

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Ronald Zacharias, Danièle Magnin, Henry Rappaz, Thierry Cerutti, Pascal Spuhler, Patrick Dimier, Jean-Marie Voumard, Christian Decorvet, André Python, Jean-François Girardet, Beatriz de Candolle, Christophe Aumeunier, Jean Romain, Francisco Valentin, Bernhard Riedweg, Nathalie Fontanet, Céline Zuber-Roy, Yvan Zweifel, Françoise Sapin, Stéphane Florey, André Pfeiffer

Date de dépôt : 12 décembre 2016

Projet de loi

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

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

Art. 1 Modification

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

Art. 45, al. 6 (nouveau)

Pour les décisions prises en vertu de l'article 39 de la présente loi, seules ont la qualité pour recourir auprès du Tribunal administratif de première instance et de la chambre administrative de la Cour de justice les personnes visées à l'article 60 de la loi sur la procédure administrative (E 5 10), du 12 septembre 1985.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de loi vise à mettre un terme, pour l'avenir, à la mainmise politique sur la possibilité pour un locataire d'acquérir son logement au travers de recours systématiques introduits par certaines associations dites de protection des locataires.

Ces procédures de « blocage », conduites par des groupements dont l'hostilité envers tout accès à la propriété est clairement affichée, font échouer, par abandon, toute possibilité d'acquisition tant ces procédures sont longues et coûteuses.

Le but politique sous-jacent est ainsi atteint de manière manifestement abusive car il n'est nullement question de s'assurer du respect de la loi et de la jurisprudence mais bien plutôt d'éviter, pour des raisons purement électoralistes, que la proportion locataires/propriétaires puisse évoluer à la faveur de la propriété.

Genève connaît, malheureusement, un taux de propriétaires qui n'est que de 17%. Ainsi, le recensement fédéral nous apprend qu'il s'agit, avec le canton de Bâle-Ville, du canton dans lequel l'on est le moins propriétaire en Suisse puisque le taux moyen de propriétaires dans notre pays s'élève à quelque 33%.

Ce constat très déficitaire pour notre canton est d'autant plus marqué si l'on prend en considération les taux de propriétaires des pays qui nous entourent qui tous dépassent largement les 50% pour s'établir plutôt aux alentours de 70%.

La nouvelle constitution genevoise de 2012 prévoit en son art. 180 que l'Etat a pour mission d'encourager et de favoriser l'accès à la propriété de son logement.

Cette volonté constitutionnelle est fondée sur les souhaits d'une partie prépondérante de la population de devenir propriétaire, ce qui, d'une manière générale, est positif pour la collectivité.

Ainsi, il est démontré que l'ancrage socioculturel des propriétaires est, par essence, très enrichissant pour la société sans parler des apports en termes économiques et de fiscalité.

Par ailleurs, l'accès à la propriété du logement loué réalise les souhaits de mixité sociale en tant que condition du « vivre ensemble » et participe de

manière transversale à l'évitement de toute « crispation identitaire » liée aux origines ou appartenances socioéconomiques.

Plus significativement encore, il faut mettre en exergue la nécessité de permettre aux Genevois qui souhaitent devenir propriétaires de le faire dans le canton.

Ainsi, nous savons que, malheureusement, notre canton a « exporté » un grand nombre de résidents devenus propriétaires en France voisine et dans le canton de Vaud, ce qui pose un problème de déséquilibre sociologique et financier.

Fort heureusement, un arrêt récent, de principe, du Tribunal fédéral (du 5 août 2015 / 1C_68/2015) opère un revirement fondamental de sa jurisprudence en la matière, puisqu'il ouvre à nouveau aux locataires la possibilité d'acquérir, à certaines conditions, leur logement.

Notre Haute Cour a considéré que l'intérêt privé pour l'acquisition de son logement par le locataire en place devait l'emporter sur l'intérêt général pour le maintien du parc locatif en période de pénurie (pesée des intérêts / principe de proportionnalité), si les cinq conditions suivantes sont réalisées :

1. Le prix convenu entre le bailleur-propriétaire-vendeur et le locataire-acheteur doit être inférieur à celui du marché.
2. Le « loyer », après acquisition, doit être inférieur à celui payé avant.
3. Le locataire-acquéreur doit convaincre de son intention à vouloir occuper son logement sur la durée.
4. Le 60% des locataires de l'immeuble doivent approuver l'acquisition.
5. Le locataire-acquéreur doit avoir occupé son appartement depuis au moins 3 ans.

Et le Tribunal fédéral de conclure : « *Le locataire trouve ainsi à se loger à des conditions favorables, ce qui ne va pas à l'encontre du but poursuivi par la LDTR* » (!).

Or, si le département compétent (DALE) pour délivrer l'autorisation d'aliéner en vertu de l'art. 39 LDTR autorise (ou refuse) une vente particulière, en considérant que les exigences légales et jurisprudentielles sont réalisées (ou pas), les personnes visées à l'art. 60 LPA, savoir :

- a) *les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée;*
- b) *toute personne qui est touchée directement par une loi constitutionnelle, une loi, un règlement du Conseil d'Etat ou une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié;*

- c) *le Conseil d'Etat, s'agissant de décisions émanant des organes des communes, établissements et corporations de droit public, en tant qu'il allègue un conflit de compétence;*
- d) *les organes compétents des communes, établissements et corporations de droit public lorsqu'ils allèguent une violation de l'autonomie que leur garantit la loi et la constitution;*
- e) *les autorités, personnes et organisations auxquelles la loi reconnaît le droit de recourir.*

² Lorsque la loi prévoit plus d'une instance cantonale de recours, l'autorité administrative a qualité pour recourir devant la juridiction administrative supérieure.

pourront introduire un recours par devant l'instance judiciaire compétente afin de contester, cas échéant, le bien-fondé de la décision rendue par l'autorité administrative.

En la matière, la qualité pour recourir étant déterminée par la « *lex generalis* » de l'art. 60 LPA, il n'y a nul besoin de la compléter par une « *lex specialis* », comme le prévoit l'art. 45 al. 5 LDTR, en élargissant cette qualité aux « associations régulièrement constituées d'habitants, de locataires et de propriétaires ».

En effet, pour ce qui concerne les décisions rendues en application de l'art. 39 LDTR, le champ de la qualité pour recourir est déjà assez vaste pour assurer le respect du droit et il est inutile de l'élargir aux seules fins de permettre un blocage systématique de l'accès à la propriété ainsi que cela était pratiqué avec constance et rigueur par le passé.

L'assiduité et l'efficacité de l'appareil associatif, constitué « pour la défense des locataires », à empêcher toute transaction a déjà été largement évoquée plus haut. Pour s'en convaincre, il suffit de prendre connaissance, notamment, des nombreuses publications parues dans la FAO de l'opposition, « par religion », à toute autorisation d'aliéner accordée par l'autorité compétente en application de l'art. 39 LDTR.

Il serait intolérable que la « *lex specialis* » susvisée puisse continuer à s'appliquer en l'espèce dans la mesure où elle confère à des associations de droit privé le pouvoir matériel de déterminer un aspect primordial de la politique cantonale du logement qui doit, à l'évidence, rester exclusivement en main de l'appareil d'Etat.

Conséquences financières

Hormis les frais de procédure évités, l'Etat percevra, lors de transactions ainsi facilitées par le projet de loi, des impôts relatifs aux droits d'enregistrement, à l'imposition des bénéfices et gains immobiliers (IBGI) puis, dans un second temps, l'imposition relative à la valeur locative et à la valeur fiscale des appartements ainsi acquis en propriété.

Au regard de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames, Messieurs les députés, à réserver un bon accueil à ce projet de loi.