

Peut-on réunir deux PPE en une seule?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Christophe Aumeunier
Chambre genevoise immobilière



Question de Martina M, de Genève: «J'envisage une acquisition en PPE en zone de développement à Genève. Est-il possible d'acheter deux appartements et de les réunir en un seul?»

En premier lieu, une nouvelle réglementation régit l'acquisition de PPE en zone de développement depuis la fin de 2016. Depuis l'entrée en vigueur de ces modifications, les appartements doivent être occupés par leurs propriétaires au moins pendant dix ans. Dès lors, et selon ma compré-

hension, la réunion d'appartements que notre lectrice vise ne peut s'envisager que sous l'angle de la nécessité de loger une famille nombreuse qui occupera l'appartement résultant de cette réunion.

En second lieu, la planification étatique qui régit l'ensemble de l'acte de construire en zone de développement constitue un obstacle non négligeable au souhait de notre lectrice. En effet, selon la loi sur la zone de développement, les promoteurs sont tenus de respecter certaines règles quant à la typologie des appartements. Les appartements doivent correspondre aux besoins prépondérants d'intérêt général. Dans la pratique administrative, cela est traduit par la nécessité de construire au moins 20% de logements de moins de 100 m² PPE et au maximum 20% de logements de plus de 130 m². En plus, lors de l'analyse des dossiers de construction, le Département du territoire sera très restrictif sur les autorisations de construire des appartements de plus de 180 à 200 m². L'autorité justifie ces règles pour éviter un trop grand usage de surface alors que la pénurie de logements et de PPE sévit à Genève.

Pour notre lectrice, la seule chance d'obtenir l'autorisation d'acquérir deux lots PPE et de les réunir en un seul en zone de développement est de convaincre le promoteur de son besoin et d'obtenir, avant l'achat, une dérogation du Département du territoire pour pouvoir acquérir et occuper ces appartements alors réunis. À mon sens, notre lectrice devra démontrer avoir la nécessité de loger une famille nombreuse sans qu'il en résulte une occupation d'espace trop importante. Il est probable, dans ces conditions très particulières, qu'une dérogation sera plus facile à obtenir si l'autorisation est temporaire (dix ans par exemple) avant que les appartements ne soient à nouveaux séparés.

Ainsi, si cela est théoriquement possible, il semble que cela sera très difficile. Comme dans tous les cas de planification extrême (c'est ce qui est en vigueur dans la zone de développement), les cas particuliers pourraient être laissés pour compte. Il faut le regretter si cela ne permet pas à une famille nombreuse de devenir propriétaire.

www.cgionline.ch

