

Projet présenté par les députés:

M^{me} et MM. Christian Luscher, Florian Barro, Olivier Vaucher, René Desbaillets, René Koechlin, Hugues Hiltpold, Jacques Jeannerat, Babriel Barrillier, Thomas Büchi, Pascal Pétroz, Pierre-Louis Portier, Claude Blanc, Philippe Glatz, Luc Barthassat, Stéphanie Ruegsegger et Patrick Schmied

Date de dépôt: 6 décembre 2001

Messagerie

Projet de loi

modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (L 5 20)

(Pour devenir propriétaire de son appartement)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Article 1

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996, est modifiée comme suit :

Art. 39, al. 3 (abrogé)

Art. 39, al. 4, lettre e (nouvelle)

- e) est librement acquis par le locataire en place depuis au moins deux ans pour y maintenir son domicile, les personnes faisant ménage commun avec lui bénéficiant, avec l'accord du locataire, du même droit aux mêmes conditions.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Notre canton connaît le système le plus restrictif de Suisse en matière d'acquisition d'appartements loués, puisque toute vente doit faire l'objet d'une autorisation, qui n'est délivrée qu'à des conditions très restrictives.

L'origine de ce régime se trouve dans une initiative populaire acceptée en mars 1985. Le but poursuivi par les initiants était de lutter contre la pratique abusive des congés-ventes. Celle-ci consistait à mettre un locataire devant le choix d'acheter son logement ou de partir. Par la suite, détournant ainsi le régime d'autorisation d'aliéner de son objectif premier, ses partisans l'ont défendu en déclarant qu'il visait également à maintenir un parc de logements locatifs bon marché.

Saisie d'une demande autorisation, l'autorité doit procéder à une pesée d'intérêts entre l'intérêt public à maintenir un parc de logement en location et l'intérêt privé des parties à la transaction.

Le Tribunal administratif genevois, dans une jurisprudence inaugurée en 1989, considère que le locataire en place doit en principe être autorisé à acheter son propre logement. Le Tribunal a en particulier admis le droit du locataire d'acheter son appartement lorsque ce dernier l'occupait depuis quelques années déjà et qu'il souhaitait pouvoir obtenir ainsi l'assurance de pouvoir y habiter selon son gré sans craindre la résiliation de son bail.

Dans ses différents arrêts, le Tribunal administratif a insisté sur le fait que le but premier du régime décrit ci-dessus est d'interdire au propriétaire d'un appartement de mettre son locataire devant le choix d'acheter l'appartement ou de partir. Ainsi, lorsque le locataire souhaite librement acheter son appartement, la vente doit être autorisée. Le Tribunal relève même avec pertinence que si tel n'était pas le cas, «on comprendrait mal les dispositions de la législation fédérale destinées à favoriser l'accession à la propriété».

On se trouve là dans un cas très proche de celui qui est visé par la loi fédérale qui permet d'utiliser les fonds du 2^e pilier pour acheter le logement destiné au domicile familial.

Contrairement à ce qu'une première lecture de l'article 39, alinéa 3 LDTR pourrait laisser penser, il n'est pas nécessaire que 60% des locataires de l'immeuble acceptent l'acquisition de leur logement par des locataires. Le simple souhait de ces derniers de devenir propriétaires de leur appartement suffit. Cette disposition signifie simplement que si 60% des locataires de l'immeuble approuvent cette transaction et si les locataires restants obtiennent la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir, alors le désir du locataire d'acquiescer son logement est présumé l'emporter sur l'intérêt public de maintenir celui-ci en location et la transaction sera autorisée.

Malheureusement, l'idée selon laquelle les conditions de l'article 39, alinéa 3, LDTR doivent être remplies pour qu'un locataire puisse acheter son appartement est très largement répandue. Il s'agit d'un véritable leurre. C'est malheureux, parce qu'effrayés par les démarches qu'ils croient devoir entreprendre pour acheter leur logement, de nombreux locataires passent ainsi à côté de la possibilité de devenir propriétaires. De la même manière, le propriétaire de l'immeuble, le bailleur, renonce à s'engager dans cette voie.

Dès lors, afin de dissiper le malentendu et supprimer le frein à l'accession à la propriété qu'il constitue, il convient de supprimer cette disposition. En lieu et place, les auteurs du présent projet de loi proposent d'ajouter à la liste des cas où l'autorisation d'aliéner doit être délivrée, le cas où l'appartement est acquis par le locataire en place. Cette mesure, sans répondre à la 3^e invite de l'IN 116 « Pour un toit à soi », va dans le même sens.

Pour rassurer ceux qui verraient le retour des congés-ventes dans le présent projet de loi, ses auteurs souhaitent rappeler que, depuis 1990, les résiliations de bail qui ont pour but d'amener le locataire à acheter son logement ne sont pas valables.

Il a paru nécessaire aux auteurs du présent projet de loi d'ajouter deux éléments au texte. En premier lieu, il est précisé que seul le locataire « en place depuis deux ans » peut acquiescer son appartement. Cette condition a pour but d'éviter que la loi soit contournée par la conclusion de baux fictifs qui n'auraient pour seul but que de permettre d'être mis au bénéfice du statut de locataire.

Deuxièmement, il convient que les personnes faisant ménage commun avec le locataire (enfants, époux-se, concubin-e, voire parents) puissent également devenir propriétaires du logement. Ils ne pourront le faire que pour autant qu'ils aient eux-mêmes vécu deux ans dans l'appartement et, bien sûr, que le titulaire du bail l'accepte.

En définitive, le présent projet de loi ne modifie pas la réglementation en vigueur. Il ne fait que la clarifier en précisant les conditions auxquelles le locataire ou les personnes faisant ménage commun avec lui peuvent acquérir leur propre logement.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous prions, Mesdames et Messieurs les députés, de lui réserver un bon accueil.