

Il nous a paru intéressant d'interroger des spécialistes au sujet d'une «genevoiserie» qui semble faire tache d'huile en Suisse. La règle économique qui veut que toute velléité de figer une situation aggrave une pénurie est ici illustrée.

LDTR Genève Affectation temporaire au logement



Yves de Coulon et Mathieu Simona, BCCC Avocats

A Genève, la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) interdit de changer l'affectation de bâtiments servant à l'habitation. Les logements ne peuvent pas non-plus être remplacés par des résidences meublées ou des hôtels et ceux qui répondent aux besoins prépondérants de la population (bon marchés) ne peuvent être remplacés par des locaux commerciaux. Depuis 2010, la situation est encore plus restrictive en Ville de Genève, où tout hôtel doit désormais conserver son affectation hôtelière, quelle que soit sa catégorie. La loi autorise en revanche la réaffectation aux activités commerciales de locaux qui ont été temporairement affectés à l'habitation, à condition qu'ils n'aient jamais été précédemment affectés au logement (art. 3 al. 4 LDTR). Cette disposition a pour but de favoriser la mise sur le marché du logement de surfaces commerciales vacantes, reconverties temporairement, sans perdre leur affectation commerciale.

Dans un arrêt très récent (ATA/384/2010 du 8 juin 2010), le Tribunal administratif genevois a cependant fait une interprétation très restrictive de cette disposition. Il a retenu

qu'elle n'était pas applicable aux établissements hôteliers. Ainsi, l'affectation temporaire de chambres d'hôtels en logement est en réalité définitive. A noter également que la notion même d'affectation temporaire est sujette à interprétation.

La loi est muette tant sur sa durée maximale que sur ses modalités. Un propriétaire qui sollicite une autorisation de construire pour aménager ses locaux en logement devra veiller à ce qu'elle précise le caractère temporaire du changement d'affectation. Les baux conclus avec les locataires devront en outre être d'une durée réduite. Enfin, il faut s'assurer que le bâtiment n'a jamais été par le passé affecté au logement. L'historique du bâtiment devra donc être retracé, par exemple en consultant les archives de l'Office cantonal de la population, ainsi que les autorisations de construire relatives au bâtiment. Une inscription au Registre foncier (par exemple «bureaux») n'est qu'indicative, la situation de fait étant seule pertinente.

Colliers Suisse

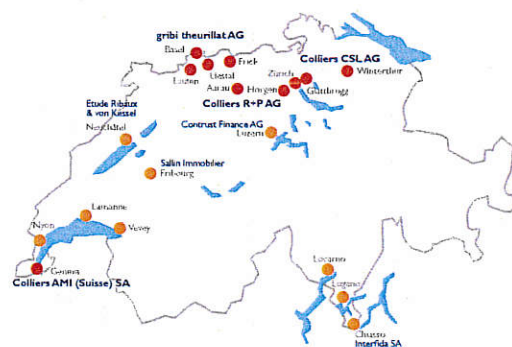
Colliers Partners

Genève/ Lausanne	Colliers AMI (Suisse) SA info@colliers-ami.ch
Zürich	Colliers CRA AG info@colliers.ch
Bâle	Gribi theurillat AG info@gribitheurillat.ch
Aarau	Rösti + Partner AG info@roestipartner.ch

Colliers Contacts

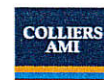
Neuchâtel	Ribaux & Von Kessel gerance@ribauxvonkessel.ch
Fribourg	Sallin Immobilier jsallin@sallin-immobilier.com
Lugano	Interfida SA interfida@interfida.ch
Lucerne	Contrust Finance AG info@contrustfinance.ch

www.colliers.ch



Responsable édition :

Emmanuèle Tavera van Trigtr
tavaera@colliers-ami.ch



Rue de Malatrex 32 CH - 1201 Genève
T +41 22 317 70 00 F +41 22 317 70 01
info@colliers-ami.ch www.colliers-ami.ch

Partenaires ILB

Derniers ILB (et historiques) sur www.colliers-ami.ch et www.LETEMPS.ch/immobilier

