



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

PL 11141 : vente des appartements en zone de développement

Chère Madame, Cher Monsieur,

Ce projet de loi tente de répondre à une préoccupation légitime, celle d'éviter qu'un petit nombre de personnes détienne un grand nombre d'appartements en zone de développement. Le texte proposé souhaite ainsi favoriser l'augmentation du nombre de propriétaires.

L'objectif général poursuivi est louable.

L'exposé des motifs dépeint toutefois une situation – déjà connue du Département- de manière exagérée. Sa lecture pourrait laisser penser qu'une majorité d'appartements construits en zone de développement seraient acquis uniquement pour être loués puis, en fin de période de contrôle de l'Etat, être revendus. Ce n'est pas exact. Ces dix dernières années, les appartements vendus en zone de développement sont majoritairement occupés par leurs acquéreurs. L'exposé des motifs use d'exemples isolés –mais préoccupants- pour tenter de légitimer des mesures extrêmes.

Ainsi les moyens proposés pour atteindre l'objectif poursuivi se révèlent inappropriés parce qu'ils :

- Fondent **une semi-propriété** (obligation drastique d'occuper, intrusion dans la vie privée quant à connaître les motifs ou choix qui ne permettent pas ou plus d'occuper, exposition à la délation notamment de l'association des locataires et crainte des procédures à sa disposition, interdiction de vendre son appartement sans limite dans le temps si on l'a loué à un quelconque moment pendant la période de contrôle) ;
- **Durcissent la LDTR** en modifiant le champ d'application de la LDTR (tous les partis de droite préconisent dans leurs programmes politiques d'alléger cette loi) ;
- Scindent définitivement et de manière la plus figée qui soit le parc immobilier en **appartements à louer et appartements à occuper** par son propriétaire ;
- Impliquent **l'engagement d'un très grand nombre de fonctionnaires** pour traiter les contrôles initiaux lors des acquisitions, les demandes de dérogations pendant toute la durée du contrôle, le développement de directives administratives pour tenter de disposer de pratiques cohérentes, les réponses à faire dans le cadre de la procédure non contentieuse ;
- **Surchargent les instances judiciaires** suite aux recours déposés par les propriétaires, l'association des locataires et par le département... ;





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

- Adoptent **cumulativement 3 niveaux de mesures et sanctions !**
 - L'impossibilité de vendre son appartement si on l'a loué pendant la période de contrôle ;
 - Une amende qui va jusqu'à 20% du prix de l'appartement ;
 - Une amende en sus de la précédente, l'obligation d'occuper l'appartement, l'interdiction de le louer.

Le caractère insolite de ce cumul, à nul autre pareil, démontre les difficultés ressenties par l'auteur du projet de loi pour lequel il semble, dès lors, convaincu de ne pas avoir trouvé les réponses légitimes et proportionnées.

- Instituent une **rétroactivité** (proprement dite) **au 1^{er} janvier 2010** critiquable quant à son principe puisque cette mesure devrait rester très exceptionnelle tandis qu'elle va entraîner, de fait, la **résiliation des baux et l'évacuation** des locataires dans les trois ans.

Brefs commentaires de détails

Art.5,al.1,let b (nouvelle teneur)

Logements destinés à la vente

b) ... les logements destinés à la vente doivent être occupés par leur propriétaire, sauf justes motifs agréés par le département de l'urbanisme.

- La notion d'occupation et le contrôle y relatif constitue une intrusion disproportionnée dans la vie privée et la protection de la personnalité pour des logements mis sur la marché avec un contrôle de prix mais pour lesquels aucune subvention n'est versée ;
- S'agissant des « justes motifs », une foule de cas pourraient être mentionnés alors qu'ils ne sont même pas envisagés par l'exposé des motifs qui ne parle que de mutation professionnelle mais est-t-il simplement juste et proportionné de devoir alléguer de situation de :
 - Succession ;
 - Séparation amiable, séparation de corps, divorce ;
 - Départ sans mutation professionnelle mais par choix ;
- Les délations, dénonciations et poursuites judiciaires de dossiers, notamment par l'association de défense des locataires ne sont pas souhaitables ;
- L'inflation extraordinaire des effectifs de l'administration et du pouvoir judiciaire relatifs à ces contrôles difficiles et au contentieux qui en découlera ne sont ni opportuns ni utiles ;

Art. 8A Aliénation des logements destinés à la vente (nouveau)

Si un logement destiné à la vente selon l'article 5, alinéa 1, lettre b, est loué pendant la période de contrôle instituée par l'article 5, alinéa 3, son aliénation ne peut en principe pas être autorisée en application de l'article 39, alinéa 4, lettre a, de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

- Il s'agit d'une modification de la LDTR – les déclarations récentes du DU qui voudraient relativiser ce fait ne sont d'ailleurs pas comprises;
- A la forme, il aurait donc été techniquement plus juste que cette disposition figure sous « modification à d'autres loi » ;

Partant du principe que les citoyens bénéficient des droits populaires de manière extensive, il faut considérer que l'éventuelle contestation de cette loi serait soumise au référendum facilité exigeant la récolte de 500 signatures et applicable aux modifications de la LDTR en vertu de la nouvelle Constitution ;

- Au fond, la disposition instituée, en principe, une interdiction de vente lorsque l'on a loué l'appartement à un quelconque moment pendant la durée du contrôle, cette interdiction n'est limitée dans le temps qu'en fonction de la disparition de la pénurie de logements à Genève.

L'exposé des motifs s'exprime comme suit en page 9 in fine du PL:

L'article 8A nouveau permet d'articuler les objectifs poursuivis par la LGZD et la LDTR dans le cas spécifique de logements qui, bien que destinés à la vente, seraient loués pendant la période de contrôle. Un tel appartement ne doit en principe plus être considéré comme un appartement destiné à la vente, mais comme un appartement destiné à la location. Le corollaire de cette approche ne permet donc plus au département d'accorder une autorisation d'aliéner cet appartement en application de l'article 39, alinéa 4, lettre a, LDTR.

La vente de cet appartement reste toutefois possible au regard des autres alinéas de l'article 39 LDTR, mais elle n'est plus automatiquement octroyée au regard de l'article susvisé. Les expectatives de plus-values à réaliser sont dès lors beaucoup plus aléatoires.

- L'exposé des motifs pourrait laisser penser que la vente de l'appartement serait, en principe, encore possible. Ce n'est pas le cas !

Hormis le motif d'autorisation de vente de l'article 39, alinéa 4, lettre a (le fait que l'appartement ait été soumis dès sa construction à la PPE) que le PL veut modifier, il n'existe plus aujourd'hui d'autre motif de vente que l'assainissement financier.

En effet, le département savait les difficultés avec lesquelles les autorisations sont possibles puisque plusieurs de ses autorisations de ventes au locataire en place – seul motif encore possible - ont été contestées dès 2010 devant les tribunaux puis, cassées successivement.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Le Tribunal fédéral a d'ailleurs très récemment jugé dans un arrêt certes juridiquement très contestable mais qui émane de notre Haute cour, que l'intérêt privé du locataire d'acquiescer son propre logement devait céder la place à l'intérêt public de maintenir un parc locatif et ce, tant que la pénurie sévit.

C'est dire, qu'il est essentiel de maintenir l'autorisation de vente (art.39 al.4 let.a LDTR) que le PL voudrait modifier puisque, à défaut, il ne serait plus possible de faire valoir que le motif d'assainissement financier pour être autorisé à vendre l'appartement.

Art. 9 Mesures et sanctions (nouvelle teneur avec modification de la note)

1 Tout contrevenant aux dispositions légales et réglementaires ou aux conditions fixées pour le déclassement est passible d'une amende administrative n'excédant pas 20% du prix de revient total de l'immeuble tel qu'il a été prévu par le plan financier.

2 Au surplus, les mesures et sanctions prévues aux titres V et VI de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables par analogie.

- Le cumul de ces sanctions et mesures est insolite, inconnu à d'autres domaines ;
- L'on ne sait si la première mesure est applicable au propriétaire ou au promoteur, elle manque de clarté.

Art. 12 Dispositions transitoires (nouvelle teneur de la note), al. 4 et 5 (nouveaux)

Modifications du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement>

4 L'article 8A est applicable à compter du ... [date précise à insérer, correspondant au premier jour du mois suivant un délai de 3 ans après l'adoption de la nouvelle] aux logements situés dans des bâtiments dont la date d'entrée moyenne des habitants est postérieure au 1er janvier 2010.

5 Les mesures et sanctions administratives selon l'article 9 ne sont applicables, en lien avec l'obligation d'occupation par les propriétaires selon l'article 5, alinéa 1, lettre b, qu'aux logements construits après le ... [date précise à insérer, correspondant au premier jour du mois suivant un délai de 3 ans après l'adoption de la nouvelle]

- Il s'agit d'une rétroactivité proprement dite, mesure qui ne devrait être adoptée que très exceptionnellement ;
- Elle est susceptible de conséquences disproportionnées alors même que le DU règlementait clairement les cas qui seraient maintenant visés par le PL pour les traiter différemment ;
- Elle préconise la résiliation des baux et l'expulsion des locataires ;
- Elle est certainement contestable juridiquement.



Le projet de loi tel que présenté n'est pas satisfaisant. Il est beaucoup trop intrusif dans la vie privée et met franchement à mal les fondements de la propriété privée.

Le climat délétère et l'inflation du travail administratif et judiciaire qu'il pourrait engendrer sont inopportuns.

La question pourrait être réglée en prévoyant que la vente d'appartements en zone de développement est, en principe, réservée aux personnes physiques qui ne peuvent en détenir qu'un seul dans le canton durant la période de contrôle.

Amendements proposés

Les effets des amendements proposés sont les suivants :

Art.5 al.1 let b

Il s'agit de limiter, par principe, la vente des appartements en zone de développement aux personnes physiques.

Chaque personne physique ne pouvant, par principe, détenir qu'un seul appartement pendant la durée du contrôle.

De justes motifs agréés par le département permettent des dérogations.

Art.8A

La suppression de cet article permet d'éviter le renvoi à la LDTR et ses atteintes à la garantie de la propriété.

Art.9 al.2

Cet alinéa introduit une obligation de vente en cas de non-respect de la détention d'un seul appartement, respectivement la vente aux enchères publiques par l'Etat si le propriétaire n'obtempérait pas. Elle constitue avec les amendes, un système de mesures et sanctions particulièrement efficace et dissuasif.

Art.12

La sécurité du droit demande que le moment pertinent pour appréhender les opérations touchées par les nouvelles dispositions de celles qui ne le sont pas, soit clairement défini. Ce moment semble devoir être l'instant où les parties concluent un acte authentique relatif à la promesse ou la vente de l'appartement.

Il est proposé de revenir à l'usage voulant que les nouvelles dispositions n'aient pas d'effet rétroactif.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Les amendements proposés sont en gras et italique.

Art. 1 Modifications

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est modifiée comme suit :

Art. 5 Besoin d'intérêt général

¹ En exécution de l'article 2, alinéa 1, lettre b, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que :

Logements destinés à la vente

b) les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le nombre, le type et le prix de logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général; ***sauf justes motifs agréés par le département de l'urbanisme, les logements destinés à la vente doivent être aliénés à une personne physique, qui n'est pas déjà propriétaire d'au moins un logement destiné à la vente au sens de l'article 5, alinéa 1, acquis autrement que par succession, et se trouvant encore soumis au contrôle de l'Etat selon l'article 5, alinéa 3.***

Art. 8A Aliénation des logements destinés à la vente **Supprimé**

Art. 9 Sanctions

- 1 Tout contrevenant aux dispositions légales et réglementaires ou aux conditions fixées pour le déclassement est passible d'une amende administrative n'excédant pas 20% du prix de revient total de l'immeuble tel qu'il a été prévu par le plan financier.
- 2 ***En cas de non-respect de l'obligation de vente prévue à l'article 5, alinéa 1, lettre b, le département peut ordonner la vente des logements en infraction et, si le propriétaire ne respecte pas l'ordre reçu dans un délai de six mois, procéder à la vente aux enchères publiques des logements en infraction pour le compte du propriétaire.***
- 3 Au surplus, les mesures et sanctions prévues aux titres V et VI de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables par analogie.

Art. 12 Dispositions transitoires

- 4 ***L'article 5, alinéa 1, lettre b, deuxième phrase, n'est applicable qu'aux appartements pour lesquels une promesse ou un acte de vente n'a pas été signé à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.***

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Nous vous remercions de votre attention et nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

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

Genève, le 10 mai 2013

Christophe Aumeunier

Secrétaire général

Annexe : Article paru dans la tribune de Genève

P01.3.5.PL PPE

