acquis, le 26 février 2013, le certificat d'actions no 16, comportant trente-deux actions (nos 469 à 500), soit 3,2% du capital-actions, au prix de 129'000 fr. Un montant de 29'000 fr. était payable sur le compte de la régie D. \_\_\_\_\_ jusqu'au 28 mars 2013. Le solde de 100'000 fr. faisait l'objet d'un prêt vendeur à 2%, remboursable lors de la liquidation et nanti par le certificat d'actions, remis en pleine propriété. Une modification des statuts de E. \_\_\_\_\_ SA était en cours, en vue de partager le capital-actions en mille actions de 50 fr. La vente était basée sur la répartition future du capital-actions.

Le 6 mai 2013, les statuts de E. \_\_\_\_\_ SA ont été modifiés, cette dernière devenant une société immobilière d'actionnaires-locataires (ci-après: SIAL). La propriété d'un certificat d'actions de la société conférait, depuis lors, à l'actionnaire le droit de louer une partie déterminée des immeubles sociaux et/ou de leurs dépendances, selon le tableau de concordance. L'actionnaire concluait alors avec la société un bail conforme aux prescriptions légales et aux usages locaux.

Le tableau de concordance liait le certificat d'actions no 16 au lot de PPE no 6.04, correspondant à un appartement de quatre pièces de 89,4 m<sup>2</sup> au quatrième étage avec balcon de 11,4 m<sup>2</sup>, avec locaux annexes no 5'741 (cave et box).

Cet appartement était loué à une tierce personne depuis le 1er novembre 2006, conformément au contrat de cette date avec E. \_\_\_\_\_ SA et à l'avis de majoration du loyer émis par cette dernière le 4 juillet 2013.

### C.

Entre les mois de janvier et avril 2014, E. \_\_\_\_\_ SA a transféré à certains de ses actionnaires la propriété des lots de PPE de l'immeuble correspondant à leurs certificats d'actions.

Le 9 avril 2014, le registre foncier (RF) a adressé aux études de notaires genevoises une note relative aux "opérations de liquidation des SIAL et transformation des cessionnaires détenteurs de certificats d'actions en propriétaires d'étages", visant à transformer les actionnaires en propriétaires de parts de PPE. Depuis 1995 au moins, ces opérations n'étaient pas soumises à autorisation de vente au regard de la législation cantonale sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation. Il était toutefois apparu que les exigences légales pouvaient être contournées par diverses opérations juxtaposées dans l'application de cette pratique. Cette dernière était dès lors momentanément suspendue et les opérations en cause devraient dorénavant être soumises à l'autorité compétente, pour décision sur la question de l'assujettissement ou non à la législation sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation.

Par arrêtés du 27 juillet 2015, le Département cantonal du territoire (ci-après: DT) a refusé la délivrance des autorisations d'aliéner sollicitées par la régie D. \_\_\_\_\_ concernant les actes de transfert de parts de PPE intervenus de janvier à avril 2014. Ces arrêtés ont été confirmés sur recours par le Tribunal administratif de première instance de la République et canton de Genève (ci-après: TAPI) le 17 mai 2016 (cause cantonale JTAPI/487/2016), la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève le 17 janvier 2017 (ATA/38/2017) ainsi que par le Tribunal fédéral, le 23 novembre 2017 (cause 1C 124/2017).

Dans son arrêt 1C 124/2017 du 23 novembre 2017, le Tribunal fédéral a en particulier retenu que cette opération impliquait un changement dans le régime de propriété et avait pour but une individualisation des appartements, préalable à la sortie du marché locatif; cela pouvait sans arbitraire justifier l'application de l'art. 39 de la loi cantonale du 25 janvier 1996 sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR/GE; RS/GE L 5 20) (consid. 3.2). Il a par ailleurs estimé que la succession rapide des événements (vente des actions, constitution d'une SIAL et transfert des parts PPE) faisait apparaître qu'il s'agissait d'un montage mis sur pied dès l'origine; c'était à juste titre que les autorités cantonales y avaient vu une fraude à la loi visant à contourner les exigences et objectifs poursuivis par la LDTR/GE (consid. 4.4).

### D.

Le 20 juin 2018, A. \_\_\_\_\_ a conclu une convention de cession du certificat d'actions no 16 de E. \_\_\_\_\_ SA avec SI B. \_\_\_\_\_. Lors de l'achat du certificat d'actions par le prénommé, un prêt vendeur de 100'000 fr. avait été consenti, nanti par le certificat d'actions. L'appartement ne pouvant couvrir ses charges, le prêt avait été porté à 104'553 fr. 50 au 31 mars 2018. Le prêt avait été cédé à SI B. \_\_\_\_\_, qui souhaitait exercer son droit de gage. Le prix de vente était fixé à 159'552 fr. 50. Un montant de 55'000 fr. serait versé sur le compte de A. \_\_\_\_\_ et 104'552 fr. 50 seraient perçus par remboursement du prêt du même montant à la régie D. \_\_\_\_\_. La remise du certificat d'actions avait déjà eu lieu antérieurement à l'acte de cession, dans le cadre de la remise en garantie du prêt. La cession était soumise à autorisation du DT. En cas de refus, le cédant acceptait que son certificat antérieurement remis en pleine propriété, en garantie pour le prêt, soit saisi par SI B. \_\_\_\_\_.

Par requête du 2 juillet 2018, E. \_\_\_\_\_ SA, sur papier à en-tête de la régie D. \_\_\_\_\_ a sollicité auprès de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après: OCLPF), rattaché au DT, l'autorisation que A. \_\_\_\_\_ cède à SI B. \_\_\_\_\_ le certificat d'actions no 16. La régie D. \_\_\_\_\_ a réitéré cette demande les 3 et 24 octobre ainsi que 20 novembre 2018.

Vu l'arrêt du Tribunal fédéral 1C 124/2017 précité, A. \_\_\_\_\_ ne voulait pas rester dans E. \_\_\_\_\_ SA. Il avait trop de "liquidités bloquées par empêchement de financement en SIAL et a[vait] besoin de liquidités". C. \_\_\_\_\_ proposait de lui reprendre son certificat d'actions par le biais de sa société, la SI B. \_\_\_\_\_. S'agissant d'un objet de rendement acquis par une société

d'investissement, cet appartement resterait sur le marché locatif. La cession du certificat d'actions ne porterait aucunement préjudice à la situation de l'objet. La pesée des intérêts commandait la délivrance de l'autorisation sollicitée.

Par arrêté du 3 décembre 2018, le DT a refusé de délivrer l'autorisation d'aliéner. Le DT ne pouvait valider une opération subséquente à une opération menée dans le but de violer la législation cantonale sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation. Aucun des motifs d'autorisation n'était réalisé. A. \_\_\_\_\_ ne justifiait d'aucun motif permettant de conclure à un intérêt privé prépondérant.

Par acte du 7 janvier 2019, A. \_\_\_\_\_ et SI B. \_\_\_\_\_, représentés par la régie D. \_\_\_\_\_, ont recouru contre cet arrêté au TAPI. Par jugement du 19 mai 2020, le tribunal a admis le recours et annulé l'arrêté du DT du 3 décembre 2018. Il n'y avait pas de vente en bloc, A. \_\_\_\_\_ possédant un seul lot dans l'immeuble, ni de motifs d'assainissement financier. Le transfert n'avait pas pour effet de faire perdre l'affectation locative du logement, le titulaire du certificat d'actions restant légalement locataire. L'aliénation en cause, qui consistait en un simple changement d'actionnariat, ne permettait pas, d'une manière ou d'une autre, de parachever le processus d'individualisation de l'appartement concerné. Aucune étape supplémentaire n'était franchie dans la poursuite du but de faire sortir l'appartement du marché locatif, l'opération litigieuse ne faisant que répéter, sous l'angle juridique, l'opération lors de laquelle le certificat d'actions était passé de la propriété de E. \_\_\_\_\_ SA [ recte : C. \_\_\_\_\_ ] à A. \_\_\_\_\_. L'opération n'avait en outre aucun caractère spéculatif. Le cédant n'était pas un professionnel de l'immobilier et n'avait pas compris les enjeux des opérations. Le refus d'autorisation d'aliéner le contraignait à rester propriétaire, ce qui entraînait un certain nombre de conséquences juridiques. Son intérêt privé était suffisant pour autoriser l'aliénation.

E.

Le 26 juin 2020, le DT a recouru contre ce jugement à la Chambre administrative de la Cour de justice.

Par arrêt du 22 décembre 2020, la Cour de justice a admis le recours du département; le jugement du TAPI a en conséquence été annulé et l'arrêté départemental du 3 décembre 2018 rétabli. La cour cantonale a tout d'abord estimé que l'aliénation de l'appartement en cause, par le biais du transfert du certificat d'actions de la SIAL correspondant, était soumise à autorisation au sens de l'art. 39 LDTR/GE. Procédant ensuite à une pesée des intérêts, la Cour de justice a estimé que les intérêts publics poursuivis par la LDTR/GE s'agissant du maintien du parc locatif devaient l'emporter sur les intérêts privés du cédant, qui relevaient de la pure convenance, ainsi que sur les intérêts commerciaux de SI B. \_\_\_\_\_. L'aliénation en cause permettait de parachever l'individualisation de l'appartement et constituait une étape finale de la fraude à la loi mise sur pied dès l'origine.

F.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A. \_\_\_\_\_ et SI B. \_\_\_\_\_ demandent principalement au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt cantonal ainsi que l'arrêté du DT du 3 décembre 2018 et d'autoriser le transfert de propriété du certificat d'actions concerné. Subsidièrement, ils concluent au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La Cour de justice persiste dans les considérants et le dispositif de son arrêt. L'OCLPF conclut au rejet du recours. Les recourants ont répliqué, persistant dans les termes de leur recours.

Considérant en droit :

1.

Dirigé contre une décision finale prise en dernière instance cantonale dans une cause de droit public, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente; en tant que propriétaire, respectivement acquéreuse du certificat d'action no 16 de E. \_\_\_\_\_ SA, ils sont particulièrement touchés par la décision de refus confirmée en instance cantonale. Ils disposent dès lors de la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

2.

Les recourants se plaignent d'arbitraire dans l'appréciation et la constatation des faits.

2.1. Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF. Selon l'art. 97 al. 1 LTF, la partie

recourante ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte - en particulier en violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire - et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause. Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF, la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. Les faits et les critiques invoqués de manière appellatoire sont irrecevables (ATF 141 IV 369 consid. 6.3).

2.2. Les recourants reprochent à l'instance précédente de n'avoir pas retenu que, dans le cadre de la procédure devant le TAPI, le DT avait mentionné que les enquêtes avaient montré que le recourant 1 n'était pas un professionnel de l'immobilier, que ce domaine lui était totalement inconnu et qu'il lui était apparu que celui-ci n'avait pas compris les enjeux des opérations en cause; que le département était en conséquence disposé à lui accorder le bénéfice du doute quant à sa "volonté délictuelle" sur la question de savoir s'il était conscient que les opérations juridiques successives sur l'immeuble étaient constitutives d'une fraude à la loi.

2.2.1. On ne saurait nier le contenu des déterminations du DT devant le TAPI dont se prévalent les recourants (cf. déterminations du 27 septembre 2017), ni que le TAPI les a, dans une certaine mesure, faites siennes. Une telle argumentation est toutefois insuffisante à remettre en cause les constatations de l'instance précédente, ici seules en cause en raison de l'effet dévolutif complet du recours à la Cour de justice (cf. art. 67 al. 1 de la loi cantonale du 12 septembre 1985 sur la procédure administrative [LPA/GE; RS/GE E 5 10]; ATF 136 II 101 consid. 1.2; arrêt 1C 611/2020 du 10 mai 2021 consid. 1.2; arrêt 2C 32/2017 du 22 décembre 2017 consid. 2.5); cette dernière dispose du reste d'une pleine cognition en fait et en droit (cf. art. 61 et 66 ss LPA/GE). Se limiter à opposer les déclarations du DT aux constatations de l'instance précédente est ainsi impropre à démontrer l'arbitraire dans l'établissement des faits, d'autant moins que l'appréciation de la Cour de justice repose sur une analyse complète du dossier et de la chronologie des opérations ayant précédé la cession du certificat d'actions ici discutée.

2.2.2. La Cour de justice a ainsi souligné que l'acte de cession des actions de E. \_\_\_\_\_ SA au recourant 1 de 2013 mentionnait déjà la future modification des statuts et prévoyait en outre que l'échéance du "prêt vendeur" accordé par C. \_\_\_\_\_ était fixée à la liquidation de la SIAL. Cela instaurait dans les faits un paiement en deux temps: le premier lors de la conclusion de l'acte de cession et le second lorsque la part de PPE aurait été transférée et la SIAL liquidée. Cela permettait à C. \_\_\_\_\_ de rester économiquement propriétaire des actions tant que la part de PPE n'était pas transférée et la SIAL liquidée. Dans ces conditions, la Cour de justice pouvait, sans arbitraire, retenir que le recourant 1 n'était pas en marge de ce système et qu'il y avait sciemment participé dès la conclusion de la première cession. Celui-ci a d'ailleurs - aux termes de l'arrêt attaqué - expliqué devant le TAPI qu'il avait initialement acheté les actions dans le but de devenir, à terme, propriétaire de l'appartement (cf. jugement du TAPI du 19 mai 2020, En fait, ch. 25), ceci alors même qu'il ne s'agissait pas d'acheter une part de PPE ni même des actions dans une SIAL, mais simplement les actions d'une société propriétaire d'un immeuble.

2.2.3. Autre est enfin la question de savoir si le recourant 1 était animé par une intention délictuelle, ce que la Cour de justice n'a au demeurant pas établi. Cette question peut quoi qu'il en soit demeurer indécise, la présente procédure ne relevant pas de l'aspect pénal de l'opération litigieuse (cf. art. 44 LDTR/GE).

2.3. Sur le vu de ce qui précède, le grief est écarté.

### 3.

Toujours en lien avec l'établissement des faits, les recourants reprochent à la Cour de justice de n'avoir pas retenu l'existence d'une pratique du département selon laquelle ce dernier assortirait certaines aliénations d'une réserve "privant les bénéficiaires de l'autorisation [...] de la possibilité de se prévaloir de ladite autorisation dans le cadre d'une revente ultérieure". Les recourants voient également dans le refus de la Cour de justice d'instruire cet aspect une violation de leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst.).

3.1. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur

la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1). L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1).

3.2. Devant l'instance précédente, les recourants demandaient la production des cinquante dernières décisions octroyant des autorisations d'aliéner un appartement. Cette demande était formulée dans le but de démontrer l'existence d'une pratique du département tendant à la délivrance d'autorisations assorties d'une réserve concernant l'application ultérieure de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR. Selon cette disposition, le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi. La Cour de justice a cependant considéré que l'existence d'une telle pratique n'était pas déterminante dans le cas particulier, spécifiquement parce que l'aliénation litigieuse concrétisait l'individualisation de l'appartement; elle disposait en outre d'un dossier complet lui permettant de trancher le litige en toute connaissance de cause.

A l'appui de leur critique, les recourants n'exposent pas réellement en quoi cette appréciation serait arbitraire. Leur argumentation, qui se confond avec un argumentaire de fond, consiste en substance à affirmer que l'application de cette pratique au cas d'espèce permettrait d'autoriser la vente tout en évitant la concrétisation des risques d'exclusion du marché locatif poursuivis par la LDTR/GE. Ils perdent cependant de vue qu'une réserve écartant, le cas échéant, le bénéfice de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR/GE n'empêche pas l'individualisation de l'appartement sur laquelle se fonde, en l'occurrence, le refus d'autorisation du département, prononcé en application de l'art. 39 al. 1 et 2 LDTR/GE. Ainsi, dans la mesure où elle a confirmé ce refus au motif que l'opération litigieuse parachevait l'individualisation du logement, sans qu'aucun intérêt privé ne le justifie (cf. consid. 4.4.1-4.4.4 ci-dessous), la Cour de justice pouvait, sans arbitraire, refuser de faire droit à la réquisition de preuve des recourants.

Pour peu qu'il soit suffisamment motivé, le grief apparaîtrait mal fondé et doit être rejeté.

#### 4.

Devant le Tribunal fédéral, les recourants ne nient pas que l'appartement en cause entre dans une catégorie où sévit la pénurie. Ils ne soutiennent plus non plus que l'un des motifs imposant la délivrance d'une autorisation prévus par l'art. 39 al. 4 LDTR/GE serait en l'espèce réalisé. Ils font en revanche valoir une application arbitraire de l'art. 39 al. 2 LDTR/GE ainsi qu'une atteinte à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), contestant en particulier la pesée des intérêts ayant conduit au refus de l'autorisation requise. S'ils ne discutent pas directement que l'aliénation de l'appartement, respectivement la vente du certificat d'action auquel il est rattaché, est soumise à autorisation au sens de l'art. 39 al. 1 LDTR/GE, ils contestent cependant, dans leur critique de la pesée des intérêts, que cette opération aboutisse à l'individualisation de l'appartement. Dans ce cadre, ils reprochent encore - et notamment - à la Cour de justice d'avoir tenu compte de la fraude à la loi initiale, confirmée en dernier lieu par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 23 novembre 2017 (cause 1C 124/2017).

4.1. Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale ou communale 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 - même préférable - paraît possible (ATF 145 I 108 consid. 4.4.1 et les références citées). 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 144 III 368 consid. 3.1). Le grief d'application arbitraire du droit cantonal est soumis à des exigences de motivation accrue (art. 106 al. 2 LTF; cf. ATF 142 II 369 consid. 2.1).

4.2. Aux termes de l'art. 39 LDTR/GE, 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 (al. 1). 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 (al. 2). Quant à l'art. 39 al. 4 LDTR/GE, il prévoit une série d'hypothèses dans lesquelles, selon la jurisprudence cantonale, le département compétent est tenu de délivrer l'autorisation d'aliéner; il en va notamment ainsi dans le cas où l'appartement a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi (cf. art. 39 al. 4 let. d LDTR/GE).

4.2.1. Le but poursuivi par la LDTR/GE, 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/GE), procède d'un intérêt public important et reconnu (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4; 113 la 126 consid. 7a; 111 la 23 consid. 3a et les arrêts cités). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR/GE 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; arrêt 1C 141/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.2 publié in SJ 2011 I p. 357).

4.2.2. Selon la jurisprudence cantonale, dans le cas d'appartements en PPE, la vente en bloc doit être préférée à la vente par unités séparées, ce procédé-là ne mettant en principe pas en péril les buts de la LDTR/GE (arrêts 1C 137/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.2; 1C 180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.6). Le Tribunal fédéral a lui-même eu l'occasion de dire que la LDTR/GE s'applique lorsqu'un appartement est individualisé, puis vendu; elle ne saurait cependant 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 (arrêts 1C 137/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.2; 1P.2/1999 du 19 avril 1999 consid. 2f). Toutefois, même dans ce cas de figure, le fait de vendre "à la découpe" des immeubles locatifs en blocs de petites tailles a pour effet une transformation progressive de l'immeuble locatif contraire à l'esprit de la LDTR/GE (cf. art. 39 al. 3 in initio LDTR/GE). Une diminution de la taille des lots et, parallèlement, une multiplication du nombre des propriétaires tendent en effet indéniablement à mettre en péril le maintien de l'affectation locative des appartements loués ainsi que la préservation de loyers bon marché, maintenus en vertu du but de la LDTR/GE; cela augmente la probabilité d'une vente ultérieure de logements individualisés, et partant le risque d'une atteinte au parc immobilier locatif (cf. arrêts 1C 124/2017 du 23 novembre 2017 consid. 3.2; 1C 137/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.3; GAIDE/DÉFAGO GAUDIN, La LDTR, 2014, ch. 3.2 p. 414). Ainsi, même en cas de vente en bloc, l'aliénateur doit justifier d'un intérêt privé particulier primant l'intérêt public à la préservation du marché locatif (cf. arrêts 1C 137/2011 du 14 juillet 2011 consid. 3.3 in initio; 1C 180/2007 du 12 octobre 2007 consid. 5.7).

4.2.3. Intitulé "Pesée des intérêts", l'art. 13 du règlement d'application de la LDTR/GE du 29 avril 1996 (RDTR; RS/GE L 5 20.01), prévoit que, dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence (al. 1). L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement pour l'un des motifs suivants: nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession (al. 3 let. a); nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement (let. b); prise d'un nouveau domicile en dehors du canton (let. c).

4.3. En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'art. 5 al. 3 Cst., en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 52; 142 II 206 consid. 2.3 p. 209 s.). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 52; 142 II 206 consid. 2.3 p. 210; ATF 134 I 65 consid. 5.1 p. 72). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.5 et la jurisprudence citée).

4.4. En l'espèce, la Cour de justice a retenu que l'aliénation en cause était soumise à autorisation en application de l'art. 39 al. 1 LDTR/GE; elle a de même considéré qu'aucun des cas de délivrance d'une autorisation selon l'art. 39 al. 4 LDTR/GE n'était réalisé. L'octroi d'une autorisation reposait par

conséquent sur une pesée des intérêts effectuée en application de l'art. 39 al. 2 LDTR/GE. Le recourant 1 avait fait valoir sa volonté de ne pas rester dans la SIAL suite à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C 124/2017 du 23 novembre 2017. Or, le fait de vouloir sortir de la SIAL car le transfert des lots de PPE n'avait pu aboutir n'était pas un intérêt à prendre en compte, sauf à récompenser la mise en place d'un système frauduleux. Bien que le recourant 1 n'était pas partie à la procédure fédérale 1C 124/2017, celui-ci n'était pas en marge du système ainsi mis en place et y avait participé dès la première cession en 2013. Quant au besoin de liquidités invoqué, il n'avait pas été démontré; une partie du prix de vente était en outre destiné au remboursement du prêt contracté lors de la première cession, donc sans dégagement de liquidités. Il ne pouvait pas non plus se prévaloir des travaux dans l'appartement pour lesquels il affirmait

ne pouvoir réunir la somme: en tant qu'actionnaire, voire locataire, la prise en charge de ces travaux ne lui incombait pas; les différents devis étaient d'ailleurs adressés à E.\_\_\_\_\_ SA. Il n'était par ailleurs pas établi que le contrat de bail du locataire ait été transféré au recourant 1. Si le recourant 1 avait effectivement été contraint de prendre à sa charge les travaux, cela constituerait un élément supplémentaire confirmant le montage mis en place. Le recourant 1 n'avait enfin pas démontré son incapacité à rembourser le prêt sans l'aliénation sollicitée. L'aliénation de l'appartement n'était en définitive justifiée que par la seule convenance personnelle du recourant 1. S'agissant de la recourante 2, l'intérêt invoqué, savoir l'acquisition d'actions à titre d'investissement, relevait de motifs commerciaux. Ces intérêts privés devaient céder le pas à l'intérêt public au maintien de l'affectation locative de l'appartement. L'aliénation litigieuse permettait de parachever, à l'issue de toutes les opérations préalables, l'individualisation de l'appartement et de consacrer, par une autre voie, la fraude à la loi.

4.4.1. Les recourants affirment que, prises individuellement, les différentes opérations ayant précédé l'aliénation ici en cause ne seraient pas frauduleuses et seraient intervenues sans violation d'une quelconque loi. Cette argumentation est cependant sans pertinence tant il est évident que le système mis en place pour parvenir à l'individualisation de l'appartement ne se limite pas à une unique opération, par hypothèse conforme à la loi, mais à une série de manoeuvres visant à contourner les objectifs d'intérêt public poursuivis par la LDTR/GE (cf. arrêt 1C 124/2017 du 23 novembre 2017 consid. 3.2 et 4.4), lesquelles doivent être considérées conjointement. La vente des parts de PPE initialement projetée a certes été empêchée. Il n'est cependant pas insoutenable, au regard du contexte, de considérer que l'aliénation ici en cause représente une alternative qui, si elle n'était effectivement pas prévue au départ, permet d'aboutir au résultat initialement recherché: le rattachement de l'appartement au certificat d'action par la constitution d'une SIAL n'ayant jamais été validé - alors même que la location dans le cadre d'une SIAL constitue, selon la jurisprudence cantonale, une forme analogue à la propriété (cf. GAIDE/DÉFAGO GAUDIN, op. cit., ch. 2.3 p. 407; ch. 3 p. 413 et la référence) -, l'autorisation par le département de l'aliénation ici considérée permettrait de légitimer l'individualisation du logement, finalisant la fraude à la loi initialement constatée.

En outre, bien que la Cour de justice ne l'ait pas expressément évoqué, on peut se demander si, au danger de sortie du marché locatif qu'occasionne l'individualisation de l'appartement, ne s'ajoute pas le risque lié à la réserve prévue par l'art. 39 al. 4 let. LDTR/GE, qui, pour mémoire, commande à l'autorité de délivrer l'autorisation si l'appartement a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR/GE. Les recourants en conviennent, à tout le moins implicitement, lorsqu'ils estiment qu'une réserve excluant l'application de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR/GE permettrait de neutraliser les effets indésirables de la vente. Cet aspect peut toutefois demeurer indécis, la légitimation de l'individualisation par la délivrance de l'autorisation d'aliénation ici en cause suffisant en soi à concrétiser le risque d'atteinte au parc locatif genevois que la loi cherche à juguler (cf. GAIDE/DÉFAGO GAUDIN, op. cit., ch. 2.3 p. 407; ch. 2.8 p. 412 in fine; ch. 3 p. 413 et la référence).

4.4.2. Les recourants critiquent encore la Cour de justice pour avoir jugé que la volonté du cédant (recourant 1) de sortir de la SIAL ne pouvait être considérée, sauf à récompenser la fraude à la loi. Cette méprise serait la conséquence de la constatation inexacte des faits quant à la connaissance du recourant 1 du système (cf. consid. 2.2). Or, pour les motifs exposés ci-dessus, il n'y a pas lieu de revenir sur le fait que le recourant 1 faisait partie de ce système dès le début, par l'acquisition, en 2013, d'un certificat d'actions de E.\_\_\_\_\_ SA, dans le but de devenir propriétaire de l'appartement, sachant alors pourtant qu'il n'acquerrait ni parts de PPE ni actions de la SIAL (cf. consid. 2.2.1-2.2.2). C'est ainsi sans arbitraire que la Cour de justice a estimé que l'intérêt du recourant 1 à sortir d'un système dans lequel il était sciemment entré, et mis en place afin de contourner la loi, ne pouvait en tant que tel être protégé.

4.4.3. Les recourants reprochent de même à la Cour de justice d'avoir nié que l'aliénation se justifiait par un besoin de liquidités du recourant 1. Ils se bornent toutefois à affirmer que l'intérêt privé à un éventuel désendettement prévu à l'art. 13 RDTR ne serait pas le seul pouvant primer l'intérêt public au maintien du parc locatif poursuivi par la LDTR/GE. Sur le principe et de manière générale, on peut certes en convenir. Dans le cas particulier cependant, les recourants n'avancent aucune autre circonstance concrète commandant de s'écarter de l'appréciation de l'instance précédente; affirmer de manière générale que la titularité du certificat d'actions entraînerait "un certain nombre de conséquences juridiques, de responsabilités...." est à cet égard insuffisant (cf. art. 106 al. 2 LTF). Il faut d'ailleurs, avec la Cour de justice, reconnaître que l'essentiel du prix de vente interviendrait en remboursement du prêt initial consenti par C. \_\_\_\_\_; aussi l'opération ne dégagerait-elle guère de liquidités, ce que les recourants ne discutent au demeurant pas. Les recourants ne cherchent pas non plus à contredire l'instance précédente lorsqu'elle retient qu'il n'est pas établi que le recourant 1 serait dans l'incapacité de

rembourser le prêt sans l'aliénation sollicitée. Enfin, le recourant 1 affirme vouloir se défaire de son certificat d'actions pour s'éviter des dépenses supplémentaires liées à des travaux nécessaires. A cet égard, les recourants ne contestent cependant pas sérieusement que le contrat de bail avec le locataire en place n'a pas été transféré au recourant 1; prétendre appellatoirement avoir perçu des loyers est à cet égard insuffisant (art. 105 al. 1 et 2 LTF et art. 106 al. 2 LTF); ils ne soutiennent pas non plus que les devis des travaux invoqués ont été établis à l'ordre de E. \_\_\_\_\_ SA. L'appréciation de la Cour de justice, selon laquelle ces travaux n'ont pas effectivement été pris en charge par le recourant 1 doit partant être confirmée. A cela s'ajoute enfin, ce qui n'est pas non plus contesté, que les intérêts avancés par le recourant 1 dans sa requête d'autorisation d'aliéner sont en réalité des intérêts génériques qui ont également été invoqués par d'autres intéressés dans le cadre d'opérations d'aliénation d'actions de la SIALE. \_\_\_\_\_ SA (ainsi que d'une autre SIAL, également liée à C. \_\_\_\_\_), dans des causes parallèles. Dans ces conditions, considérer que les intérêts privés invoqués par le recourant 1 relèvent de la pure convenance ne procède pas d'arbitraire.

Par ailleurs, on ne saurait nier que l'intérêt de la recourante 2 s'avère strictement commercial. Les recourants ont d'ailleurs précisé, devant l'instance précédente, que l'acquisition du certificat d'actions intervenait à titre d'investissement. On ne comprend du reste pas en quoi le fait que le prix d'achat (129'000 fr.) soit - aux dires des recourants - relativement proche du prix de vente (159'552 fr. 50) enlèverait à l'opération et aux objectifs d'investissement poursuivis par la recourante 2 leur caractère commercial.

4.4.4. Les recourants soutiennent enfin que le raisonnement de la Cour de justice, retenant l'existence d'une individualisation, contraindrait le recourant 1 à rester propriétaire à vie de l'appartement, respectivement du certificat d'actions auquel celui-ci est rattaché. A cet égard, il faut certes concéder aux recourants que la restitution du certificat à C. \_\_\_\_\_ - évoquée par la Cour de justice -, en lieu et place d'une cession à la recourante 2, aboutirait au même résultat: une telle opération consacrerait également une individualisation du logement; elle ne permettrait pas un retour à la situation initiale, C. \_\_\_\_\_ ayant, en 2013, cédé des actions encore non rattachées à un logement particulier, la SIAL n'ayant été constituée que postérieurement. Cela ne signifie toutefois pas encore, contrairement à ce que soutiennent les recourants, que le cédant se trouverait dans l'impossibilité de se défaire de son certificat, le cas échéant par une modification préalable de la nature des actions et des statuts de la SIAL, dont l'administration est d'ailleurs toujours en main de C. \_\_\_\_\_; il n'appartient toutefois pas aux autorités judiciaires de trouver une solution à la sortie du recourant 1 d'un système dans lequel celui-ci est sciemment entré.

4.5. Sur le vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, c'est sans arbitraire que la Cour de justice a estimé que l'aliénation litigieuse était soumise à autorisation et qu'elle a, dans ce cadre, fait prévaloir, sur les intérêts privés des recourants, l'intérêt public important au maintien de l'affectation locative des appartements loués défendu par la LDTR/GE (cf. ATF 128 I 206 consid. 5.2.4; 113 la 126 consid. 7a; 111 la 23 consid. 3a et les arrêts cités), ici mis en péril par la concrétisation de l'individualisation de même que par le jeu de l'art. 39 al. 4 let. d LDTR/GE. Le refus d'autorisation apparaît par ailleurs proportionné, apte et nécessaire à atteindre ce but (cf. ATF 143 I 403 consid. 5.6.3). La restriction au droit de propriété, matérialisée par le refus d'autorisation, répond partant également aux critères de l'art. 36 al. 2 et 3 Cst., l'existence d'une base légale n'étant pas discutée (art. 36 al. 1 Cst.).

Le grief apparaît en définitive mal fondé et doit être rejeté.

5.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais des recourants, qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'est pas alloué de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.

Le présent arrêt est communiqué au mandataire des recourants, au Département du territoire de la République et canton de Genève ainsi qu'à la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève.

Lausanne, le 6 septembre 2021  
Au nom de la Ire Cour de droit public  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Kneubühler

Le Greffier : Alvarez