

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/834/2011-LDTR

ATA/115/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 26 février 2013

dans la cause

ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES (ASLOCA)

représentée par Me Christian Dandrès, avocat

contre

X_____ S.A.

représentée par Me Alexandre de Weck, avocat

et

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
1^{er} novembre 2011 (JTAPI/1185/2011)**

EN FAIT

1. X_____ S.A. (ci-après : X_____) est une société anonyme ayant son siège à Berne et dont le but social réside notamment dans la détention de biens immobiliers à usage d'habitations, commerciaux, industriels ou de bureaux.
2. X_____ était propriétaire de 3 appartements de l'immeuble _____, avenue de Y_____, immatriculés aux feuillets _____ n° 4 (appartement et loggia n° 2.01), _____ n° 14 (appartement n° 4.04) et _____ n° 26 (appartement n° 7.04) de la commune de Meyrin, ainsi que des parts de copropriété y afférentes sur les lots communs immatriculés aux feuillets _____ sous n° 1, _____ n° 2, _____ n° 3, _____ n° 5 (appartement n° 2.02), _____ n° 7 (appartement et loggia n° 3.01), _____ n° 11 (appartement et loggia 4.01), _____ n° 16 (appartement et balcon n° 5.02), _____ n° 18 (appartement n° 5.04) et _____ n° 21 (appartement et balcon n° 6.03).

Les feuillets n^{os} 1, 2 et 3 susmentionnés se rapportent à des locaux en sous-sol, non à des appartements.

Auparavant détenu par une société immobilière nommée « SI_____B », l'immeuble est soumis au régime de la propriété par étages (ci-après : PPE) depuis le 22 décembre 2003.

Les lots communs de l'immeuble non grevés d'un droit exclusif étaient détenus en mains communes par tous les copropriétaires de l'immeuble, réunis en société simple.

3. Les 20 et 22 décembre 2006, X_____ a conclu une promesse de vente au bénéfice de Madame et Monsieur R_____, en copropriété pour une moitié chacun, portant sur les droits de copropriété par étages de 120,9/1000^{èmes} de la parcelle n° _____, soit les locaux faisant l'objet d'un droit exclusif immatriculés aux feuillets _____ n° 4, 14 et 26, ainsi que les droits y afférents dans la société simple propriétaire des droits de PPE pour 271,1/1000^{èmes}, immatriculés aux feuillets n° _____ n^{os} 1, 2, 3, 5, 7, 11, 16, 18 et 21.
4. Afin de procéder à cette vente, X_____ a reçu le 14 mars 2007 une autorisation d'aliénation, conformément à l'art. 39 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).

L'arrêté du département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis le département de l'urbanisme (ci-après : le département) concernait les locaux sujets à un droit exclusif, soit les appartements afférents aux n^{os} 4, 14 et 26, mais mentionnait le fait que l'objet de l'aliénation

englobait également les parts de copropriété que X_____ possédait pour 271,1/1000^{èmes} dans les feuillets _____ n^{os} 1, 2, 3, 5, 7, 11, 16, 18 et 21.

Le département a en particulier retenu que la requérante avait acquis juridiquement et économiquement la propriété des 3 appartements dans le cadre de la liquidation de la SI_____B en décembre 2003, étant précisé qu'elle en était antérieurement propriétaire à titre d'actionnaire de cette dernière.

5. L'acte définitif concernant la vente des 3 appartements a été conclu le 19 septembre 2007.

Les droits indivis de X_____ dans les lots communs afférents aux 3 appartements vendus n'ont finalement pas été transférés aux acquéreurs, car les autres copropriétaires avaient manifesté leur intention de les acquérir.

6. Par acte notarié des 20 août et 28 septembre 2010, les membres de la société simple, propriétaires en mains communes des parts de copropriété n^{os} 1, 2, 3, 5, 7, 11, 16, 18 et 21 susmentionnées, ont dissous la société simple et ont inscrit leurs droits en copropriété, en proportion de ceux qu'ils détenaient dans ladite société simple antérieure.

7. Enfin, toujours dans le même acte, X_____ a vendu ses droits de copropriété de 47,5083/271,1/1000^{èmes} à certains des copropriétaires pour la somme de CHF 161'500.-, avec la répartition suivante :

- B_____, à raison de 5,1833/271,1/1000^{èmes} ;
- H_____, à raison de 4,1727/271,1/1000^{èmes} ;
- OFAC, à raison de 5,1616/271,1/1000^{èmes} ;
- R_____, à raison de 17,5059/271,1/1000^{èmes} ;
- G_____, pour 5,0964/271,1/1000^{èmes} ;
- F_____, à raison de 5,1616/271,1/1000^{èmes} ;
- A_____, pour 5,2268/271,1/1000^{èmes}.

Les 6 appartements concernés étaient alors - et sont toujours - loués à divers locataires et les acquéreurs, déjà copropriétaires de ces appartements, s'engageaient à reprendre les droits et obligations découlant des contrats de bail y relatifs.

8. Le 14 janvier 2011, Me Jean-Rodolphe Christ, notaire, a requis du département, pour le compte de X_____, l'autorisation d'aliéner les parts de

copropriété détenues par celle-ci sur les appartements relatifs aux feuillets _____ n^{os} 5, 7, 11, 16, 18 et 21.

9. Par arrêté VA1_____ du 15 février 2011, le département, se référant notamment à l'art. 39 al. 4 let. a LDTR, a autorisé la vente précitée selon les conditions prévues par l'acte de vente, joint à la requête, en précisant que les droits et obligations découlant des contrats de bail en cours et conclus au bénéfice des locataires actuels étaient repris par les acquéreurs et que les 6 appartements étaient destinés à l'habitation, à l'exclusion de toute activité commerciale ou administrative.

Sur la base des pièces qui lui avaient été remises, le département a retenu en particulier que les parts de copropriété avaient été acquises par X_____ par voie de cession d'actions en mars 1970, que le transfert de propriété au nom de la requérante et des autres copropriétaires avait ensuite été enregistré en décembre 2003 dans le cadre de la liquidation de la société immobilière d'actionnaires-locataires, l'immeuble, exploité par cette dernière depuis sa construction, ayant été soumis au régime de la PPE.

10. L'autorisation VA1_____ a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 18 février 2011.
11. Par acte du 21 mars 2011, l'Association genevoise des locataires (ci-après : l'ASLOCA) a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cet arrêté, dont elle demandait l'annulation, sous suite de frais et dépens (A/837/2011).

La vente par X_____, « propriétaire de l'immeuble », d'un « certain nombre d'unité de PPE » violerait l'art. 39 al. 2 LDTR.

L'ASLOCA poursuivait en ces termes : les conditions d'application de cette disposition « sont remplies pour refuser l'autorisation d'aliéner des parties de chacune des parts de la copropriété portant sur les appartements locatifs en cause, dont le but est de démanteler successivement la construction juridique, qui est très astucieuse, pour arriver un jour à vendre les appartements individuellement », « ce processus vis(ant) à substituer des appartements locatifs en appartements en propriété par étage pour obtenir un important changement d'affectation des appartements, obtenant ainsi une plus-value importante pour les spéculateurs immobiliers ».

Selon la recourante, l'opération querellée « est manifestement de démanteler progressivement l'immeuble locatif _____ avenue de Y_____ », « dans le même but évident de vendre par la suite les appartements individualisés pour obtenir un excellent bénéfice par la vente de chaque appartement en PPE, au lieu de la vente d'un immeuble locatif ».

12. X_____ était également propriétaire de 3 appartements dans l'immeuble sis _____ avenue de Y_____, immatriculés aux feuillets 2_____ n° 6 (appartement n° 2.02), 2_____ n° 8 (appartement, balcon et loggia n° 3.01) et 2_____ n° 26 (appartement n° 7.03) de la commune de Meyrin, ainsi que des droits indivis y afférents sur les lots communs immatriculés aux feuillets 2_____ n° 1, 2_____ n° 2, 2_____ n° 3, 2_____ n° 4, 2_____ n° 7 (appartement et loggia n° 2.03), 2_____ n° 11 (appartement 3.04) et 2_____ n° 13 (appartement et balcon n° 4.02).

Les feuillets n^{os} 1, 2, 3 et 4 susmentionnés se rapportent à des locaux en sous-sol, non à des appartements.

Auparavant détenu par une société immobilière nommée « SI_____C », l'immeuble est soumis au régime de la PPE depuis le 22 décembre 2003.

Les lots communs de l'immeuble non grevés d'un droit exclusif étaient détenus en mains communes par tous les copropriétaires de l'immeuble, réunis en société simple.

13. Les 20 et 22 décembre 2006, X_____ a conclu une promesse de vente portant sur les droits de copropriété par étages de 129,1/1000^{èmes} de la parcelle n° _____, soit les locaux faisant l'objet d'un droit exclusif immatriculés aux feuillets 2_____ n° 6, 8 et 26, ainsi que les droits y afférents dans la société simple propriétaire des lots communs, au bénéfice de Monsieur F_____ et Madame R_____, en copropriété pour une moitié chacun.

14. Afin de procéder à cette vente, X_____ s'est vu délivrer, en date du 19 mars 2007, l'autorisation d'aliénation.

L'arrêté du département concernait à la fois les locaux sujets à un droit exclusif, soit les appartements afférents aux n^{os} 6, 8 et 26, mais mentionnait également le fait que l'objet de l'aliénation englobait les parts de copropriété pour 157,3/1000^{èmes} que X_____ détenait dans les feuillets 2_____ n^{os} 1, 2, 3, 4, 7, 11 et 13.

La requérante avait acquis, juridiquement et économiquement, la propriété des 3 appartements dans le cadre de la liquidation de la SI_____C en décembre 2003, étant précisé qu'elle en était antérieurement propriétaire à titre d'actionnaire de la SI_____.

15. L'acte définitif concernant la vente de ces 3 appartements a été conclu le 26 septembre 2007.

Les droits indivis de X_____ dans les lots communs afférents aux 3 appartements vendus n'ont finalement pas été transférés aux acquéreurs, car les autres copropriétaires avaient manifesté leur intention de les acquérir.

16. Par acte notarié des 20 août et 28 septembre 2010, les membres de la société simple, propriétaires en mains communes des parts de copropriété n^{os} 1, 2, 3, 4, 7, 11 et 13 susmentionnées, ont dissous la société simple et ont inscrit leurs droits dans les immeubles susmentionnés en copropriété, en proportion de leurs droits dans la société simple antérieure.
17. Enfin, toujours dans le même acte, X_____ a vendu ses droits de copropriété de 25,5311/157,3/1000^{èmes} à certains des copropriétaires pour la somme de CHF 91'400.-, de la façon suivante :
- Fondation de prévoyance en faveur du personnel de G_____ et des sociétés affiliées, à raison de 2,4297/157,3/1000^{èmes} ;
 - R_____, à raison de 10,6958/157,3/1000^{èmes} ;
 - C_____, à raison de 4,7372/157,3/1000^{èmes} ;
 - K_____, à raison de 2,3783/157,3/1000^{èmes} ;
 - L_____, à raison de 2,9760/157,3/1000^{èmes} ;
 - D_____, à raison de 2,3140/157,3/1000^{èmes}.
- Les 3 appartements étaient alors - et sont toujours - loués à divers locataires et les acquéreurs, déjà copropriétaires de ces appartements, s'engageaient à reprendre les droits et obligations découlant des baux y relatifs.
18. Le 14 janvier 2011, Me Jean-Rodolphe Christ, notaire, a requis du département, pour le compte de X_____, l'autorisation d'aliéner les parts de copropriété afférentes aux 3 appartements relatifs aux feuillets _____ n^{os} 7, 11 et 13.
19. Par arrêté VA1_____ du 15 février 2011, le département a autorisé la vente précitée, pour les mêmes motifs et aux mêmes conditions que la vente faisant l'objet de l'autorisation VA1_____.
- Cette autorisation a également été publiée dans la FAO du 18 février 2011.
20. Par acte du 21 mars 2011, l'ASLOCA a recouru auprès du TAPI (cause A/834/2011) contre cet arrêté, en concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens. Les griefs qu'elle a formulés étaient identiques à ceux qu'elle avait fait valoir à l'encontre de la vente VA1_____ (A/837/2011).
21. Le 26 avril 2011, X_____ a conclu au rejet des deux recours, sous suite de dépens.

Les opérations contestées avaient pour objectif de lui permettre de « sortir » des deux PPE, en cédant aux autres copropriétaires les droits qu'elle détenait encore. Il n'y avait eu, dans ces deux opérations, aucune intrusion d'un tiers acquéreur. Les appartements resteraient détenus par les autres copropriétaires, lesquels s'étaient engagés à maintenir les baux existants, de sorte qu'il était « parfaitement absurde » de prétendre qu'elle cherchait à démanteler les 2 immeubles pour obtenir un excellent bénéfice, étant précisé qu'aucun appartement n'était sorti du marché de la location. Par ailleurs, les prix de vente, très modestes, ne pouvaient être assimilés à de la spéculation. Ainsi, sa sortie des deux copropriétés ne mettait aucun intérêt public ou général en péril, même abstraitement, le maintien de l'affectation locative des appartements concernés étant assuré, garanti et d'ailleurs nécessaire au but des deux copropriétés, consistant à louer les appartements pour payer les charges de l'immeuble.

Par ailleurs, elle avait déjà obtenu du département l'autorisation de vendre ses droits les 14 et 19 mars 2007, lorsqu'il s'était agi de les transférer à de nouveaux acquéreurs tiers, ce qui ne s'était finalement pas concrétisé. Dans la mesure où les conditions d'octroi d'une autorisation étaient remplies pour une acquisition par des tiers en 2007, celle visant au rachat des droits d'un copropriétaire par les autres copropriétaires (sans partage, ni attribution ou changement des baux) ne pouvait être refusée. En outre, ces premières autorisations étant entrées en force, les autorisations aujourd'hui querellées devaient être accordées en vertu de l'art. 39 al. 4 let. a (*recte* : d) LDTR.

22. Le 7 juillet 2011, le département a conclu au rejet des recours. Dès leur construction, les immeubles avaient été exploités par une société immobilière d'actionnaires-locataires (SI_____B/C), soit une forme analogue à la PPE, de sorte que les conditions de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR étaient réunies dans le cadre de ces deux opérations.
23. Le 29 juillet 2011, l'ASLOCA a persisté dans les termes de ses recours en se référant à 4 arrêts du Tribunal fédéral du 14 juillet 2011 (ATF 1C_137/2011, 1C_139/2011, 1C_141/2011 et 1C_143/2011) relatifs à l'application de l'art. 39 LDTR. Elle a aussi contesté l'argumentation avancée par le département dans ses observations du 7 juillet 2011. Il était faux de prétendre que le régime de la PPE était analogue à celui résultant de la société anonyme, dès lors que les propriétaires d'appartements en PPE étaient « véritablement propriétaires de leur appartement », en application du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210), alors que dans le second cas de figure, la société en était propriétaire, ses actionnaires bénéficiant uniquement d'un bail portant sur un appartement locatif, en vertu de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 - Livre cinquième : Droit des obligations (CO - RS 220).
24. Le 14 septembre 2011, X_____ a répliqué, en contestant la pertinence des références jurisprudentielles citées par l'ASLOCA. Les opérations litigieuses lui

avaient simplement permis de « sortir » définitivement des deux copropriétés, en cédant des « reliquats » de 1000^{èmes} de droits de copropriété sur des biens communs détenus par tous les autres copropriétaires de l'immeuble, alors qu'elle-même n'était plus propriétaire d'aucun appartement dans l'un et l'autre de ces immeubles.

25. Par courrier du 14 septembre 2011, le département a fait valoir en substance les mêmes arguments que ceux formulés par X_____ et a également persisté dans ses conclusions.
26. Après avoir joint les recours sous un seul numéro de cause (A/834/2011), le TAPI a rejeté les recours par jugement du 1^{er} novembre 2011, expédié aux parties le 2 novembre 2011.

Les juridictions administratives ne pouvaient revoir l'opportunité d'une décision, en application de l'art. 61 al. 2 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

La vente des parts de copropriété des appartements concernés était soumise à la LDTR, car lesdits appartements entraient dans les catégories où sévissait la pénurie de logements.

L'autorité devait procéder à une pesée des intérêts entre celui de la propriétaire d'une part, désireuse de « sortir » de ces deux PPE, et celui des acquéreurs d'autre part, par ailleurs déjà titulaires de parts de même nature, afférentes aux mêmes objets.

Aucun des buts poursuivis par la LDTR ni aucun de ceux que cette loi avait pour vocation de protéger n'était menacé par ces opérations, de sorte que l'art. 39 al. 2 LDTR ne permettait pas de fonder un refus d'aliéner.

Il n'était dès lors pas nécessaire d'examiner si les ventes litigieuses, portant sur des parts de co-propriété, entraient dans le champ d'application de l'une des hypothèses visées par l'art. 39 al. 4 let. a à d LDTR, ni quel était le régime qui prévalait avant la transformation des SI_____B-C en PPE. Quant aux récents arrêts rendus par le Tribunal fédéral et auxquels se référait la recourante, ils avaient trait à une problématique différente.

Le département n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation.

27. Par acte posté le 5 décembre 2011, l'ASLOCA a recouru à l'encontre du jugement précité auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) en concluant préalablement à ce que le département produise toutes les autorisations de vente d'appartements des immeubles _____ et _____ (*recte* : _____), avenue de Y_____ à Meyrin et principalement, à ce que le jugement du TAPI soit annulé. La chambre

administrative devait « modifier, le cas échéant, les deux autorisations 11'240 et VA2_____ délivrées par le DCTI en appliquant l'article 39, alinéa 4 lettre d) *in fine*, en exigeant que les parts de co-proprétés des trois appartements de chacun des deux immeubles _____ et _____ avenue de Y_____ en cause forment un bloc de trois appartements de chaque immeuble ». Ce recours était signé pour l'ASLOCA d'une manière illisible, ladite signature étant précédée de 2 lettres voulant probablement dire « excusant », l'avocat constitué apparaissant comme étant Me Christian Dandrès.

Le recours en question, intitulé « appel », reprenait dans la première partie de l'exposé « en fait », l'historique des autorisations parues dans la FAO le 12 novembre 2010. Au chiffre 21 cependant, l'on pouvait inférer des explications confuses de la recourante qu'elle incriminait la vente par X_____ des 2 parts de copropriété de celle-ci correspondant aux 3 appartements qu'elle possédait dans chacun des deux immeubles en question.

La recourante poursuivait en ces termes au chiffre 22 : « ces démarches tortueuses de la société X_____ S.A. a amené le Tribunal à considérer que les opérations litigieuses laissent ainsi apparaître la volonté de l'intimée de sortir des deux PPE sans conséquences quant à cette opération blanche. Tel n'est pas l'avis de l'ASLOCA, du fait que les ventes individuelles vont continuer ». Dans la partie « en droit », elle dénonçait l'octroi de ces deux autorisations de 3 appartements chacune, car lesdites autorisations étaient illégales, le département les ayant délivrées sur la base de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR alors que cette disposition n'était pas applicable, car le régime de la PPE n'avait pas été appliqué à ces immeubles dès leur construction mais dès 2003 seulement. Les appartements en question ne devaient pas être vendus individuellement puisque tous les logements des deux immeubles en question étaient offerts à la location. Il était incompréhensible que le département ait autorisé l'application de la « découpe » des appartements locatifs d'immeubles en inscrivant au registre foncier (ci-après : RF) le statut de la PPE d'immeubles locatifs, telles que les ventes d'appartements locatifs des 4 immeubles. Référence était faite aux arrêts précités du Tribunal fédéral du 14 juillet 2011. Enfin, l'ASLOCA considérait qu'il était certain que ces appartements seraient finalement vendus individuellement, ce qui contrevenait aux buts de la loi.

28. Le TAPI a produit son dossier le 14 décembre 2011.
29. Le 31 janvier 2012, X_____ a conclu au rejet du recours et à la condamnation de l'ASLOCA au versement d'une indemnité de procédure équitable.

L'opération, compliquée en apparence, avait été rendue nécessaire par le fait que certains propriétaires en mains communes des lots communs ne voulaient pas financer le rachat des droits qu'elle-même détenait dans la société simple. En

pratique, l'opération équivalait à une sortie de X_____ de l'indivision, moyennant l'indemnisation par les autres copropriétaires des biens communs. Il n'en était résulté aucun changement d'affectation et tous les appartements en cause étaient restés en location. Il n'y avait pas eu de partage avec attribution d'appartement, comme le soutenait à tort la recourante.

Ce raisonnement valait pour les deux immeubles _____ et _____ avenue de Y_____. X_____ s'en rapportait à justice quant à la recevabilité du recours tout en constatant que l'ASLOCA ne concluait plus, comme elle l'avait fait initialement par-devant le TAPI, à l'annulation des arrêtés litigieux, se bornant à requérir leur modification. Les 11 copropriétaires de l'immeuble _____, avenue de Y_____ et les 15 copropriétaires de celui sis _____ avenue de Y_____ étaient pour l'un et pour l'autre réunis en société simple, tous étant propriétaires en mains communes des parties communes. La dissolution de ces sociétés simples ne visait qu'à permettre à X_____ de sortir de celles-ci et ces opérations avaient été autorisées par le département en 2007 déjà. Les biens communs avaient passé du régime de la propriété en mains communes à celui de la copropriété ordinaire. Enfin, ce n'était pas les appartements qui avaient été vendus mais des parts de copropriétés, relatives à 9 appartements au total. En aucun cas X_____ ne cherchait à démanteler ces immeubles pour obtenir un bénéfice et aucun tiers n'était intervenu dans ces opérations pour des motifs spéculatifs, selon les hypothèses émises par l'ASLOCA.

L'ASLOCA concédait dans son recours ne pas connaître le dossier, alors qu'elle émettait des accusations graves à l'encontre de X_____ sans être en mesure d'étayer ses allégations. La sortie de X_____ de ces deux sociétés simples ne mettait en péril aucun intérêt public. Le maintien de l'affectation locative des appartements concernés était acquis et d'ailleurs inhérent au but de cette copropriété, consistant à louer les appartements détenus en commun pour payer les charges des immeubles en question. La première autorisation délivrée par le département en 2007 étant en force, la seconde, aujourd'hui querellée, devait être confirmée en application de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR. Le recours devait être rejeté et le jugement du TAPI confirmé.

30. Aux termes d'une écriture datée du 30 janvier 2012, mais déposée auprès du greffe de la chambre de céans le 1^{er} février 2012, le département a conclu au rejet du recours, à la confirmation du jugement attaqué de même qu'à celle de ses décisions du 15 février 2011, soit les VA1_____ et VA2_____, en se ralliant à l'argumentation développée par X_____. Le département avait considéré que les immeubles en cause avaient été, dès l'origine, soumis au régime de la société immobilière d'actionnaires-locataires, soit à une forme analogue à la PPE.
31. Invité à déposer des observations au sujet des écritures des intimés, l'avocat apparaissant comme constitué pour l'ASLOCA, Me Romolo Molo, aux termes d'un courrier signé d'une manière illisible précédé des mots « excusant » et daté

du 22 février 2012, a accusé réception du délai au 29 février 2012 qui lui avait été imparti le 3 février 2011 (*recte* : 2012) et a sollicité un délai supplémentaire au motif que l'avocat chargé du dossier en cause était parti durant les vacances scolaires.

32. Le 15 mars 2012, l'ASLOCA a déposé des observations signées de manière toujours illisible, signature précédée des mots « excusant », l'avocat constitué étant cette fois-ci à nouveau Me Christian Dandrès. Dans la mesure où cette écriture était intelligible, il apparaissait que l'ASLOCA considérait que les appartements locatifs en cause avaient changé de statut pour devenir des appartements en PPE en 2003. Or, la vente n'était autorisable que si l'appartement avait été soumis au régime de la PPE le 30 mars 1985 déjà. Après avoir incriminé certains propriétaires qui contournaient la loi et évoqué le cas d'immeubles à l'avenue Z_____, le signataire dudit courrier considérait que, dans le cas d'espèce « les appartements en cause ont [avaient] toujours le statut de locataires, faute d'absence d'autorisations délivrées par l'article 39 LDTR, alinéa 1 et les 27 appartements doivent [devaient] être mis en un seul bloc, conformément aux quatre arrêts du Tribunal fédéral du 14 juillet 2012 (*recte* : 2011). La vente individuelle est [était] interdite et les deux blocs en cause ne doivent [devaient] plus être démantelés en de petits blocs ». Le département invoquait à tort l'art. 39 al. 2 LDTR « qui est pour les de refus. A ce sujet, l'intérêt public et l'intérêt général l'emporte (*sic*) par rapport aux activités économiques, conformément aux quatre arrêts précités. Compte tenu de cet imbroglio illégal, il serait judicieux de procéder à une comparution personnelle des parties ». Par ces motifs, l'ASLOCA persistait dans ses conclusions et demandait au TAPI (*sic*) d'ordonner au département de produire les pièces mentionnées.

L'ASLOCA concluait à l'annulation du jugement du TAPI du 1^{er} novembre 2011, de même qu'à celle des VA1_____ et VA2_____, « en appliquant l'article 39, alinéa 4, lettre d) *in fine*, tout en exigeant que les parts de co-propriété des appartements de chacun des deux immeubles _____ et _____ de l'avenue de Y_____ et forment, dans chacun des deux immeubles, deux blocs de quinze appartements (le cas échéant quatorze) et de onze autres appartements (le cas échéant dix) ».

33. Il résulte encore d'une note de dossier du 23 avril 2012 que ce jour-ci, Me Christian Grobet avait téléphoné à la chambre administrative pour l'informer que la seule version dont il fallait tenir compte s'agissant de ses dernières observations était bien celle rectifiée, datée du 15 mars 2012 également, réceptionnée par la chambre de céans le 19 mars 2012.
34. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Le recours a été interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a LPA).
2. Selon l'art. 65 al. 1 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. En outre, il doit contenir l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve. Les pièces dont dispose le recourant doivent être jointes. A défaut, un bref délai pour satisfaire à ces exigences est fixé au recourant, sous peine d'irrecevabilité (art. 65 al. 2 LPA). Toute conclusion prise en dehors du délai de recours est irrecevable car tardive, selon une jurisprudence constante de la chambre de céans, rappelée récemment par deux fois à la recourante (ATA/771/2012 du 13 novembre 2012 ; ATA 490/2012 du 31 juillet 2012).

En l'espèce, les conclusions principales prises par l'ASLOCA devant le TAPI tendaient à l'annulation des arrêtés de vente du 15 février 2011 et à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Dans « l'appel » dont l'ASLOCA a saisi la chambre administrative le 5 décembre 2011, lesdites conclusions avaient été modifiées puisqu'elles tendaient à l'annulation du jugement du TAPI et à la modification des deux autorisations en question, et cela de manière alambiquée, puisque la chambre de céans était priée d'appliquer l'art. 39 al. 4 let. d LDTR et d'exiger que les parts de copropriété des 3 appartements de chacun des deux immeubles en question forment un bloc de 3 appartements de chaque immeuble (*sic*).

Le jugement querellé ayant confirmé les autorisations VA1_____ et VA2_____, la conclusion principale tendant à l'annulation dudit jugement est recevable et celle relative à la modification des autorisations sera examinée ci-dessous, dans la mesure de sa recevabilité.

En revanche, les conclusions prises par l'ASLOCA dans l'écriture du 15 mars 2012, soit dans sa réplique complétée et rectifiée dans un document portant la même date mais réceptionnée le 19 mars 2012, aux termes desquelles elle avait repris sa conclusion initiale tendant à l'annulation du jugement du TAPI, mais sollicitait également l'annulation des autorisations, ainsi que la modification de ces dernières, sont des conclusions qui ont été prises en dehors du délai de recours, de sorte que celle visant à l'annulation des deux autorisations sera formellement déclarée irrecevable.

3. a. A teneur de l'art. 9 al. 1 LPA, les parties, à moins qu'elles ne doivent agir personnellement ou que l'urgence ne le permette pas, peuvent se faire représenter notamment par un avocat ou par un autre mandataire professionnellement qualifié

(ci-après : MPQ) pour la cause dont il s'agit. L'avocat assiste et représente les justiciables et les administrés devant les autorités judiciaires et administratives (art. 1 al. 1 de la loi sur la profession d'avocat du 26 avril 2002 - LPAv - E 6 10). L'avocat breveté, au bénéfice d'une formation adéquate, doit ainsi disposer des qualités professionnelles pour lui permettre d'exercer ses mandats.

b. L'appel (*sic*) interjeté par l'ASLOCA le 5 décembre 2011 devant la chambre de céans, de même que les écritures subséquentes de celle-ci, toutes signées par un autre avocat que celui apparaissant comme officiellement constitué, sont en grande partie inintelligibles, ainsi que cela résulte des extraits *verbatim* repris dans la partie « en fait » ci-dessus. Une telle absence de rigueur conduira à l'avenir la chambre de céans à déclarer irrecevable tout le recours, voire à dénoncer leur auteur à la commission du Barreau afin que celle-ci s'assure de l'aptitude à la pratique de la profession par l'intéressé. D'ailleurs, tout récemment, la juridiction de céans a rappelé à l'ASLOCA que la juridiction saisie pouvait se montrer plus exigeante au regard des prescriptions de forme lorsque le recourant était assisté d'un avocat (ATA/771/2012 précité).

4. Par son recours du 5 décembre 2011, l'ASLOCA tente en fait de revenir sur l'autorisation délivrée à X_____ en 2007, qui avait permis à cette dernière d'aliéner des droits indivis sur des parts de copropriété, mais cette décision est en force.
5. Il n'est pas contesté que la vente de parts de copropriété est soumise à la LDTR (ATA/397/1998 du 30 juin 1998).

L'art. 39 al. 4 LDTR stipule que 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 ».

Cette disposition prévoit aussi que l'autorisation ne porte que sur un appartement à la fois, mais qu'une vente en bloc d'appartements en PPE offerts en location peut toutefois être autorisée pour des motifs d'assainissement financier, l'acquéreur ne pouvant les revendre que sous la même forme, en bloc, sous réserve d'une autorisation de vente individualisée.

6. Le département a relevé à juste titre dans son écriture du 30 janvier 2012 que les immeubles _____ et _____ avenue de Y_____ avaient été soumis dès l'origine au régime de la société immobilière d'actionnaires-locataires, ce qui correspond à une forme analogue de la PPE (ATA/81/1999 du 2 février 1999), rendant ainsi possible l'application de l'art. 39 al. 4 let. a LDTR.

Dans l'un des arrêts rendus par le Tribunal fédéral le 14 juillet 2011 et auquel se réfère l'ASLOCA (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_141/2011 consid. 4.2 et 4.3), la Haute Cour a rappelé que selon la jurisprudence cantonale, la vente en bloc devait être préférée à la vente par unités séparées (ATA/28/2002 du 15 janvier 2002) mais que dans tous les cas, il fallait procéder à une pesée des intérêts, comme le requiert d'ailleurs l'art. 13 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). De plus, dans la cause en question, l'ASLOCA avait dénoncé une vente d'appartements « à la découpe » dans une perspective spéculative, ce qui contribuait, selon elle, à l'envolée des prix des biens immobiliers à Genève.

L'état de fait de la présente cause est toutefois totalement différent.

Les deux autorisations de vente litigieuses ont été requises par X_____ dans le seul but de sortir de la société simple dont la liquidation avait été décidée. Ce sont des co-propriétaires, déjà membres de l'ancienne société simple, qui ont racheté les droits de copropriété de X_____, qui ne correspondent d'ailleurs pas à des appartements, permettant à celle-ci de « sortir » de l'indivision.

Les baux existants ont été repris ; aucun appartement n'est sorti du marché locatif et, contrairement aux causes précitées jugées par le Tribunal fédéral le 14 juillet 2011, il n'est résulté de ces deux opérations aucune « découpe » dans un but spéculatif.

Dès lors, le jugement du TAPI respecte la LDTR et la jurisprudence, de sorte que le recours sera rejeté, dans la mesure où il est recevable, la modification des autorisations pour les compléter en ce sens que les appartements devraient former un bloc par immeuble étant superfétatoire au vu de ce qui précède.

7. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de l'ASLOCA. Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à X_____ S.A., à charge de l'ASLOCA (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

rejette, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 5 décembre 2011 par l'ASLOCA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 1^{er} novembre 2011 ;

met à la charge de l'ASLOCA un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue à X_____ S.A. une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à charge de l'ASLOCA ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Christian Dandrès, avocat de la recourante, à Me Alexandre de Weck, avocat de X_____ S.A., au Département de l'urbanisme, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : Mme Hurni, présidente, M. Thélin, Mme Junod, MM. Dumartheray et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

E. Hurni

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :