Source SILGENEVE PUBLIC

Dernières modifications au 4 septembre 2018

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

(Entrée en vigueur : 23 mars 1996)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Chapitre I Préambule

Art. 1 But

[1] La présente loi a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées à l'article 2.

[2] A cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, elle prévoit notamment :

a) des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation;
b) l'encouragement à des travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés des maisons d'habitation;
c) des restrictions quant à l'aliénation des appartements destinés à la location;
d) l'expropriation temporaire de l'usage des appartements laissés vides sans motif légitime.

Art. 2 Champ d'application

[1] Est soumis à la présente loi tout bâtiment :

a) situé dans l'une des zones de construction prévues par l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, ou construit au bénéfice des normes de l'une des 4 premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement;
b) comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation.

[2] Ne sont pas assujetties à la présente loi les maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement, ainsi que les villas en 5e zone comportant un ou plusieurs logements.

Art. 3 Définitions

Transformation

[1] Par transformation, on entend tous les travaux qui ont pour objet :

a) de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation;
b) la création de nouveaux logements, notamment dans les combles;
c) la création d'installations nouvelles d'une certaine importance, telles que chauffage, distribution d'eau chaude, ascenseur, salles de bains et cuisines;
d) la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve de l'alinéa 2 ci-dessous.(2)

[2] Par travaux d'entretien, non assujettis à la présente loi, il faut entendre les travaux courants d'entretien faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Les travaux raisonnables d'entretien régulier

ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant.(2)

Changement d'affectation

3 Par changement d'affectation, on entend toute modification, même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel. Sont également assimilés à des changements d'affectation :

a) le remplacement de locaux à destination de logements par des résidences meublées ou des hôtels;
b) le remplacement de résidences meublées ou d'hôtels par des locaux commerciaux, lorsque ces résidences ou ces hôtels répondent aux besoins prépondérants de la population;
c) l'aliénation d'appartements loués, en application de l'article 39.

4 Il n'y a pas de changement d'affectation au sens de la présente loi lorsque des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel sont affectés à l'habitation. Il n'y a également pas de changement d'affectation au sens de la présente loi lorsque ces locaux retrouvent leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle antérieure. Le loyer ou le prix des locaux convertis en logement ne peut pas être contrôlé au sens de la présente loi. Est réservé l'éventuel contrôle existant déjà au sens d'une autre loi en matière d'immeubles subventionnés et se poursuivant aux conditions de celle-ci.(20)

Art. 4 Compétence

Le département du territoire(22) (ci-après : département) est l'autorité compétente pour l'application de la présente loi.

Chapitre II Démolitions

Art. 5 Principe

Nul ne peut, sous réserve de l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 6, démolir tout ou partie d'un bâtiment, au sens de l'article 2, alinéa 1, occupé ou inoccupé.

Art. 6 Dérogations

1 Le département peut accorder une dérogation :

Sécurité, salubrité

a) lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité ou la santé de ses habitants ou des tiers et s'il n'est pas possible de remédier à cet état de fait sans frais disproportionnés pour le propriétaire. Dans ce cas, la construction nouvelle doit comporter une surface de plancher affectée au logement au moins équivalente;

Intérêt public

b) lorsque l'intérêt public le commande, soit pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public, de travaux publics ou la construction d'édifices publics;

Intérêt général

c) lorsque la reconstruction permet une sensible augmentation de la surface de plancher affectée au logement, tout en tenant compte du maintien ou du développement du commerce et de l'artisanat, lorsqu'il est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier.

2 Le département accorde la dérogation si les logements reconstruits répondent, quant à leur genre et leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population; il tient compte, dans son appréciation, des éléments suivants :(2)

a) du genre des logements existants;
b) du prix de revient des logements reconstruits;
c) du genre de l'immeuble;
d) du nombre de pièces et des appartements, ainsi que de la surface des logements nouvellement créés.

3 Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population.

Au 1er janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre 2 400 francs et 3 225 francs la pièce par année.

Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population peuvent être révisés tous les 2 ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques.

La fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si :

– la surface brute locative des pièces est importante;
– la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires.(13)

Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990 :

- les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
- les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
- les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;
- les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
- le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.(13)

Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux besoins prépondérants de la population, le loyer après travaux n'excédera pas le montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, majoré :

a) d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire, auquel peut être rajouté, si nécessaire :
b) un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.(13)

Pour les loyers situés, avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse mentionnée ci-dessus n'excédera pas la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire à laquelle peut être rajouté, si nécessaire un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.(13)

Chapitre III Changements d'affectation

Art. 7(20) Principe

Sous réserve de l'article 3, alinéa 4, nul ne peut, sauf si une dérogation lui est accordée au sens de l'article 8, changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment au sens de l'article 2, alinéa 1, occupé ou inoccupé.

Art. 8 Dérogations

1 Si une dérogation est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier, le département peut l'accorder si les circonstances le justifient, notamment :

- le maintien ou le développement des activités existantes et les conditions d'habitation précaires dans un immeuble, ou
- lorsque le bâtiment est déjà principalement affecté à d'autres buts que le logement.

2 En cas de changement d'affectation, les surfaces de logements supprimées seront compensées par la réaffectation simultanée de surfaces commerciales ou administratives en logement.

Dans ce cas, les locaux réaffectés aux logements doivent correspondre à une surface ainsi qu'à des conditions de logement au moins équivalentes et avoir des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population.

De plus, les locaux réaffectés aux logements doivent être situés en règle générale dans le même quartier, si possible à proximité immédiate, à moins que le changement d'affectation ne soit effectué au profit d'un secteur comme le centre-ville où la proportion de logement est faible par rapport aux surfaces d'activités.

Si le changement d'affectation a lieu à l'intérieur d'un tel secteur, la compensation doit être effectuée à proximité immédiate.

En cas de doute sur la nature du secteur ou, sur la demande du requérant, la commission d'urbanisme préavise.(4)

3 Les surfaces de logements supplémentaires obtenues par des surélévations d'immeubles, au sens des articles 23, alinéas 3 à 7, et 27, alinéas 3 à 7, de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, ne peuvent être utilisées comme compensation.(10)

4 A titre exceptionnel, le département peut toutefois renoncer à l'exigence d'une compensation, si le changement d'affectation vise la création ou l'extension d'équipements publics de proximité dont l'emplacement est imposé par sa destination, situés dans un secteur à forte densité d'habitation.(10)

Chapitre IV Transformations

Art. 9 Principe

1 Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'article 3, alinéa 1. L'autorisation est accordée :(2)

Sécurité, salubrité

a) lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité et la santé de ses habitants ou des tiers;

Intérêt public

b) lorsque la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public le commande;

Intérêt général

c) lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires;

d) lorsque les travaux répondent à une nécessité ou qu'ils contribuent au maintien ou au développement du commerce et de l'artisanat, si celui-ci est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier;
e) pour les travaux de rénovation.

[2] Le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population; il tient compte, dans son appréciation, des éléments suivants :

a) du genre, de la typologie et de la qualité des logements existants;
b) du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés, notamment dans les combles;
c) du genre de l'immeuble;
d) du nombre de pièces et de la surface des appartements ainsi que de la surface des logements nouvellement créés;
e) des exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine.

[3] Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population. Au 1er janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre 2 400 francs et 3 225 francs la pièce par année. Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population peuvent être révisés tous les 2 ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques.(7)

[4] La fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante.(7)

[5] La fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si :

– la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires.

[6] Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990 :

– les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
– les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
– les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;
– les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
– le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux besoins prépondérants de la population, le loyer après travaux n'excédera pas le montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, majoré :

a) d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire, auquel peut être rajouté, si nécessaire :
b) un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.

Pour les loyers situés, avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse mentionnée ci-dessus n'excédera pas la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire à laquelle peut être rajouté, si nécessaire, un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.(13)

Chapitre V Fixation des loyers et des prix en cas de démolitions ou de transformations

Art. 10 Principe

[1] Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux; il en fait de même pour les prix de vente maximaux des logements si ceux-ci sont soumis au régime de la propriété par étages ou à une autre forme de propriété analogue.

Exception

[2] Le département renonce à la fixation des loyers et des prix prévue à l'alinéa 1 lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, notamment :

a) lorsque les loyers après transformations demeurent peu élevés;
b) lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins 2 fois et demie les besoins prépondérants de la population.

Art. 11 Mode de calcul

[1] Prenant en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées, le département fixe le montant des loyers ou des prix de vente maximaux, en tenant compte :(7)

a) du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, calculé, en règle générale, sur les 70% au maximum de leur coût et renté à un taux de 0,5 point au-dessus de l'intérêt hypothécaire de premier rang

pratiqué par la Banque cantonale de Genève; le taux de rendement est fonction de l'incidence dégressive des amortissements;
b) de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans, soit de 5,55% à 5%;
c) des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5% des travaux pris en considération;
d) des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les articles 269 et suivants du code des obligations.

2 Lorsque les logements répondent aux besoins prépondérants de la population quant à leur genre, leur typologie, leur qualité, leur prix de revient, le nombre de pièces ou leur surface, le loyer après transformation doit répondre aux besoins prépondérants de la population.(2)

3 Si le loyer avant transformation ou rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, il est maintenu par le département au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permet économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer.(2)

4 Le coût des travaux se rapportant à une surélévation d'immeubles au sens des articles 23, alinéas 3 à 7, et 27, alinéas 3 à 7, de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, ne peut pas être répercuté sur le montant des loyers des logements existants.(10)

Art. 12 Durée du contrôle

Les loyers et les prix de vente maximaux ainsi fixés sont soumis au contrôle de l'Etat, pendant une période de 5 à 10 ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de 3 ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à 5 ans en cas de transformation lourde.(2)

Art. 13 Affectation locative

Lorsqu'une autorisation est accordée, le département impose, en règle générale, l'affectation locative des logements pendant la durée du contrôle des loyers institué par l'article 12.

Art. 14 Modifications pendant le contrôle

1 Pendant la période de contrôle, les loyers et les prix de vente fixés par le département ne peuvent être dépassés.

2 Lorsque l'évolution des critères de fixation de loyers au sens des articles 269 et suivants du code des obligations le justifie, une demande de modification des loyers ou des prix peut être présentée au département, qui statue en regard des articles précités.

3 Toute hausse du loyer admise par le département reste soumise aux dispositions du droit fédéral sur le bail à loyer.

Chapitre VI Encouragement à la rénovation

Section 1 Buts et moyens

Art. 15 Buts

1 L'Etat encourage l'entretien régulier des immeubles d'habitation et les rénovations, notamment par :
– des conseils et renseignements aux propriétaires et locataires concernés;
– des subventions à fonds perdus (al. 2 à 4);
– des dérogations exceptionnelles à d'autres dispositions légales et réglementaires (al. 5);
– un bonus à la rénovation (art. 16 à 24).

Moyens

2 Lors de travaux de rénovation, le propriétaire peut demander à bénéficier des subventions prévues pour les immeubles des catégories 1 à 4 (HLM, HBM, HCM et HM), de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, si les loyers après travaux correspondent aux besoins prépondérants de la population.

3 Dans ce cas et en dérogation à l'article 31 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, le propriétaire ne peut être requis de résilier le bail des locataires en place en cas de dépassement des normes de revenus.

4 Les locataires d'immeubles soumis à la loi ne bénéficiant pas de l'aide cantonale au logement peuvent demander à recevoir l'allocation de logement prévue à l'article 30A, aux conditions fixées par l'article 39B de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.

5 Le département peut déroger à d'autres dispositions légales ou réglementaires si ces dispositions sont de nature à renchérir notablement le coût des travaux de rénovation.

6 En cas de pénurie dans une catégorie d'appartements, le département peut ordonner l'affectation en logements des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel, vides depuis plus de 24 mois,

qui ont été précédemment affectés au moins une fois au logement, pour autant qu'il n'en résulte pas des frais disproportionnés pour le bailleur.(2)

Section 2 Bonus conjoncturel à la rénovation

Art. 16 Buts

Les dispositions de la présente section ont pour buts :

a) d'inciter les propriétaires à réaliser les travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés de leurs immeubles et des logements;(2)
b) de maintenir et développer un parc de logements dont le confort et les loyers répondent aux besoins prépondérants de la population;
c) de contribuer à la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité à Genève;
d) d'encourager le savoir-faire, la formation et le perfectionnement professionnels grâce à la rénovation du parc immobilier;
e) de maintenir et de créer des emplois dans l'industrie de la construction.

Art. 17 Crédit d'investissement

1 Un crédit de 20 000 000 de francs est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement pour encourager la rénovation et de permettre la mise en oeuvre de ce bonus conjoncturel.

Budgets d'investissement

2 Ce crédit est réparti en 2 tranches annuelles de 10 000 000 de francs inscrites au budget d'investissement des années 1996 et 1997 sous la rubrique 52.01.00.568.01.

Financement

3 Le financement de ce crédit est assuré par le recours à l'emprunt dans les limites du cadre directeur du plan financier quadriennal adopté le 2 septembre 1992 par le Conseil d'Etat fixant à environ 250 millions de francs le maximum des investissements annuels, dont les charges en intérêts et en amortissements sont à couvrir par l'impôt.

Amortissement

4 L'investissement est amorti chaque année d'un montant calculé sur sa valeur résiduelle et est porté au compte de fonctionnement.

Crédit complémentaire d'investissement

5 Un crédit complémentaire de 10 000 000 de francs au sens de l'alinéa 1 est ouvert au Conseil d'Etat. Ce crédit ne figure pas au budget d'investissement 1997. Il sera comptabilisé au compte d'investissement en 1997 sous la rubrique 52.01.00.568.01.(1)

Evaluation

6 Tous les 2 ans, le Conseil d'Etat transmet au Grand Conseil le rapport de la commission d'attribution.(8)

Crédit d'investissement

7 Un second crédit supplémentaire de 20 000 000 de francs est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement pour encourager la rénovation et permettre la mise en œuvre de ce bonus conjoncturel. Ce crédit est réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement dès 2004 sous la rubrique 52.01.00.568.01.(8)

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

8 La présente section est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013(18).

Art. 18 Utilisation

Les crédits sont utilisés sous forme de subventions aux propriétaires d'immeubles d'habitation.

Art. 19 Commission d'attribution

1 Une commission est chargée de préaviser l'attribution des subventions aux conditions des dispositions de la présente section.

2 Elle se compose de représentants :

– de l'Etat;
– des associations immobilières;
– des associations de locataires;
– des associations patronales de la construction;
– des associations syndicales de la construction.

Art. 20 Ayants droit

[1] Les propriétaires d'immeubles d'habitation qui ont déposé une demande d'autorisation de construire pour des travaux de rénovation fondée sur la présente loi peuvent demander l'octroi d'une subvention.

Procédure

[2] La procédure détaillée d'attribution est déterminée dans le règlement d'application à la présente loi.

Art. 21 But de la subvention

[1] La subvention allouée à un propriétaire d'immeuble doit viser principalement à :

a) permettre la rénovation d'immeubles vétustes et bon marché en maintenant, après travaux, des loyers se situant largement en dessous de ceux correspondant aux besoins prépondérants de la population;
b) permettre la réalisation de travaux de rénovation dans des immeubles où les loyers après travaux dépasseraient dans des proportions raisonnables les besoins prépondérants de la population.

Montant de la subvention

[2] En règle générale, la subvention n'excédera pas 15% du coût des travaux de rénovation donnant droit à rémunération du capital investi et ne sera pas répercutée sur les loyers.

Art. 22 Attribution de la subvention

[1] Lors de l'attribution de la subvention, il est tenu compte notamment de la vétusté et de la surface habitable des logements concernés. La commission d'attribution peut faire appel à des experts.

Contrôle et paiement

[2] La subvention est fixée avant les travaux; elle est payée après leur exécution et après que le département a contrôlé la conformité des travaux réalisés avec ceux autorisés.

Art. 23 Exonérations et facilités accordées aux propriétaires

Le département peut exonérer le requérant à une rénovation de toutes taxes, émoluments ou autres frais; il peut intervenir auprès de la commune concernée ou des Services industriels de Genève, pour que leurs taxes soient réduites ou supprimées pour la durée du chantier.

Art. 24 Décision

[1] Le département, sur préavis de la commission d'attribution, statue sur chaque demande de subvention.

Voie de recours

[2] Cette décision est susceptible d'un recours au Conseil d'Etat dans les 10 jours dès sa notification.[(11)]

Chapitre VII Mesures visant à lutter contre la pénurie d'appartements locatifs

Section 1 Appartements assujettis

Art. 25 Principe

[1] Pour remédier à la pénurie d'appartements locatifs dont la population a besoin, tout appartement jusqu'alors destiné à la location doit conserver son affectation locative, dans les limites du présent chapitre.

Définition de la pénurie

[2] 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.

Exception

[3] Les appartements de plus de 7 pièces n'entrent pas dans une catégorie où sévit la pénurie.[(2)]

Section 2 Expropriation temporaire de l'usage des appartements locatifs laissés abusivement vides

Art. 26 Principe

Afin de remédier à la pénurie de logements, l'Etat peut acquérir par voie d'expropriation, conformément à la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, l'usage temporaire des appartements locatifs laissés vides de tout occupant sans motif légitime durant plus de 3 mois consécutifs.

Art. 27 Appartement vide

Est un appartement laissé vide tout appartement inoccupé qui n'est pas offert en location, ou qui fait l'objet d'une location fictive, ou qui ne trouve pas preneur parce que le loyer réclamé dépasse de manière abusive le loyer admissible en vertu du droit fédéral.

Art. 28 Motif légitime

Constitue notamment un motif légitime de maintenir un appartement vide le dépôt d'une requête en autorisation de démolir ou de transformer, lorsque, sur la base du dossier, le département considère :
a) soit que la démolition est susceptible d'être autorisée;
b) soit que l'état de l'immeuble impose à l'évidence sa transformation hors la présence des occupants.

Art. 29 Obligation d'annoncer

Tout appartement laissé vide doit être annoncé par son propriétaire ou son gérant dans les 3 mois à l'office cantonal de la population et des migrations[18]. Celui-ci avise alors le département.

Art. 30 Demande de renseignements

Lorsqu'il constate ou apprend qu'un appartement demeure vide sans motif légitime, le département adresse une demande de renseignements au propriétaire. Il attire son attention sur les dispositions du présent chapitre et l'invite à indiquer par écrit dans les 15 jours les motifs pour lesquels et la date depuis laquelle l'appartement est laissé vide.

Art. 31 Sommation

[1] Lorsqu'à l'expiration du délai de l'article 30, deuxième phrase, le propriétaire ne rapporte pas la preuve d'un motif légitime quant au maintien d'un appartement vide, ou lorsqu'il ne donne pas suite à la demande de renseignements, le département peut lui adresser une sommation. Il l'invite à relouer dans le délai de 2 mois l'appartement vide, à un loyer raisonnable, soit au locataire de son choix, soit à une personne proposée par l'office cantonal du logement et de la planification foncière[19].

[2] La sommation mentionne que le refus d'y donner suite est passible, conformément à l'article 44, de l'amende administrative prévue à l'article 137 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, et qu'il ouvre la faculté à l'Etat de prendre des mesures prévues par l'article 32.

Art. 32 Exercice du droit d'expropriation

[1] Si la sommation demeure infructueuse, le Conseil d'Etat examine si les conditions sont réunies pour déclarer d'utilité publique l'expropriation temporaire du droit d'usage de l'appartement concerné. Tel est le cas lorsque l'appartement dont il s'agit se trouve dans un immeuble dont les loyers répondent, ou répondaient jusqu'à récemment, aux besoins prépondérants de la population.

[2] Le cas échéant, le Conseil d'Etat peut, indépendamment des sanctions visées à l'article 31, aliéna 2, déclarer d'utilité publique et décréter l'expropriation temporaire du droit d'usage de l'appartement concerné. L'urgence est présumée et l'arrêté du Conseil d'Etat ordonne la prise de possession immédiate.

Art. 33 Limite du droit d'expropriation

Le droit d'expropriation porte uniquement sur le droit d'usage de l'appartement vide et le propriétaire conserve son droit de propriété sur celui-ci, à l'exclusion du droit de l'utiliser. La mesure est temporaire, sans qu'elle soit limitée à 5 ans conformément à l'article 6 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933. Elle prend fin lorsque l'une des conditions de l'article 37 est réalisée.

Art. 34 Indemnité

[1] L'Etat verse au propriétaire exproprié une indemnité fixée par le département. Elle correspond au loyer licite selon le code des obligations, éventuellement au loyer fixé selon l'article 10, alinéa 1, s'il s'agit d'un appartement ayant subi une transformation autorisée.

[2] L'indemnité peut être modifiée par le département, après chaque période annuelle, dans la mesure admise par le droit fédéral.

Art. 35 Conditions de mise à disposition

[1] L'appartement exproprié est mis à disposition d'une personne régulièrement inscrite à l'office cantonal du logement et de la planification foncière[19] et désignée par ce dernier. L'attribution est faite en priorité aux familles et aux personnes à revenus modestes. Le propriétaire de l'appartement est consulté au préalable. Il est invité, à nouveau, à conclure un bail avec la personne retenue, pour une durée suffisante moyennant un loyer abordable.

[2] Le bénéficiaire de l'appartement est redevable envers l'Etat d'une indemnité d'occupation des locaux, fixée par le département.

Art. 36 Travaux et autres frais d'expropriation

[1] L'Etat peut entreprendre, dans l'appartement exproprié ou dans l'immeuble où il est situé, les travaux nécessaires pour rendre cet appartement habitable. Le département fait application à cet effet des articles 129 et 136 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988.

[2] De même, l'Etat peut prendre en charge les autres frais d'exploitation nécessaires à l'habitation.

Art. 37 Fin de la mesure d'expropriation

La mesure d'expropriation est temporaire. Elle prend fin lorsqu'elle n'est plus justifiée et notamment dans l'un des cas suivants :

a) le propriétaire de l'appartement et le bénéficiaire concluent le bail;
b) le bénéficiaire de l'appartement le libère de son propre chef et le propriétaire consent à le remettre en location, pour une durée suffisante et à un loyer abordable;
c) le propriétaire a obtenu une autorisation de démolir ou de transformer l'immeuble et les travaux envisagés doivent nécessairement être exécutés hors la présence des occupants; dans cette hypothèse, le propriétaire doit préalablement s'engager à exécuter les travaux autorisés à bref délai et fournir à l'appui de son engagement des preuves concrètes;
d) le propriétaire de l'appartement justifie de l'existence d'un besoin réel des locaux pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés.

Art. 38 Dispositions sur l'expropriation

Les dispositions de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, relatives au Tribunal administratif de première instance(16) ne sont pas applicables aux mesures prises en vertu du présent chapitre.

Section 3 Aliénation des appartements destinés à la location

Art. 39 Aliénation

1 L'aliénation, sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales), d'un appartement à usage d'habitation, jusqu'alors offert en location, est soumise à autorisation dans la mesure où l'appartement entre, à raison de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie.

Motifs de refus

2 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, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués.

Exception

3 Afin de prévenir le changement d'affectation progressif d'un immeuble locatif, le désir d'un locataire, occupant effectivement son logement depuis 3 ans au moins, d'acquérir ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si les conditions suivantes sont réunies :

– 60% des locataires en place acceptent formellement cette acquisition; dans ce cas cependant, les locataires restants devront obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.(5)

Motifs d'autorisation

4 Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci :

a) a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue, sous réserve du régime applicable à l'aliénation d'appartements destinés à la vente régi par l'article 8A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957;(21)
b) 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) n'a jamais été loué;
d) a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi.

L'autorisation ne porte que sur un appartement à la fois. Une autorisation de vente en bloc peut toutefois être accordée en cas de mise en vente simultanée, pour des motifs d'assainissement financier, de plusieurs appartements à usage d'habitation ayant été mis en propriété par étages et jusqu'alors offerts en location, avec pour condition que l'acquéreur ne peut les revendre que sous la même forme, sous réserve de l'obtention d'une autorisation individualisée au sens du présent alinéa.(5)

Relogement du locataire

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

Chapitre VIII Dispositions générales

Art. 40 Procédure d'autorisation

1 Les articles 2 à 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables par analogie aux demandes d'autorisation découlant de la présente loi.

[2] Lorsqu'une demande est assujettie aux dispositions de l'une ou l'autre de ces lois, elle ne donne lieu qu'à l'ouverture d'une seule procédure en autorisation.

[3] Lorsque plusieurs requêtes d'autorisation sont formées successivement à propos d'un même immeuble, le département les considère comme un tout, et révise, si nécessaire, ses décisions précédentes, déjà entrées en force, lorsque l'ensemble des travaux était prévisible, à l'origine.

Art. 41 Rapport technique

Le département peut, à l'occasion de l'examen de toute demande d'autorisation, requérir l'établissement d'un rapport technique sur l'état de l'immeuble en cause.

Art. 42 Restrictions

[1] Les autorisations de construire prévues par l'article 1, alinéa 1, lettres a et b, de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, ne sont pas délivrées lorsque l'exécution des travaux qu'elles concernent rend nécessaires des démolitions ou transformations interdites par la présente loi.

[2] L'autorisation de démolir peut être délivrée par le département alors même que le bâtiment est encore occupé. Dans ce cas, le département informe individuellement les locataires des dispositions des alinéas 4 et 5 du présent article.

[3] L'autorisation de transformer ou de changer d'affectation stipule si les travaux imposent le départ ou non de tout ou partie des locataires. Le cas échéant, le département informe individuellement les locataires des dispositions des alinéas 4 et 5 du présent article.

[4] L'ouverture du chantier est subordonnée au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive.

[5] Lorsque le revenu des locataires est modeste, l'office cantonal du logement et de la planification foncière[19] assiste le propriétaire, afin que les locataires soient relogés à des conditions économiques et sociales satisfaisantes.

Art. 42A[2] Travaux ordonnés par le département

En cas de défaut d'entretien mettant en péril une structure ou l'habitabilité d'un immeuble, le département, notamment sur demande d'un locataire, peut ordonner l'exécution des travaux nécessaires, le cas échéant les faire exécuter aux frais du propriétaire selon la procédure des travaux d'office prévus aux articles 133 et suivants et 140 et suivants de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988.

Art. 43 Consultation des locataires

[1] Le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la présente loi. Il leur expose son projet et les informe de la modification de loyer qui en résulte. Il leur impartit un délai de 30 jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles.

[2] Le département veille que le propriétaire informe par écrit, individuellement, les locataires de la liste des travaux autorisés et du programme d'exécution de ces travaux.

[3] En cas de non-respect de l'obligation d'information et de consultation prévue à l'alinéa 1 du présent article, le département peut refuser la délivrance de l'autorisation requise. L'article 44 de la présente loi (sanctions et mesures) est réservé.

Art. 43A[2] Rénovations ou constructions subventionnées

Si les logements reconstruits ou rénovés bénéficient de prestations au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, les dispositions en matière de fixation de loyer ou de prix de la présente loi restent applicables.

Chapitre IX Sanctions et mesures

Art. 44 Sanctions et mesures

[1] Celui qui contrevient aux dispositions de la présente loi est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les articles 129 à 139 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, et des peines plus élevées prévues par le code pénal suisse, du 21 décembre 1937.

[2] Lorsqu'une infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société de personnes dépourvues de la personnalité juridique ou d'une entreprise à raison individuelle, les sanctions sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en son nom.

[3] La personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise individuelle répondent solidairement de l'amende et des frais.

Chapitre X Voies de recours

Art. 45[11] **Recours au Tribunal administratif de première instance**[15]

[1] Les décisions prises et autorisations délivrées par le département en application de la présente loi doivent être publiées dans la Feuille d'avis officielle et sont susceptibles d'un recours, dans les 30 jours, auprès du Tribunal administratif de première instance[15]. La publication mentionne l'application de la présente loi.

[2] Les décisions prises par le département ou le Conseil d'Etat en vertu des articles 26 à 38 de la présente loi sont susceptibles d'un recours dans le délai de 30 jours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice[15]. Dans le cas d'application des articles 26 à 38 de la présente loi, le recours n'a pas d'effet suspensif, sauf s'il est restitué à la requête du recourant.

Composition du Tribunal administratif de première instance

[3] Pour les causes relevant de l'application de la présente loi, le Tribunal administratif de première instance siège dans la composition d'un juge, qui le préside, et des juges assesseurs suivants :

a) 1 architecte représentant les milieux professionnels de sa branche;
b) 1 représentant d'organisation de sauvegarde du patrimoine et de l'environnement;
c) 1 représentant des bailleurs;
d) 1 représentant des organisations de défense des locataires.[14]

[4] Les juges assesseurs sont élus sur proposition des organisations représentatives intéressées.[14]

Qualité pour recourir

[5] Ont la qualité pour recourir auprès du Tribunal administratif de première instance[15] et de la chambre administrative de la Cour de justice[15] contre les décisions prises en vertu de la présente loi les personnes visées à l'article 60 de la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, ainsi que les associations régulièrement constituées d'habitants, de locataires et de propriétaires d'importance cantonale, qui existent depuis 3 ans au moins, et dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné.

Art. 46[14]

Art. 47[3]

Chapitre XI Dispositions finales et transitoires

Art. 48 Règlement

Le Conseil d'Etat édicte le règlement d'application de la présente loi.

Art. 49 Clause abrogatoire

[1] La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 22 juin 1989, est abrogée.

[2] Cette loi demeure cependant applicable aux infractions commises avant son abrogation. Il en est de même des infractions commises en vertu de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 26 juin 1983, et de la loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements, du 17 octobre 1962, conformément à l'article 19 de la loi abrogée.

Art. 50 Entrée en vigueur

[1] La présente loi entre en vigueur dès le lendemain de la publication de l'arrêté de promulgation.

[2] Ses dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation pendantes devant le département au jour de son entrée en vigueur, ainsi qu'à celles qui, à ce même jour, font l'objet de procédures pendantes devant la commission de recours ou le Tribunal administratif.

[3] Les alinéas 1 et 2 s'appliquent également aux modifications apportées à la présente loi.[2]

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
L 5 20	**L sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi)**	25.01.1996	23.03.1996
Modifications :			
1.	***n.*** : (*d.* : 17/5-7 >> 17/6-8) 17/5	07.11.1997	10.01.1998
2.	***n.*** : 6/3, 8/2 phr. 3, 11/2, 11/3, 15/6, 42A, 43A, 50/3; ***n.t.*** : 3/1d, 3/2, 3/4, 6/2 phr. 1, 8/2 phr. 2,	25.03.1999	16.10.1999

9/1 phr. 1, 11/1 phr. 1, 12, 16/a, 25/3, 39/3 (ATF du 01.09.2000)		
3. ***n.t.*** : 24/2, 45 (note), 45/1, 45/2, 46; ***a.*** : 24/3, 47	11.06.1999	01.01.2000
4. ***n.t.*** : 8/2	17.11.2000	13.01.2001
5. ***n.*** : 8/3, 39/6; ***n.t.*** : 39/3, 39/4	06.04.2001	02.06.2001
6. ***a.*** : 39/6 (ATF 128 I 206)	19.06.2002	19.06.2002
7. ***n.*** : 9/3, 9/4, 9/5, 11/1 phr. 1	02.05.2003	28.06.2003
8. ***n.t.*** : 17/6, 17/7	01.10.2003	29.11.2003
9. ***n.t.*** : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4)	28.02.2006	28.02.2006
10. ***n.*** : (*d.* : 8/3 >> 8/4) 8/3, 11/4	22.02.2008	07.03.2009
11. ***n.t.*** : 24/2, 45	18.09.2008	23.06.2009
12. ***a.*** : rectification selon 216A/3a, B 1 01 (45/4)	17.09.2009	17.09.2009
13. ***n.*** : 6/3 paragraphes 5, 6 et 7, 9/6; ***n.t.*** : 6/3 paragraphe 4; ***a.*** : 9/5b, 9/5c	07.03.2010	05.08.2010
14. ***n.*** : 45/4; ***n.t.*** : 45/3; ***a.*** : 46	26.09.2010	01.01.2011
15. ***n.t.*** : rectification selon 7C/1, B 2 05 (45 (note), 45/1, 45/2, 45/5)	01.01.2011	01.01.2011
16. ***n.t.*** : rectification selon 7C/1, B 2 05 (38)	15.11.2011	15.11.2011
17. ***n.t.*** : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4)	03.09.2012	03.09.2012
18. ***n.t.*** : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4, 17/8, 29)	15.05.2014	15.05.2014
19. ***n.t.*** : rectification selon 7C/1, B 2 05 (31/1, 35/1, 42/5)	01.09.2014	01.09.2014
20. ***n.t.*** : 3/4, 7	19.09.2014	25.07.2015
21. ***n.t.*** : 39/4a	22.09.2016	19.11.2016
22. ***n.t.*** : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4)	04.09.2018	04.09.2018