



Date de dépôt : 27 mars 2023

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de Ronald Zacharias, Eric Stauffer, Pascal Spühler modifiant 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) (*Protection et liberté pour les locataires*)

Rapport de Alberto Velasco (page 3)

Projet de loi (12278-B)

modifiant 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) (*Protection et liberté pour les locataires*)

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

Art. 1 Modification

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, est modifiée comme suit :

Art. 39, al. 3 (abrogé) et al. 4, let. e (nouvelle)

- e) est acquis par un locataire souhaitant librement acheter l'appartement qu'il occupe effectivement depuis 3 ans au moins. Dans ce cas, les locataires restant dans l'immeuble doivent également obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Rapport de Alberto Velasco

La commission du logement, présidée par M. Christian Bavarel, a traité ce projet de loi lors de sa séance du lundi 29 novembre 2021.

Ont assisté à nos travaux :

- Stefano Gorgone Secrétaire scientifique SGGC
- Marie-Hélène Koch Directrice de la direction administrative et juridique OCLPF/DT

Le procès-verbal a été tenu par Raphaël Egon Houriet.

Introduction

Les travaux de la commission se rapportent au projet de loi 12278 et à son rapport 12278-A renvoyé par la plénière du Grand Conseil.

Selon ses auteurs, ce projet de loi vise à favoriser l'accès à la propriété à Genève pour les locataires qui souhaiteraient devenir propriétaires. Ils proposent de concrétiser l'invite constitutionnelle qui demande d'encourager l'accès à la propriété du logement. En l'espèce, il s'agit d'appartements occupés depuis 3 ans par des locataires qui souhaiteraient librement devenir propriétaires.

Selon les auteurs, les démarches visant à l'accès à la propriété se feront dans un contexte de protection des locataires assurée par les dispositions du présent projet de loi et, singulièrement, par celles du code des obligations qui traitent du bail à loyer. Ils indiquent dans leur exposé des motifs qu'elles permettront des transactions à des prix raisonnables et engendreront, le cas échéant, des retombées positives aux niveaux social, fiscal et économique pour notre canton.

Travaux de la commission

Débat d'entrée en matière

Le groupe PS rappelle que le peuple s'est déjà prononcé sur un projet de loi qui avait également pour but de remettre en question le droit des locataires et que ce dernier avait été refusé. Il est étonné d'entendre que la faible marge de ce refus (52%) remet en question la légitimité de la victoire. Il est surpris de cette indignation hémiplegique et souligne que de tels propos ne sont pas tenus par la droite lorsque ce sont ses projets qui sont approuvés même par la plus faible des marges.

Il ajoute qu'il pensait que le MCG défendait les personnes à faible revenu et est donc surpris qu'il apporte son soutien à ce projet de loi. Il rappelle qu'entre 60% et 70% de la population n'a pas les moyens d'acheter un appartement. Si la situation financière venait à changer, cela pourrait encore empirer.

Il poursuit en indiquant que le problème à Genève n'est pas la question de l'accession à la propriété, mais la question de l'accessibilité à un logement décent et adéquat. Il a récemment vu des personnes en larmes, car elles n'étaient pas en mesure de louer à cause de leur faible revenu de 1 500 francs par mois. Il considère que ce type de projet ne s'adresse qu'à une population privilégiée et constate que le MCG ne s'adresse pas à l'ensemble de la population. Il n'est en revanche pas étonné de la position du PLR, qui a toujours invité à adopter des projets remettant en question le droit des locataires.

Il rappelle que l'une des dispositions du présent projet de loi vise à en annuler une qui prévaut actuellement dans la LDTR et qui prévoit l'aval de 60% des locataires d'un immeuble lors de la vente d'un appartement. Il ajoute qu'il y a actuellement des possibilités de contourner la loi et qu'il faut anticiper des situations similaires dans ce cas de figure. Il répète que le problème de ce canton n'est pas l'accès à la propriété, mais la possibilité de loger l'ensemble des travailleurs et travailleuses. Il refusera donc l'entrée en matière de ce projet de loi.

Le groupe MCG souhaite revenir sur ces propos en expliquant que le MCG est entré en matière sur ce projet de loi, car il estime que toutes les catégories de la population doivent pouvoir être logées. Le MCG défend le logement social, mais souhaite également répondre aux besoins de ceux qui souhaitent devenir propriétaires. Il reconnaît que les bénéficiaires finaux de ce projet de loi ne représentent pas la grande majorité de la population, mais leur cause doit toutefois être entendue. Le MCG s'oppose à la spéculation immobilière, et c'est pour cette raison qu'il a soutenu la loi Longchamp. Il souhaite faciliter l'accès au logement pour la population dans son ensemble.

Le groupe des Verts salue les motivations sous-jacentes à ce projet de loi. Il est vrai que les appartements de la zone ordinaire en loyer libre sont ceux qui sont le plus sujets à l'inflation, ce qui explique le fait que Genève ait des loyers 70% plus élevés que la moyenne suisse. C'est pour cette raison qu'il y a une série d'outils dans le cadre de la politique du logement visant à rendre l'accession à un logement plus facile pour les personnes qui n'en ont pas les moyens. Ces outils sont développés en zone ordinaire et ont été renforcés récemment avec l'accord sur l'art. 4A sur les trois tiers.

Il y a une partie de la population issue de la classe moyenne qui a les moyens d'acheter un appartement et de valoriser ses fonds propres, notamment avec les taux bas actuels, et il n'est pas dénué de sens de vouloir lui permettre d'acheter un appartement en zone ordinaire. Néanmoins, pour sortir ces appartements de la dynamique haussière des loyers libres, il est nécessaire de mettre en place un certain nombre de cautions. Il cite l'exemple de la mise en place de droits de superficie pour des coopératives qui permet de créer les conditions nécessaires pour que les prix soient stables sur la durée. La PPE en droit de superficie est un autre exemple. Enfin, le contrôle en zone de développement dure actuellement dix ans.

Il estime que la durée de cinq ans telle que formulée dans le projet de loi est insuffisante et présente trop de risques. Il n'est en effet pas impossible d'imaginer qu'un propriétaire installe quelqu'un dans un appartement pendant trois ans, qu'il y ait par la suite une revente et qu'il y ait donc au final une absence totale de contrôle du prix. Il estime qu'une durée de vingt ans telle que proposée par le MCG dans le cadre de sa modification initiale en zone de développement aurait été plus adéquate. Fixer ces prix sur une plus longue durée pourrait permettre d'être plus efficace en termes d'accessibilité au logement.

De plus, il rappelle que l'association Pic-Vert a, lors d'une récente audition, remis en question la légalité du contrôle du prix en zone ordinaire. Il est donc possible d'imaginer que cette disposition soit attaquée en recours. Il ajoute que plusieurs personnes ont relevé le fait qu'avec les barèmes de prix proposés dans ce PL, seul un nombre très faible d'appartements serait concerné. De plus, il s'agirait dans la plupart des cas d'appartements vétustes alors que c'est dans ce type d'appartements qu'habitent les personnes les plus précaires. Cela engendre le risque de donner lieu à des évacuations pour des personnes qui n'ont pas de solutions alternatives. Le projet de loi a donc un objectif intéressant, mais ne propose pas les instruments nécessaires pour l'atteindre et présente le risque de créer des effets pervers importants, notamment concernant la spéculation immobilière. Pour toutes ces raisons, les Verts n'entreront pas en matière sur ce projet de loi.

Le groupe EAG rappelle qu'un propriétaire qui achète un immeuble se base sur la valeur locative de l'immeuble pour obtenir des prêts bancaires. Avec l'entrée en vigueur de ce projet de loi, ce sont probablement les amis du propriétaire qui loueront et qui feront sauter la valeur locative. Ce PL s'attaque donc à une masse d'immeubles en zone ordinaire qui a résisté à l'augmentation des loyers ; il déverrouille la possibilité de rester en zone ordinaire au centre-ville en faisant exploser cette dynamique de protection. Il rappelle que Genève est l'une des dernières villes en Europe avec des quartiers populaires,

car de nombreux appartements sont encore protégés par la LDTR. Ce PL sert les intérêts d'une population privilégiée tout à fait restreinte. En conséquence, EAG s'oppose à l'entrée en matière et lancera un référendum en cas d'adoption.

Le groupe PDC annonce qu'il votera l'entrée en matière. Il souhaite revenir sur deux inquiétudes que le référendum lancé avait suscitées à l'époque. La première concernait le prix de vente. La gauche avait en effet peur que le prix de vente ne soit excessif. Il souligne qu'elle tient aujourd'hui le discours inverse en affirmant qu'il sera trop bas et qu'aucune transaction n'aura lieu en conséquence. Il s'agit d'un revirement étonnant.

La deuxième concernait le manque de protection des locataires. Il affirme que ce projet de loi répond en tout point à ces interrogations. Il rappelle que les bénéficiaires doivent occuper l'appartement depuis trois ans, que l'acquisition ne peut se faire que par l'occupant et que le prix de vente est limité avec un plafond qui correspond au prix moyen de la PPE en zone de développement. Il considère que seule une extrême mauvaise foi peut expliquer une opposition à un tel projet de loi.

Il s'agit d'une attaque en règle contre la propriété. La gauche ne veut plus entendre parler de l'acquisition d'un logement, souhaite réduire le nombre de propriétaires à des fins instrumentales et associe à tort la propriété privée à la spéculation. Il ajoute que les règles d'acquisition d'un logement par un locataire à Genève n'existent nulle part ailleurs en Suisse et probablement nulle part dans le monde. Ce projet de loi va dans la bonne direction, et le PDC votera l'entrée en matière.

Le groupe UDC annonce qu'il est favorable au principe de faciliter l'accession au logement et rappelle qu'il s'agit d'un objectif constitutionnel. L'accès à la propriété n'est pas tant fonction de moyens, mais plutôt d'un choix de vie. Il juge que le moment est d'autant plus opportun au vu des taux hypothécaires extrêmement bas qui prévalent. Il ajoute que l'association Pic-Vert a souligné la possibilité d'une absence de transactions liée au contrôle des prix et invite donc à retirer cette disposition.

Un commissaire du groupe PS rappelle qu'à l'époque de M. Stauffer, le MCG n'avait pas soutenu la loi Longchamp au Grand Conseil. Il y a eu un premier rapport de majorité rédigé par M. Pistis, mais M. Stauffer l'a obligé à le retirer ; de ce fait, le groupe s'est opposé à la loi Longchamp. Il se peut que par la suite, lors du vote de la loi sous forme d'initiative, le MCG ait voté la loi Longchamp.

Ensuite, il revient également sur les propos tenus par le groupe PDC et affirme que la gauche ne souhaite pas produire ni instrumentaliser la misère. Il

donnerait volontiers son approbation à une augmentation drastique du niveau de vie des personnes en situation de précarité. Toutefois, ceci n'advenant pas, il faut répondre aux besoins de cette population.

Enfin, il estime que le groupe MCG est loin de la réalité et rappelle que l'accès au logement n'est pas une question de choix, mais de moyens.

Le groupe des Verts souhaite ajouter un complément. A l'heure actuelle, il est envisageable d'obtenir un appartement valant entre 800 000 francs et 900 000 francs en zone de développement avec deux salaires corrects, notamment avec les taux bas actuels. Il invite toutefois à s'interroger sur ce qui pourrait advenir après la fin du contrôle de cinq ans. Après le contrôle des dix ans fixé par la loi Longchamp, il y a des hausses de prix de près de 30%. Après une telle augmentation, la population ayant accès à ces logements est drastiquement réduite. Les transactions qui ont lieu actuellement sont donc précisément liées au contrôle des prix et c'est sa remise en question qui rendrait le projet de loi inefficace. Le nombre élevé de locataires à Genève est lié à la pression sur le prix du logement. Si une éventuelle récession économique impliquant une baisse des prix du marché immobilier devait advenir, il serait alors plus facile d'obtenir un appartement, mais ce n'est pas le cas dans la situation actuelle.

Par ailleurs, aujourd'hui, de nombreuses personnes s'endettent fortement pour accéder à des appartements en zone villas à des prix qui ne sont pas contrôlés. Si ces taux venaient à monter un jour, ces personnes se retrouveraient dans une situation très compliquée. Il est bien de permettre à des personnes qui ont les moyens d'accéder à la propriété de pouvoir le faire et de valoriser leur capital, mais il est contre-productif et mensonger d'affirmer que la propriété n'est que le fruit du bon vouloir et ainsi accessible à tout un chacun.

Le groupe MCG affirme que ce projet de loi ne concerne pas le cas de figure que viennent de décrire les Verts. Il est question d'immeubles qui existent déjà et pas de neuf. Il s'agit de donner la possibilité à un individu qui occupe un appartement depuis un certain temps de l'acheter. Cela s'adresse à une certaine catégorie de la population et n'a pas pour but de répondre aux besoins de son ensemble. Il reconnaît donc bien volontiers que l'accès universel à la propriété est inenvisageable.

Il ajoute qu'il est en désaccord avec les affirmations de l'association Pic-Vert et qu'il est hors de question d'enlever les cautèles. Le MCG est prêt à être accommodant, mais ces dernières doivent être maintenues afin d'éviter tout risque d'abus. Il estime que le risque de congé-vente est écarté grâce à ces dispositions.

Position du rapporteur

Le rapporteur indique que l'auteur de ce projet de loi et ses cosignataires prétendent en substance vouloir favoriser l'accès à la propriété des locataires en place, ce pour leur bien et leur plus grand bonheur !

Ce projet de loi peut certes paraître alléchant pour ces derniers au premier abord, mais ne constitue qu'un piège destiné à servir le seul profit des propriétaires-bailleurs. Il s'agit d'une attaque frontale contre la LDTR et d'un démantèlement de la protection contre les congés-vente.

Permettre de vendre un appartement locatif dans n'importe quel immeuble locatif constitue une grave atteinte à la politique de protection du parc locatif de logements mise en place par la LDTR et maintes fois confirmées par le Tribunal fédéral au nom de l'intérêt public en jeu.

Ce projet de loi a pour objectif réel de favoriser les intérêts des propriétaires actuels des immeubles locatifs dans lesquels sont situés les appartements visés, pour leur permettre d'obtenir d'énormes profits en les vendant individuellement.

Ces propriétaires pourront en effet bénéficier de gains nettement supérieurs à ceux qu'ils obtiendraient en vendant l'immeuble dans son entier. M. Zacharias a d'ailleurs admis en commission que les plus-values réalisées par les propriétaires pouvaient aller jusqu'à 50% par rapport au prix de vente qu'ils en retireraient en vendant l'immeuble en bloc. Ce chiffre est certainement bien en dessous de la réalité !

L'auteur et ses cosignataires se sont par ailleurs bien gardés d'expliquer en commission qu'un même projet de loi avait déjà été déposé en 2002 et qu'il avait été refusé en votation populaire en 2004.

Il s'agit du PL 8660 qui prévoyait l'abrogation de l'art. 39 al. 3 et l'ajout d'une lettre e) à l'art. 39 al. 4 LDTR :

e) est librement acquis par le locataire en place depuis au moins deux ans pour y maintenir son domicile, les personnes faisant ménage commun avec lui bénéficiant, avec l'accord du locataire, du même droit aux mêmes conditions.

Même si la disposition proposée par le PL 11408 n'est pas strictement identique, elle relève du même esprit, puisqu'il s'agit dans les deux projets de lois d'abroger l'art. 39 al. 3 et d'introduire dans l'article 39 al. 4 une cinquième cause d'autorisation sans condition.

Cette proposition revient à vider purement et simplement de leur contenu les dispositions de la LDTR sur les ventes d'appartements, puisque le DALE serait obligé d'autoriser sans condition et sans pesée des intérêts toute vente

d'appartement si elle est faite à un locataire en place depuis plus de trois ans, ce quel que soit le statut de l'immeuble considéré.

Il s'agirait d'une brèche considérable dans le système de protection instauré par la LDTR, puisque ce motif serait le seul à ne pas être en lien avec le statut de l'immeuble, comme le démontre la lecture de l'alinéa 4 actuellement en vigueur :

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 ;*
- 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.*

Ce projet de loi aura pour effet d'ouvrir l'ensemble du parc locatif de logements à la vente d'appartements, ce qui entraînera un démantèlement progressif de ce parc.

Cela incitera également un certain nombre de bailleurs à porter leur choix avant tout sur des locataires qui sont prêts à acheter leur appartement et qui en ont les moyens.

Or, il est notoire que l'achat d'un appartement n'est à la portée que d'un faible pourcentage de locataires et est exclu pour la très grande majorité d'entre eux en raison de l'absence ou de l'insuffisance de fonds propres et/ou par manque de revenus suffisants.

Le plan financier d'acquisition présenté par l'auteur du projet de loi en commission ne correspond pas à la réalité économique et est trompeur, car il ne prend pas en considération l'ensemble des paramètres et des risques liés à l'acquisition d'un logement (augmentation du taux hypothécaire, sous-évaluation importante des charges de copropriété, obligation de participer à d'importants travaux de rénovation de l'immeuble non couverts par le fonds de rénovation, prix de vente plus élevé que celui utilisé dans le plan financier, etc.).

La tentation sera ainsi forte de chercher à faire partir les locataires ne correspondant pas au profil d'acheteurs potentiels pour les remplacer par d'autres.

Cela ouvrira grand la porte au retour des congés-vente !

On a vu apparaître ces dernières années la conclusion de contrats de bail de durée déterminée (le plus souvent d'une durée de trois ans et demi) assortis de promesses d'achat de l'appartement dans le seul but de vendre l'appartement au futur locataire.

Cette pratique abusive s'amplifiera considérablement si ce projet de loi est adopté.

Quant à la garantie que le projet de loi prétend donner aux autres locataires de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir, elle sera souvent vaine et inefficace. Les bailleurs ont en effet développé en quelques décennies de nombreuses stratégies pour tenter d'échapper aux contraintes du droit du bail en matière de protection contre les congés et ont ajusté leurs arguments à l'évolution de la jurisprudence. Il n'est aujourd'hui pas aisé pour les locataires de faire annuler une résiliation de bail, notamment en cas de vente d'appartement.

De surcroît, contrairement à ce qu'a indiqué la représentante de la CGI lors de son audition, il n'est pas du tout improbable que de nombreuses personnes deviennent locataires d'un appartement dans l'unique but de l'acheter trois ans plus tard ni qu'ils l'achètent pour le revendre ensuite.

Bien au contraire, il est inévitable que l'adoption de ce projet de loi entraîne des reventes ultérieures de l'appartement par le locataire acheteur, qu'il soit obligé de s'en séparer pour des raisons financières ou personnelles ou qu'il soit simplement tenté par les plus-values qu'offrirait une revente.

Cela participera encore davantage à la spéculation que la LDTR cherche justement à combattre.

Vote

Vote d'entrée en matière

Mise aux voix, l'entrée en matière du PL 12278 est refusée par : 10 non (2 Ve, 2 PDC, 3 S, 1 EAG, 2 MCG) et 5 abstentions (1 UDC, 4 PLR)
--

Conclusion

Mesdames et Messieurs les députés, eu égard aux éléments qui vous ont été exposés, la majorité de la commission du logement vous **recommande de refuser l'entrée en matière** du projet de loi qui vous est présenté.

TENEUR ACTUELLE	PL 12278	PL 12787	PL 13025
<p>Section 3 Aliénation des appartements destinés à la location</p> <p>Art. 39 Aliénation</p> <p>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 ou sévit la pénurie.</p> <p>Motifs de refus</p> <p>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.</p> <p>Exception</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 			
<p>Motifs d'autorisation</p> <p>4 Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci :</p> <p>a) a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue, sous réserve du</p>			
<p>Motif d'autorisation en faveur du locataire</p> <p>3 Le département autorise l'aliénation à un locataire souhaitant librement acheter l'appartement qu'il occupe effectivement depuis 3 ans au moins et à qui la teneur de l'article 277a, alinéa 1, lettre c CO (protection contre le congé-vente) a été notifiée. Le prix de vente du mètre carré PPE des logements doit répondre aux besoins d'intérêt général. Les locataires restants dans l'immeuble doivent obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.</p> <p>Les al. 4 et 5 actuels deviennent al. 6 et 7</p>		abrogé	
<p>Motifs d'autorisation</p> <p>4 Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci :</p> <p>a) a été dès sa construction soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue, sous réserve du</p>		abrogé	
<p>Motif d'autorisation en faveur du locataire</p> <p>3 Le département autorise l'aliénation à un locataire souhaitant librement acheter l'appartement qu'il occupe effectivement depuis 3 ans au moins et à qui la teneur de l'article 277a, alinéa 1, lettre c CO (protection contre le congé-vente) a été notifiée. Le prix de vente du mètre carré PPE des logements doit répondre aux besoins d'intérêt général. Les locataires restants dans l'immeuble doivent obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.</p> <p>Les al. 4 et 5 actuels deviennent al. 6 et 7</p>			<p>Prix de vente</p> <p>4 Le prix de vente du mètre carré PPE des logements ne doit pas excéder le prix moyen des opérations en PPE approuvées par le département en zone de développement durant les trois dernières années. Ce prix de</p>

<p>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;</p> <p>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;</p> <p>c) n'a jamais été loué;</p> <p>d) a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi.</p>	<p>e) est acquis par un locataire souhaitant librement acheter l'appartement qu'il occupe effectivement depuis 3 ans au moins. Dans ce cas, les locataires restant dans l'immeuble doivent également obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.</p>	<p>e) est acquis par un locataire souhaitant librement acheter l'appartement qu'il occupe effectivement depuis 3 ans au moins. Dans ce cas, les locataires restant dans l'immeuble doivent également obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.</p>	<p>vente du mètre carré PPE maximum autorisé est publié chaque année par le Conseil d'Etat.</p>
<p>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.</p> <p>Relogement du locataire</p>			<p>Logements vendus en application de l'article 39 alinéa 3</p> <p>⁵ Les logements vendus sur la base d'une autorisation délivrée en application de l'article 39, alinéa 3, doivent être occupés par leur propriétaire pendant une durée de 5 ans, sauf justes motifs agréés par le département. Sont notamment considérées comme de justes motifs des circonstances imprévisibles au moment de l'acquisition du logement, soit, notamment, le divorce des acquéreurs, le</p>
<p>⁵ Au cas où l'autorisation est délivrée, celle-ci peut être soumise à certaines conditions concernant le relogement du locataire.</p>			

<p>décès, la mutation temporaire dans un autre lieu de travail ou un état de santé ne permettant plus le maintien dans le logement.</p>	<p>Autres motifs d'autorisation</p> <p>⁶ Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci :</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>c) n'a jamais été loué;</p> <p>d) a fait une fois au moins l'objet d'une autorisation d'aliéner en vertu de la présente loi.</p> <p>⁷ Au cas où l'autorisation est délivrée, celle-ci peut être soumise à certaines conditions concernant le relèvement du locataire.</p>