

*Date de dépôt :*

- a) **P 1497-A**    **Rapport de la Commission des pétitions chargée d'étudier la pétition concernant la vente aux enchères de l'immeuble 115, rue de Lausanne**
- b) **M 1886**    **Proposition de motion de M<sup>mes</sup> et MM. Alain Etienne, Roger Golay, René Stalder, Caroline Bartl Winterhalter, Victoria Curzon Price, René Desbaillets, Emilie Flamand, Fabiano Forte, Béatrice Hirsch, Frédéric Hohl, Sylvia Leuenberger, Eric Leyvraz, Jean-Marc Odier, Françoise Schenk-Gottret et Lydia Schneider Hausser pour le droit d'information des locataires en cas de vente de leur appartement**

## **Rapport de M. Alain Etienne**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Cette pétition a été étudiée durant deux législatures. Le nombre des auditions montre le souci des commissaires d'aller jusqu'au bout de la problématique posée par cette pétition.

Dans un premier temps, la commission a examiné cette pétition lors des séances suivantes :

- le 13 décembre 2004 avec la 1<sup>re</sup> audition de M<sup>me</sup> Falcoz, pétitionnaire ;
- le 10 janvier 2005 avec l'audition de M<sup>e</sup> Sticher, de l'Asloca ;
- le 24 janvier 2005 avec l'audition de MM. Levy et Grobet, pour la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe ;
- le 31 janvier 2005, discussion de la commission ;
- le 14 février 2005, avec l'audition de M<sup>me</sup> Künzler, présidente de la Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe ;

- le 21 février 2005, avec l'audition de M. Corbaz de la régie du Rhône ;
- le 14 mars 2005, avec l'audition de M<sup>me</sup> Schneuwly de l'Office des poursuites ;
- le lundi 9 mai 2005, discussion sur le projet de loi modifiant dans le canton de Genève la loi fédérale sur la poursuite pour dette et faillite (E 3 60).

Ces séances ont été tenues sous la présidence du rapporteur. Les procès-verbaux ont été tenus par M<sup>mes</sup> Martinuzzi et Binder ainsi que par MM. Vuilleumier et Piccino.

Suite aux nombreuses discussions, la commission était partagée. Une majorité souhaitait le dépôt sur le bureau du Grand Conseil à titre de renseignement alors qu'une minorité souhaitait le renvoi au Conseil d'Etat. Un projet de loi avait alors été étudié et la commission avait décidé d'attendre le vote en plénière de celui-ci pour savoir ce qu'elle ferait de la pétition. Le projet de loi n'a pas été déposé et la pétition est restée dans les objets en suspens de la commission.

La Commission des pétitions a donc, dans un deuxième temps, repris l'examen de cette pétition lors des séances suivantes :

- le 2 février 2009, avec la 2<sup>e</sup> audition de M<sup>me</sup> Falcoz, pétitionnaire ;
- le 23 février 2009, discussion de la commission ;
- le 2 mars 2009, discussion de la commission ;
- le 23 mars 2009, vote sur la motion.

Ces séances ont été tenues sous la présidence de M. Roger Golay. Les procès-verbaux ont été tenus par M. Vuilleumier.

La commission, au final, a voté à l'unanimité le dépôt de la pétition assorti d'une motion qu'elle désire envoyer au Conseil d'Etat. Cette dernière intitulée « pour le droit d'information des locataires en cas de vente de leur appartement » invite le Conseil d'Etat à mettre en œuvre tous les changements réglementaires ou légaux afin d'éviter que des appartements soient mis en vente sans que les locataires aient été correctement informés.

Pour plus de clarté, les derniers travaux de la commission sont mis en avant. Les autres auditions et discussions de la commission sont placées plus en arrière dans ce rapport et sont données à titre de complément d'informations. A noter que cette pétition, comportant une signature au moment du dépôt, est appuyée par une liste de 10 signatures des locataires de l'immeuble en question.

## 2<sup>e</sup> audition de M<sup>me</sup> Falcoz, pétitionnaire – le 2 février 2009

M<sup>me</sup> Falcoz déclare que l'Office des poursuites, en 2002, a fait parvenir une annonce aux locataires de son immeuble signalant que ce dernier était en gérance légale. Elle ajoute qu'en 2004, la situation restait similaire et que la régie annonçait la visite de repreneurs éventuels. Elle mentionne que tout le monde pensait qu'il était question de l'immeuble dans son ensemble et non des appartements. Elle remarque qu'une dizaine de locataires se sont retrouvés devant le fait accompli, raison pour laquelle un collectif de défense s'est créé. Elle ajoute que l'Asloca a ensuite été sollicitée. Elle pense cependant que l'Asloca n'a pas pris en compte le collectif et a réglé les cas individuellement. Elle mentionne être à présent la dernière à demeurer en procédure avec l'Asloca. Elle explique alors vivre dans son appartement depuis quarante ans et ne pas avoir les moyens de reprendre un appartement avec un nouveau bail. Elle remarque s'être finalement rangée à l'idée de prendre un appartement avec un encadrement social.

Un commissaire (UDC) demande si elle est toujours dans son appartement. M<sup>me</sup> Falcoz acquiesce en mentionnant qu'elle vit relativement mal la situation depuis quatre ans. Elle ajoute que ce laps de temps lui a toutefois permis d'accepter la situation. Ce même commissaire demande à quel moment elle quittera son appartement. M<sup>me</sup> Falcoz l'ignore. Elle ajoute qu'il lui faut attendre qu'un appartement se libère. Ce commissaire remarque que cette pétition ne servira plus à rien lorsqu'elle aura son nouvel appartement. M<sup>me</sup> Falcoz répond que cette pétition dénonce surtout une injustice. Elle répète que les omissions ont été volontaires et elle rappelle que le peuple s'est prononcé contre les congés-ventes. Elle estime en l'occurrence être la victime d'une injustice.

Une commissaire (Ve) demande si la personne qui a acheté son appartement l'a fait en connaissance de cause. M<sup>me</sup> Falcoz répond que cette personne pensait qu'elle serait la plus facile à déloger puisqu'elle était seule. Cette même commissaire mentionne qu'elle n'a donc pas à culpabiliser si elle reste dans son appartement. M<sup>me</sup> Falcoz répond que l'acheteuse ne connaissait pas les règlements. Elle mentionne ensuite que son appartement a été acheté 340 000 F et qu'il n'a jamais été restauré. Elle ajoute que l'appartement du dessus a, quant à lui, été rénové et qu'il n'a été racheté que 360 000 F par une régie de la place. Elle ne comprenait pas la faible différence de prix malgré les travaux effectués, mais elle sait par contre à présent que cette régie a revendu cet appartement au prix de 700 000 F. Elle pense que les personnes qui ont racheté ces appartements se sont entendues au préalable. Cette commissaire demande si elle pourra rester dans son appartement jusqu'au jour où elle trouvera un nouvel appartement.

M<sup>me</sup> Falcoz l'ignore. Elle mentionne que son recours a été rejeté et que l'Asloca lui a indiqué que la demande d'évacuation était toujours en vigueur.

Une commissaire (PDC) demande ce qu'elle souhaite par le biais de cette pétition. M<sup>me</sup> Falcoz répond qu'elle pensait que la pétition lui permettrait de se défendre mais elle croit qu'il est maintenant trop tard. Elle ajoute que la propriétaire la harcèle constamment en l'inondant de propositions d'appartements de toute nature. Elle remarque cependant être financièrement limitée et ajoute que son frère vit occasionnellement chez elle. Elle ajoute avoir demandé à intégrer un appartement avec un encadrement social. Elle mentionne que la situation est difficile et effrayante. Elle remarque que quitter son appartement de cinq pièces pour un deux ou un trois pièces signifie abandonner de nombreuses choses.

Un commissaire (S) déclare avoir le souvenir que le cas du 115 rue de Lausanne a été traité au Grand Conseil. Il se demande si c'est bien le cas et si elle a déjà été auditionnée dans le cadre parlementaire. M<sup>me</sup> Falcoz répond avoir déjà été auditionnée une première fois. Une commissaire (Ve) acquiesce et rappelle que la pétition avait alors été suspendue.

### **Discussion de la commission**

Un commissaire (S) remarque qu'il avait l'impression que cette affaire avait été étudiée. Il ajoute que d'autres auditions s'étaient déroulées. Le président mentionne qu'un commissaire radical et un commissaire de l'Alliance de gauche voulaient déposer un projet de loi sur la question, raison pour laquelle la pétition avait été suspendue. Une commissaire (PDC) déclare qu'il est dommage d'avoir refait cette audition et mentionne qu'il serait utile d'avoir les procès-verbaux des séances précédentes. Elle rappelle, cela étant, qu'il est humainement délicat de geler une pétition. Le président remarque encore que la seule indication qu'il avait était que cette pétition avait été gelée dans l'attente du projet de loi. Il pense que cette audition sera certainement utile pour le rapport et le suivi de cette affaire. Une commissaire (S) déclare qu'après avoir pris connaissance des procès-verbaux il sera possible de trancher.

### **Suite des travaux les 2 et 23 mars 2009**

Le président rappelle que la commission doit décider de ce qu'il faut faire de cette pétition et ajoute que tous les procès-verbaux ont été envoyés aux commissaires. Une commissaire (S) remarque qu'il avait été décidé de renvoyer le sujet au Conseil d'Etat. Elle ajoute que c'est trop tard pour le pétitionnaire mais elle pense que la problématique demeure. Elle propose

donc de renvoyer la pétition au Conseil d'Etat. Un commissaire (R) remarque que cette pétition date tellement qu'il ne sait pas si c'est une bonne idée. Le président rappelle qu'il n'y a pas de règlement qui force une régie à annoncer aux locataires ce type de démarche. Il ajoute que l'exercice de la Fondation de valorisation de la BCGe sur cet immeuble a été au final un échec et il pense que le Grand Conseil porte une part de responsabilité dans cette affaire.

Un commissaire (S) remarque que le projet de loi n'a jamais été déposé et que cette pétition est restée en suspens. Une commissaire (PDC) remarque avoir demandé à plusieurs reprises des nouvelles de cette pétition. Elle ajoute que la demande de cette pétition ne peut guère être traitée et elle craint que le Conseil d'Etat ne réagisse qu'aux stricts propos de la pétition. Elle se demande donc s'il ne faudrait pas expliciter clairement les enjeux dans le rapport et déposer la pétition. Une commissaire (Ve) pense qu'un renvoi au Conseil d'Etat irait dans le sens de la commissaire démocrate-chrétienne. Elle ajoute qu'une motion serait en outre une bonne idée qui viendrait renforcer la démarche.

Une commissaire (PDC) répond que le Conseil d'Etat peut prendre des années pour répondre. Elle ajoute qu'il faut savoir ce que désire la commission et si elle souhaite répondre à la problématique. Elle mentionne que renvoyer la pétition au Conseil d'Etat revient à penser que la question est réglée, ce qui ne serait en l'occurrence pas vrai. Une commissaire (S) remarque qu'il est possible de renvoyer cette pétition au Conseil d'Etat et rédiger en parallèle une motion. Une commissaire (S) ne sait pas si les mesures à prendre relèvent de dispositions réglementaires. Elle mentionne que si c'est le cas, c'est au Conseil d'Etat de s'en occuper. Un commissaire (R) déclare que la commission pourrait effectivement faire une motion et la traiter en même temps que la pétition. Une commissaire (S) intervient et demande à combien de reprises la commission a renvoyé des pétitions en les adaptant. Elle précise que c'est une démarche fréquente.

Le président se déclare en faveur du renvoi au Conseil d'Etat en relevant le problème que les locataires ne sont pas avisés d'une vente aux enchères. Il ajoute que la commission aimerait en fin de compte que le Conseil d'Etat étudie la question. Un commissaire (R) remarque ne pas avoir eu beaucoup de retour à l'égard des pétitions améliorées qui ont été renvoyées au Conseil d'Etat. Il pense qu'une motion serait plus efficace. Un commissaire (R) rappelle en l'occurrence qu'une motion demande au Conseil d'Etat d'agir. Une commissaire (S) pense qu'il faut mener un travail consensuel et faire un rapport sur la pétition qui serait joint à la motion. Le président acquiesce et remarque qu'il faudra donc procéder au dépôt de cette pétition et à la

présentation d'une motion. Cette dernière est présentée à la commission lors de la séance du 23 mars 2009.

### **Vote sur la motion de la commission**

La motion est acceptée à l'unanimité par 12 oui (1 Ve, 2 S, 2 PDC, 2 R, 2 L, 2 UDC, 1 MCG).

### **Vote final sur la pétition**

Le dépôt sur le bureau du Grand Conseil est accepté à l'unanimité par 12 oui (1 Ve, 2 S, 2 PDC, 2 R, 2 L, 2 UDC, 1 MCG).

## TRAVAUX DE LA COMMISSION SOUS LA PRÉCÉDENTE LÉGISLATURE

### 1<sup>re</sup> audition de M<sup>me</sup> Falcoz, pétitionnaire – le 13 décembre 2004

M<sup>me</sup> Falcoz explique que l'immeuble a été vendu à la suite de la faillite du propriétaire. La régie n'a mentionné dans ses courriers aux locataires ni la date de la vente ni le fait que les appartements seraient mis en vente séparément. Les courriers portaient comme entête : « Vente de l'immeuble ». Les locataires se sont donc vus dépossédés du bail à loyer. Plusieurs locataires de l'immeuble ont plus de 70 ans. Leur âge empêche qu'on leur fasse quitter leur appartement. Elle-même a 64 ans. Elle est à la retraite. Quand elle a appris qu'elle devait quitter son appartement, elle portait encore le deuil de son mari, décédé moins de deux ans auparavant. Elle précise qu'elle a vécu trente-sept ans dans l'appartement et que toute sa vie de couple s'y est déroulée. Elle y est très attachée émotionnellement.

M<sup>me</sup> Falcoz signale que l'appartement qu'elle occupe comprend cinq pièces et demie. Le loyer mensuel s'élève à 1317 F charges comprises. L'appartement a été acheté lors de la vente aux enchères par une dame qui souhaite s'y installer. Outre l'attachement qu'elle a pour l'appartement, elle constate que les appartements dans lesquels la nouvelle propriétaire lui a proposé de s'installer sont soit trop petits ou mal situés, soit trop chers. M<sup>me</sup> Falcoz souhaite que son action auprès du Grand Conseil serve à dénoncer le manque d'information dans lequel les locataires sont tenus. Elle a appris par un des avocats de l'Asloca que ce manque d'information est prévu par la loi et vise à tenir les locataires à l'écart de la vente, pour laisser la place aux spéculateurs. M<sup>me</sup> Falcoz trouve ce procédé injuste.

Un commissaire (R) demande quelle est l'échéance du bail. M<sup>me</sup> Falcoz indique qu'elle ne s'est jamais intéressée aux questions administratives. Elle pense que ce bail était renouvelable d'année en année (au mois de mai). Ce même commissaire demande encore si M<sup>me</sup> Falcoz s'est déjà rendue à la Commission de conciliation des baux et loyers ou au tribunal du même nom. M<sup>me</sup> Falcoz répond qu'une séance de conciliation a eu lieu. Elle indique que la résiliation du bail a été anticipée au 31 décembre. M<sup>me</sup> Falcoz a refusé la conciliation. Elle relève que la nouvelle propriétaire exerce une pression sur elle pour pouvoir emménager le plus tôt possible. Ce commissaire demande encore quelle est la décision de la commission. M<sup>me</sup> Falcoz l'ignore. Elle n'a pas reçu de courrier de la commission de conciliation. Elle indique que la situation est suivie par l'Asloca. M<sup>me</sup> Falcoz précise que la visite des appartements par les acquéreurs potentiels ne s'est pas faite de manière

claire : M<sup>me</sup> Falcoz s'attendait à recevoir le représentant de la régie, alors qu'une trentaine de personnes était présente. Elle a pensé que ces personnes s'intéressaient à l'achat de l'immeuble entier. Les locataires n'ayant pas les moyens d'acquérir la totalité de l'immeuble, ils ne se sont pas sentis concernés par la vente au même titre que s'ils avaient su que les appartements seraient vendus séparément.

Une commissaire (AdG) relève que tous les appartements ont été vendus. Elle demande si chaque locataire a eu un traitement différent. M<sup>me</sup> Falcoz indique que les locataires âgés de plus de 70 ans ne seront pas mis à la porte. Les autres appartements ont été achetés par des investisseurs. Les locataires ont obtenu une prolongation du bail pour quatre ans. M<sup>me</sup> Falcoz est la seule à être harcelée et menacée constamment. Une commissaire (Ve) s'étonne que M<sup>me</sup> Falcoz n'ait pas reçu de courrier l'avertissant de la mise en vente de l'appartement. Elle demande à M<sup>me</sup> Falcoz d'une part, si elle a appris la vente de l'appartement par la nouvelle propriétaire et, d'autre part, si elle a l'impression d'être bien défendue par l'Asloca. M<sup>me</sup> Falcoz confirme qu'elle a appris la vente de son appartement par la nouvelle propriétaire, le lendemain de la vente. Elle a écrit à l'Office des faillites et à la régie. Ces deux institutions lui ont fait savoir qu'aucune loi n'oblige à aviser les locataires de la vente des appartements. M<sup>me</sup> Falcoz pense que c'est là une lacune juridique et qu'il faut la combler. Elle souligne que, si elle avait su que l'appartement était mis en vente, elle aurait pu trouver les moyens de l'acheter. Elle ajoute que la FAO ne fait pas partie des journaux lus régulièrement par les locataires.

Un commissaire (AdG) constate que l'on est face à deux éléments distincts : d'abord, la vente de l'appartement et le fait que M<sup>me</sup> Falcoz n'en ait pas été informée, ensuite, le congé qui lui est signifié. Le changement de propriétaire est légal et courant. Le deuxième élément, par contre, semble illégal. Il demande à M<sup>me</sup> Falcoz si son souhait est maintenant de prolonger le bail et si la rupture du bail est motivée par l'achat de l'appartement. M<sup>me</sup> Falcoz indique que les informations données par l'Asloca sont contradictoires : on lui conseille tour à tour de demander une prolongation du bail, de s'inscrire dans les régies, de faire recours, ... Lorsque la propriétaire a demandé à visiter une deuxième fois l'appartement, l'avocat de l'Asloca lui a d'abord conseillé de ne pas la recevoir, puis, d'accéder à sa demande.

Un commissaire (L) demande à M<sup>me</sup> Falcoz si elle a des proches qui sont à même de l'aider. M<sup>me</sup> Falcoz répond qu'elle a confié cette tâche à l'Asloca, ses proches n'étant pas mieux renseignés qu'elle sur le sujet. Ce même commissaire demande à M<sup>me</sup> Falcoz si elle a confiance en l'Asloca. M<sup>me</sup> Falcoz n'a pas les moyens de payer un avocat en dehors de l'Asloca. Ce



commissaire demande encore à M<sup>me</sup> Falcoz si elle souhaite que la Commission des pétitions éclaire sa situation ou si la commission doit se limiter aux considérations de sa lettre. Elle relève que si une aide peut lui arriver pour sa situation personnelle, elle en serait soulagée. Elle vit très mal sa situation. Par ailleurs, s'il y a une lacune juridique, M<sup>me</sup> Falcoz souhaiterait qu'elle soit comblée, pour elle-même et pour les autres personnes qui pourraient se trouver dans une situation similaire.

Un commissaire (R) relève que la régie a tout intérêt à vendre les logements aux locataires, car il est très difficile pour les nouveaux propriétaires de faire partir les locataires. Il indique que la régie n'est pas dans d'obligation d'avertir personnellement les locataires de la mise en vente : la promulgation dans la FAO suffit. Ce même commissaire signale que M<sup>me</sup> Falcoz n'est pas contrainte à quitter son appartement pour le 31 décembre, cette date étant antérieure à l'échéance du bail. Il lui suggère de se renseigner sur la décision de la Commission de consultation. Il précise que la date fixée par cette commission doit être postérieure à la fin du bail. Il ajoute que, si cette date ne convient pas à M<sup>me</sup> Falcoz, cette dernière peut saisir le tribunal des baux et loyers pour obtenir une prolongation de deux ans, elle-même généralement renouvelable pour deux autres années. Ce même commissaire signale que M<sup>me</sup> Falcoz n'est pas tenue d'accepter de déménager pour se rendre dans un appartement qui ne soit pas identique au sien, avec le même loyer, et situé à proximité. M<sup>me</sup> Falcoz indique que l'avocat est plutôt pessimiste. Elle ajoute que la régie a changé. M<sup>me</sup> Falcoz signale encore que, lors de la séance de conciliation, la nouvelle propriétaire a justifié son besoin urgent de déménager par le fait qu'elle vit actuellement dans un appartement insalubre qui est dangereux pour son enfant de 3 ans. M<sup>me</sup> Falcoz constate que cette dame y a tout de même vécu depuis 1993, alors qu'elle semble avoir beaucoup de facilité à trouver des appartements (elle en a déjà proposé plusieurs à M<sup>me</sup> Falcoz). Ce commissaire demande qui a notifié le congé à M<sup>me</sup> Falco. Cette dernière répond que la lettre de congé lui a été envoyée par la régie du Rhône. Elle indique que certains éléments de l'affaire lui échappent.

Un commissaire (AdG) demande qui était présent lors de la séance de conciliation. M<sup>me</sup> Falcoz répond qu'elle-même, l'avocat de l'Asloca, la propriétaire et son avocat étaient présents. Ce même commissaire mentionne que la commission doit envisager la question du point de vue de la légalité. Il signale que le congé-vente est interdit par la loi. Si c'est de cela qu'il s'agit, M<sup>me</sup> Falcoz peut obtenir gain de cause. La question du manque d'information est différente. Il suggère à M<sup>me</sup> Falcoz d'examiner le cas avec l'Asloca. Il note que la commission pourrait entendre l'Asloca afin de mieux comprendre

la situation. M<sup>me</sup> Falcoz revient sur la question du nombre de pièces de son appartement. Elle souligne que cet appartement est son unique espace de vie.

### **Audition de M<sup>e</sup> Sticher, de l'Asloca – le 10 janvier 2005**

M<sup>e</sup> Sticher précise que le cas de M<sup>me</sup> Falcoz n'est pas unique. Il rappelle que l'immeuble du 115, rue de Lausanne a été entièrement vendu, appartement par appartement. En effet, à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral, il est désormais possible de procéder à une vente d'immeuble de cette manière. Cependant, tous les locataires de cet immeuble n'ont pas été informés de la date de vente aux enchères et la plupart n'a, par conséquent, pas pu y prendre part. Ce procédé est choquant pour les différents locataires qui résident dans l'immeuble depuis de nombreuses années. M<sup>e</sup> Sticher indique que la LDTR imposait que les locataires soient informés de la vente. Or, aujourd'hui, avec le nouveau système institué, il n'existe plus aucune obligation d'information.

Une commissaire (Ve) souhaite connaître la date de l'arrêté du Tribunal fédéral permettant ce style de vente. M<sup>e</sup> Sticher répond qu'il s'agit de l'arrêté portant la référence 128I206, datant du 19 juin 2002. Il se fonde sur le caractère prépondérant du droit fédéral face au droit cantonal. M<sup>e</sup> Sticher ajoute qu'il aurait été bien plus bénéfique d'informer les locataires de cette vente. En effet, les appartements ont été vendus à des prix largement inférieurs à ce qu'avait estimé l'Office. Cette même commissaire demande de combien de temps disposent les locataires pour libérer l'appartement. M<sup>e</sup> Sticher explique que l'échéance légale varie entre trois et six mois. Ce laps de temps dépend en partie des baux. Cependant, si l'échéance légale est plus proche que la fin du bail, c'est cette première qui fait foi. Quant à la procédure de conciliation du tribunal des baux et loyers, elle peut aller jusqu'à quatre ans.

Un commissaire (S) se déclare avoir été estomaqué par cette manière de procéder. En effet, personne ne savait qu'il était possible de vendre un immeuble morceau par morceau. Il demande s'il s'agit d'un congé-vente. Il souhaite, en outre, savoir si M<sup>me</sup> Falcoz a des chances de pouvoir faire marche arrière. M<sup>e</sup> Sticher répond par la négative. Ici, il s'agissait de faire partir le locataire pour revendre l'appartement à un tiers. En ce qui concerne le cas de M<sup>me</sup> Falcoz, il explique que la personne qui souhaite reprendre l'appartement désire l'occuper pour un motif qui semble fallacieux. Cependant, il n'est pas certain que l'annulation de ce congé soit garanti. Quant aux autres locataires, le propriétaire a clairement annoncé qu'il souhaitait revendre leurs appartements plus cher une fois libérés. Ce même

commissaire demande si ce congé a pu être cassé. M<sup>e</sup> Sticher répond que malheureusement, ce type de pratique est admis par le tribunal. Même si ce procédé pose d'importants problèmes humains et sociaux, il est admis. Parvenir à casser ce congé devient alors délicat.

Un commissaire (L) désire savoir si le problème est identique lorsque l'immeuble est vendu à la suite d'une faillite. M<sup>e</sup> Sticher indique que la jurisprudence du Tribunal fédéral se rapporte uniquement au cas où il y a faillite et réalisation forcée de l'immeuble. Un commissaire (R) demande où en sont les démarches de M<sup>me</sup> Falcoz. M<sup>e</sup> Sticher répond que son dossier est en Commission de conciliation. Il s'agit d'une affaire difficile et délicate puisque M<sup>me</sup> Falcoz a occupé cet appartement avec son mari pendant de nombreuses années. A la suite de son décès, beaucoup de souvenirs sont rattachés à ce logement. N'ayant pas fait le deuil, il lui est trop difficile de partir. La Commission de conciliation vient de constater l'absence d'accord entre les parties.

Un commissaire (L) demande comment il est possible que les locataires n'aient pas été informés de cette vente. Il désire également savoir si la Fondation de valorisation en était propriétaire. M<sup>e</sup> Sticher précise qu'il y a eu une parution officielle dans la FAO. Cependant, chaque personne ne la lit pas régulièrement. Les locataires ont reçu une lettre relative à la vente de l'immeuble. Mais, face au contenu de cette lettre, ils n'avaient aucune raison de se faire du souci. Quant à la Fondation de valorisation, elle n'était pas propriétaire mais créancière-gagiste. Ce même commissaire souhaite connaître la différence entre promoteur et spéculateur. Selon lui, un spéculateur est une personne qui achète avec l'argent d'autrui et qui revend en s'en mettant plein les poches. M<sup>e</sup> Sticher indique que le fait de résilier le bail d'une locataire pour louer l'appartement vide et plus cher relève de la spéculation. La définition de base consiste à acheter pour retirer un profit. Ici, la seule plus-value apportée repose sur le fait de mettre un locataire dehors.

Une commissaire (AdG) souligne que ce procédé permet de violer le droit des locataires alors que la vente des appartements ne s'est pas faite au meilleur prix. Il existe un manque étonnant de cohérence. M<sup>e</sup> Sticher affirme que si les locataires avaient participé à la vente aux enchères, un meilleur profit des appartements vendus aurait pu être retiré. Selon la commissaire de l'AdG, la mise en pratique de cet arrêté va à fins contraires. M<sup>e</sup> Sticher acquiesce. Cependant, le Tribunal fédéral a statué sous l'angle restreint de la compatibilité de la LDTR avec le droit fédéral.

Un commissaire (S) demande si tous les appartements ont été vendus et si un locataire a pu racheter le sien. En outre, il souhaite savoir si des rénovations ont été exécutées. M<sup>e</sup> Sticher répond que les appartements ont

quasiment tous été vendus. Cependant, il ne peut pas l'affirmer avec certitude. Il ne sait pas si un locataire a racheté son propre appartement. Aucune rénovation n'a été faite à sa connaissance. L'immeuble n'avait pas spécialement besoin d'être entièrement rénové. Un commissaire (L) ne comprend pas la raison pour laquelle la Fondation a opté pour ce procédé puisqu'elle y perd de l'argent. Il est grave de choisir une mauvaise technique et d'enfoncer le canton dans les pertes financières. M<sup>e</sup> Sticher indique que ce n'est pas la Fondation de valorisation qui a agi de la sorte. Il s'agit d'une instruction émanant de la Commission de surveillance de la Fondation. M<sup>e</sup> Sticher précise vouloir rester prudent, car il ne possède pas toutes les informations nécessaires à ce sujet.

Un commissaire (L) désire savoir si M<sup>me</sup> Falcoz aurait eu les moyens financiers nécessaires pour acheter son appartement. M<sup>e</sup> Sticher répond que M<sup>me</sup> Falcoz a des revenus modestes. Cependant, des amis auraient pu lui prêter la somme nécessaire. Un commissaire (L) demande s'il est possible de soumettre une offre à la personne ayant acquis l'appartement. M<sup>e</sup> Sticher n'y voit aucun avantage autre que spéculatif. Un commissaire (S) se dit être préoccupé par l'issue que la commission donnera à cette pétition. Il demande s'il existe une possibilité, sur le plan cantonal, d'adopter une loi qui oblige l'information des locataires. M<sup>e</sup> Sticher n'y voit aucune entrave. Le droit fédéral ne s'y oppose nullement. Ce même commissaire demande si l'immeuble était déjà divisé en PP avant la vente. M<sup>e</sup> Sticher acquiesce. La commission décide d'auditionner la Fondation de valorisation.

**Audition de M. Alain B. Levy, président du conseil de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe, de M. Christian Grobet, membre du conseil, et de M. Laurent Marconi, membre de la direction – le 24 janvier 2005**

M. Levy explique que la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe (ci-après Fondation) diligente des procédures de réalisation forcée. C'est le cas de l'immeuble sis au 115, rue de Lausanne. La réquisition de vente a été réalisée le 14 mai 2003. Conformément à la loi, l'Office des poursuites et faillites a fait apparaître les placards de vente dans la FAO. Il indique que pour éviter qu'un immeuble soit bradé, la Fondation fixe une valeur minimale à laquelle elle achète les lots mis en vente. Le prix fixé par le conseil de la Fondation est soumis à la commission parlementaire de contrôle. Ce qui a été fait le 26 mai 2004. La Fondation souhaitait mettre en vente les 14 lots constitués par l'immeuble en une fois, ce qui a été refusé par la commission le 28 mai. La Fondation a donc fixé des prix pour chacun des lots. La vente à enchère s'est déroulée le 4 juin 2004. Lors de cette vente, sur les 14 lots, 3 ont

été vendus à des locataires, 6 à des tiers et 5 lots ont dû être repris par la Fondation faute d'enchère suffisante.

M. Levy ajoute que la vente individualisée à des personnes non locataires est normalement interdite par la LDTR, mais que le Tribunal fédéral l'autorise en cas d'exécution forcée. La vente aux enchères a donc été organisée par l'Office des poursuites et faillites. La Fondation veille normalement, lors de ventes par lots séparés, à ce que les locataires soient informés. Cependant, ayant reçu plusieurs appels d'autres locataires, elle pensait que tout l'immeuble était au courant. M. Levy souligne que lorsque la Fondation a eu connaissance de la pétition 1497, elle s'est adressée à l'Office des poursuites et faillites pour avoir plus d'informations. Il apparaît que l'Office a donné à la régie les placards ainsi que les instructions pour leur affichage. Les instructions de l'Office n'ont pas été suivies par la Régie, car la date de la vente et la façon de la réaliser n'ont pas été indiquées. Aucune disposition légale n'ayant été violée et le délai de 10 jours étant passé, la vente ne peut pas être annulée.

M. Levy insiste sur le fait que la Fondation regrette vivement le manque d'information autour de la vente et les conséquences qui ont suivies. Un commissaire (R) souligne que cette affaire est pénible et particulière. Tout le monde ne peut pas connaître le mode de vente aux enchères. L'ignorance de la pétitionnaire est compréhensible. Il n'y a pas faute légale, mais une erreur de la Fondation. Les locataires n'ont pas été informés, ce qui a privé la Fondation de la possibilité de gagner plus. Il est incompréhensible que la régie ait si mal travaillé. Cinq lots n'ayant pas été vendus, la Fondation devrait voir dans quelle mesure un appartement pourrait être vendu à la pétitionnaire. N'est-il pas possible de négocier avec l'acheteur de l'appartement de la pétitionnaire?

M. Levy assure les commissaires que la Fondation recherche la plus grande publicité pour avoir le plus d'offres possibles et les meilleures conditions de vente. La présence des locataires est souhaitée. La Fondation ne s'est pas occupée de la promotion de la vente, car c'est la compétence de l'Office des poursuites et faillites. La Fondation préfère largement vendre les appartements aux locataires qu'à des tiers. Les 5 lots acquis par la Fondation sont tous occupés. Une solution pour la pétitionnaire serait donc au détriment d'autres locataires. Une solution de remplacement est difficile à trouver. En ce qui concerne des négociations avec le propriétaire de l'appartement, la Fondation ne peut pas intervenir dans les relations entre le propriétaire et le locataire après la vente. La Fondation ne sait pas si le propriétaire désire résilier le bail. Le fait de résilier un bail est difficile au vue de la protection des locataires.

M. Grobet indique que la régie n'a pas été choisie par la Fondation, car celle-ci n'était pas propriétaire. La régie était gérante légale mise en place par l'Office des poursuites et la Fondation n'a pas d'influence sur les choix de l'Office. Le problème aujourd'hui est que la Fondation n'est pas propriétaire de la majorité des lots. Elle ne peut donc pas décider de changer de régie. M. Grobet regrette que la pétitionnaire n'ait jamais écrit à la Fondation. Il est fâcheux que la lettre de la régie aux locataires n'ait pas mentionné la date de la vente et de son déroulement. La Fondation partait de l'idée que l'information de l'Office des poursuites et faillites était suffisante. Celle-ci n'a cependant pas suffisamment veillé à la qualité de l'information. La Fondation a décidé de faire elle-même une lettre d'information aux locataires depuis la vente incriminée. Il serait cependant intéressant que les pratiques de l'Office soient précisées pour que ce problème ne se repose pas dans d'autres ventes. M. Marconi précise que la Fondation ne dispose plus que de deux ou trois dossiers où ce cas de figure pourrait se présenter.

Un commissaire (L) aimerait savoir comment la Fondation informe la commission de contrôle et si la commission a donné des normes éthiques à la Fondation. Un commissaire (AdG) se souvient que la Fondation désirait vendre l'immeuble d'un bloc et que la commission ne le souhaitait pas. La Fondation doit-elle obéir à la commission? Le délai de 10 jours entre le changement imposé par la commission et la vente aux enchères était très court. M. Levy précise qu'il y a dans le conseil de la Fondation des personnes soucieuses d'éthique. Il explique que la Fondation est indépendante de la commission de contrôle. Elle ne fait que lui soumettre les prix minimaux. La discussion se base sur la recherche du meilleur prix. La vente par lot offre généralement des chances de gagner plus qu'une vente en une fois. Un débat est réalisé entre les intérêts des locataires et des contribuables. La commission donne son avis par lequel la Fondation n'est pas liée. Il est cependant difficile d'aller à l'encontre d'une décision démocratique. Si les intérêts de la Fondation étaient compromis, la situation serait différente.

M. Grobet signale que d'après la loi, la commission est une autorité de surveillance qui peut tout contrôler, y compris les règles éthiques. L'avis sur le prix de vente est une des attributions de la commission. Il y a peu de divergences entre la commission et la Fondation. Les auditions ont lieu tous les quinze jours et les objets en vente sont présentés par des fiches. Les expertises de la Fondation et de l'Office des poursuites sont fournies. En ce qui concerne l'éthique, la Fondation a rédigé des notes écrites sur les procédures de vente. Il y a des règles précises. La commission n'a jamais fait de remarques concernant ces procédures. La décision de vendre un immeuble par lots ou en entier dépend également du nombre de locataires intéressés à

acheter. La vente par lot n'est pas toujours la meilleure solution. Dans le cas de la route de Lausanne, il aurait été préférable de vendre l'immeuble en une fois, car seuls 3 locataires désiraient acheter leur appartement.

M. Marconi précise que la LDTR interdit la vente individuelle à des non-locataires. La Fondation ne peut donc revendre ses lots qu'en bloc. La décision de la commission n'était cependant pas mauvaise, car la vente par lots a rapporté plus que ce qu'aurait rapporté une vente en entier. Un commissaire (R) souligne que les 5,5 millions rapportés par la vente comprennent les lots payés par la Fondation. M. Marconi précise que les lots achetés par la Fondation l'ont été à la valeur de rendement.

Un commissaire (L) revient au thème de la pétition. N'est-il pas possible de vendre un appartement à la pétitionnaire? Un appartement situé dans un autre immeuble de la Fondation peut-il lui être proposé? M. Marconi explique que pour pouvoir vendre un appartement individuel à la pétitionnaire, celle-ci devrait déménager dans un appartement qui se libérerait et y vivre trois ans avant de pouvoir l'acheter. M. Levy indique que la Fondation est à la disposition de la pétitionnaire pour lui vendre un appartement. Ce même commissaire estime que la disposition n'est pas suffisante. La Fondation doit faire un geste. M. Grobet regrette les problèmes liés à cette vente et s'engage à explorer les solutions imaginables.

Un commissaire (R) informe la commission que l'appartement a été acheté par une fonctionnaire internationale avec un petit enfant. La demande de résiliation du bail devrait donc être accordée rapidement. M. Grobet s'étonne du manque d'information de la part de la régie. Il regrette qu'aucun recours n'ait été déposé dans les 10 jours suivant la vente. La Fondation va essayer de trouver une solution bien que ce ne soit pas son rôle de créancier. Un commissaire (R) ajoute que la pétitionnaire n'était pas informée de la possibilité d'acheter son logement, car la régie lui a dit que l'immeuble serait vendu d'un bloc. M. Levy s'engage à prendre contact avec la personne dans le but de la reloger dans la mesure du possible.

Une commissaire (AdG) se demande pourquoi la Fondation ne réagit pas alors qu'elle a des soupçons d'irrégularité pour 6 des lots vendus. M. Levy souligne que l'expérience du marché montre que la vente par lot rapporte plus. Cette vente s'est donc faite dans l'intérêt des contribuables. La situation est bonne côté chiffres. En ce qui concerne les irrégularités, le fait de faire acheter des lots par des membres de sa famille n'est pas une méthode illicite, bien que la méthode soit déplaisante. La Fondation n'est pas l'autorité qui peut intervenir. La commission de contrôle est informée des résultats des ventes et est informée de la pétition. Elle tirera ses propres conclusions de l'affaire.

## Discussion de la commission – le 14 février 2005

Un commissaire (L) pense que le problème a bien été expliqué lors des auditions. La Fondation de valorisation des actifs de la BCGe a été particulièrement précise. Le renvoi au Conseil d'Etat n'est pas utile. Un dépôt sur le bureau du Grand Conseil est suffisant. Une commissaire (Ve) constate que la Fondation s'est en toute bonne fois reposée sur la régie. Il n'y a pas grand-chose à faire, car un retour en arrière est impossible. Le rapport expliquera ce qui s'est passé. Le président demande si la commission désire entendre la régie. Un commissaire (R) est en faveur d'un renvoi au Conseil d'Etat. Le dépôt sur le bureau du Grand Conseil n'est pas suffisant. Ce commissaire a l'impression que la Fondation n'a pas réellement fait tout ce qui était possible. Il est important d'informer le Conseil d'Etat. Ce commissaire subodore une histoire critiquable. La commission doit savoir ce qui s'est passé et en tirer des conclusions.

Un commissaire (AdG) pense que le Grand Conseil est impliqué dans l'affaire. C'est la commission parlementaire de contrôle de la Fondation qui a créé le problème par sa décision très tardive. C'est le délai de 10 jours avant la vente qui a posé problème. La responsabilité du problème incombe au Grand Conseil. Ce même commissaire estime qu'il est trop facile de penser qu'il n'y a rien à faire. La vente par lot a fait que la Fondation dispose d'appartements à vendre. La décision de la commission de contrôle de la Fondation a fait que des personnes sont aujourd'hui face à un congé. Le renvoi au Conseil d'Etat ne sert à rien. Le Grand Conseil est responsable face à la pétitionnaire et doit tirer des enseignements de ses erreurs.

Un commissaire (L) pense que le dépôt sur le bureau du Grand Conseil est la seule démarche qui permette d'atteindre directement le niveau responsable du problème. Que pourrait faire le Conseil d'Etat avec une telle pétition? Un commissaire (AdG) pense que c'est la commission de contrôle de la Fondation qui doit s'expliquer. Un commissaire (L) souligne que la commission doit conserver en tête les buts qu'elle poursuit. Dans quelle mesure peut-elle apporter son soutien à la pétitionnaire? Il a demandé lors de son audition à M<sup>e</sup> Levy ce qu'il comptait faire. Le renvoi au Conseil d'Etat créerait des problèmes de séparation des pouvoirs, car le Conseil d'Etat ne peut pas tancer une commission parlementaire. Deux solutions s'offrent à la commission. La première pourrait être un renvoi à la commission de contrôle de la Fondation. La seconde est de faire un rapport sévère pour tancer la commission de contrôle avec un dépôt sur le bureau du Grand Conseil.

Un commissaire (S) est partagé entre tancer et faire de la prévention. Ce qui s'est passé peut se reproduire. L'Asloca a parlé de vide juridique, car il n'y a pas d'obligation d'informer les locataires en cas de vente par lot. Comment



la commission pourrait-elle légiférer pour rendre l'information obligatoire? Il serait positif d'auditionner la Régie du Rhône pour les mettre face à leurs responsabilités. Un commissaire (L) pense que le rapport de la commission devra être très clair. Il y a une erreur de la commission de contrôle de la Fondation en demandant une vente par lot. Un autre commissaire (L) rappelle que la Fondation a insisté sur le fait que la vente par lot peut rapporter plus d'argent que la vente en un bloc. Un commissaire (L) pense que cette décision est tout de même une faiblesse. Une autre faiblesse est que les mandataires ne travaillent pas toujours bien. La Fondation aurait dû s'assurer que les locataires étaient bien informés. Le renvoi au Conseil d'Etat n'est pas utile, car il ne pourra pas faire la leçon à une commission parlementaire. Une commissaire (Ve) estime qu'il serait positif de transmettre la pétition à la commission de contrôle pour qu'elle soit informée.

Une commissaire (AdG) trouve qu'il serait intéressant de savoir comment l'Office des poursuites fait son choix parmi les régies. Il faut moins tancer que prévenir. Il n'y a pas eu d'erreur, mais des failles et de légères irrégularités. Le Grand Conseil doit être sévère à son propre égard. Un commissaire (R) n'est pas favorable à un renvoi de la pétition à la commission de contrôle. La commission est à l'origine des problèmes de par ses décisions, il n'est donc pas bon de lui donner la pétition. De plus, si la commission des pétitions entend parler de cette pétition en plénière, elle devrait au préalable auditionner le président de la commission de contrôle de la Fondation pour que celle-ci soit informée du problème. Un commissaire (L) ne voit qu'un motif pour renvoyer la pétition au Conseil d'Etat, ce serait de lui demander d'agir auprès de l'Office des poursuites pour que celle-ci fasse attention à la qualité de son information. La commission ne doit pas agir dans le but de tancer une autre commission. Un commissaire (L) pense que le Grand Conseil doit faire son autocritique. Le dépôt sur le bureau du Grand Conseil n'a pas la connotation d'un classement, mais permettra au Grand Conseil de réfléchir sur son fonctionnement. Un commissaire (S) se demande, si en termes de prévention, il ne serait pas préférable de passer par le Conseil d'Etat pour qu'il attire l'attention de l'office des poursuites.

Une commissaire (AdG) pense que l'Office des poursuites n'est pas le seul problème. Il y a eu toute une série de petites choses. La commission doit analyser ce qui a mal fonctionné. La commission de contrôle de la Fondation a émis des prescriptions qui débouchent sur un problème. Il faut attirer l'attention de la commission de contrôle sur les conséquences de ses décisions. Il faut également sensibiliser l'Office des poursuites. Pour finir, le fait qu'un promoteur puisse acheter des appartements avec des « hommes de paille » est dérangeant. La commission doit réagir à ces éléments. Le bureau

du Grand Conseil ne donne pas souvent suite à une pétition. Il est donc préférable de faire un renvoi au Conseil d'Etat, car il est tenu de donner une réponse. Une commissaire (Ve) constate que la commission ne se dirige pas vers un renvoi à la commission de contrôle de la Fondation. Dans ce cas, il serait intéressant d'auditionner le président de la commission de contrôle de la Fondation de valorisation, la régie et l'Office des poursuites. Un commissaire (L) aimerait demander au président de la commission de contrôle si les consignes de vente par lot ont de bons résultats économiques.

Le président propose une audition du président et du vice-président de la commission de contrôle. Cette audition sera accompagnée d'une audition de la régie. Un commissaire (L) ne voit pas en quoi l'audition de la régie est intéressante pour la commission. Un commissaire (S) estime qu'une audition par la commission donnerait plus de poids aux remarques concernant la publicité des ventes et permettrait de faire changer les choses. Un commissaire (AdG) rappelle que la commission de contrôle a changé le mode de vente dans des délais très courts avant la vente. La régie a-t-elle eu le temps de faire passer l'information? Est-elle fautive? Un délai supplémentaire aurait pu être demandé. Il serait positif de savoir ce qui s'est passé, mais il faut faire attention à la manière de traiter la régie, car le Grand Conseil est probablement responsable.

Un commissaire (R) souligne que la situation est particulière et dommageable pour les locataires. Il suppose, au vu du délai après la décision de la commission, que la FAO pouvait bien parler de vente en bloc. La commission assiste au résultat d'un concours de circonstance très particulier. L'absence d'affiches dans le hall d'entrée de l'immeuble, qui était de la responsabilité de la régie, est une erreur importante. Il faut cependant être attentif à la manière qu'a adoptée l'Office des poursuites pour demander de faire l'affichage. Cette demande était peut-être peu claire. Un commissaire (R) signale que la régie a eu un rôle déterminant, car c'est elle qui était en contact avec les pétitionnaires.

## **Audition de M<sup>me</sup> Michèle Künzler, présidente de la commission de contrôle de la fondation de valorisation des actifs de la BCGe – le 14 février 2005**

M<sup>me</sup> Künzler présente rapidement le fonctionnement de la commission de contrôle. Chaque commissaire reçoit avant la séance une fiche et un dossier pour chaque objet présenté par la Fondation. Celle-ci propose également une stratégie de vente. Dans le cas concernant la pétition, la Fondation proposait de racheter toutes les parts lors de la vente aux enchères, pour ensuite vendre en bloc. Cette stratégie permettait de maintenir les locataires et offrait la possibilité de revaloriser l'immeuble dans le futur. La séance concernant cet objet a fait l'objet d'un débat important et s'est conclue par un vote à 4 contre 5, ce qui est inhabituel. L'Entente et l'UDC ont voté pour une vente par lot dans l'espoir de gagner plus. La différence supposée était de 2 millions. Le résultat de la vente fut un échec avec un résultat de 5,5 millions et quatre lots rachetés par la Fondation qui devront être revendu en bloc. Cependant, cette décision aurait pu être valable, si le changement de stratégie n'avait pas été décidé au dernier moment. Le changement s'est avéré cafouilleux. Un effet pervers de cette décision est d'avoir laissé le champ libre à un spéculateur venu à la vente aux enchères avec toute sa famille afin d'acheter un maximum d'appartements par lots afin de les revendre par la suite avec un gros bénéfice en contournant habilement la loi. M<sup>me</sup> Künzler ajoute que l'alternative préconisait une vente en bloc pour des raisons sociales, mais il s'agissait également d'un calcul économique. La situation actuelle n'est pas satisfaisante avec des personnes qui pourront rester et d'autres qui devront partir.

Un commissaire (L) se demande quelles sont les compétences de la commission de contrôle. Si elle peut prendre des décisions et des engagements financiers importants sans en référer au Grand Conseil, à qui doit rendre compte la commission de contrôle? M<sup>me</sup> Künzler précise que c'est la Fondation qui a les réelles compétences de prise de décision. La commission ne peut que donner un préavis que le Fondation n'est pas contrainte de suivre. Ce même commissaire constate que la Fondation est dans les faits presque contrainte de suivre les préavis de la commission. La commission doit-elle faire rapport au Grand Conseil de ses activités? M<sup>me</sup> Künzler signale qu'il y a normalement un rapport annuel au Grand Conseil, par ailleurs il y a généralement un consensus sur la stratégie à adopter. Les points qui posent problème sont les ventes par appartement et les objets qui pourraient servir pour le logement social.

Un autre commissaire (L) demande si la vente par lot est une stratégie habituelle. M<sup>me</sup> Künzler précise que la question se pose rarement à Genève en

raison de la loi (LDTR) qui interdit en principe les congés-ventes. La Fondation ne procède pas à des démantèlements d'immeubles. C'est seulement lors de la vente aux enchères que la question se pose, car la loi fédérale prime. Autre exception, les locataires intéressés par l'acquisition de leur logement et qui y habitent depuis plus de trois ans. Dans ce cas, il faut voir si les habitants de l'immeuble sont intéressés à acheter leur logement avant de prendre une décision. Ce même commissaire demande si la vente par lot rapporte généralement plus. M<sup>me</sup> Künzler répond que cela dépend des immeubles. Dans certains immeubles, les habitants ne sont pas intéressés à acheter leur logement. A la rue de Lausanne, la stratégie aurait pu être valable, mais la vente a été mal préparée. Ce commissaire demande encore si le spéculateur qui a acheté plusieurs appartements aurait pu acheter tout l'immeuble si celui-ci avait été vendu en bloc. La situation des locataires aurait pu être pire. M<sup>me</sup> Künzler ne sait pas si le spéculateur disposait d'assez d'argent pour acheter tout l'immeuble. La situation des locataires n'aurait pas été pire, car il n'aurait pu revendre les appartements « à la découpe ». Un commissaire (AdG) signale que c'est la décision de la commission qui a permis de contourner la LDTR et d'autoriser les congés-vente.

Un commissaire (S) revient sur la question de l'information. La commission, la Fondation et l'Office des poursuites se rejettent la responsabilité. La commission aurait-elle pu repousser la vente après son changement de stratégie? Le problème pourra-t-il être évité à l'avenir? M<sup>me</sup> Künzler signale que la commission a insisté pour que les locataires soient informés. L'Office des poursuites ne pouvait pas repousser la vente, mais il aurait dû s'assurer de la qualité de l'information. Pour éviter des problèmes à l'avenir, la commission a demandé à la Fondation de prendre en charge l'information aux locataires, même si ce n'est pas dans son mandat.

Un commissaire (R) voit que la commission et la Fondation se renvoient la responsabilité en ce qui concerne le pouvoir de décision. Les rôles sont-ils bien définis? M<sup>me</sup> Künzler confirme que la commission ne donne que des préavis, mais qu'ils sont généralement suivis. Ce commissaire a l'impression que les attentes concernant la vente de l'immeuble étaient trop grandes. Une valeur de 4 millions n'est-elle pas plus raisonnable pour la vente en bloc? M<sup>me</sup> Künzler répond qu'un immeuble de 4 millions est vétuste. L'immeuble de la rue de Lausanne est un très bel immeuble qu'il aurait été possible de valoriser au fur et à mesure des départs des locataires. Ce même commissaire ne comprend pas que les locataires n'aient pas été plus intéressés par la vente par lot. Il a l'impression que la vente a été volontairement mal préparée. Il est étonnant que les appartements aient été principalement achetés par un spéculateur et un groupe de fonctionnaires internationaux. Une entente avec

la régie est-elle possible? M<sup>me</sup> Künzler reconnaît qu'il y a eu un problème d'information. Cependant, le manque d'intérêt des locataires est compréhensible, car pour une vente aux enchères, il faut du cash et prendre une décision très rapidement. Les ventes aux enchères sont un frein à l'acquisition des appartements par leur locataire de par leur fonctionnement.

Une commissaire (AdG) aimerait comprendre pourquoi il y a eu un changement stratégique deux semaines avant la vente. Le caractère confidentiel de la vente confine à la négligence coupable. M<sup>me</sup> Künzler explique que la décision était politique sur la base d'options idéologiques. Les commissaires ne se rendent souvent pas compte de l'impact de leurs décisions. Un commissaire (L) constate que la commission donne des préavis. Elle n'a donc pas uniquement une tâche de contrôle. Comment la commission effectue-t-elle son contrôle sur la Fondation? Quelles sont les conséquences du contrôle sur les opérations? M<sup>me</sup> Künzler explique que tous les projets sont présentés à la commission avant la vente. La fiche et un dossier permettent de donner un préavis. Ce même commissaire demande si la vente a été annoncée dans le FAO. L'Office des poursuites a-t-elle d'autres obligations que celle d'annoncer la vente dans la FAO? Ce même commissaire désirerait auditionner le responsable de la vente aux Office des poursuites. M<sup>me</sup> Künzler garantit que l'annonce dans la FAO a été faite. Les OPF ont également l'obligation de publier les placards dans le hall de l'immeuble, ceux-ci sont peu lus et peuvent malheureusement être arrachés. Ils demandent également à la régie d'adresser une lettre aux locataires.

### **Audition de M. Philippe Corbaz, de la Régie du Rhône – le 21 février 2005**

La commission désire entendre la régie pour connaître les conditions de la vente de l'immeuble 115, rue de Lausanne, et pour savoir comment les locataires ont été informés. M. Corbaz est la personne à la Régie du Rhône qui s'occupe des transactions sur les immeubles et des visites officielles lors des ventes aux enchères. Les locataires ont été informés de la vente par courrier. Il a par la suite été beaucoup sollicité, car ceux-ci avaient de nombreuses questions. La vente d'un immeuble locatif avec un cahier PPE est une opération peu courante. Il y avait donc de nombreuses inconnues. Il était à la fois possible qu'un investisseur achète l'immeuble dans son entier (ce qui n'aurait pas changé le statut des locataires) ou que les appartements soient vendus individuellement. La régie n'a pas eu la volonté de cacher la vente ou de faciliter l'opération à certains acheteurs. La date de la vente n'était pas annoncée dans la lettre adressée aux locataires, mais tous en avaient connaissance. M. Corbaz ne se souvient pas si M<sup>me</sup> Falcoz l'a appelé.

Cependant, elle n'a pas pu ne pas avoir connaissance des deux visites officielles qui ont eu lieu.

Le président se demande comment les locataires sont informés dans la pratique. Des annonces sont-elles affichées dans l'entrée? M. Corbaz ne fait en principe pas d'affichage. Cependant, la vente de l'immeuble 115, rue de Lausanne, est un cas spécifique qui a montré la nécessité d'une meilleure information. Il est étonnant qu'un locataire ait pu ne pas être au courant de la vente alors que tous les autres en ont beaucoup parlé.

Un commissaire (L) se demande quelles sont les conditions fixées par l'OPF lorsqu'elle donne une mission à une régie. Un cahier des charges contenant un rappel sur la manière de procéder est-il fixé? L'information pour les locataires est-elle différente lorsque la vente se fait par appartement? L'appartement de M<sup>me</sup> Falcoz a-t-il été visité? M. Corbaz explique que la régie reçoit la gérance légale avec un cahier des charges concernant l'entretien de l'immeuble, mais pas la vente. Une date pour la vente aux enchères est fixée avec l'OPF et c'est la régie qui est chargée de l'information aux locataires. En général tous les locataires sont avertis des visites qui précèdent la vente de manière à maximiser le nombre d'appartement qu'il est possible de visiter. Cependant, les investisseurs ne visitent pas toujours tout l'immeuble. Il est donc impossible de savoir si l'appartement de M<sup>me</sup> Falcoz a été visité. Ce même commissaire demande si le changement stratégique dans la vente aux enchères a provoqué un changement de procédure dans l'information. M. Corbaz répond que les procédures ne changent pas mais qu'il y a beaucoup plus de visiteurs.

Un commissaire (R) souligne que M<sup>me</sup> Falcoz prétend n'avoir pas été informée du fait que la vente allait se faire par lot. Elle a été informée d'une vente par bloc. Combien de locataires ont-ils pu acheter leur logement? Comment a-t-il été possible qu'un acheteur puisse acheter plusieurs logements avec des membres de sa famille et que cinq appartements n'aient pas trouvé acquéreur? Comment le choix s'est-il fait entre les appartements? La vente a-t-elle été orientée? Comment se fait-il que 30 à 40 personnes soient venues à la vente et qu'en définitive, seules deux personnes se portent acquéreuses? M. Corbaz précise qu'il n'a pas confirmé par écrit que la vente allait avoir lieu par appartement, mais le type de vente a fait l'objet de nombreuses questions des locataires et a été largement commenté. L'immeuble au 115, rue de Lausanne, est un cas d'école, car l'immeuble pouvait être estimé selon deux aspects: la valeur patrimoniale (élevée) et la valeur de rendement (faible, car le niveau des loyers était bas par rapport au potentiel de l'immeuble). Sur le plan du rendement, les appartements ont été bien vendus, mais mal par rapport à la valeur patrimoniale. C'est cette

différence dans les estimations qui a poussé une personne à acheter plusieurs appartements avec des personnes de sa famille.

Une commissaire (Ve) se souvient que la Fondation souhaitait une vente par lot. Pourquoi la régie a-t-elle donné de fausses informations aux locataires ? Les locataires pouvaient-ils savoir qu'ils pouvaient acheter leur appartement ? M. Corbaz précise que la vente s'est fait sur le principe de la double mise à prix. Cependant, la vente en bloc n'était pas intéressante. Les locataires ont été informés oralement qu'ils pouvaient acheter leur appartement. Cependant, ils devaient faire la démarche de se renseigner. Cette même commissaire pense que les locataires ont le droit d'être informés. M. Corbaz précise que les circonstances qui ont entouré la vente de l'immeuble étaient rares. Dans un cas similaire, il agirait certainement différemment. La vente aux enchères était publique et M. Corbaz a répondu à toutes les personnes qui se sont renseignées. Le prestataire de service qu'est la régie n'a pas d'intérêt à vendre à une personne plutôt qu'à une autre. Personnellement, il aurait préféré que les appartements soient vendus à leur locataire. Cependant, il est difficile pour les non-professionnels de participer à une vente aux enchères, car le délai pour prendre une décision est court et il faut présenter un chèque de 25 % de la valeur de l'objet. La vente s'est passée de manière imprévue. Il est possible que des locataires aient pensé que les appartements allaient être hors de prix et soient frustrés de voir qu'ils auraient pu les acheter.

Un commissaire (S) demande si c'est l'usage pour un professionnel qui désire spéculer, de proposer au prestataire de service une commission. M. Corbaz répond que cela n'est pas l'usage. Ce même commissaire rappelle que le devoir de la régie face à l'OFP est d'avoir les meilleurs résultats possibles. N'est-il pas dès lors de son devoir de faire la plus large information possible ? Le prestataire n'a-t-il pas manqué à son mandat en ne démarchant pas les locataires des appartements ? M. Corbaz ne pense pas que le nombre d'acheteurs soit une variable importante pour le succès de la vente, car une valeur globale peut l'emporter lors de la vente en bloc. Il a été personnellement surpris qu'aucun investisseur n'achète l'immeuble en entier. M. Corbaz a l'impression d'avoir fait de son mieux pour faire augmenter les possibilités de gain. Ce commissaire se demande encore comment M<sup>me</sup> Falcoz a pu ne pas être informée. M. Corbaz ne comprend pas pourquoi de nombreux locataires ont pu l'atteindre pour lui poser des questions et pas M<sup>me</sup> Falcoz. Il n'a privilégié personne par intérêt. Il n'est pas convaincu que les locataires étaient capables d'acheter leur appartement, car il faut pouvoir débloquer les fonds très rapidement. Les prix de vente ont été très bas, car la

notion de rendement a prévalu. Les locataires sont peut-être déçus de constater a posteriori qu'ils auraient pu acheter leur appartement.

Un commissaire (L) demande à quoi correspond la double mise à prix. M. Corbaz explique que chaque lot est vendu individuellement. Ensuite l'addition de toutes les offres est faite et une personne peut renchérir sur ce total pour acheter la totalité de l'immeuble. Ce même commissaire pense que, si une personne avait surenchéri sur les mises de chaque lot pour acheter la totalité de l'immeuble, la volonté de la Fondation de valorisation n'aurait pas été respectée. Il est donc étonné de cette manière de faire. M. Corbaz est persuadé que c'est bien la démarche qui a été utilisée. Ce commissaire aimerait encore s'assurer que le locataire qui a acheté deux logements est bien locataire de l'immeuble. M. Corbaz précise qu'il est inscrit dans la liste locative et a acheté l'appartement qu'il habite.

Un commissaire (R) demande comment la régie est rétribuée pour le travail réalisé dans la perspective d'une vente aux enchères. M. Corbaz ne sait pas comment ce prix est calculé. Celui-ci n'est pas lié au prix de vente et est assez faible par rapport au travail nécessaire. Un commissaire (S) rappelle que M<sup>me</sup> Falcoz va perdre son logement. Il se demande si la régie est à même de lui proposer une solution. M. Corbaz ne pense pas que cela soit de sa compétence. Les personnes qui ont acheté l'immeuble ont décidé de changer de régie. Une commissaire (AdG) souligne que M. Corbaz a dit qu'il connaissait une grande partie des personnes présentes à la vente. Un régisseur a acquis plusieurs appartements avec l'aide de ses proches, alors que ce type de pratique est illégal. Est-il possible d'intervenir face à ce genre de comportement? Il est étonnant que ce genre de manière de détourner la loi puisse se faire au vu et au su de tous. M. Corbaz déplore la procédure mais l'estime légale. Les personnes de la famille du régisseur ont acheté en leur nom chacun un lot. M. Corbaz ne pense pas que l'OFP puisse s'opposer à la vente.

Une commissaire (Ve) se demande comment certains lots ont pu retourner à la Fondation de valorisation. M. Corbaz explique que la Fondation a fait une mise minimale pour chaque lot. Comme personne n'a misé au-dessus de la mise minimale pour 5 appartements, la Fondation les a achetés pour les vendre plus tard. Cette même commissaire estime qu'il serait normal d'informer personnellement les locataires et par écrit que leur logement va être vendu et qu'ils ont la possibilité de l'acheter. Il est étonnant que pour des choses aussi importantes, il soit demandé aux locataires de faire la démarche. M. Corbaz précise que lorsque les immeubles n'ont pas de cahier PPE, il n'est pas utile d'informer les locataires, car leur statut ne change pas. Aucune règle n'oblige à informer les locataires en cas de vente par lot. M. Corbaz déplore



qu'une locataire n'ait pas été informée, mais il estime avoir bien fait son travail et répondu à un grand nombre de demandes d'information.

### **Audition de M<sup>me</sup> Schneuwly, de l'Office des poursuites et faillites (OPF) – le 21 février 05**

M<sup>me</sup> Schneuwly fait remarquer que la pétition demande l'annulation de la vente aux enchères, ce qui n'est pas de sa compétence. Un commissaire (S) explique que la commission s'intéresse tout particulièrement à l'information donnée aux locataires lors de la vente, car c'est un problème charnière. Une personne qui souhaitait acheter son logement n'a pas été informée de la vente. Quelle est la stratégie de l'OPF en matière d'information? M<sup>me</sup> Schneuwly explique qu'elle applique l'article 139 de la LP. Toutes les personnes intéressées inscrites au registre foncier sont informées. Les locataires ne sont pas directement informés, car ils ne sont pas inscrits au registre foncier, mais ils apprennent toujours la vente à l'avance, notamment lors de la visite de l'architecte responsable de l'estimation de l'immeuble. Dans le cas du 115, rue de Lausanne, 13 des 14 appartements ont été visités par un architecte. Les locataires sont également informés par la régie de la visite organisée pour les acheteurs potentiels. Ce même commissaire demande s'il n'y a pas d'obligation d'information aux locataires, par des placards par exemple. M<sup>me</sup> Schneuwly confirme qu'il n'y a pas d'obligation dans la loi. Il serait possible d'informer les locataires par des placards, mais l'OPF a décidé de ne pas le faire. Les locataires sont personnellement informés au début de la régence légale pour les informer que l'immeuble est dorénavant géré par l'OPF et que la régie pourrait changer. Les locataires savent donc que leur immeuble est saisi. Ils sont informés des visites et de l'expertise. Ce commissaire sait par son expérience qu'il n'est souvent pas indispensable de visiter tous les appartements. M<sup>me</sup> Schneuwly signale que presque tous les appartements du 115, rue de Lausanne ont été visités, car la vente a eu lieu par objet. Tous les locataires ont été informés à ce moment-là. Ils sont d'ailleurs nombreux à lui avoir téléphoné pour avoir plus de renseignement. Ce commissaire rappelle encore que la mission de l'OPF est d'obtenir la meilleure satisfaction de la créance. La pratique habituelle est-elle de vendre les immeubles par appartements ou en bloc? M<sup>me</sup> Schneuwly répond que le choix entre ces deux modes de vente est fixé par la loi. Seuls les immeubles en PPE peuvent être vendus par appartement. Dans le cas du 115, rue de Lausanne, la loi imposait de vendre les 14 appartements en PPE indépendamment les uns des autres. De cette manière, il est possible de stopper la vente dès que la créance est remboursée. La loi ne permet pas de vendre l'immeuble en bloc avant d'avoir procédé à une première vente par

appartement. Dans le cas du 115, rue de Lausanne, des particuliers ont misé pour les appartements et aucun promoteur n'a misé lors de la mise en vente en bloc. Ce commissaire constate que les auditionnés précédents n'expliquaient pas la vente de cette manière.

Un commissaire (AdG) en conclut que l'OPF savait dès le début que la vente allait avoir lieu par appartement. M<sup>me</sup> Schneuwly explique que la première mise aux enchères s'est faite par appartement, mais qu'il était toujours possible qu'un promoteur fasse une offre supérieure lors de la mise aux enchères de l'immeuble complet. Ce même commissaire s'étonne que les locataires n'aient pas été informés de la possibilité de vente par appartement, car cela rendait le congé-vente possible. M<sup>me</sup> Schneuwly reconnaît que les locataires ne sont pas informés lors de la réquisition de vente, car ils ne sont pas des tiers inscrits au registre foncier. Ce commissaire pense qu'il y a là un problème important. M<sup>me</sup> Schneuwly signale que le fait de ne pas informer est une décision de l'OPF. Les locataires ne sont pas informés de la vente, mais uniquement des visites de l'architecte et des acheteurs potentiels. Ce commissaire pense que le fait que les locataires ne soient pas informés de la vente par appartement est un élément très important pour le travail de la commission. M<sup>me</sup> Schneuwly précise qu'elle a informé avec précision toutes les personnes qui lui ont téléphoné. De nombreux locataires ont pris contact avec elle et lui ont dit qu'ils avaient parlé avec leurs voisins.

Un commissaire (R) constate que chaque acteur a des propos différents dans cette affaire. M. Lévy a expliqué à la commission que la vente par appartement était possible en vertu d'une décision du Tribunal fédéral qui autorisait la vente par lot d'objets saisis. Il apparaît aujourd'hui que la vente devait selon la loi de toute façon prendre cette forme. La Fondation de valorisation prévoyait une vente par bloc, ce qui était impossible. La régie a informé les locataires que la vente allait se faire en bloc et que leur bail ne serait pas modifié. La commission de contrôle de la Fondation a fait changer le mode de vente deux semaines avant la vente aux enchères et l'information a été mal diffusée. Ce commissaire est très étonné qu'il apparaisse aujourd'hui que la vente par appartement était en fait obligatoire dès le début. M<sup>me</sup> Schneuwly souligne que les appartements étaient inscrits individuellement au registre foncier. La vente devait donc avoir lieu par appartement en vertu de la loi. Les appartements ont été estimés individuellement. M<sup>me</sup> Schneuwly a expliqué à toutes les personnes qui lui ont téléphoné que la vente allait se faire par appartement. La Fondation de valorisation a demandé une vente en bloc, ce que l'OPF a accepté, mais il est obligatoire de commencer par une vente par appartement avant de pouvoir miser sur l'immeuble dans son entier.

Un commissaire (L) demande si pour l'OPF la procédure est parfaitement claire ou si des modifications réglementaires seraient nécessaires. M<sup>me</sup> Schneuwly pense que la procédure est claire, mais très complexe. Même des avocats appellent l'OPF pour se renseigner. Elle passe des heures au téléphone pour expliquer le déroulement des ventes. Dans le cas du 115, rue de Lausanne, la procédure s'est déroulée selon les règles. Le fait que les locataires n'aient pas été informés est une décision de l'OPF. Un autre commissaire (L) constate que l'OPF n'a fait qu'appliquer la loi. M<sup>me</sup> Schneuwly a même surpassé ses devoirs en expliquant les démarches aux personnes qui l'ont appelée. Si les locataires devaient être informés d'une vente, par qui serait-il préférable de le faire? L'OPF ou la régie? M<sup>me</sup> Schneuwly explique que la régie est mandatée par l'OPF pour gérer l'immeuble en attendant la vente. Elle n'est pas mandatée pour la vente. Il est cependant possible que le créancier mandate la régie pour prospecter au moment de la vente. Personnellement, M<sup>me</sup> Schneuwly préfère que la régie communique le moins possible avec les locataires, car elle désire contrôler l'information qui est donnée. L'OPF ne connaissait pas les intentions de la Fondation de valorisation avant le 3 mai. Ce même commissaire pense que les locataires sont implicitement informés par le fait que la régie fait visiter les appartements. Serait-il possible que la régie ajoute, dans sa lettre annonçant les visites, que pour toute information supplémentaire il faut s'adresser à l'OPF? M<sup>me</sup> Schneuwly pense qu'il est possible de faire cette précision, mais c'est un travail supplémentaire pour la régie.

Un commissaire (AdG) demande si M<sup>me</sup> Schneuwly, face aux nombreux téléphones qu'elle a reçus, n'a pas pensé à informer l'ensemble des locataires. Pourquoi ne désire-t-elle pas donner le maximum d'information? Si l'objectif de l'OPF est de vendre l'immeuble le plus cher possible, il est indispensable d'informer le plus possible. Le fait que certains locataires n'aient pas pu acheter leur appartement a des conséquences graves. M<sup>me</sup> Schneuwly n'a pas fait de rétention d'information. Elle ne veut pas que la régie communique trop, car les procédures sont très complexes et de fausses informations peuvent être données. Il est impossible d'expliquer des éléments aussi complexes dans une simple lettre aux locataires. L'annonce de la vente se fait dans la FAO. Les locataires qui ont téléphoné ont dit qu'ils allaient parler entre eux. M<sup>me</sup> Schneuwly n'a en aucun cas caché des informations. Les appartements ont été vendus à des particuliers. La Fondation de valorisation n'a pas fait une mauvaise affaire, car elle a récupéré un montant supérieur à sa propre mise.

Un commissaire (R) constate que les OPF appliquent la loi alors que la pétitionnaire souhaite plus d'information. Il serait positif de demander à la

régie, lorsqu'elle envoie des courriers aux locataires, d'inscrire que pour les dates de la vente il faut se référer à la FAO. Cette information serait suffisante, car la pétitionnaire se plaint uniquement de n'avoir pas su la date de la vente. M<sup>me</sup> Schneuwly pense que cette démarche est tout à fait possible. Un commissaire (L) demande s'il est possible d'affirmer que l'appartement de la pétitionnaire a été visité par un expert. Si c'est le cas, elle a obligatoirement été informée. M<sup>me</sup> Schneuwly explique que l'architecte a eu beaucoup de difficultés à visiter les appartements. Un seul n'a pas été visité, mais elle ne sait pas lequel.

Un commissaire (S) demande si M<sup>me</sup> Schneuwly a imaginé lors de la vente qu'un agent immobilier était en train d'acheter plusieurs appartements au travers d'« hommes de paille ». N'est-il pas dans l'intérêt de l'OPF d'informer le maximum de personnes possibles pour réaliser une meilleure vente? La loi sur les poursuites est une loi fédérale, n'est-il pas possible d'imaginer une modification du règlement cantonal pour demander plus d'information? M<sup>me</sup> Schneuwly ne pense pas que le fait de mettre plus de précisions dans la loi cantonale d'application pose problème. Elle signale que le fait de faire une information très large représente un travail important alors que les collaborateurs de l'OPF sont déjà surchargés. Les courriers des OPF ont pour effet d'affoler les gens. M<sup>me</sup> Schneuwly reconnaît qu'il est dans l'intérêt du créancier d'informer les locataires, car ils pourraient miser plus pour leur appartement. Elle ne pense pas que des « hommes de paille » aient participé à la vente. Les appartements ont été achetés par des particuliers qui vont y habiter. Il est impossible de porter des jugements sur les acquéreurs.

Un commissaire (R) pense qu'il est probable que la régie ait donné aux locataires des informations inexactes. Il est donc positif que l'information soit donnée exclusivement par l'OPF. Il serait positif que l'OPF réfléchisse à un moyen de mieux informer. Parmi les immeubles mis en vente par l'OPF, une majorité est-elle vendue par appartement ou en bloc? Lorsque la vente se fait par appartement, les locataires achètent-ils souvent leur logement? M<sup>me</sup> Schneuwly précise que le type de vente dépend du fait que l'immeuble soit en PPE. Dans ce cas, l'immeuble est d'abord vendu par appartement avant de faire une mise pour l'ensemble. Avec la crise du logement, les particuliers ont tendance à acheter des appartements de plus en plus chers. La fondation a fait une bonne affaire. M<sup>me</sup> Schneuwly ajoute que c'est la première fois qu'elle a fait une vente de 14 appartements indépendants. Cela est très complexe.

Un commissaire (AdG) ne comprend pas que l'OPF n'ait pas envoyé 14 lettres aux locataires des appartements alors qu'il recevait de nombreux téléphones et que le mode de vente permettait le congé-vente. Ce

commissaire demande qu'à l'avenir, les locataires soient informés lorsque les appartements sont vendus séparément. Des personnes vont aujourd'hui être expulsées par manque d'information, alors qu'il n'aurait pas été difficile de les informer. M<sup>me</sup> Schneuwly a toujours dit clairement que la vente allait se faire par appartement. Elle ne comprend pas pourquoi les autres acteurs de la vente pensaient le contraire.

Un commissaire (Ve) demande s'il est courant qu'il n'y ait pas de mise pour la vente en bloc à la suite d'une vente par appartement. M<sup>me</sup> Schneuwly explique que le créancier gagiste fait toujours une offre qu'il retire au moment de l'enchère pour éviter une vente à un prix trop bas. La Fondation n'a pas misé sur la vente en bloc, car la vente par appartement avait déjà rapporté plus que ce qu'elle espérait. Il est cependant étonnant qu'aucun investisseur n'ait misé sur l'immeuble dans son ensemble. Une commissaire (Ve) pense, comme le commissaire de l'Alliance de gauche, que le fait d'envoyer une lettre à chaque locataire ne représente pas une charge de travail insurmontable. M<sup>me</sup> Schneuwly précise que les régies sont de moins en moins payées pour gérer les immeubles à la place de l'OPF. Quand des gens l'appellent pour demander des informations, la régie répond à bien plaisir, car elle n'est pas payée pour le faire. Cette même commissaire constate que tout le monde se renvoie la responsabilité de l'obligation d'informer. Il y a là une lacune dans la procédure. M<sup>me</sup> Schneuwly signale que le nom et le numéro de téléphone de la personne de l'OPF responsable de la vente apparaissent sur les placards de la vente. Il n'y a pas de lacune dans la procédure, car les gens savent où s'informer. Cette commissaire estime qu'il est impossible que tout le monde lise les placards inscrits dans la FAO.

Un commissaire (R) demande quels sont les acteurs qui ont un intérêt à vendre l'immeuble le plus cher possible. M<sup>me</sup> Schneuwly répond que ce sont les débiteurs, les créanciers et le propriétaire. Ce même commissaire demande qui est le créancier dans le cas de l'immeuble 115, rue de Lausanne. M<sup>me</sup> Schneuwly répond que c'est la Fondation. Ce commissaire se demande alors pourquoi la Fondation qui a un intérêt direct n'a pas elle-même pris en main la diffusion de l'information. Une commissaire (AdG) demande comment sont choisies les régies pour la gérance légale. M<sup>me</sup> Schneuwly explique que la régie en place est conservée si elle répond aux critères établis et apparaît dans la liste de la commission de surveillance. La régie ne sait pas si elle va conserver la gérance après la vente. Elle a donc intérêt à se faire bien voir par l'acquéreur.

Un commissaire (L) demande combien de régies peuvent assumer une gérance légale. M<sup>me</sup> Schneuwly répond qu'il y a 15 régies dans la liste. Si la régie en place apparaît dans la liste elle est désignée pour la gérance légale

pour éviter des frais liés au déplacement du dossier. L'OPF vérifie également si la régie n'a pas de conflit d'intérêt dans la vente. Ce commissaire aimerait que M<sup>me</sup> Schneuwly dissipe le soupçon que pourraient avoir certains commissaires quant à un cartel de régies dans les gérances légales. M<sup>me</sup> Schneuwly explique que la liste des régies est suivie dans l'ordre pour attribuer les gérances légales. Si une régie en a plus que d'autres, c'est parce qu'elle était déjà en place dans les immeubles saisis. Elle précise aux commissaires que s'ils désirent modifier les procédures en place, il est préférable de s'adresser à la direction de l'OPF.

### **Discussion de la commission**

Un commissaire (S) est réticent face à la proposition du commissaire libéral de confier la charge d'informer à la régie. Pour la sécurité de l'information, il est préférable de la faire diffuser par l'OPF. Il est préférable que l'OPF voie inscrire cette charge dans son règlement. Un commissaire (L) souligne que l'OPF est déjà surchargé. Un commissaire (S) propose une modification réglementaire qui est de la compétence du Conseil d'Etat. Il serait positif que les locataires soient informés par lettre qu'ils peuvent se renseigner auprès de l'OPF. Que cette lettre soit envoyée par la régie ou l'OPF n'a pas d'importance. Un commissaire (L) constate que tout le problème vient du changement de politique de vente de la Fondation. Cependant, le fait que la pétitionnaire ait été la seule dans l'immeuble à ignorer la date de la vente remet en question les fondements de la pétition.

Un commissaire (AdG) constate que la Fondation et la commission de contrôle de la Fondation se sont affrontées sur le mode de vente, alors que l'OPF était tenue par la loi de faire une vente par appartement. Les choses n'étaient pas claires alors que les conséquences pour les locataires étaient très importantes. Il est regrettable que la personne responsable du dossier ait pu recevoir de nombreux téléphones sans penser à la nécessité d'informer tous les locataires. Si l'OPF reconnaissait avoir commis une erreur et proposait d'informer tous les locataires à l'avenir, la situation serait réglée, mais M<sup>me</sup> Schneuwly ne semblait pas indiquer une telle solution. Un commissaire (L) ne pense pas que le travail de M<sup>me</sup> Schneuwly puisse être mis en cause. La Fondation également a manqué à son devoir d'information. Il demande si tous les commissaires ont bien compris que la décision sur le mode de vente se fait à la fin des enchères. Personne ne pouvait donc garantir que la vente allait se faire par appartement. Si la commission désire orienter son travail vers la thèse du complot ou de la magouille, elle doit travailler différemment et fournir des preuves.

Un commissaire (R) reconnaît que la décision se prend à la fin de la vente, mais il est essentiel d'avertir les locataires qu'ils auront la possibilité d'acheter leur appartement. La commission ne doit cependant pas s'attaquer à l'OPF, car il n'a pas la capacité ou le droit de faire plus que ce qui est inscrit dans la loi. Le dysfonctionnement ne peut avoir pour origine qu'une erreur du législateur. Le problème provient d'un flou dans le type de vente. La Fondation a manqué à son devoir d'information. Il faudrait dès lors peut-être modifier le règlement du fonds de compensation. Un commissaire (S) pense qu'il est préférable de modifier le règlement de l'OPF pour que l'information soit également faite lorsque la Fondation n'est pas responsable de la vente.

Une commissaire (Ve) constate que la procédure est très complexe et qu'il faut une meilleure information. La pétitionnaire était peut-être informée de la vente, mais elle met le doigt sur un réel dysfonctionnement. La pétition doit être renvoyée au Conseil d'Etat avec des invites claires pour la modification de la procédure de l'OPF. Un commissaire (R) est réellement étonné que la pétitionnaire ait pu ne pas être informée. L'OPF a appliqué la loi à la lettre. Les termes de la pétition sont exagérés, car ils mettent en cause un collaborateur de l'OPF. Il est possible de demander une modification du règlement, mais sans renvoi au Conseil d'Etat en raison des termes de la pétition. Le dépôt sur le bureau du Grand Conseil est donc préférable.

Un commissaire (L) n'a pas de conviction personnelle qu'il y ait eu dysfonctionnement. Une modification réglementaire pourrait être nécessaire dans un but de prévention si le nombre de ventes par lot augmentait. Le vœu de la commission doit être large et il faut pondérer les avantages d'une réglementation et les conséquences en termes de travail pour l'OPF. Le dépôt de la pétition sur le bureau du Grand Conseil permettrait à l'OPF de prendre elle-même des décisions. Un commissaire (S) rappelle que le changement d'une vente en bloc à une vente par lot est déterminant dans la problématique. Les OPF ne sont pas au centre de la problématique, car ils n'ont fait qu'appliquer la loi. Un commissaire (AdG) souligne que les hésitations entre la vente par lot ou en bloc sont apparues indépendamment des questions juridiques. Le fait de changer de type de vente au dernier moment a provoqué la circulation de fausses informations. Un commissaire (S) regrette que l'OPF n'ait pas vu plus loin les problèmes posés par une application minimaliste de la loi. Il est en faveur d'un renvoi au Conseil d'Etat en demandant une modification du règlement pour prévenir les problèmes liés à l'augmentation du nombre de vente en PPE. Le coût de l'information aux locataires n'est pas prohibitif.

Une commissaire (AdG) constate que la Fondation et l'OPF ont des versions très différentes. Il faut tirer les enseignements de cette situation. Le

nombre de téléphones auraient dû signaler la présence d'un problème à l'OPF. Le devoir d'information devrait aller plus loin qu'actuellement. Le Conseil d'Etat doit engager une réflexion sur le sujet. En ce qui concerne de possibles malversations, quelque chose de douteux a dû se passer. Il faut que la lumière soit faite à ce sujet. Le renvoi au Conseil d'Etat est donc nécessaire. Un commissaire (S) constate que toutes les personnes auditionnées s'étonnent que la pétitionnaire ait pu ne pas être informée. Il y a donc eu un dysfonctionnement. En ce qui concerne les possibles malversations, il n'y a pas de preuves. Ce sujet doit être éclairci. Un commissaire (R) précise qu'il n'est pas illégal de donner de l'argent à des proches pour qu'ils puissent acheter un appartement. Le Conseil d'Etat doit être avisé pour qu'il puisse modifier le règlement. Une motion serait plus indiquée pour le faire, car la pétition exige que la vente soit annulée. Celle-ci ne peut donc pas être renvoyée telle quelle au Conseil d'Etat. Il est donc préférable de déposer la pétition sur le bureau du Grand Conseil et de préparer une motion demandant la modification du règlement.

Un commissaire (S) pense que le Conseil d'Etat ne doit pas obligatoirement exécuter la totalité d'une pétition lorsqu'elle est accompagnée d'un rapport. Un commissaire (R) insiste sur le fait que la commission doit renvoyer au Conseil d'Etat uniquement les pétitions avec lesquelles elle est d'accord. Un commissaire (AdG) pense qu'il est possible de ne pas être complètement d'accord avec une pétition, mais de l'utiliser pour demander une modification spécifique. Un commissaire (L) a l'impression que la commission oublie la responsabilité d'une autre commission du Grand Conseil dans cette affaire. Il serait paradoxal que le rapport renvoyé au Conseil d'Etat mette en cause une commission. Le Conseil d'Etat aura beau jeu de renvoyer le parlement devant sa responsabilité. Un commissaire (AdG) constate que la commission a maintenant une vision claire du déroulement de l'affaire. Il faut maintenant penser à l'avenir. La commission ne fait que demander une modification réglementaire pour que les locataires soient mieux informés. Personne n'est remis en cause. Un commissaire (R) constate que les commissaires sont d'accord sur le fond mais pas sur la forme. Il serait dommage de faire un vote partisan. Un commissaire (L) précise qu'un rapport de minorité est probable en cas de renvoi devant le Conseil d'Etat. Il n'est pas positif que la commission soit divisée pour obtenir une réponse efficace. Le vote sur la pétition est reporté à une séance ultérieure.



## Suite des travaux le 9 mai 2005

*Note du rapporteur : aucun exemplaire du projet de loi n'a été déposé dans les dossiers du Service du Grand Conseil. Il n'est donc pas possible de reproduire ce texte dans le rapport.*

Un commissaire radical propose un projet de loi modifiant la loi d'application dans le canton de Genève de la loi fédérale sur la poursuite pour dette et faillite (E 3 60). Ce projet de loi est accompagné par des amendements proposés par un commissaire socialiste. La commission doit donc prendre position sur la pétition et sur le projet de loi. Le commissaire (R) estime que le projet de loi, s'il était accepté par la commission, serait une réponse adéquate à la pétition. Il est donc préférable de commencer le travail sur le projet de loi avant de traiter la pétition elle-même.

Concernant le projet de loi, le commissaire radical explique qu'il a tenu compte des amendements proposés par le commissaire socialiste. Le projet de loi a été présenté à l'Office des poursuites et faillites. Celui-ci a exprimé ses réticences face au fait d'informer officiellement les locataires d'une vente. En effet, certaines personnes ne lisent pas ou ne vont pas chercher leur courrier lorsqu'il est adressé par l'OPF. Il ne faut pas que la loi permette à une personne qui n'a pas été informée de faire annuler la vente. Le commissaire radical explique que la formulation "Elle est envoyée à chaque locataire sous pli simple à titre d'information" permet d'éviter ce problème. Un locataire qui n'aurait pas été informé ne pourra pas se prévaloir de cet article pour faire annuler la vente. Une commissaire (Ve) constate que les propositions du commissaire radical et du commissaire socialiste sont très semblables. Le projet de loi répond à la volonté de la commission et est suffisant. Le fait d'avertir les locataires lors de la vente d'un immeuble en un seul bloc n'a pas de sens. Le commissaire radical explique que seuls les alinéas 1 et 2 de l'article 33 sont actuellement appliqués. Avec les nouveaux alinéas, le locataire d'une villa dont le propriétaire est aux poursuites, sera informé de la vente de son logement. Le texte d'une loi d'application de la loi fédérale doit rester assez large. Il n'est pas possible de proposer une formulation trop précise.

Une commissaire (AdG) ne pense pas que le fait d'informer les locataires que leur immeuble va être vendu en un seul bloc pose problème. Ce n'est qu'une information qui ne donne aucun droit aux locataires. Le commissaire radical reconnaît que le fait d'informer les locataires est important uniquement lorsque l'immeuble est vendu par lots. Il est donc possible de s'inspirer de la proposition du commissaire socialiste pour obtenir la formulation suivante, à l'alinéa 3: « En cas de vente d'un immeuble de logements par lots, elle est envoyée à chaque locataire sous pli simple à titre

d'information ». Un commissaire (PDC) estime qu'informer les locataires en cas de vente en un seul bloc serait positif, car ils pourraient s'organiser pour acheter leur immeuble tous ensemble. Le commissaire radical attire l'attention de la commission sur le travail supplémentaire pour l'OPF. Les ventes par lots sont très rares et n'occasionnent donc que peu de travail, alors que les ventes en un seul bloc sont très nombreuses. Une commissaire (L) ne comprend pas bien comment fonctionnent les ventes par lots. Le commissaire radical explique que les ventes par lots sont possibles uniquement dans le cadre de la loi sur les faillites. Dans le cas de l'immeuble 115, rue de Lausanne, la loi le permettait et la commission de contrôle de la Fondation le désirait. La vente aux enchères s'est donc faite par lots. Il faut cependant savoir qu'à la fin de la vente des lots, une mise à prix est faite pour l'immeuble dans son entier. Si le prix proposé pour l'immeuble est supérieur à l'addition des prix de chaque lot, l'immeuble est vendu en un seul bloc. Une commissaire (L) souligne que le projet de loi ne doit pas permettre de bloquer une vente. Le commissaire radical pense qu'il n'y a pas de danger. Un immeuble ne peut pas être annoncé en vente en un seul bloc et vendu par lots. Il n'y a donc pas de raison de repousser une vente pour informer les locataires.

Un commissaire (L) rappelle que le projet de loi doit répondre au problème posé par la pétition. Celle-ci demande que les locataires soient informés. Cependant, de nombreuses personnes ne lisent pas les courriers qu'ils reçoivent de l'OPF. Le fait d'envoyer des lettres n'est donc pas une solution miracle. Il est impossible de prouver que tous les locataires ont été informés. Un commissaire (L) s'estime incompétent pour donner un avis pertinent sur le projet de loi, car il n'en voit pas bien les conséquences. Un commissaire (AdG) explique que les ventes par lot et donc la possibilité d'un congé-vente ne sont possibles que dans le cadre d'une faillite. Le problème est que des locataires n'ont pas été informés que le congé-vente était possible pour leur appartement. Le but du projet de loi est que les locataires soient informés de ce danger. Le fait que les personnes n'ouvrent pas leur courrier n'est pas du ressort de la loi. Une commissaire (L) demande pourquoi la commission ne fait pas une motion. Le commissaire radical explique qu'une motion est une démarche qui prend beaucoup de temps. Un projet de loi peut entrer en vigueur rapidement. Le Conseil d'Etat pourra s'exprimer s'il estime que le projet de loi peut provoquer des problèmes, ce qui ne devrait pas être le cas. L'OPF a décidé, sans attendre la loi, d'informer les locataires de la vente de leur logement lorsqu'un congé-vente est possible.

Un commissaire (PDC) rappelle que, dans le cas précis de l'immeuble 115, rue de Lausanne, la Fondation de valorisation avait prévu une vente par bloc et la commission de contrôle de la Fondation a fait changer la modalité de la vente au dernier moment. Dans ce cas, le projet de loi n'aurait rien pu changer. Le commissaire radical pense que le projet de loi aurait obligé la commission de contrôle de la Fondation à déplacer la date de la vente pour prendre le temps d'informer les locataires. Un commissaire (AdG) souligne que les locataires de l'immeuble 115, rue de Lausanne ont été informés que leur immeuble allait être vendu en un seul bloc. Le changement de modalité de la vente s'est fait dans un délai très court avant la vente. Les conséquences d'un changement de modalité de la vente n'ont pas été prises en compte, alors qu'elles sont graves pour les locataires. Suite à la décision de la commission de contrôle de la Fondation, la vente aux enchères aurait dû être repoussée pour prendre le temps d'informer les locataires.

Une commissaire (L) constate que le fait de préciser que l'alinéa 3 s'applique uniquement en cas de vente par lots pose un problème à l'alinéa 4. Cet alinéa s'applique aujourd'hui à toutes les ventes. L'amendement risque donc de faire diminuer l'information aux locataires dans le cas de ventes normales, car ils ne seront plus couverts par l'alinéa 4. Le commissaire radical propose de contourner ce problème en inversant l'ordre des alinéas 3 et 4. Un commissaire (AdG) estime que le terme de vente par lots est peu clair. Ne serait-il pas meilleur de parler de vente par appartement ou par objet si la commission veut inclure les arcades? Le commissaire radical reconnaît qu'un problème peut apparaître dans le cadre des arcades. Il serait donc positif de le prévoir dans le projet de loi. Un commissaire (L) se demande si le fait de parler de vente par appartement a un sens par rapport à la LDTR. Un commissaire (AdG) explique que, dans des cas très précis, la loi sur les poursuites permet une dérogation à la loi sur les congés-ventes. Il se demande si la LDTR légifère en ce qui concerne les arcades. Une commissaire (AdG) propose de rédiger le projet de loi par analogie avec la LDTR.

Un commissaire (L) pense que le terme de lot permet de désigner à la fois les appartements et les arcades. Un commissaire (AdG) est d'accord sur le fond du projet de loi. Il demande que la forme soit vérifiée. Le président propose de voter le projet de loi et la pétition. Le commissaire radical pense qu'il serait plus simple que la commission dépose le projet de loi et mette la pétition dans le rapport. Une commissaire (L) rappelle à la commission que le projet de loi sera renvoyé en commission alors que la pétition doit être votée en plénière. Le commissaire radical pense que la commission qui traitera le projet de loi doit impérativement avoir connaissance de la pétition pour comprendre le sens de son travail. Une commissaire (L) estime que la

pétition peut être utilisée dans l'exposé des motifs du projet de loi. La commission peut voter la pétition indépendamment. Une commissaire (PDC) propose de détacher le projet de loi de la pétition. La commission doit voter les deux indépendamment. Il est possible d'attendre les précisions de forme sur le projet de loi, mais la commission doit aller de l'avant sur la pétition.

Le président propose de faire voter la commission sur les amendements proposés au projet de loi. Le commissaire radical pense que, si le projet de loi doit être modifié sur les termes, il est préférable de l'envoyer corrigé par messagerie aux commissaires de manière à organiser le dépôt. Un commissaire (L) demande si le commissaire socialiste est d'accord du traitement réservé à ses amendements. Le commissaire radical précise que le commissaire socialiste sera informé par messagerie comme les autres commissaires. Le président demande si un vote de la commission est nécessaire. Le commissaire radical explique qu'il rédigera le projet de loi sur la base des commentaires des commissaires faits par messagerie et il déposera le projet de loi par la suite.

Le président demande ce que la commission désire faire de la pétition. Une commissaire (PDC) propose de déposer la pétition sur le bureau du Grand Conseil, car la commission a déjà donné une réponse par le projet de loi. Le commissaire radical souligne que l'invite de la pétition qui demande l'annulation de la vente pose problème. Le dépôt permettra de dire qu'une solution a été trouvée sans aller dans le sens de la pétition. Une commissaire (Ve) est d'accord pour un dépôt de la pétition avec le projet de loi en annexe. Elle demande également que la pétition apparaisse dans l'exposé des motifs du projet de loi. Un commissaire (L) rappelle que la pétition a pour origine le changement de modalité de la vente par la commission de contrôle de la Fondation de valorisation. La Commission des pétitions va donc faire des remarques sur le travail d'une autre commission parlementaire. Le renvoi au Conseil d'Etat est délicat dans ce cadre. Le dépôt permettra au Grand Conseil de savoir qu'il y a eu des problèmes. Le rapport de la pétition devra souligner ces dysfonctionnements. Une commissaire (Ve) pense qu'il y a une contradiction à faire un projet de loi et à ensuite déposer la pétition sur le bureau du Grand Conseil. Le projet de loi signifie que les problèmes posés par la pétition sont importants. La pétition ne demande pas vraiment l'annulation de la vente, car l'invite est au conditionnel. La pétition est suffisamment intéressante pour l'envoyer au Conseil d'Etat.

Le commissaire radical rappelle que le fait de renvoyer une pétition au Conseil d'Etat signifie que celui-ci doit faire quelque chose. Dans le cas présent, la commission a déjà fait ce qui est nécessaire. Une commissaire (AdG) estime que les problèmes soulevés par la pétition sont suffisamment alarmants pour vouloir savoir ce qui s'est passé. La commission a été surprise par de nombreux éléments. La commission a fait un projet de loi sur un point précis, mais il reste d'autres questions auxquelles le Conseil d'Etat pourrait répondre. Le commissaire radical rappelle que le problème est né d'un vide juridique. L'OPF, la Fondation de valorisation et la commission de contrôle de la Fondation n'ont pas commis d'erreur. Il est difficile de faire un renvoi au Conseil d'Etat lorsqu'il n'y a pas eu d'erreur. Un autre commissaire radical souligne que, dans cette affaire, la loi a été appliquée sans erreur. La pétition ne peut pas être renvoyée au Conseil d'Etat, car elle parle de « je-m'en-foutisme » alors que l'OPF a fait son travail. Une commissaire (AdG) estime que l'OPF a fait le minimum de ce qui lui est demandé. La représentante de l'OPF estimait que les personnes doivent s'informer d'elles-mêmes. Un dépôt est inacceptable alors que le projet de loi peut être refusé par le Grand Conseil. Une commissaire (Ve) pense, comme la commissaire (AdG), qu'un dépôt serait grave si le projet de loi était refusé.

### **Vote final de la commission**

Le président met aux voix le renvoi de la pétition 1497 au Conseil d'Etat. La commission refuse le renvoi de la pétition 1497 au Conseil d'Etat par 5 oui (2 Ve, 2 AdG, 1 S), 6 non (2 R, 2 DC, 2 L) et une abstention (UDC).

Le président met aux voix le dépôt de la pétition 1497 sur le bureau du Grand Conseil. La commission accepte le dépôt de la pétition 1497 sur le bureau du Grand Conseil, par 6 oui (2 R, 2 DC, 2 L), 5 non (2 Ve, 2 AdG, 1 S) et une abstention (UDC). Un rapport de minorité est alors annoncé.

Le commissaire radical espère que ce vote ne remet pas en cause le projet de loi. Il propose de geler le vote de la pétition jusqu'au vote du projet de loi. Il ne pense pas qu'une opposition sur cette pétition au Grand Conseil soit positive. Une commissaire (Ve) souligne que sa position est motivée par les incertitudes quant à l'avenir du projet de loi. Un commissaire (AdG) annonce qu'il est d'accord d'attendre le vote du projet de loi avant de revoter sur la pétition. Si le projet de loi est voté, le commissaire de l'Alliance de gauche acceptera le dépôt sur le bureau du Grand Conseil. Le commissaire radical en conclut que le vote de la commission est annulé. Le commissaire (AdG) pense que la commission pourra classer la pétition lorsque le projet de loi aura été voté. La commission peut se mettre d'accord pour un classement au

moment du vote du projet de loi. La commissaire (Ve) propose de joindre la pétition au projet de loi de manière à ce qu'ils soient traités ensemble. Une commissaire (L) rappelle que le projet de loi doit encore être traité en commission. Un commissaire (AdG) pense que l'idéal serait que le projet de loi soit renvoyé à la commission des pétitions.

*Note du rapporteur : Le projet de loi n'ayant pas été déposé, la commission a donc repris l'examen de cette pétition début février 2009.*

## Pétition (1470)

### concernant la vente aux enchères de l'immeuble 115, rue de Lausanne

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Je vous remets la lettre que nous avons adressée à notre régie et à l'Office des poursuites pour que vous puissiez constater que, pas à pas, nous avons été mis au courant de tous les détails de cette affaire **sauf** de la date de vente !!

A priori nous aurions dû être les premiers intéressés par cette vente dont la date, que nous attendions, nous serait communiquée, pensions-nous, par notre régie ou par l'Office des poursuites, ne serait-ce que par un avis, au pire, tel que : « ... *pour la date de vente, veuillez vous en référer à la Feuille d'avis officielle* ».

Mais rien du tout ! Personne ne s'est donné la « **peine** » de cette communication vu que, apparemment, rien n'est prévu dans la loi qui obligerait qui que ce soit à le faire (évidemment ça irait de soi dans une correcte procédure).

Par contre nous avons été avisés de la date de vente (4 juin) une fois la vente réalisée.

Quel temps pour réagir ? Nous avons pourtant quelque droit ou priorité à faire valoir : déjà aurions-nous pu participer aux enchères avec quelques familiers ou amis intéressés et qui attendaient de nous de connaître la date de vente.

#### Voulait-on nous en tenir à l'écart ?

En tout cas, sans relever que nous avons été traités en « entités négligeables » et dépréciés, nous nous considérons aussi lésés, car ce petit détail porte de lourdes conséquences (devenir propriétaire de son appartement ou en être délogé).

Une telle lacune, un tel « je-m'en-foutisme », n'est pas admissible et acceptable ni socialement, ni humainement, ni juridiquement, et une telle vente, viciée par une telle procédure, dans une société de droits et de justice... devrait être simplement annulée !!

Mais peut-être que tout devient trop compliqué à gérer, car plus rien n'est à l'échelle humaine et tout peut échapper aux règles !?

***Par lettre du 11 juillet, M<sup>me</sup> Falcoz prie le Grand Conseil de considérer la lettre 30 juin – ci-dessus – comme pétition.***

N. B. : 1 signature  
M<sup>me</sup> Isabelle Falcoz  
115, rue de Lausanne  
1202 Genève

*Annexes ment.*



**Secrétariat du Grand Conseil****M 1886**

*Proposition présentée par la Commission des pétitions:  
M<sup>mes</sup> et MM. Alain Etienne, Roger Golay, René Stalder,  
Caroline Bartl Winterhalter, Victoria Curzon Price, René  
Desbaillets, Emilie Flamand, Fabiano Forte, Béatrice  
Hirsch, Frédéric Hohl, Sylvia Leuenberger, Eric Leyvraz,  
Jean-Marc Odier, Françoise Schenk-Gottret et Lydia  
Schneider Hausser*

*Date de dépôt: 28 avril 2009*

## **Proposition de motion**

### **pour le droit d'information des locataires en cas de vente de leur appartement**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
considérant:

- la problématique posée par la pétition 1497 ;
- la situation personnelle particulièrement difficile dans laquelle la pétitionnaire a été mise ;
- le manque d'information avéré lors de la vente d'immeuble par lots ;
- la lacune juridique qui existe dans ce cas de figure,

invite le Conseil d'Etat

à mettre en œuvre tous les changements réglementaires ou légaux afin d'éviter que des appartements soient mis en vente sans que les locataires aient été correctement informés.

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La pétition 1497 concernant la vente aux enchères de l'immeuble 115, rue de Lausanne, a retenu toute l'attention de la Commission des pétitions.

La locataire d'un des appartements est venue expliquer à la Commission des pétitions que la régie n'avait pas mentionné dans ses courriers ni la date de la vente ni le fait que les appartements seraient mis en vente séparément. Cette situation a eu pour conséquence de lui faire perdre son bail à loyer. La pétitionnaire souhaite par cette action dénoncer le manque d'information dans lequel les locataires sont tenus. Apparemment, ce manque d'information est induit par la loi. En effet, actuellement, aucune loi n'oblige à aviser les locataires de la vente des appartements. Il y a là une lacune juridique qu'il s'agit de régler.

La visite des appartements par les acquéreurs, semble-t-il, ne s'est pas faite de manière claire. La pétitionnaire a pensé qu'il s'agissait des personnes intéressées à l'achat de l'immeuble en bloc. Dans son cas, elle a appris la vente de son appartement par la nouvelle propriétaire, le lendemain de la vente. N'ayant pas été informée de manière précise, elle n'a pas non plus pu prendre des dispositions afin d'être présente lors de la mise en vente aux enchères et réunir l'argent nécessaire pour l'acheter.

Par ailleurs, la publication des placards de vente dans la Feuille d'avis officielle ne suffit pas à garantir que l'information parvienne aux locataires.

Cet immeuble 115, rue de Lausanne, a effectivement été vendu par lots. A la suite d'un arrêt du Tribunal fédéral (128/206 du 19 juin 2002), il est devenu possible de procéder à une vente d'immeuble de cette manière. La plupart des locataires de cet immeuble n'ont pas été informés de la date de vente aux enchères et par conséquent n'ont pas pu y participer. Auparavant, la LDTR imposait que les locataires soient informés de la vente. Avec ce nouveau système mis en place, il n'existe plus aucune obligation d'information. Malheureusement, ce type de pratique est admis par le tribunal mais il faut reconnaître que ce procédé pose d'importants problèmes humains et sociaux.

Rappelons ici que c'est la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe qui diligente des procédures de réalisation forcée (lors de faillite du propriétaire de l'immeuble). C'est le cas de l'immeuble sis au 115, rue de Lausanne. Conformément à la loi, l'Office des poursuites et faillites fait paraître des annonces dans la FAO. La Fondation qui a été auditionnée dans

le cadre de la pétition 1497 confirme que la vente individualisée à des personnes non locataires est normalement interdite par la LDTR mais que le Tribunal fédéral l'autorise en cas d'exécution forcée. La Fondation veille normalement lors de vente par lots séparés à ce que les locataires soient informés. Dans le cas présent, ayant reçu plusieurs appels d'autres locataires, elle a pensé que tout l'immeuble était au courant.

Il est apparu lors de l'étude de ce dossier que c'est l'OPF qui a donné à la régie les instructions pour l'affichage des placards mais que celles-ci n'ont pas été suivies car la date de la vente et la façon de la réaliser n'ont pas été indiquées. La Fondation partait de l'idée que l'information de l'Office des poursuites et faillites était suffisante. Depuis, elle a décidé de faire elle-même une lettre d'information aux locataires depuis la vente incriminée. Il est utile aussi de souligner que les OPF ont vraisemblablement l'obligation de publier les placards dans le hall de l'immeuble même si ceux-ci sont généralement peu lus ou malheureusement arrachés. Il est précisé aussi que la Fondation désirait vendre l'immeuble d'un bloc mais que la commission de contrôle de la Fondation ne le souhaitait pas en raison de la recherche d'un meilleur prix. Un délai de dix jours a donc résulté entre ce changement de position et la date fixée pour la vente aux enchères.

La régie chargée de la gérance légale a aussi été auditionnée. Celle-ci confirme que les locataires ont été informés de la vente par courrier mais que la date de la vente n'était pas annoncée dans la lettre adressée aux locataires. Elle n'a pas non plus confirmé par écrit que la vente allait avoir lieu par appartement. Elle dit aussi ne pas faire en principe d'affichage. C'est la régie qui est chargée de l'information aux locataires. L'Office des poursuites a également expliqué à la commission lors de son audition qu'elle applique l'article 139 de la LP. Toutes les personnes intéressées inscrites au registre foncier sont informées. Les locataires ne sont pas directement informés, n'étant pas inscrits au registre foncier, mais apprennent la vente notamment lors de la visite de l'architecte responsable de l'estimation de l'immeuble. La représentante de l'OPF a confirmé qu'il n'y a pas d'obligation d'information aux locataires dans la loi. Cependant, il serait possible d'informer les locataires par des placards dans les immeubles mais qu'il a été décidé de ne pas le faire. Les locataires sont informés par courrier par la régence légale.

Suite aux travaux de la commission des pétitions dans le cadre de l'étude de la pétition 1497, nous constatons que tous les intervenants se renvoient la responsabilité de l'obligation d'informer les locataires lors de la vente par lots. Il y a là une lacune évidente dans la procédure. Dans le cas présent, la commission a assisté au résultat d'un concours de circonstances très particulier. Il s'agit de remédier à ce problème de manque d'information.

C'est pourquoi cette motion demande au Conseil d'Etat d'agir soit au niveau réglementaire, notamment au niveau des OPF, soit au niveau de la loi pour que les locataires soient mieux informés.

En conséquence, nous vous remercions de réserver un bon accueil à cette motion qui contribuera à combler une lacune juridique importante et à éviter les problèmes qui vous ont été exposés.