

Zone de développement: quelles règles d'achat?

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

Christophe Aumeunier

Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière



Question d'André P., à Genève.: «Je souhaite acquérir un appartement en zone de développement. J'ai lu dans vos colonnes que les règles y relatives ont changé. Je ne sais pas si le fait que je sois déjà propriétaire, par succession avec ma sœur, de l'appartement qui était à ma mère et que nous louons maintenant est un obstacle. Qu'en est-il?»

Le Grand Conseil de la République et Canton de Genève a adopté, le 22 septembre 2016, l'initiative 156 qui a repris certaines dispositions présentées par le Conseil d'Etat en 2013 pour régler

l'acquisition et la détention d'appartements en PPE en zone de développement. La loi entrera en vigueur dès que le Conseil d'Etat la promulguera et ce, par le biais d'une publication dans la Feuille des avis officiels.

La nouvelle loi prévoit une obligation d'occuper l'appartement acquis pendant la période de contrôle qui s'étend sur dix ans. Elle comporte aussi des justes motifs qui permettent au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) de déroger à l'obligation d'habiter. Le Tribunal fédéral a indiqué qu'il s'agit d'appliquer avec souplesse cette notion de justes motifs dont les trois chapitres visés par la loi sont d'ailleurs exemplatifs. D'une part, les circonstances imprévisibles au moment de l'acquisition qui visent le divorce, le décès, la mutation professionnelle ou un état de santé qui ne permettrait pas de rester dans le logement. Ensuite, les échanges entre terrains/villas contre appartements dans les périmètres à construire. Enfin, l'impossibilité de trouver un acquéreur au prix contrôlé.

Tout contrevenant aux dispositions légales et réglementaires ou aux conditions fixées pour le déclassement est passible d'une amende administrative qui n'excède pas 20% du prix de revient total de l'immeuble. En outre, sont également applicables les sanctions prévues par la loi sur les constructions et installations diverses et une sanction supplémentaire relative à une restriction de vente de l'appartement.

Dans le cas de notre lecteur, il n'y a pas d'obstacle à l'acquisition en particulier parce qu'il serait déjà propriétaire. La notion de primo-acquéreur n'a pas été retenue dans le nouveau dispositif. Par contre, la nouvelle loi oblige à occuper l'appartement et à solliciter l'administration pour avoir le droit de le quitter pendant la période initiale de dix ans. Si notre lecteur contrevenait à l'obligation d'occuper, en louant par exemple, il s'exposerait alors aux sanctions ci-dessus décrites.

www.cgionline.ch