

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



La vente au locataire en place

Je suis propriétaire de plusieurs appartements, hérités de mon père, dans un immeuble qu'il avait mis en PPE avant son décès. J'occupe un des appartements, les autres sont loués. Un des locataires m'a sollicité afin d'acheter son appartement. Dans la mesure où je n'ai moi-même pas d'héritiers, j'étais d'accord de lui vendre et nous avons convenu d'un prix de vente. Le notaire m'a ensuite informé que je ne pouvais pas vendre cet appartement à mon locataire, bien qu'il y vive depuis plus de 15 ans, au motif que cet appartement devait rester en location. J'ai aussi entendu parler d'un projet de loi qui viserait à modifier cette situation. Qu'en est-il? (Martial P., Genève)

La Loi sur les démolitions et transformations (LDTR) a effectivement été modifiée en automne 2015, afin d'autoriser la vente de son appartement au locataire en place. Un référendum a cependant été lancé contre cette modification et le peuple genevois se prononcera le 5 juin prochain.

Il faut savoir que cette possibilité existait déjà dans la loi et qu'elle avait été appliquée pendant de

nombreuses années. En effet, la loi actuelle (avant modification) permettait au locataire en place depuis plus de trois ans d'acheter son logement, aux mêmes conditions que dans la loi modifiée, mais sans que le prix soit plafonné. Bon nombre de ventes ont été autorisées par le passé, jusqu'à ce que les tribunaux durcissent la situation en considérant qu'il fallait encore effectuer une pesée des intérêts en



► Un appartement loué pourra-t-il être vendu, sous certaines conditions?

Les spécialistes pour
EgoKiefer
Fenêtres et portes
A leading brand of AFG

FORSTER Sàrl
Tél.: 022 784 47 57
Fax: 022 784 47 58
www.charpente-forster.ch

Devis gratuits et sans engagement

- FENETRE Bois-PVC / bois-métal
- VOLETS Bois / alu
- CHARPENTE Fabrication sur mesure
Création de garages
- VELUX-STORES
- TOIT Isolation et rénovation
- Aménagement des combles
- PORTES D'ENTREE Bois / alu
- ESCALIERS Sur mesure

«Diminuer son loyer, sans déménager: un souhait légitime!»

Guillaume Barazzone
Conseiller national

Resp: Christophe Aumüller, CP 3344, 1211 Genève 3

RACHETER SON PROPRE APPARTEMENT ?

OUI LE 5 JUIN À PLUS DE LIBERTÉ POUR LES LOCATAIRES

www.rachetersonlogement.ch

le déménagement en douceur

Devis gratuit
BALESTRAFIC
Tél. 022 308 88 00
www.balestrafic.ch

Auberge
Au Renfort de Sézegnin

19 Route du Creux du Loup
1285 Sézegnin (Athenaz)
Ambassadeur du Terroir Genevois

*

Pour ce Printemps Venez découvrir
Le Cardons aux Truffes
Le Bison de Genève,
Le Carré d'Agneau
Et le Pêcheur sur Ardoise

Sans oublier A l'Emporter Les BURGERS

En 15 mn, vous êtes servis

www.renfort.ch
022.756.12.36

présence. Ceci a conduit à des refus systématiques, au motif que l'intérêt public de garder des appartements sur le marché locatif était plus important que

l'intérêt du locataire à devenir propriétaire.

La modification proposée vise simplement à rendre l'autorisation «automatique», tout en

allongeant la durée de location préalable et en fixant un plafond du prix de vente, afin d'éviter une éventuellement spéculation. Ainsi, un locataire qui serait dans son appartement depuis plus de 5 ans pourrait acquérir son logement, pour autant qu'il ait été rendu attentif aux protections accordées par le droit du bail (interdiction des congés-ventes), que plus de la moitié des autres locataires de l'immeuble ne s'y opposent pas, que ces autres locataires aient par ailleurs reçu la garantie de ne pas être eux-mêmes contraints d'acquérir leur logement, et que le prix de vente ne dépasse pas la somme de CHF 6900.- par mètre carré PPE.

En conséquence, dans votre cas, si la modification proposée était acceptée en votation populaire,

vous seriez autorisé à vendre votre appartement à votre locataire, en respectant l'ensemble des conditions susmentionnées. Si en revanche la loi était refusée, vous seriez contraint de continuer à louer votre appartement, ou de vendre l'intégralité des appartements dont vous avez hérité, y compris le vôtre... ■

Brèves

Quatorzième Journée du droit de la propriété

En collaboration avec la Faculté de droit de l'Université de Genève, CGI Conseils organise la 14^e Journée du droit de la propriété, le 27 mai 2016 de 9h à 17h, à l'Université de Genève, sur le thème «Imprescriptibilité, contrôle et responsabilité: les effets du droit de propriété dans le temps». Le programme est le suivant:

- **La perpétuité de la propriété face à la prescription**, par Denis Piotet, professeur à l'Université de Lausanne.
- **Les gages immobiliers dans la durée**, par Bénédicte Foëx, professeur à l'Université de Genève.
- **L'écoulement du temps dans la PPE**, par M^e Amédéo Wermelinger, avocat à Baldegg/LU et professeur titulaire à l'Université de Fribourg.
- **Le contrôle des loyers dans le temps**, par M^e Daniel Kinzer, avocat à Genève en l'Etude CMS von Erlach Poncet.
- **La responsabilité du propriétaire d'immeuble dans le temps**, par M^e Nicolas Kuonen, avocat à Genève en l'Etude Tavernier Tschanz et chargé de cours à l'Université de Fribourg.

Renseignements et inscriptions: www.cgiconseils.ch/formations

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@cgiconseils.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



**QUALITÉ & COMPÉTENCE
POUR VOS TRAVAUX DE REVETEMENTS
DE SOLS ET DE MURS**

www.ageri.ch

Entreprises	Adresse			Téléphone	e-mail
Amstad Sols W. & P.	3, rue Pictet-de-Bock	1205	Genève	022 320 78 88	info@amstad-sol.ch
Anhy SA	14, ch. des Vaulx	1228	Plan-les-Ouates	022 342 36 88	anhy@bluewin.ch
Belsol-Mitterer SA,	18A, chemin de la Caroline	1213	Petit-Lancy	022 792 26 00	info@belsol.ch
Bienponcé, Patrick Munzinger	47, chemin Armand-Dufaux	1245	Collonge-Bellerive	022 752 22 28	bienponce@bienponce.ch
Dupin 1820, La Pergola SA	22, rue Eugène-Marziano	1227	Acacias	022 304 44 64	info@dupin1820.ch
Kummer Pascal	64, rue de Genève	1225	Chêne-Bourg	079 200 52 63	pascalkummer@yahoo.com
Lachenal SA	25, rue de la Servette	1201	Genève	022 918 08 88	info@lachenal.ch
Melly André SA	8, rue des Battoirs	1205	Genève	022 329 69 20	a-melly-sa@bluewin.ch
MS Murs & Sols SA	6-8, rue du Nant	1211	Genève 6	022 735 08 80	mursetsols@bluewin.ch
Reymond Décoration SA	57, avenue de Thônex	1226	Thônex	022 348 32 33	info@rdeco.ch
Soldivers, Giuseppe Severino	21, avenue des Tilleuls	1203	Genève	022 344 33 75	soldivers@bluewin.ch
Sols Tech, Vito Corniola	7, rue Antoine-Jolivet	1227	Carouge	022 301 84 41	solstech@bluewin.ch
Technosols Sàrl	8, rue de la Puiserande	1205	Genève	022 781 16 53	technosols@bluewin.ch

Secrétariat: 98, rue de Saint-Jean - CP 5278 - 1211 Genève 11 - T 058 715 32 11 - F 058 715 32 19 - e-mail: ageri@fer-ge.ch