

Une loi pour faciliter l'accession à la propriété

Les électeurs genevois devront dire s'ils veulent faciliter l'achat d'un appartement par son locataire – un assouplissement assorti de toutes sortes de garde-fous pour éviter qu'il n'entraîne le retour des congés-ventes.

PIERRE CORMON

Les locataires genevois sont-ils menacés par le retour des congés-ventes, pratique répandue dans les années 1980, qui consistait à résilier le bail d'un locataire pour le forcer à acheter son logement? C'est ce qu'affirment les opposants à la modification de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), qui sera soumise au suffrage populaire le 5 juin. La modification propose en effet d'autoriser le locataire d'un appartement à s'en porter acquéreur, ce qui suscite des inquiétudes à gauche. Mais elle propose un tel nombre de garde-fous que le retour des congés-ventes semble très improbable. «Utiliser cet argument, c'est mentir à la population», s'emporte l'avocat Pascal Pétroz, ancien président (PDC) du Grand Conseil. Explications. La loi actuellement en vigueur ne permet à un locataire de se porter acquéreur de son logement qu'à des conditions très strictes: l'opération est soumise



ASSOULPIR les conditions d'achat de son logement par un locataire: c'est ce que propose la révision de la LDTR soumise à votation le 5 juin.

à autorisation de l'Etat, qui peut s'y opposer s'il juge que cela va à l'encontre de l'intérêt général. Un locataire peut cependant en principe acquérir son logement si 60% des locataires en place donnent formellement leur accord. Dans les faits, c'est devenu quasiment impossible; «Toutes les demandes effectuées ces cinq dernières années ont été refusées ou attaquées en justice», affirme Ronald Zacharias, député MCG. Elles y sont généralement annulées.

INTÉRÊTS LÉGITIMES

Or, il peut y avoir des cas où le propriétaire d'un immeuble peut avoir un intérêt légitime à vendre un appartement et où son locataire peut vouloir l'acquérir. Cela peut être le cas lorsqu'un propriétaire a besoin de fonds, par exemple pour effectuer des rénovations, sans vouloir se séparer de l'entier de l'immeuble. Quant au locataire, selon le prix de vente, l'achat peut lui coûter

moins cher que la location et peut lui donner une plus grande sécurité.

La modification propose donc d'abroger la règle des 60% de locataires et d'introduire une nouvelle disposition, qui autorise les locataires qui le souhaitent à acquérir leur logement. Comment éviter que cela engendre des situations dans lesquelles un bail serait résilié parce que le propriétaire veut forcer le locataire à acheter l'appartement ou qu'il prévoit de le vendre à quelqu'un d'autre? La modification propose plusieurs garde-fous.

⇒ L'acquéreur doit occuper son appartement depuis au moins cinq ans. Cela éviterait qu'un propriétaire résilie ou refuse de renouveler le bail pour pouvoir vendre l'appartement à une autre personne. Celle-ci ne pourrait le cas échéant l'acquérir qu'après l'avoir loué pendant cinq ans. De plus, le propriétaire n'aurait pas le droit de lui faire signer un contrat de vente à terme; ce

contrat serait considéré comme nul par le Code des obligations.

⇒ L'administration devra s'assurer que l'acquéreur désire librement acquérir son logement; «au moindre doute, elle refusera l'opération», assure Pascal Pétroz.

⇒ Le locataire qui souhaite acquérir son logement se verra obligatoirement transmettre le texte de la disposition du Code des obligations, qui interdit à un bailleur de donner son congé à un locataire dans le seul but de l'amener à acheter l'appartement loué.

⇒ La transaction ne pourra être effectuée au-dessus de 6900 francs par mètre carré PPE¹. Cette somme correspond au prix médian des ventes de propriétés par étage autorisées par l'Etat (la moitié d'entre elles se fait en-dessous, l'autre au-dessus); il est sensiblement inférieur aux prix habituellement pratiqués au centre-ville. Il devrait assurer que les logements acquis de la sorte soient abordables.

AUCUNE CONTRAINTÉ

«Aucune contrainte ne peut être exercée», conclut Bénédicte Montant, architecte et députée PLR. «Cette loi n'introduit que la possibilité d'acquérir son logement, en aucun cas l'obligation.» Elle permettrait de limiter le nombre de personnes devant partir en France voisine ou dans le canton de Vaud pour devenir propriétaires, ce qui représente des pertes économiques et fiscales pour le canton, ajoute le député UDC Christo Ivanov.

La FER Genève estime que cette loi n'entraîne pas de risque de dérapage et recommande donc son acceptation. ■

¹ Il existe plusieurs méthodes pour calculer la surface d'un bien immobilier; le mètre carré PPE est l'une d'elles.