

Plus de liberté pour les locataires !

OUI à la votation populaire du 5 juin 2016

Case postale 3344 – 1211 Genève 3 Tél +41 22 7150225 Fax +41 22 7150222

Le 13 novembre 2015, le Grand Conseil de la République et canton de Genève a voté le projet de loi 11408 qui propose d'assouplir la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) L 5 20.

Elle poursuit un objectif principal :

- Permettre au locataire en place d'acheter son logement. De nombreux locataires ignorent en effet qu'il leur est impossible aujourd'hui d'acheter leur appartement s'ils le souhaitent ;

Deux contraintes ont été introduites :

- Le locataire doit avoir occupé effectivement depuis 5 ans l'appartement ;
- Le prix de vente est limité à CHF 6'900.- le mètre carré PPE.

Les droits qui protègent les locataires sont rappelés :

- La teneur de l'article 271a al. 1 let. c CO est obligatoirement notifiée au locataire, soit : « Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment : ...seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué. »
- Les autres locataires de l'immeuble reçoivent la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.

Un référendum a malheureusement été lancé contre cette loi par l'ASLOCA et le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL).

Parce que ce projet permettra aux locataires qui le souhaitent d'acquérir leur logement, il s'agit de le soutenir et de voter OUI.

I La loi 11408 Plus de liberté pour les locataires !

L'article 39 LDTR qui règle la vente des appartements était rédigé de la manière suivante :

Art.39 Aliénation

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 où sévit la pénurie.*

Motifs de refus

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.*

Exception

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'acquiescer ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si les conditions suivantes sont réunies :*

– 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.⁽⁵⁾

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.

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.⁽⁵⁾

Relogement du locataire

⁵ *Au cas où l'autorisation est délivrée, celle-ci peut être soumise à certaines conditions concernant le relogement du locataire.*

La loi votée abroge l'article 39 al. 3 LDTR dont les termes étaient les suivants :

« 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'acquiescer ledit logement n'est présumé l'emporter sur l'intérêt public que si les conditions suivantes sont réunies :

- 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 ».*

Tandis qu'une nouvelle lettre e est introduite à l'alinéa 4 :

" Le département autorise l'aliénation d'un appartement si celui-ci :

(...)

e) est acquis par un locataire souhaitant librement acheter l'appartement qu'il occupe effectivement depuis 5 ans au moins et à qui la teneur de l'article 271a, alinéa 1 lettre c CO (protection contre le congé-vente) a été notifiée. Dans ce cas, le prix de vente du mètre carré PPE ne peut dépasser 6'900 F, montant indexé annuellement à l'indice genevois des prix à la consommation, et les locataires restant dans l'immeuble doivent également obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir. "

Ainsi, la nouvelle loi se distancie de l'ancien texte qui autorisait la vente au locataire en place uniquement sous un régime d'exception tellement limitatif que dans les faits les ventes étaient impossibles.

II L'ancien régime

Le principe était donc une interdiction de vente, y compris au locataire en place. Celle-ci ne pouvait avoir lieu que sous un régime d'exception.

L'ancien article 39 al.3 LDTR soumettait strictement la vente au locataire aux conditions suivantes :

- L'acquéreur est le locataire de l'appartement ;
- Il l'occupe depuis au moins trois ans ;
- 60% des locataires en place acceptent formellement cette acquisition ;
- Les locataires restants obtiennent la garantie de ne pas être contraints d'acheter ou de partir ;
- La présomption en faveur du locataire est confirmée (non renversée).

La présomption dont il s'agit a trait au fait que l'intérêt privé du locataire d'acheter et l'intérêt public de favoriser l'accession à la propriété l'emportent sur l'intérêt public de maintenir un parc locatif.

Cette disposition a été appliquée pendant un certain nombre d'années jusqu'à un durcissement de la part des tribunaux, qui ont considéré que, quand bien même l'intérêt du locataire en place était présumé l'emporter sur l'intérêt public, il convenait encore de procéder à une pesée des intérêts. C'est ainsi que bon nombre de ventes ont finalement été annulées par les tribunaux, alors même que toutes les conditions étaient réunies, l'intérêt public ayant toujours été considéré prédominant, à tort.

Cette disposition étant ainsi devenue lettre morte, le Grand Conseil a décidé de transformer cette présomption en un cas d'autorisation automatique.

Autrement dit, l'idée était simplement de revenir à l'ancienne pratique visant à considérer que le cas de l'acquisition de son appartement par le locataire en place devait être tout simplement autorisé, sans qu'il faille encore procéder à une pesée des intérêts conduisant à ce que l'intérêt public l'emporte.

Il ne fait en effet aucun sens, si bailleur et locataire sont d'accord pour que le locataire achète le logement qu'il occupe, que l'application de la loi bloque systématiquement cette transaction au motif que l'appartement doit rester dans le parc locatif, lésant de ce fait les intérêts des deux parties, comme c'est le cas actuellement.

III La nouvelle loi

La nouvelle loi permet, par principe, au locataire en place d'acheter son appartement.

La nouvelle lettre e de l'alinéa 4 de l'article 39 LDTR soumet cette vente aux conditions cumulatives suivantes :

- L'acquéreur est le locataire de l'appartement ;
- Il l'occupe depuis au moins cinq ans ;
- Il acquiert sans contrainte ;
- Il a reçu un avis qui contient le texte de l'article 271a al. 1 let. c CO qui le protège contre le congé-vente ;
- Le prix de vente ne dépasse pas CHF 6'900.- par mètre carré PPE ;
- Les locataires restants obtiennent la garantie de ne pas être contraints d'acheter ou de partir ;

Il n'y a plus d'accord à obtenir du 60% des locataires de l'immeuble, par contre, de nouvelles conditions ont été fixées :

L'acquéreur doit effectivement occuper l'appartement depuis au moins 5 ans

Cette disposition reprend une condition de l'ancienne loi qui prévoyait une occupation pendant une durée de 3 ans. Il s'agit ainsi d'une occupation effective dont la durée a été allongée de deux ans pour introduire une occupation relativement longue démontrant l'intérêt pour le locataire de rester dans le logement et par conséquent dans le quartier.

Il acquiert librement

L'idée ici est d'introduire la notion d'acquisition sans contrainte et partant de rendre l'opération non autorisable si jamais cela était le cas. Il s'agit de répondre aux craintes émises par certains représentants des locataires et qui ont trait au congé-vente.

Il a reçu le texte de l'article 271a CO qui le protège contre le congé-vente

Afin de répondre, mieux encore à cette crainte de quelques représentants des locataires, le contenu de l'article 271 a al. 1 let. c du CO doit être transmis au locataire qui souhaite acquérir. Le texte est le suivant :

Art 271a

¹ Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment :

...

c. seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué.

Le prix de vente ne dépasse pas CHF 6'900.- par mètre carré PPE

C'est, parfois, de manière justifiée que l'on a pu critiquer à Genève les difficultés rencontrées pour devenir propriétaire. L'un des freins majeurs à l'accession à la propriété reste le prix. Pour cette raison, le Grand Conseil a souhaité porter une limite au prix de cette transaction.

Son prix est ainsi limité à CHF 6'900.- par mètre carré PPE. Ce prix correspond au prix médian tel qu'autorisé par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie dans la zone de développement. C'est donc un prix qui correspond à un besoin

prépondérant d'intérêt général. Ce prix s'avère extrêmement raisonnable et donc particulièrement attractif.

Puisqu'il est fixé en fonction des mètres carrés, il s'agissait de préciser cette notion. En effet, il existe plusieurs méthodes reconnues pour calculer la surface d'un même logement. Ainsi, afin d'éviter toute méprise ou tout travail supplémentaire au locataire et au propriétaire, il s'agit de se fonder sur les mètres carré PPE tels qu'ils ressortent du cahier de répartition de la PPE qui est établi par un géomètre officiel.

IV Les raisons ayant conduit à la modification soumise au peuple

1. Faciliter l'accèsion à la propriété

Il s'agit de répondre au mandat constitutionnel fixé depuis 1972 au niveau fédéral et réaffirmé à l'article 180 de la nouvelle Constitution genevoise de 2013 de favoriser et soutenir l'accèsion à la propriété individuelle.

2. Disposer d'un bien et éventuellement diminuer son loyer

a) répondre à un idéal

Un grand nombre de familles genevoises souhaitent devenir propriétaires. Il s'agit donc, avant tout, de répondre à cette partie de la demande de logement qui a pour avantage de permettre à des actifs genevois d'être contribuables dans le canton et de consommer sur place.

b) sans déménager

En cas d'accord trouvé avec le propriétaire, l'immense avantage de la nouvelle loi est de permettre de devenir propriétaire sans déménager, sans changer de voisinage, de quartier, d'école.

C'est inédit pour les locataires genevois.

L'ASLOCA nie ce droit et le combat en prétendant que les candidats à la propriété n'ont qu'à se loger ailleurs !

c) disposer d'un bien et pouvoir le transmettre

Le loyer correspond à une somme qui permet l'usage d'une chose. Au cours du temps, l'addition des loyers payés, parfois pendant des décennies, peut correspondre à des sommes très importantes (plus de CHF 300'000.- pour un quatre pièces au loyer de CHF 1'300.- par mois pendant 20 ans, par exemple). Cet usage terminé, le locataire n'en retire plus rien. Au contraire, en devenant propriétaire, l'argent versé au titre d'intérêts hypothécaires, d'amortissements, d'impôts et d'entretien et rénovation, contribue à créer un capital.

Une fois propriétaire, l'on peut, à Genève, transmettre son bien à ses enfants sans imposition sur les successions.

d) éventuellement diminuer son loyer

Loin d'être inaccessible, le prix fixé dans la nouvelle loi permet à un grand nombre de familles de devenir propriétaires, le cas échéant, celles-ci pourraient voir la charge financière liée au logement diminuer.

3. Réaliser un capital sans se séparer de l'entier de l'immeuble

Du côté du bailleur, il s'agit de pouvoir réaliser un capital. L'avantage qui lui est ici conféré est de pouvoir vendre qu'une partie de son immeuble en conservant un ou plusieurs appartements, sans être obligé de vendre l'entier, en un seul bloc, comme l'y oblige la loi actuelle.

4. Décloisonner le parc immobilier

Certains représentants des locataires ont eu à cœur de contribuer, à l'aide de textes législatifs successifs, de cloisonner le parc immobilier, sans autre logique que de créer d'inutiles blocages.

Loin de faciliter la vie des locataires en place qui souhaitent acquérir leur propre logement, sans déménager, les opposants à la loi prétendent maintenant qu'ils n'ont qu'à acheter ailleurs...y compris en dehors du canton !

Il s'agit pour eux de maintenir un parc figé, strictement locatif.

Au contraire, la nouvelle loi vise à introduire plus de mixité et plus de souplesse dans le parc locatif de sorte que tous aient une chance plus équitable de trouver une réponse à leurs aspirations résidentielles.

V Les arguments des opposants à la loi

1. Le congé-vente

Le congé-vente est une pratique décrite comme étant l'obligation pour le locataire d'acheter ou de partir ensuite du congé qui lui aurait été donné.

En vigueur depuis le 1^{er} juillet 1990, le droit du bail contenu dans le Code des obligations (CO), protège très efficacement les locataires dans toute une série de circonstances et, en particulier, en cas de congé.

Ainsi, l'article 271a al. 1 let. c du CO indique que le congé donné seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué est annulable. En outre, la lettre e de la même disposition protège contre tout congé, le locataire qui aurait obtenu gain de cause, notamment dans le cadre d'une procédure en annulation du congé, ce durant une période de trois ans à compter de la fin de la procédure. Cette protection est donc très efficace.

S'agissant manifestement d'une pression éventuellement faite sur le locataire, le processus du congé-vente peut, en fonction de la qualification de l'infraction, être également constitutif d'une ou plusieurs infractions pénales. Aujourd'hui, il est aujourd'hui rarissime d'observer des plaintes de locataires qui feraient référence à pareils procédés.

La nouvelle loi, soumise au peuple, ne constitue en aucun cas un allègement des protections du locataire. Au contraire, elle les reprend et oblige le propriétaire vendeur à transmettre le texte de l'article 271a al.1 let. c (du CO) au locataire.

2. Discrimination à l'entrée

Selon certains opposants à la loi, il s'agirait pour les propriétaires de discriminer les locataires à l'entrée en ne choisissant que ceux disposés à acheter 5 ans plus tard. Cette crainte n'a guère de sens, tout d'abord au regard du délai - relativement long - de 5 ans après lequel seulement le locataire peut se porter librement acquéreur de son appartement.

Ce long laps de temps laisse forcément énormément d'inconnues pour entrer dans le processus d'acquisition qui aurait été imaginé dès l'origine par le locataire et le bailleur. Beaucoup trop d'inconnues pour que les parties en fassent une généralité.

Enfin et quand bien même, les droits des locataires ne sont pas touchés par ce type de situation qui serait de toute manière assez théorique et rarissime. Il n'est pas raisonnable de s'opposer à la loi en laissant penser qu'à cause de celle-ci, les locataires ne trouveront plus de logements.

3. Réduction du parc locatif

Le locataire qui habite depuis 5 ans dans son appartement loué et qui souhaite l'acheter démontre la volonté d'y rester à moyen et long terme. Cela ne change rien que l'appartement soit en location ou en propriété.

C'est artificiellement que l'ASLOCA dresse une barrière voulue comme étanche entre les différentes catégories de logements singulièrement entre les logements en location et en propriété. En réalité, un logement - qu'il soit dans notre cas en location ou en propriété - répond toujours au besoin premier de son occupant de se loger avec sa famille.

La nouvelle loi ne crée pas en termes d'offre de logement une situation nouvelle. Elle ne supprime aucun logement et n'en produit aucun.

Laisser penser qu'une majorité des locataires genevois acquerront leur appartement est erroné et ne vise qu'à agiter une potentielle menace qui n'existe de toute manière pas. D'une part, tous ne souhaitent pas devenir propriétaires, quand bien même cela pourrait être avantageux. D'autre part, une grande partie des propriétaires genevois ne souhaite pas vendre. Ainsi, les caisses de pensions et les propriétaires institutionnels qui ont agrandi leur parc ces dernières années et ne cessent de l'agrandir, ne souhaitent pas vendre.

En outre, une bonne partie des propriétaires privés ne souhaiteront pas vendre tant le marché immobilier est conjoncturellement plus sûr et plus régulier que le marché mobilier quant aux rendements qu'il produit.

Aussi, seule une petite partie des appartements en location pourraient faire l'objet d'une vente. Le permettre est salutaire pour tous, y compris pour l'Etat de Genève.

4. Enrichissement des propriétaires

Les opposants à la loi semblent condamner l'enrichissement des propriétaires qui résulterait de la vente d'appartements précédemment loués. Il s'agit dans un premier temps, d'affirmer que cet enrichissement est largement limité puisque le prix de vente est limité à CHF 6'900.- du mètre carré PPE. Dans un second temps, l'on ne voit pas en quoi un bénéfice issu de la détention et de la gestion d'un bien immobilier serait problématique.

L'on rappelle au passage que les propriétaires immobiliers contribuent très largement aux recettes fiscales cantonales que ce soit à travers l'impôt sur le revenu (y compris la valeur locative), l'impôt sur la fortune, l'impôt sur les gains et bénéfices immobiliers, les droits de mutation et les nombreuses taxes qu'ils doivent assumer.

5. Réflexion sur la position de l'ASLOCA

L'ASLOCA prétend régulièrement que la condition des locataires est difficile. Toutefois, lorsqu'il s'agit de sortir les locataires de cette situation qui serait, selon cette association, intenable, voici qu'elle s'y oppose avec la dernière énergie.

Cette posture est incohérente.

VI Conclusion

Pour le locataire, la possibilité d'acheter son propre appartement est une évidence. Il s'agit de rétablir ce droit.

La loi 11408 est raisonnable et propose une situation gagnante. Elle rappelle la protection efficace des locataires et notamment l'interdiction du congé-vente. Le propriétaire peut réaliser un capital sans se départir de l'entier de l'immeuble.

Le locataire peut acheter bon marché son appartement, sans déménager.

La loi bénéficie d'un large soutien politique et en particulier de celui du MCG, de l'UDC, du PLR et du PDC.

Votez OUI et faites voter OUI le 5 juin 2016 !