

Texte en vigueur
Dernières modifications au 25 mars 2019

Règlement d'application de la loi L 5 20.01
sur les démolitions,
transformations et rénovations
de maisons d'habitation
(RDTR)

du 29 avril 1996

(Entrée en vigueur : 9 mai 1996)

Le CONSEIL D'ÉTAT de la République et canton de Genève,
vu la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996 (ci-après : la loi),⁽¹²⁾
arrête :

Chapitre I Transformations, changements d'affectations et démolitions

Section 1 Définitions

Art. 1 Transformations – Architecture

Les travaux de transformation modifiant l'architecture d'un bâtiment sont ceux portant soit sur le style ou le caractère du bâtiment, sa destination, ses structures, sa conception, son aspect, ses éléments constitutifs intérieurs ou extérieurs, son équipement.

Art. 2 Distribution intérieure

Les travaux de transformation modifiant la distribution intérieure d'un bâtiment sont ceux portant sur les éléments de maçonnerie, de charpente, de galandages ou de menuiserie intérieure du bâtiment et modifiant la typologie des appartements.

Art. 3⁽¹²⁾ Ouverture de chantier

En règle générale, l'exécution des travaux visés à l'article 3, alinéa 2, de la loi nécessite une déclaration d'ouverture de chantier au sens de l'article 4 du règlement sur les chantiers, du 30 juillet 1958.

Art. 4 Résidences meublées

¹ A l'exclusion des chambres meublées isolées, la résidence meublée est un logement qui est loué meublé à des fins commerciales dans une maison d'habitation.

² Les appartements meublés loués par un employeur au profit de ses employés ne sont pas assimilés à des résidences meublées dans la mesure où cette location n'implique pas de prise de bénéfice.

³ L'autorisation de remplacer des locaux à destination de logements par une résidence meublée est limitée à la durée maximum de 10 ans. Elle est renouvelable.

Art. 4A⁽¹⁶⁾ Plates-formes de location

La location de la totalité d'un logement au travers de plates-formes de location est considérée comme un changement d'affectation au sens de la loi si elle excède 90 jours par an.

Section 2 Procédure

Art. 5⁽²⁾ Pièces à fournir

¹ Lors du dépôt d'une demande d'autorisation portant sur des travaux de démolition, de transformation ou de rénovation, le requérant communique au département du territoire⁽¹⁵⁾ (ci-après : département), en cas de démolition, un rapport technique sur l'état de l'immeuble et, en cas de transformation, la liste complète des travaux projetés. Dans les deux cas, les pièces justificatives relatives, d'une part, à la performance énergétique avant travaux des installations techniques et des éléments de l'enveloppe thermique du bâtiment (composition et caractéristiques thermiques des éléments opaques et translucides, photographies du détail des fenêtres

types et de chacune des façades, etc.) et, d'autre part, à la baisse prévisible des consommations énergétiques sont fournies. Les indications et les documents relatifs aux montants des loyers, aux charges énergétiques avant travaux (avec la clé de répartition entre logements), au coût des travaux et à leur incidence sur les loyers, et au calcul de la baisse prévisible des charges sont également remis. Une distinction est faite entre les coûts liés à l'amélioration énergétique de l'immeuble et ceux qui ne le sont pas.⁽⁶⁾

² En règle générale, la part des travaux d'amélioration énergétique qui constitue des prestations supplémentaires au sens de l'article 14, alinéa 3, de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, s'élève à 50% du coût total des travaux d'amélioration énergétique considéré.⁽⁶⁾

³ Le solde constitue d'importantes réparations au sens de l'article 14, alinéa 1, de l'ordonnance précitée et doit être considéré, en règle générale, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values.⁽⁶⁾

⁴ Dans la situation décrite à l'article 11, alinéa 3, de la loi, il appartient au requérant de démontrer, par toutes pièces utiles, que le propriétaire n'est pas en mesure de supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer. Par pièces utiles, le département fait prioritairement référence à un calcul de rendement de l'immeuble. Subsidiairement, il peut être recouru à une étude comparative entre les loyers de l'immeuble et ceux résultant des statistiques publiées chaque année par le canton, étant précisé qu'à année de construction égale, la limite au-delà de laquelle le propriétaire est présumé pouvoir supporter économiquement le coût des travaux sans majoration de loyer est fixée, sauf exception, au 3^e quartile. Le département tient compte, dans son appréciation, des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération au sens des articles 269 et suivants du code des obligations.⁽⁶⁾

Art. 5A⁽²⁾ Travaux pris en compte

Par l'ensemble des travaux à effectuer tel que mentionné à l'article 11, alinéa 1, de la loi, il convient d'entendre l'intégralité des travaux faisant l'objet de la requête en autorisation de construire déposée.

Art. 6 Information et consultation des locataires

¹ L'information et la consultation préalables des locataires, au sens de l'article 43 de la loi, font l'objet de communications écrites adressées personnellement à chaque locataire avant le dépôt de la demande d'autorisation au département. L'information aux locataires comprend le rappel de l'octroi d'une allocation de logement.

² Les locataires sont les personnes titulaires d'un logement dans l'immeuble, à l'exclusion de celles qui occupent des lieux de manière illicite au regard de l'article 186 du code pénal suisse (violation de domicile).

³ Le département veille à ce que les travaux dont l'autorisation est sollicitée correspondent à ceux qui ont fait l'objet de la consultation auprès des locataires, conformément à l'article 43 de la loi.

Art. 7 Compensation en cas de changement d'affectation

¹ En cas d'opération de compensation à un changement d'affectation au sens de l'article 8, alinéa 2, de la loi, la requête en changement d'affectation doit être déposée simultanément à celle portant sur la compensation projetée. Les 2 requêtes et les 2 autorisations sont publiées simultanément.

² Les requêtes en changement d'affectation portant sur un seul appartement peuvent être traitées par voie de procédure accélérée.

Section 3⁽²⁾ Réaffectation en logements de locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel

Art. 7A⁽²⁾ Définitions

¹ La notion de pénurie prévue à l'article 15, alinéa 6, de la loi est identique à celle définie par l'article 11, alinéa 1, du présent règlement.

² Les locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel réaffectés en logements doivent correspondre, après travaux, par leur genre aux besoins prépondérants de la population.

Art. 7B⁽²⁾ Demande de renseignements

Lorsqu'il constate que des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel précédemment affectés au logement sont vides, le département interpelle le propriétaire. Il attire son attention sur la teneur de l'article 15, alinéa 6, de la loi et l'invite, aux fins de respecter son droit d'être entendu, à indiquer par écrit dans les 15 jours les motifs et la date depuis laquelle les locaux en cause sont vides.

Art. 7C⁽²⁾ Sommation

A l'expiration du délai fixé à l'article 7B, si le propriétaire ne donne pas suite à la demande de renseignements ou s'il n'apporte pas la preuve d'un motif légitime quant au maintien de locaux vides depuis plus de 24 mois, le

département peut lui adresser une sommation, en l'invitant à relouer lesdits locaux vides dans un délai de 3 mois à un loyer correspondant à celui du marché.

Art. 7D⁽²⁾ Décision

A l'échéance du délai prévu à l'article 7C, le département peut ordonner au propriétaire de réaffecter en logements les locaux vides.

Chapitre II Bonus conjoncturel à la rénovation

Section 1 Commission d'attribution

Art. 8 Composition de la commission

¹ La commission d'attribution est composée de 6 membres, 2 représentants de l'Etat et 4 représentant chacune des autres entités énoncées à l'article 19, alinéa 2, de la loi.⁽¹¹⁾

² Après consultation des milieux intéressés, le Conseil d'Etat nomme les 6 membres titulaires de la commission.⁽⁹⁾

³ La commission est présidée par le représentant du département. Elle dispose d'un secrétariat permanent mis à disposition par le département.⁽⁶⁾

Frais

⁴ Les frais d'administration et de fonctionnement de la commission, ainsi que la rétribution des fonctions de ses membres, sont supportés par le budget du département. Les membres de la commission sont rémunérés selon les modalités prévues par le règlement sur les commissions officielles, du 10 mars 2010.⁽⁵⁾

Fonctionnement

⁵ La commission se réunit aussi souvent que nécessaire mais au minimum une fois par mois.

Section 2 Procédure

Art. 9 Demande de subvention

¹ Les demandes de subvention sont adressées au département simultanément au dépôt de la requête en autorisation de construire portant sur des travaux de rénovation ou en cours d'instruction de ladite requête.

² Les demandes de subvention sont motivées et accompagnées de toutes pièces utiles et complémentaires à celles déjà fournies dans le cadre de la requête en autorisation de construire.

³ Les demandes de subvention sont présentées avec deux plans financiers après travaux, l'un sans subventionnement et l'autre avec le subventionnement demandé.

Art. 10 Procédure

¹ Le département enregistre les demandes de subvention et les transmet dans les 30 jours à la commission d'attribution pour préavis.

² La décision du département est notifiée au requérant. Elle n'est pas publiée.

³ L'autorisation de construire portant sur les travaux bénéficiant d'une subvention n'est délivrée que si la décision relative à l'octroi de la subvention est définitive.

⁴ Si les travaux ne sont pas engagés dans un délai de 3 mois suivant l'entrée en force de l'autorisation de construire, la décision d'octroi d'une subvention devient caduque. Lorsque des circonstances objectives le justifient, le département peut, sur demande du requérant et à titre exceptionnel, prolonger ce délai de 3 mois supplémentaires.⁽¹⁾

Art. 10A⁽⁶⁾ Bonus conjoncturel à l'énergie

Les conditions d'attribution du bonus conjoncturel à l'énergie et la procédure qui y est liée sont fixées dans le règlement d'application de la loi sur l'énergie, du 31 août 1988.

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

Section 1 Appartements assujettis

Art. 11 Pénurie

¹ Les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'Etat en fonction du nombre de pièces par appartement.

Attestations notariales

² Les notaires peuvent attester qu'une aliénation immobilière porte sur une maison individuelle, sur un appartement ne faisant pas partie d'une catégorie de logements où sévit la pénurie ou sur un appartement neuf, destiné à la vente et qui n'a jamais été loué ni offert en location. Ils engagent leur responsabilité à cet égard.

Appartements assujettis

³ Par appartement jusqu'alors offert en location, au sens de l'article 39, alinéa 1, de la loi, il faut entendre, soit :

- a) l'appartement loué lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner;
- b) l'appartement vide ou vacant lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, mais qui a précédemment été loué par son propriétaire actuel;
- c) l'appartement occupé, lors du dépôt de la requête en autorisation d'aliéner, par son propriétaire, si celui-ci a précédemment loué l'appartement considéré.⁽²⁾

⁴ Nonobstant la teneur de l'alinéa 3, une autorisation d'aliéner doit impérativement être requise en cas de vente d'un ou plusieurs appartement(s) acquis par voie d'adjudication.⁽²⁾

Section 2 Procédure relative à l'aliénation des appartements destinés à la location

Art. 12 Requête

¹ Le vendeur, qui a l'obligation de solliciter l'autorisation prévue à l'article 39, alinéa 1, de la loi, adresse, à l'aide du formulaire ad hoc et avant la conclusion de l'aliénation, une requête au département.⁽²⁾

² Le formulaire ad hoc a pour but notamment de localiser l'appartement mis en vente, de connaître son statut, la désignation du propriétaire, de l'acquéreur, du locataire éventuel, le descriptif de l'appartement et ses conditions de vente.

Art. 12A⁽¹²⁾ Exception

¹ En application de l'article 39, alinéa 4, lettre d, de la loi, les notaires peuvent attester qu'une aliénation immobilière porte sur un appartement individualisé qui a déjà fait par le passé l'objet d'une autorisation d'aliéner individualisée du département et requérir de ce fait l'inscription d'une mention au registre foncier.

² Une copie de l'autorisation délivrée par le passé doit impérativement accompagner l'attestation considérée.

³ Dans ces circonstances, le dépôt de la requête visée à l'article 12 du présent règlement n'est pas nécessaire.

⁴ L'existence préalable d'une mention inscrite au registre foncier en application de l'alinéa 1 vaut attestation.

Art. 13 Pesée des intérêts

¹ Dans le cadre de l'examen de la requête en autorisation, le département procède à la pesée des intérêts publics et privés en présence.

Acquisition par le locataire en place

² En cas de projet d'acquisition au sens de l'article 39, alinéa 3, de la loi, le vendeur et le locataire en place désireux de se porter acquéreur de son logement informent par écrit les autres locataires de l'immeuble de la transaction envisagée. Les locataires qui acceptent l'acquisition doivent le faire par écrit.⁽²⁾

Intérêt privé prépondérant

³ L'intérêt privé est présumé l'emporter sur l'intérêt public lorsque le propriétaire doit vendre l'appartement pour l'un des motifs suivants :

- a) nécessité de liquider un régime matrimonial ou une succession;
- b) nécessité de satisfaire aux exigences d'un plan de désendettement;
- c) prise d'un nouveau domicile en dehors du canton.⁽¹²⁾

Art. 14 Conditions de l'autorisation⁽¹²⁾

¹ L'autorisation d'aliéner délivrée par le département comporte la désignation exacte de l'appartement ainsi que celle du vendeur et de l'acquéreur, de même que le prix de vente convenu par eux.

² L'autorisation peut être subordonnée au relogement, à des conditions économiques et sociales satisfaisantes, du locataire de l'appartement.

³ L'autorisation n'est valable qu'à l'égard des personnes nommément désignées par celle-ci; l'acquisition à titre fiduciaire n'est pas admise.

Art. 15⁽²⁾ Caducité de l'autorisation

L'autorisation est caduque si l'aliénation envisagée n'est pas conclue dans un délai de 6 mois à compter de son entrée en force.

Art. 16 Concours des mandataires

Les agents immobiliers, les notaires ou autres mandataires professionnels, dont le concours est sollicité en vue de la passation d'un acte de vente d'un appartement jusqu'alors offert en location, ont l'obligation de s'assurer préalablement de la délivrance par le département de l'autorisation d'aliéner.

Art. 17⁽⁸⁾ Registre foncier

¹ Toute réquisition à l'office du registre foncier⁽¹⁵⁾ de constitution d'une copropriété par étages ou de mutation d'une part de copropriété par étages déjà existante portant sur un appartement jusqu-là offert en location doit être communiquée sans délai par l'office du registre foncier⁽¹⁵⁾ au département.

² Le conservateur du registre foncier écarte toute réquisition d'inscription d'une aliénation d'une part de copropriété par étages portant sur un appartement qui n'est pas assortie d'une autorisation du département au sens de l'article 39 de la loi, ou d'une attestation du notaire établie conformément à l'article 11, alinéa 2, ou à l'article 12A du présent règlement, ou encore d'une mention au sens de l'article 12A, alinéa 1, du présent règlement.⁽¹²⁾

Art. 18⁽⁴⁾ Emoluments

Le département perçoit un émolument de 220 francs à 1 100 francs pour toute décision rendue en application de l'article 39 de la loi.

Chapitre IV Dispositions finales et transitoires

Art. 19 Clause abrogatoire

Le règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 27 juillet 1983, est abrogé.

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
L 5 20.01 R	d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation	29.04.1996	09.05.1996
	<i>Modifications :</i>		
	1. <i>n.</i> : 10/4 phr. 2; <i>n.t.</i> : 8/4	25.03.1998	02.04.1998
	2. <i>n.</i> : 5A, section 3 du chap. I, 7A-7D, 11/3, 11/3 (sous-note), 11/4; <i>n.t.</i> : 3, 5, 12/1, 13/2, 15; <i>a.</i> : 4/4	19.04.2000	27.04.2000
	3. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (5/1)	28.02.2006	28.02.2006
	4. <i>n.t.</i> : 18	21.02.2007	01.03.2007
	5. <i>n.t.</i> : 8/4; <i>a.</i> : 8/6	10.03.2010	01.06.2010
	6. <i>n.</i> : (<i>d.</i> : 5/2 >> 5/4) 5/2, 5/3, 10A; <i>n.t.</i> : 5/1, 8/1, 8/2, 8/3	28.07.2010	05.08.2010
	7. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (5/1)	03.09.2012	03.09.2012
	8. <i>n.t.</i> : 17	29.05.2013	05.06.2013
	9. <i>n.t.</i> : 8/2	30.04.2014	01.06.2014
	10. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (5/1, 17/1, 17/2)	15.05.2014	15.05.2014
	11. <i>n.t.</i> : 8/1	25.06.2014	02.07.2014
	12. <i>n.</i> : cons., 12A, 14 (note); <i>n.t.</i> : 3, 13/3, 17/2	15.11.2017	01.12.2017
	13. <i>n.</i> : 4A	07.03.2018	01.04.2018
	14. <i>n.t.</i> : 4A	13.06.2018	20.06.2018
	15. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (5/1, 17/1)	04.09.2018	04.09.2018
	16. <i>n.t.</i> : 4A (Arrêt TF 1C_472/2018)	25.03.2019	25.03.2019