

# Faut-il une autorisation pour vendre une PPE?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch).

Christophe Aumeunier

Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière



**Question de Daniel F, à Genève: «Mon locataire, qui a occupé les lieux pendant neuf ans, m'a remis son congé. Après réflexion, je souhaite vendre cet appartement de 4 pièces. Il est situé dans une propriété par étages construite en zone de développement en 2000. Nonobstant le fait que la période de contrôle de l'Etat de dix ans est échue, devrais-je demander une autorisation de vente? Cette autorisation est-elle soumise à des conditions particulières?»**

La Loi sur les démolitions transformations et rénovations de maison d'habitation (LDTR) est très restrictive. Elle prévoit que

l'aliénation, sous quelque forme que ce soit (notamment la 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.

Par arrêté du 13 janvier 2016, le Conseil d'Etat a déterminé, selon la dernière estimation de l'Office cantonal de la statistique, que la pénurie sévit dans les logements de 1 à 7 pièces. L'appartement de 4 pièces de notre lecteur entre bien dans cette catégorie et son aliénation est soumise à autorisation.

Contrairement au cas d'un appartement situé dans un immeuble locatif qui n'est pas une propriété par étage (PPE) ou dans un immeuble qui a été converti en PPE au cours de son existence (et pour lesquels les conditions à remplir pour vendre un appartement confinent encore, dans les faits, à l'impossibilité), le cas de notre lecteur est plus simple.

L'autorisation de vente doit lui être délivrée. Les dispositions légales ne laissent

aucune marge d'appréciation ou de manœuvre à l'autorité. Le seul contrôle effectué est relatif au constat que l'immeuble est soumis au régime de la PPE dès sa construction, ou non. Les travaux préparatoires qui ont mené à la rédaction des dispositions applicables sont clairs. Le législateur a voulu préserver le caractère de la propriété par étage qui est, notamment, de permettre l'accession à la propriété. Il s'agissait donc de maintenir et de protéger la possibilité d'acheter et de vendre ces biens même s'ils avaient été loués. C'est la distinction essentielle qui est faite avec les appartements situés dans des immeubles locatifs et qui subissent de regrettables contraintes, souvent au détriment des locataires.

Ainsi, notre lecteur doit malheureusement se plier à cette formalité de requérir et d'obtenir une autorisation de vente avant de se rendre chez le notaire. L'autorisation est à solliciter du Département de l'aménagement du logement et de l'énergie. Il trouvera sur son site Internet le formulaire y relatif, dont il faut regretter la complexité.

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

