

Source [SILGENEVE PUBLIC](#)

Dernières modifications au 6 novembre 2019

Règlement d'application de la loi I 4 53.01 sur l'aide à la propriété individuelle (RAPI)

du 22 octobre 1997

(Entrée en vigueur : 1^{er} novembre 1997)

Le CONSEIL D'ÉTAT de la République et canton de Genève,
vu la loi sur l'aide à la propriété individuelle du 2 mai 1997, notamment les articles 5, 9 et 10 (ci-après : la loi),
arrête :

Chapitre I Conditions relatives au logement

Art. 1⁽⁹⁾ Expertise

Le prix d'acquisition d'un logement ne peut dépasser, en principe, la valeur de gage à dire d'expert, telle que retenue par le prêteur hypothécaire.

Art. 2⁽⁹⁾ Logements neufs en propriété par étage et en maisons individuelles

Le prix d'acquisition d'un logement neuf, qu'il soit en propriété par étage (PPE) ou en maison individuelle, ne peut excéder le montant maximal des opérations donnant droit à la réduction des droits d'enregistrement tel que fixé à l'article 1, alinéa 6, du règlement d'application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement, du 1^{er} mars 2004.

[Art. 3, 4, 5]⁽⁹⁾

Chapitre II Conditions relatives aux bénéficiaires

Art. 6⁽⁹⁾ Conditions

¹ L'aide est accordée à des citoyens suisses majeurs ou à des étrangers titulaires d'un permis d'établissement.

² Le propriétaire est considéré avoir son habitation principale dans le logement au sens de la loi s'il est déclaré y avoir son domicile légal auprès de l'office cantonal de la population et des migrations.

Art. 7 Limites de fortune

La fortune nette du groupe familial du propriétaire ne peut pas excéder 50% du prix de revient du logement défini à l'article 10 et au maximum 300 000 francs, avant les déductions sociales prévues par la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887.

Art. 8 Limites de revenu

¹ Les charges du propriétaire, après déduction d'un éventuel abaissement par avances remboursables, ne doivent pas être inférieures aux 20% du revenu déterminant et supérieures aux 30% de ce même revenu. Dans le cas du recours exclusif au cautionnement de l'Etat, la limite supérieure est portée à 35%. Le revenu déterminant minimum est fixé en prenant en considération, dans les charges du propriétaire, un taux hypothécaire minimum de 5%.

² On entend par revenu déterminant celui défini à l'article 31C de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.

³ Les frais d'entretien et d'administration prévus à l'article 9, alinéa 2 de la loi sont admis dans les charges du propriétaire à raison d'un montant annuel forfaitaire de 1% du prix de revient admis pour les logements en propriété par étage et de 0,8% du prix de revient pour les maisons individuelles.

Art. 9 Taux d'occupation

Le nombre de pièces habitables du logement acquis avec l'aide cantonale ne peut excéder plus de trois unités le nombre de personnes qui composent le groupe familial.

Chapitre III Aides cantonales

Section 1 Généralités

Art. 10 Principe

¹ Le prix de revient d'un logement déterminant pour l'aide cantonale se compose du coût d'acquisition du logement, du prix d'achat d'un seul garage jusqu'à concurrence d'un montant de 35 000 francs et des frais accessoires d'acquisition (les droits d'enregistrement, les émoluments de l'office du registre foncier⁽⁶⁾ et les honoraires du notaire).⁽⁵⁾

² Pour les maisons individuelles à construire ou en construction, le prix de revient comprend le prix d'achat du terrain, le coût de construction, le coût d'un seul garage jusqu'à concurrence d'un montant de 35 000 francs, les frais d'acquisition et les frais annexes de construction dûment justifiés.

Section 2 Avances remboursables

Art. 11 Durée de remboursement

Les avances doivent être remboursées en capital et intérêts dans un délai maximum de 25 ans.

Art. 12 Remboursement des avances

¹ La première année, l'avance remboursable ne doit pas dépasser les 25% des charges du propriétaire. Les charges ainsi abaissées ne doivent pas être inférieures à 5,5% du prix de revient du logement.

² Dès la deuxième année, le montant de l'avance est réduit de $\frac{1}{8}$ de manière à ce que les avances prennent fin dès le début de la neuvième année.

³ Dès la dixième année, les avances sont remboursées, par annuités progressives, selon un plan de remboursement établi par l'autorité compétente. La première annuité doit s'élever au moins à $\frac{1}{8}$ de l'avance initiale versée.

⁴ Dans des cas de rigueur, l'autorité compétente peut revoir le montant des avances et le plan de remboursement adopté. Le délai de remboursement de 25 ans doit toutefois être respecté.

Section 3 Cautionnements

Art. 13 Prêts cautionnés

¹ Les prêts cautionnés par l'Etat doivent être totalement garantis, en capital, intérêts et frais, par un gage immobilier exclusif de tout autre droit de gage de même rang.

² Les prêts hypothécaires cautionnés par l'Etat doivent produire des intérêts au taux pratiqué par la Banque cantonale de Genève pour une hypothèque de premier rang.

Art. 14 Dispositions applicables

Les articles 46, 48 et 49 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 24 août 1992, sont applicables par analogie pour déterminer le montant total maximum du cautionnement et les clauses obligatoires des conventions de prêts hypothécaires et des conventions de cautionnement.

Section 4 Prêts fournis par l'Etat

Art. 15 Prêts fournis par l'Etat

Lorsqu'un resserrement du marché des capitaux rend le financement difficile, l'Etat peut aussi accorder lui-même des prêts aux conditions définies au chapitre V du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 24 août 1992.

Chapitre IV Revente et restriction de droit public

Art. 16 Autorisation de revente

L'autorité compétente autorise l'aliénation du logement au sens de l'article 6, alinéa 2, de la loi lorsque le prix de revente permet le remboursement complet, en capital et intérêts composés, des avances et prêts fournis par l'Etat et que décharge est donnée à l'Etat des cautionnements octroyés.

Art. 17 Restriction de droit public

¹ Les logements acquis avec l'aide cantonale ne doivent être utilisés que pour l'habitation jusqu'au remboursement complet des avances ou prêts et des intérêts y afférents, et libération du cautionnement.

² Cette interdiction de changement d'affectation et de restriction d'aliéner le logement, au sens de l'article 6, alinéa 3, de la loi, doivent être mentionnées au registre foncier comme restriction de droit public à la propriété, sur requête de l'autorité compétente.

Art. 18 Gages immobiliers

Les créances de l'Etat contre le propriétaire sont garanties par des gages immobiliers inscrits au registre foncier sur requête de l'autorité compétente, selon l'article 11 de la loi. Ces gages immobiliers doivent être d'un montant suffisant pour garantir le remboursement complet des avances de l'Etat, en capital et intérêts composés, selon l'article 9 de la loi.

Art. 19 Radiation

La restriction de droit public et les gages immobiliers susvisés sont radiés sur réquisition de l'autorité compétente lorsque le propriétaire renonce au bénéfice de la loi et que toutes les prestations de l'Etat ont été remboursées ou supprimées.

Chapitre V Procédure

Art. 20⁽⁷⁾ Compétence

L'office cantonal du logement et de la planification foncière est l'autorité compétente chargée d'appliquer la loi et le présent règlement.

Art. 21 Demande préliminaire

¹ Toute personne désirant être mise au bénéfice de la loi et du présent règlement doit présenter une demande écrite à l'autorité compétente avant l'achat du logement. Les prestations sollicitées doivent être indiquées dans les conclusions de la demande.

² A la demande préliminaire, doivent être annexés :

- a) tous les documents utiles concernant l'identité du requérant, son domicile légal et le nombre de personnes composant le groupe familial;
- b) tous les documents utiles établissant le revenu et la fortune du groupe familial; il est tenu compte des éléments de revenu et de fortune tels qu'ils interviennent dans le calcul de l'impôt de l'année en cours ou à défaut, ceux de l'année en cours;
- c) les plans du logement tels qu'autorisés par le département du territoire⁽⁸⁾, le cas échéant, une copie de l'autorisation de construire;
- d) pour les logements en propriété par étage, le cahier de répartition des locaux établi par le géomètre;
- e) le projet d'acte d'achat;
- f) pour les maisons individuelles à construire, le projet d'acte d'achat du terrain avec devis et description détaillés des travaux;
- g) le plan financier complet, daté et signé, sur formulaire établi par l'autorité compétente;
- h) tous les documents prouvant que le financement de l'achat ou de la construction est assuré;
- i) l'expertise fixant la valeur de gage du logement;
- j) tous autres documents requis par l'autorité compétente et nécessaires à l'examen de la demande.

Art. 22 Décision préliminaire

L'autorité compétente vérifie si les conditions sont réunies pour l'octroi de l'aide cantonale et notifie sa décision préliminaire au requérant à son domicile.

Art. 23 Acceptation

En cas d'acceptation, l'autorité compétente précise les prestations qui pourront être accordées et en fixe la durée, la quotité et les conditions d'octroi prévues.

Art. 24 Refus

En cas de refus, l'autorité compétente doit rendre une décision motivée.

Art. 25 Demande définitive

¹ Après avoir acheté le logement, le propriétaire ayant obtenu une acceptation de sa demande préliminaire peut présenter sa demande définitive à l'autorité compétente.

² A la demande définitive devront être annexés :

- a) une copie de l'acte d'achat du logement et du garage, certifiée conforme par le notaire et les justificatifs des frais d'acquisition;

- b) en cas de construction d'une maison individuelle, une copie certifiée conforme de l'acte d'achat du terrain, le décompte de construction certifié conforme par l'architecte ou l'entrepreneur général, les justificatifs des frais d'acquisition et des frais financiers;
- c) le cahier définitif de répartition des locaux établi par le géomètre;
- d) pour les logements qui n'étaient pas construits lors de la demande préliminaire, une expertise fixant la valeur de gage du logement;
- e) une copie des accords de consolidation des prêts hypothécaires;
- f) s'il y a lieu, un plan financier définitif complet, daté et signé, sur formulaire établi par l'autorité compétente;
- g) pour les maisons individuelles, l'attestation de conformité au sens de l'article 7 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988;⁽²⁾
- h) une attestation certifiée conforme de l'office du registre foncier⁽⁸⁾ concernant l'état de propriété et l'état des gages immobiliers;⁽⁶⁾
- i) en cas de modification survenue depuis la demande préliminaire, tous les documents utiles concernant l'identité du propriétaire, son domicile légal, le nombre de personnes composant le groupe familial, le revenu brut et la fortune nette;
- j) tous les autres documents requis par l'autorité compétente et nécessaires à son examen final

Art. 26 Décision définitive

L'autorité compétente examine les documents fournis lors de la demande définitive, vérifie si les conditions légales et réglementaires sont remplies et notifie sa décision définitive au propriétaire à son domicile légal. La décision définitive de l'autorité ne prend effet qu'après l'acceptation de son contenu par le propriétaire.

Art. 27 Octroi des prestations

¹ Si des avances remboursables sont prévues, un plan de remboursement est établi et doit être signé pour approbation par le propriétaire. Cette approbation vaut engagement irrévocable de remboursement des avances aux conditions et selon le planning prévus.

² Aucune avance ne peut être versée avant la signature par le propriétaire du plan de remboursement, pour approbation. Le versement des avances est également conditionné à l'inscription au registre foncier des gages immobiliers garantissant les créances de l'Etat, selon l'article 11 de la loi.

³ Les prêts hypothécaires consentis par l'Etat sont versés au requérant contre remise des garanties hypothécaires correspondantes.

⁴ Le cautionnement de l'Etat ne devient effectif que par la signature de la convention de cautionnement par le représentant de l'Etat.

⁵ Les actes de prêts hypothécaires fournis ou cautionnés par l'Etat, y compris les conventions de cautionnement, doivent être présentés à la signature du représentant de l'Etat dans les 6 mois dès la décision définitive de l'autorité compétente. A défaut, le propriétaire est réputé renoncer définitivement à ces prestations.

⁶ Le droit aux prestations de l'Etat est personnel et incessible.

Art. 28 Réclamation

Le propriétaire qui conteste une décision de l'autorité compétente doit, dans un délai de 30 jours dès réception de la décision, adresser à cette autorité une réclamation écrite avec indication des motifs et, s'il y a lieu, déposer des pièces justificatives.

Art. 29 Recours

Les décisions sur réclamation prises par l'autorité compétente peuvent faire l'objet d'un recours à la chambre administrative de la Cour de justice⁽³⁾ dans les 30 jours suivant leur notification.

Art. 30⁽⁹⁾ Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} novembre 1997.

Art. 31⁽⁹⁾ Dispositions transitoires

Modification du 30 octobre 2019

L'article 2 dans sa teneur résultant de la modification du 30 octobre 2019 s'applique aux demandes d'aide à la propriété individuelle déposées antérieurement à l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation, mais encore en cours d'instruction.

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
I 4 53.01	R d'application de la loi sur l'aide à la propriété individuelle	22.10.1997	01.11.1997

<i>Modifications :</i>		
1. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (21/2c, 25/2g)	28.02.2006	28.02.2006
2. n.t. : 25/2g	28.07.2010	01.09.2010
3. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (29)	01.01.2011	01.01.2011
4. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (21/2c)	03.09.2012	03.09.2012
5. n.t. : 10/1, 25/2h	29.05.2013	05.06.2013
6. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (10/1, 21/2c, 25/2h)	15.05.2014	15.05.2014
7. n.t. : 20	25.06.2014	02.07.2014
8. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (10/1, 21/2c, 25/2h)	15.11.2018	15.11.2018
9. n. : 31; n.t. : 1, 2, 6; a. : 3, 4, 5, 30 (<i>d.</i> : 31 >> 30)	30.10.2019	06.11.2019