



**Chambre genevoise immobilière**  
Association des propriétaires

Chère Madame, Cher Monsieur,

Vous trouverez, en annexe à la présente, le texte de la loi sur les PPE en zone de développement (L11141) tel qu'il a été voté par le Grand Conseil le vendredi 14 mars 2014 au soir.

Selon la volonté exprimée par le législateur, ce texte est entré en vigueur le jour de son adoption.

A l'occasion de sa déclaration finale, le Conseil d'Etat, par la bouche de M. Antonio Hodgers, a encore indiqué que les mesures suivantes seraient prises :

- La publication sur le site Internet du DALE de l'ensemble des PPE en vente en zone de développement ainsi que leur prix de vente ;
- L'appel à la responsabilité éthique des membres des associations professionnelles ;
- L'évaluation de l'utilité de faire usage des dispositions de la LDTR pour soumettre à cette loi les appartements qui seraient loués de manière abusive par rapport au but poursuivi visant à favoriser l'accèsion à la propriété ;
- La surveillance accrue de l'Etat qui souhaite voir un changement manifeste dans la distribution des appartements à vendre en zone de développement.

Lors du dépôt du projet de loi par le Conseil d'Etat, la Chambre genevoise immobilière avait salué l'action visant à mettre un terme à l'acquisition d'un grand nombre d'appartements en PPE neufs par un petit nombre de personnes. Notre association souhaitait, en effet, que le plus grand nombre d'aspirants à la propriété puisse devenir de nouveaux propriétaires dans notre canton.

Nous avons toutefois souhaité que le projet de loi soit amendé pour éviter une obligation contraignante d'habiter pendant 10 ans l'appartement sous peine, en cas de non obtention d'une autorisation de location, de voir cet objet entrer dans le parc locatif au sens de la LDTR et donc, de ne plus pouvoir –jamais- être revendu.

L'extension du champ d'application de la LDTR ne nous paraissait pas souhaitable, portant, en son sein, cette contradiction majeure de risquer de faire passer définitivement des appartements dans le parc locatif. En outre, ce nouveau régime portait atteinte à la valeur de gage et était donc susceptible de renchérir le crédit hypothécaire d'une catégorie de candidats à la propriété que l'on souhaite pourtant favoriser.

Enfin, les dispositions transitoires qui introduisaient un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2010 nous paraissaient contraires au droit supérieur. Elles semblaient d'autant plus choquantes que les services de l'Etat avaient notifié aux propriétaires des loyers contrôlés à respecter ce qui fondait, de bonne foi, les acquéreurs à penser que la location des appartements était conforme à l'esprit de la loi.

Après un premier rapport de la Commission du logement du Grand Conseil, le projet de loi a été renvoyé à la même commission dans sa nouvelle composition issue des élections d'octobre 2013, pour réexamen.





**Chambre genevoise immobilière**  
Association des propriétaires

Il en résulte le texte qui vous est transmis qui ne comporte plus d'obligation d'habiter mais l'exigence, initiale à l'acquisition d'une PPE en zone de développement de ne pas être propriétaire d'un logement dans le canton. La commission a également introduit une obligation de vendre pour les promoteurs. Après discussion, le Grand Conseil a encore souhaité introduire le 14 mars 2014, l'interdiction de la fiducie, du réméré et de l'emption.

Ce faisant, les sanctions en cas de non-respect de la loi ont également été alourdies pour passer d'une amende de 20% du prix de revient de l'immeuble à 50% de celui-ci.

La loi ne comporte pas d'effet rétroactif mais s'applique, selon la volonté du législateur, à toute PPE en zone de développement encore soumise au contrôle de l'Etat dont la vente n'a pas fait l'objet d'une réquisition d'inscription au registre foncier au 14 mars 2014.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.