

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Christian Dandrès, Alberto Velasco, Jean Batou, Xhevrie Osmani, Pierre Vanek, Salima Moyard, Léna Strasser, Olivier Baud, Jocelyne Haller

Date de dépôt : 19 novembre 2019

Projet de loi

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) (Pour lutter contre la fraude)

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. 6 (nouveau)

⁶ Si une autorisation de vente a été accordée sur la foi d'un acte notarié dont le contenu s'avère inexact ultérieurement, et que l'autorisation n'aurait pas été accordée en l'absence de cette inexactitude, le vendeur et l'acquéreur bénéficiaire de ladite autorisation, même s'ils étaient de bonne foi, ainsi que les vendeurs subséquents doivent restituer au département tout bénéfice réalisé en cas de revente de l'appartement.

La présente disposition s'applique également lorsque l'acte notarié dont le contenu est inexact a induit le département à accorder des autorisations ultérieures, en application de l'alinéa 4, lettre d, du présent article. Dans ce cas, chaque revendeur ultérieur doit restituer au département le bénéfice qu'il a lui-même réalisé.

L'article 139, alinéa 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, s'applique par analogie à la restitution du bénéfice.

Art. 2 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Les ventes à la découpe ont défrayé la chronique dans les années 1980 et placé les locataires dans des situations de grande précarité. Les bailleurs imposaient, à certains d'entre eux, soit d'acheter leur appartement, pour celles et ceux qui le pouvaient, soit de partir.

Pour lutter contre ces pratiques abusives, les milieux de défense des locataires ont fait adopter une norme qui protège le parc immobilier locatif, empêche son démantèlement et protège les locataires en place.

Cette norme figurait à l'art. 9 LDTR, aujourd'hui à l'art. 39 LDTR.

Depuis le 30 mars 1985, les milieux immobiliers n'ont eu de cesse d'attaquer cette protection. Ils ont été déboutés par le Tribunal fédéral et par la population, à l'occasion de scrutins.

La mise en œuvre de cette disposition a également été le lieu de multiples tentatives de fraudes et de contournements.

A titre d'exemple, certains bailleurs ont constitué des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires, après le 30 mars 1985, et tenté par ce biais d'obtenir des autorisations de vente aux locataires auxquels les logements étaient attribués dans cette société.

Ces pratiques frauduleuses sont la plupart du temps découvertes postérieurement, à l'occasion d'autres reventes.

Ces ventes se fondaient sur une ancienne pratique du département que ce dernier a modifié lorsque ces abus ont été signalés et sanctionnés par la jurisprudence. Le changement de pratique a été attaqué par les personnes qui en profitaient jusqu'au Tribunal fédéral.

D'autres cas de fraudes sont également apparus. Certaines ventes ont été accordées sur la foi d'actes notariés faux.

Les sanctions existant dans la législation actuelle ne sont pas suffisantes pour empêcher ce type de pratique frauduleuse et la spéculation immobilière qui en résulte.

L'objectif de ce projet de loi est de renforcer ces sanctions tout en protégeant les personnes qui auraient fait l'acquisition des appartements, de bonne foi. L'objectif est d'éviter que les propriétaires conservent un intérêt

pécuniaire à ce type de pratique en s'acquittant, le cas échéant, d'une amende modeste en comparaison de l'immense bénéfice obtenu.

Le projet de loi vise à supprimer tout bénéfice résultant de ces fraudes.

Les signataires de ce projet de loi vous invitent dès lors à l'accepter.