PRATIQUE ADMINISTRATIVE PA/DI/028.02

Transfert de propriété

Base-s normative-s

L 1 35.01 (RGZD), art. 25, al. 1

Les chapitres I (Conditions relatives aux immeubles) et X (Procédure), ainsi que l'article 82 (Emoluments) du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 24 août 1992, sont applicables par analogie.

I 4 06 (LUP), art.2, al. 4

Sauf disposition contraire de la présente loi, les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, sont applicables par analogie.

I 4 05.01 (RGL), art. 70

L'accord de principe est strictement personnel et incessible.

I 4 05.01 (RGL), art. 78, al. 4

Toutes modifications des conditions fixées dans la décision définitive, notamment le changement de propriétaire, de ses statuts s'il s'agit d'une personne morale, ou du financement, doivent être préalablement agréées par l'autorité compétente. Reste réservée la modification de l'état locatif visée à l'article 42 de la loi.

Objectif

Définir la procédure et les conditions relatives aux transferts de propriété **d'immeubles locatifs** contrôlés par l'Etat.

Principe

L'office cantonal du logement et de la planification foncière exerce un contrôle des conditions de transfert pour tout immeuble contrôlé selon la LGL, la LUP ou la LGZD.

Les transferts de propriété ne doivent pas péjorer la position des locataires et/ou de l'Etat, ne doivent pas permettre un rendement supérieur à ceux autorisés et ne doivent pas mettre en péril l'équilibre financier relatif à l'exploitation de l'immeuble.

Les loyers ainsi que les subventions doivent rester inchangés, voire être diminués mais en aucun cas être augmentés.

En cas d'achat à un prix inférieur au prix de revient:

Pour les immeubles locatifs contrôlés selon la LGL, la LUP ou la LGZD, le taux de rendement net ne peut dépasser les taux maximums admis conformément à la pratique administrative PA/SI/004.04 "Taux de rendement nets initiaux admis en fonction du type de financement".

En cas d'achat à un prix supérieur au prix de revient:

Pour les immeubles locatifs contrôlés selon la LGL et/ou la LUP, le taux de rendement net doit permettre l'équilibre financier de l'immeuble. Toutefois, le taux de marge brut de vente ne peut être supérieur à 18% du prix de revient admis par l'office.

Pour les immeubles locatifs contrôlés selon la LGZD, le taux de marge brut de vente ne peut être supérieur à 20% du prix de revient admis par l'office.

Entrée en vigueur : 03.04.2007
Dernière mise à jour : 02.08.2022

Dans la pratique

Le vendeur doit soumettre, avant signature de tout acte, un plan financier décrivant la situation du futur acquéreur au passage de propriété. Le plan financier doit être signé par le futur acquéreur.

Une fois le plan financier admis par l'office, le transfert de propriété peut avoir lieu et les documents suivants doivent être fournis, dans tous les cas pour contrôle de conformité et cas échéant, pour requérir le transfert de prestations :

- copie de l'acte de vente signé, avec la mention de la date d'inscription au registre foncier;
- copie des contrats hypothécaires de l'acquéreur;
- nouvelle attestation de domicile élu disponible sur le site Internet à l'adresse suivante : https://www.ge.ch/document/di-attestation-domicile-elu;
- (cas échéant : formulaire de demande de prestations LGL-LUP, mis à jour, disponible sur le site Internet à l'adresse suivante : https://www.ge.ch/document/di-demande-prestations-lgl-lup;)
- (autre : …)

Entrée en vigueur : 03.04.2007
Dernière mise à jour : 02.08.2022