



PAR SARAH PELIZZONE
CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENÈVE

Transfert de propriété et LDTR: L'amour impossible?

A Genève, il existe une loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation appelée LDTR et son Règlement d'application, qui régulent le transfert de propriété d'appartements loués. Cette loi soumet à autorisation du Département du territoire la vente d'appartements locatifs. Les locaux commerciaux ne sont pas concernés par cette réglementation.



ADOBE STOCK

Un marché très surveillé.

Le but étant de lutter contre la pénurie d'appartements locatifs qui sévit à Genève en soumettant au contrôle de

l'Etat leur vente. Les catégories de logement où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par un arrêté du Conseil d'Etat en

fonction du nombre de pièces par appartement. A ce jour, la loi concerne les appartements de 1 à 7 pièces inclusivement.

De plus, le Règlement précise la notion d'appartements loués. A savoir, un appartement loué au moment du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner. Y compris l'appartement, bien que vide ou vacant au moment du dépôt de la requête, mais qui a été précédemment loué par son propriétaire actuel ou alors occupé par son propriétaire, si celui-ci a précédemment loué l'appartement considéré. Quasiment personne n'y échappe...

Dès lors, si votre appartement tombe dans l'une de ces catégories, vous devrez solliciter une autorisation du Département. Ce n'est qu'après avoir pesé le pour et le contre en faveur de l'intérêt privé du propriétaire ou de l'intérêt public; que le Département décidera si oui ou non il autorise la vente. Si la décision est positive, elle sera ensuite publiée dans la «Feuille d'avis officielle» et sujette à un recours pendant un délai de 30 jours. Et c'est seulement après son entrée en force que le transfert de propriété en faveur de l'acquéreur pourra avoir lieu.

Là où le bât blesse

Comme en amour, il y a un «hic». Cette loi ne soumet pas seulement à autorisation la vente à proprement parler, mais aussi tout type d'aliénation individualisée (transferts de propriété).

La donation, de même que le partage successoral entre héritiers et la liquidation du régime matrimonial entre des époux, sont également considérés comme des opérations soumises à autorisation. Par exemple, si vous héritez d'un appartement loué avec vos frères et sœurs, vous ne pourrez pas, dans le cadre du partage de la succession, attribuer celui-ci à l'un d'entre vous sans l'accord du Département. En cas de refus, la loi a pour effet de vous empêcher de partager la succession. Que de complications en perspective! Néanmoins, la LDTR sait aussi se montrer clément.

En effet, un article dans le Règlement d'application de la loi (l'article 12A RDTR), entré en vigueur en 2017, prévoit une exception qui permet d'éviter de requérir une autorisation. Grâce à cet article, le notaire peut désormais attester qu'une aliénation porte sur un appartement individualisé qui, par le passé, a déjà fait l'objet d'une autorisation individualisée. Dans ce cas, aucune nouvelle autorisation ne sera nécessaire.

Soulagement

Le notaire mandaté dans le cadre de la vente va dès lors entreprendre diverses recherches afin de savoir si oui ou non l'appartement en question a déjà fait l'objet d'une autorisation par le passé. Si tel est le cas, la vente pourra intervenir directement, sans devoir passer par la case du Département. Un gain de temps non négligeable et sans plus aucune inquiétude quant à la détermination étatique.

Le notaire pourra en outre faire inscrire au Registre foncier une mention qui atteste que cet appartement a déjà fait l'objet d'une autorisation, ce qui permettra pour toute aliénation ultérieure de ne plus jamais vous soucier des méandres et frais d'une requête.

La flamme retrouvée entre la LDTR et les transferts de propriété, n'hésitez pas à consulter votre notaire pour vous conseiller et vous accompagner! ■



CHEF DE PROJET IMMOBILIER ADJOINT (F/H)

(Poste à 100%)

La Fondation immobilière recherche un(e) adjoint(e) à notre Chef de projet immobilier pour mener une politique de gestion et de rénovation patrimoniale orientée vers les économies d'énergie et le développement d'une démarche éco-responsables sur les bâtiments de son parc immobilier.

Votre mission:

En collaboration avec le chef de projet immobilier et en lien avec les objectifs et décisions du Conseil de Fondation, le candidat devra assister, piloter et superviser la rénovation du parc immobilier de la Fondation en y intégrant les trois piliers du développement durable.

- Assister et seconder le Chef de projet immobilier dans ses tâches.
- Planifier, organiser et diriger simultanément, et avec autonomie, des projets impliquant une approche pluridisciplinaire avec des mandataires externes et des interlocuteurs multiples.
- Assurer la gestion administrative et le suivi des projets dans le respect des coûts, des délais et de la qualité.
- Optimisation du portefeuille immobilier existant et des projets dans le cadre de la transition écologique.
- Négociations avec les entreprises, gestion des adjudications et établissement et gestion des contrats / avenants.
- Planification financière (budget, prévisions etc.) et contrôle des coûts en collaboration avec le Chef de projet immobilier.
- Collaborer et participer à la bonne cohésion d'une petite équipe, ainsi qu'à sa gestion.
- La fonction nécessite ponctuellement une certaine disponibilité en dehors des heures de bureau.

Nous demandons:

- Une formation d'architecte EPF, EAUG, HES ou formation jugée équivalente.
- ImmoEnergie, CAS en stratégie et management des énergies (atout)
- Une solide expérience dans un poste similaire au sein d'une régie immobilière, d'un bureau d'architectes ou fondation immobilière ainsi que dans la conduite de projets importants.
- Des connaissances techniques et légales liées notamment aux contraintes énergétiques actuelles.
- Une maîtrise des outils et logiciels informatiques usuels (Outils Signa-Terre un atout).
- Une capacité d'intégration dans une équipe dynamique et professionnelle.
- Un esprit de coordinateur et d'organisateur ainsi qu'un esprit d'équipe.
- Vous êtes à l'écoute, rigoureux (se) et autonome.
- Vous savez faire preuve de fermeté et avez un bon esprit de négociation.

Nous offrons:

- Un environnement stimulant, dynamique et agréable.
- Des conditions de travail attractives.
- Une rémunération intéressante (échelle de traitement de la Ville de Carouge - classe 12).

Date d'entrée en fonction à convenir.

Votre offre manuscrite, accompagnée d'un dossier complet, d'un extrait du casier judiciaire sont à adresser, jusqu'au 30 septembre 2024, sous pli «confidentiel» - Discrétion assurée à:

Fondation immobilière de la Ville de Carouge
Luigi Rota, directeur • Case postale 1129 • CH - 1227 Carouge