

L'écho des lois

Les locataires peuvent acquérir l'appartement qu'ils occupent

Andreas Fabjan
Avocat, étude
Avocats Immobilier



Le Tribunal fédéral (TF) a récemment publié un arrêt extrêmement intéressant au sujet de la possibilité de vendre un appartement assujéti à la LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation).

Il est rappelé que cette loi exige du propriétaire concerné qu'il sollicite une autorisation du Département. Parmi les motifs d'autorisation prévus par la Loi, figure, notamment, la possibilité de vendre un appartement au locataire qui occupe l'appartement depuis au moins trois ans, à la condition que 60% des locataires de l'immeuble acceptent

cette acquisition. Les locataires en place doivent, en outre, obtenir la garantie qu'ils ne seront pas contraints d'acheter leur logement ou de partir.

Il s'agissait, dans le cas jugé par le TF, d'un appartement de 4 pièces occupé depuis près de six ans par une famille. Celle-ci s'étant entendu avec les propriétaires pour acquérir le bien pour 400 000 francs, soit un montant bien inférieur au prix du marché, ces derniers ont sollicité l'autorisation de vendre du Département. Mais celle-ci a été refusée. Et la décision a été validée par les instances judiciaires cantonales. Motif: la volonté d'acquérir l'appartement, même à un prix favorable excluant toute possibilité de spéculation, relevait de la «convenance personnelle» des acquéreurs, si bien que «l'intérêt public au maintien de l'affectation locative de l'appartement» devait l'emporter.

Cette exigence de procéder à une pesée des intérêts en présence, soit d'une part de vendre pour le vendeur et d'acheter pour l'acquéreur, et d'autre part, l'intérêt public au maintien du parc locatif, résulte d'une précédente jurisprudence critiquable du TF. Il apparaît, en outre, que celle-ci a été interprétée et appliquée très largement par les autorités, en faisant prévaloir systématiquement l'intérêt public au maintien du parc locatif sur l'intérêt privé de l'acheteur et du vendeur.

Le TF a annulé cette décision et autorisé la vente. Il a précisé que le refus d'accorder une autorisation de vente au motif de la prévalence de l'intérêt public devait reposer sur des circonstances concrètes faisant apparaître que la vente ne répond pas à un réel besoin de l'acquéreur ou du vendeur. Cet arrêt est réjouissant car les locatari-

res peuvent désormais à nouveau envisager d'acheter l'appartement qu'ils occupent depuis plus de trois ans.

Cette clarification est d'autant plus bienvenue qu'elle s'inscrit dans le contexte complexe qui prévaut à Genève. Dans le cadre de la future réglementation de la vente des appartements en PPE, il est à prévoir que ces appartements devront être acquis par un propriétaire qui aura l'obligation d'y habiter. Nous aurions donc la situation schizophrène dans laquelle certains appartements pourraient uniquement être loués dans le but de maintenir le parc de logements locatifs, alors que d'autres appartements devraient obligatoirement être occupés par leur propriétaires dans le but de favoriser l'accession à la propriété sans pouvoir être loués...