



## Vente d'un appartement offert en location

«Je suis propriétaire d'un appartement de 5 pièces à Genève, dans un immeuble construit en 1979, mais qui a été soumis au régime de la PPE uniquement en 2007. J'ai d'abord habité cet appartement, puis je l'ai loué à compter de 2008. Le bail du dernier locataire a pris fin au 31 janvier 2013 et l'appartement est vacant depuis lors. Je souhaiterais aujourd'hui le vendre. Il m'a été indiqué que je devais demander une autorisation. De quoi s'agit-il?» (Lucie M., Genève)

Il existe à Genève une loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, la LDTR, ayant notamment pour but la protection du parc locatif genevois, tant quantitatif que qualitatif, et prévoyant à cet effet des dispositions relativement contraignantes pour les propriétaires, notamment celles restreignant l'aliénation des appartements destinés à la location.

Ainsi, cette loi soumet à autorisation l'aliénation d'appartements d'habitation offerts jusque-là en location et entrant dans une catégorie de logements où sévit la pénurie.

Concrètement, le vendeur qui aurait l'obligation de solliciter l'autorisation au sens de la loi adresse, à l'aide du formulaire ad hoc et avant la conclusion de l'aliénation, une requête au Département de l'urbanisme. Le formulaire ad hoc a pour but no-

tamment de localiser l'appartement mis en vente, de connaître son statut, la désignation du propriétaire, de l'acquéreur, du locataire éventuel, ainsi que le descriptif de l'appartement et ses conditions de vente.

Cette autorisation est toutefois nécessaire uniquement pour les appartements à usage d'habitation, jusqu'alors offerts en location, et qui entrent, à raison de leur loyer ou de leur type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie.

Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants, considéré par catégorie, est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie. La loi prévoit toutefois que les appartements de plus de 7 pièces n'entrent pas dans une catégorie où sévit la pénurie. En outre, les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année



INGIMAGE

### ► Un appartement offert en location peut-il changer de statut?

par arrêté du Conseil d'Etat, en fonction du nombre de pièces par appartement.

### La pénurie presque partout

Dans le cas d'espèce, vous indiquez que l'appartement que vous souhaitez aliéner est un appartement de 5 pièces. Or, selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 20

mars 2013, le taux de vacance était de 0,28% pour ce type de bien, de sorte que votre appartement entre dans une catégorie de logements où sévit la pénurie. Dans la mesure où cet appartement est vacant, vous vous demandez certainement s'il tombe sous le coup de cette disposition visant les appartements «offerts en location», alors que le vôtre n'est précisément plus loué à ce jour. La réponse est affirmative, compte tenu du fait que le Règlement précise que les appartements vides ou vacants lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, mais qui ont précédemment été loués par leur propriétaire actuel, sont des appartements «offerts en location». Il convient d'examiner s'il existe dans votre cas un motif d'autorisation d'aliéner au sens de cette loi, soit (a) si l'immeuble a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à

**Stop**  
au  
**Cambriolage**

- Portes Blindées
- Blocs-Portes
- Serrures Multipoints
- Coffres-Forts
- Coffres Antifeu
- Portes pour villas

**F3D**  
La nouvelle serrure Fichet qui révolutionne la sécurité

**COFFRES-CLÉS SERVICE**  
11, rue Diderot  
1201 Genève  
Tel. 022 809 56 36  
www.coffrescles.ch

**FICHET**

**DEMIRCI**  
**Rénovation S.A.**

- Transformation de votre intérieur
- Rénovation de façade
- Entreprise Générale
- Un seul interlocuteur pour le suivi des travaux

11, Avenue Dumas - 1206 Genève - Suisse  
☎ 022 344 25 05 - Fax 022 344 25 80 - ☎ 079 206 83 68  
demirci.sa@bluewin.ch - www.demirci-renovation.ch

une forme de propriété analogue; (b) s'il était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée; (c) s'il n'a jamais été loué ou (d) s'il a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la LDTR.

Les conditions, posées à l'art. 39 al. 4 LDTR, sont alternatives.

En l'espèce, votre immeuble ayant été soumis uniquement en 2007 au régime de la propriété d'étage et vos indications ne permettant pas de laisser entendre que l'appartement a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi, il n'y a pas de motifs d'autorisation au sens de l'art. 39 al. 4 LDTR.

### Pesée des intérêts

Par conséquent, pour examiner si cette vente est autorisable,

le Département de l'urbanisme devra faire une pesée des intérêts entre votre intérêt privé à aliéner le bien et l'intérêt public, étant précisé que la loi indique que l'autorisation est refusée lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. Selon la loi, l'intérêt public et l'intérêt général résident dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués.

Néanmoins, le Règlement précise que l'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement en raison de la nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession, du besoin de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement ou de la prise d'un nouveau domicile en dehors du canton.

Notons encore qu'au bout de ce «parcours du combattant», il

convient d'attendre l'échéance du délai de recours pour se réjouir. En effet, en cas d'autorisation de vente, la décision comporte la désignation exacte de l'appartement, ainsi que celle du vendeur et de l'acquéreur, de même que le prix de vente convenu par eux. L'autorisation de vente est publiée dans la «Feuille d'avis officielle» et susceptible de faire l'objet d'un recours dans un délai de 30 jours dès sa publication. ■

#### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
4, rue de la Rôtisserie  
Case postale 3344 – 1211 Genève 3  
T 022 715 02 10 – F 022 715 02 22  
info@cgiconsils.ch  
Pour tout complément d'information,  
CGI Conseils est à votre disposition,  
le matin de 8h30 à 11h30,  
au tél. 022 715 02 10  
ou sur rendez-vous.  
Pour devenir membre:  
[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

#### Brèves

le séminaire «**Zone de développement: des bases légales aux pratiques**» aura lieu le **mardi 28 mai 2013, de 9h00 à 12h00, à la FER Genève, 98, rue de St-Jean, Auditorium.**

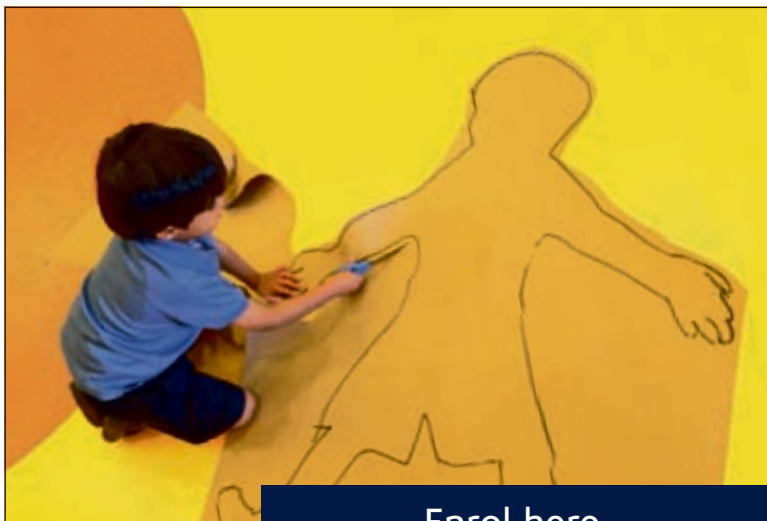
#### Programme:

«**Le régime de la zone de développement: état de situation**» par **François Bellanger, avocat, Etude Ming Halpérin Burger Inaudi.**

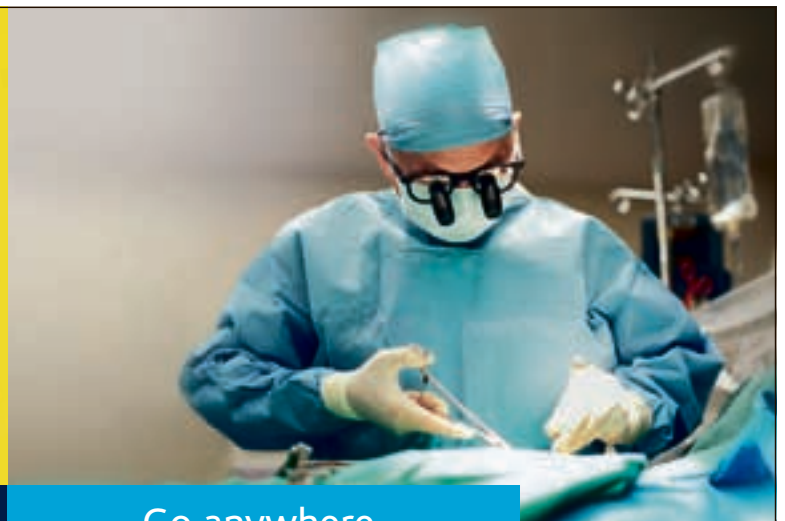
«**Evolution des prix admis et développements jurisprudentiels**» par **Yves Jeanrenaud, avocat, Etude Schellenberg Wittmer.**

«**Les dernières pratiques émises par le Département de l'urbanisme**» par **Franco Perrella, directeur à l'Office du logement.**

**Renseignements et inscriptions: [www.cgiconsils.ch](http://www.cgiconsils.ch) (rubrique cours & séminaires).**



Enrol here.



Go anywhere.

**GEMS World Academy**  
ETOY

At GEMS World Academy-Etoy, we prepare young people for the 21st century.

We create world citizens that can go anywhere, do anything, ready to realise their potential. With outstanding teaching and amazing facilities, we create learning environments that allow us to focus on your child's individual development. It's why GEMS Education has become the world's largest Kindergarten – Grade 12 private education provider.

GEMS World Academy-Etoy opens September 2013, starting from Pre-Kindergarten to Grade 9 (ages 3 to 15).

#### Enrol your children today

at [www.gemsworldacademy-etoy.com](http://www.gemsworldacademy-etoy.com)  
email our Registrar at [registrar\\_gwe@gemsedu.com](mailto:registrar_gwe@gemsedu.com)  
or call on +41 (0)79 254 1798

