

Chancellerie / FAO n° 13 du 15 février 2013

Lancement d'une initiative cantonale*

L'ASLOCA a informé le Conseil d'Etat de son intention de lancer une initiative populaire cantonale intitulée «Halte aux ventes qui mettent les locataires à la porte! (STOP aux congés-ventes!)».

INITIATIVE LÉGISLATIVE

«Halte aux ventes qui mettent les locataires à la porte! (STOP aux congés-ventes!)»

Les soussignés, électrices et électeurs dans le canton de Genève, en application des articles 64 et 65 de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, et des articles 86 à 93 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982, appuient la présente initiative législative portant sur la modification de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR – L 5 20) du 25 janvier 1996, ayant la teneur suivante:

Art. 39 - Aliénation d'appartements

Maintien du parc locatif existant

¹ Pour remédier à la pénurie d'appartements locatifs dont la population a besoin, tout appartement quel que soit le nombre de ses pièces, jusqu'alors destiné à la location, doit conserver son affectation locative. Il y a pénurie d'appartements locatifs, au sens du présent alinéa, lorsque le taux des logements vacants est inférieur à 2% du parc immobilier pris dans son ensemble. Le présent alinéa déroge à l'article 25 alinéas 2 et 3.

² L'aliénation, sous quelque forme que ce soit (notamment la cession de droits de copropriété d'étages ou de parts de propriété par étages (PPE), d'actions et de parts sociales, ainsi que les échanges, les transferts et les donations de logements et d'actions de sociétés immobilières), d'un appartement à usage d'habitation jusqu'alors offert en location, ainsi que tout changement de statut juridique d'un tel appartement (notamment les «cessions-attributions» et les «cessions-transferts») sont soumis à autorisation du département.

³ L'inscription ou la modification de droits de copropriété par étages ou de parts d'un immeuble partiellement ou totalement affecté à un usage d'habitation est soumise à autorisation aussi longtemps que sévit la pénurie au sens de l'alinéa 1. Il en va de même des changements d'affectation ou de statut juridique d'un appartement ou d'un immeuble.

⁴ Toute requête d'aliénation d'un appartement ou de modification du statut juridique d'un immeuble ou d'un appartement et toute requête de changement d'affectation d'un appartement ou d'un immeuble doivent être dûment motivées.

Motif de refus

⁵ Toute aliénation d'un appartement locatif, sous quelque forme que ce soit, ou tout changement de statut juridique, doit être refusée si l'appartement n'avait pas été cédé de manière individualisée avant le 30 mars 1985, comme le prévoit l'initiative populaire adoptée le 11 mars 1985 (IN 11). Il en est de même des cessions d'actions de sociétés immobilières.

⁶ Le seul fait qu'un immeuble fasse l'objet d'un tableau de répartition des locaux ou qu'un appartement figure dans un tel tableau ou dans un règlement de propriété par étages, même inscrits au registre foncier, ne suffit pas à le considérer comme étant déjà individualisé, au sens de l'alinéa 5. Tel n'est pas non plus le cas, notamment si des actions d'une société immobilière ont été transférées auparavant.

⁷ Le département refuse l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. L'intérêt public et l'intérêt général résident dans le maintien de l'affectation locative des appartements loués, en période de pénurie de logements au sens de l'alinéa 1.

Motifs d'autorisation

⁸ Le département peut autoriser l'aliénation d'un appartement:

- a) si celui-ci a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en application de la présente loi, pour autant que l'aliénation ne modifie pas l'affectation locative du logement concerné;
- b) si l'aliénation résulte d'une succession en faveur d'un héritier légal ou si l'aliénation découle d'une adjudication prévue par la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

Dans ces deux cas, l'alinéa 11 s'applique.

⁹ Pour les immeubles soumis dès leur construction au statut juridique de la propriété par étage inscrite au registre foncier avant l'entrée des premiers habitants dans un appartement, le département peut autoriser l'aliénation de cet appartement.

Si les conditions qui précèdent ne sont pas remplies, l'appartement est considéré comme étant soumis à une affectation locative. Il en va ainsi pour l'appartement visé au premier paragraphe du présent alinéa et qui a toujours été loué. L'affectation locative de cet appartement doit alors être maintenue.

Modalités de l'autorisation

¹⁰ L'autorisation ne porte que sur un appartement à la fois.

¹¹ Le propriétaire d'un bloc ou d'un lot d'appartements locatifs ne peut le revendre que sous la même forme, exception faite des cas visés à l'alinéa 8 lettre b).

¹² Au cas où l'autorisation est délivrée, celle-ci peut être soumise à certaines conditions concernant le relogement du locataire.

¹³ Le requérant doit d'abord obtenir une autorisation au sens du présent article avant l'inscription au registre foncier.

Durée de l'autorisation

¹⁴ L'autorisation est caduque si l'aliénation envisagée n'est pas conclue dans un délai d'une année à compter de son entrée en force. Lorsque le requérant ou l'acquéreur renonce à l'aliénation d'un logement soumis à autorisation, la procédure prend fin.

Contenu de la requête

¹⁵ Toute requête d'autorisation doit être adressée au département. Le requérant doit notamment fournir les indications suivantes : l'année de construction de l'immeuble, l'adresse, la commune sur laquelle se situe l'immeuble et le numéro de la parcelle, le nom ou la raison sociale du propriétaire, celui ou celle de l'acquéreur, le prix et les conditions de vente, le statut juridique de l'appartement, le nom ou la raison sociale de l'éventuel locataire, la description de l'appartement (notamment le nombre de pièces et la surface de plancher), si l'appartement a déjà fait l'objet d'une autorisation d'aliéner et, le cas échéant, la date à laquelle celle-ci a été délivrée.

Formulaire

¹⁶ Le requérant adresse la requête au département au moyen d'un formulaire approuvé par la commission paritaire instituée à l'article 43B. Le formulaire contient au moins les indications qui figurent à l'alinéa 15 et toutes autres informations utiles.

Contenu de l'autorisation et publication

¹⁷ Le département mentionne dans l'autorisation au moins les mêmes indications que celles visées à l'alinéa 15. L'autorisation doit en outre indiquer quel alinéa du présent article est appliqué. Le dossier administratif doit contenir les éventuelles autres autorisations d'aliéner

rendues antérieurement pour l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement concerné.

¹⁸ L'autorisation est publiée dans la Feuille d'avis officielle, en version imprimée et électronique, avec au moins les indications suivantes : le numéro de la requête, le nom ou la raison sociale du propriétaire-requérant, l'objet sur lequel porte l'autorisation, la commune et l'adresse de l'immeuble, le numéro de la parcelle, l'acquéreur de l'appartement, le prix de vente et l'alinéa du présent article qui est appliqué.

Registre foncier

¹⁹ Le conservateur du registre foncier écarte toute réquisition d'inscription d'une aliénation qui n'est pas assortie d'une autorisation du département au sens du présent article ou d'une décision du département attestant que le présent article ne s'applique pas.

Art. 43B - Commission paritaire

¹ Il est institué une commission paritaire qui a pour tâche de préavisier toutes les requêtes d'autorisation relevant de la présente loi. Elle se charge des autres missions confiées par la loi.

² La commission paritaire est composée de quatre personnes nommées pour 5 ans: deux représentants et un suppléant issus des associations de locataires d'importance cantonale, deux représentants et un suppléant issus des associations de propriétaires immobiliers.

³ Le secrétariat de la commission paritaire est assuré par le département qui met à disposition les ressources nécessaires à son fonctionnement.

⁴ La commission paritaire siège régulièrement. Elle peut exiger du requérant et de l'acquéreur de l'appartement toutes les pièces et informations nécessaires à l'examen des requêtes qu'elle doit préavisier. Elle peut notamment accéder au dossier instruit par le département, aux autorisations délivrées précédemment pour l'appartement ou l'immeuble en cause, ainsi que tout autre immeuble pouvant servir à apprécier la requête, au contenu des procédures administratives ou judiciaires et aux données figurant au registre foncier, afin notamment de déterminer tous les statuts juridiques successifs auxquels ont été soumis les appartements et l'immeuble en cause. Elle peut également entendre le locataire éventuel.

Art. 43C - Gratuité des procédures judiciaires

Il n'est pas perçu d'émolument et de frais de procédure, ni octroyé de dépens ou d'indemnités aux parties et à leurs représentants, dans toutes les procédures judiciaires cantonales concernant la contestation des décisions qui sont prises en application de la présente loi.

(*) Echéance du délai de récolte des signatures: 17 juin 2013.

