

# Le changement des fenêtres de ma villa est-il obligatoire?

**Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch). Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.**



**Laure Meyer**  
Avocate conseil,  
CGI

**Question de Marie H., de Vessy: «Je suis propriétaire d'une villa construite dans les années 50 et dont les fenêtres sont anciennes. Ais-je l'obligation de procéder à leur change-**

**ment et quelles sont les démarches que je dois entreprendre à cet égard?»**

En principe, tous les propriétaires immobiliers ont l'obligation de procéder à l'assainissement de leurs fenêtres d'ici au 31 janvier 2016. Chaque propriétaire recevra un courrier de l'Office cantonal de l'Energie (OCEN) à cet égard, l'invitant à remplir et retourner un questionnaire. Les propriétaires qui ne se conformeront pas à l'obligation de changer les fenêtres dans le délai, ou à tout le moins ceux qui n'auraient pas retourné le formulaire ou n'auraient entrepris aucune démarche en vue du changement de leurs fenêtres seront passibles d'une amende administrative dès le 1er février 2016.

Il existe toutefois certains cas dans lesquels les propriétaires peuvent se soustraire à cette obligation. Il s'agit,

notamment, des cas pour lesquels le changement des fenêtres serait disproportionné, par exemple, parce que l'immeuble est destiné, dans un proche avenir, à la démolition ou si, s'agissant de vitrines, les coûts s'avèrent trop importants. Une autre dérogation est possible si l'immeuble est classé, inscrit à l'inventaire ou situé dans le périmètre de la Vielle Ville et le secteur sud des anciennes fortifications. Il s'agira, dans ces derniers cas, d'un allègement de la norme, qui interviendra pour autant que des solutions pour s'en rapprocher au maximum aient été recherchées. Les dérogations sont à demander auprès de l'OCEN.

A l'exception des immeubles classés, le changement des fenêtres n'a plus besoin de faire l'objet d'une autorisation de construire. S'agissant de travaux d'entretien, le changement des fenêtres n'est pas non plus soumis

à la LDTR. Néanmoins, dans le cas de bâtiments classés, inscrits à l'inventaire, compris à l'intérieur d'un plan de site ou situé dans les zones protégées (Vielle ville et secteur sud des anciennes fortifications, Rôtisserie-Pêlisserie, Vieux-Carouge et les villages protégés), les matériaux d'origine doivent être utilisés et les dimensions des profils ainsi que de la répartition des vitrages doivent respecter l'architecture du bâtiment.

Dès lors, dans le cas de notre lectrice, elle a en effet une obligation de procéder au changement des fenêtres, à moins que cela ne puisse être considéré comme une procédure disproportionnée. Elle pourra très vraisemblablement le faire sans avoir à passer par l'étape de la demande d'une autorisation de construire.