



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

COMMUNIQUE DE PRESSE

Genève, le 18 mai 2016

Les arguments des opposants à la loi 11408 ne tiennent pas !

Notre association soutient le mouvement « Plus de liberté pour les locataires ! » OUI à la loi 11408 le 5 juin 2016. Il s'agit de permettre à ceux qui le souhaitent de devenir propriétaires sans aucune péjoration de la situation des autres locataires. Ainsi, nous pouvons espérer être enfin plus nombreux à Genève qui compte actuellement seulement 17 % de propriétaires.

Les opposants font feu de tout bois ! Ils tentent de faire croire –notamment sur les réseaux sociaux- que les nouvelles dispositions mettent les locataires en danger. Ils sont également très ennuyés par le prix plafond de CHF 6'900.- le m² PPE contenu dans la loi parce qu'il est très intéressant. Il s'agit de rétablir la vérité par rapport à certaine assertions :

La nouvelle loi renforce la protection contre le congé-vente

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

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

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

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

La nouvelle loi, soumise au peuple, renforce encore la protection du locataire. Elle oblige le propriétaire vendeur à transmettre le texte de l'article 271a al.1 let. c (du CO) au locataire qui est ainsi parfaitement informé de ses droits.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

La nouvelle loi n'influe en rien la question du congé économique

A des conditions restrictives, le bailleur peut donner congé au locataire lorsqu'il démontre que son rendement est insuffisant. C'est en d'autres mots, lui permettre de cesser de perdre de l'argent. La nouvelle loi n'influence en rien cette faculté examinée très restrictivement par les juridictions et donc très rarement pratiquée.

La nouvelle loi n'y change rien. Cette possibilité existe déjà. Elle est de droit fédéral.

Il faut ici rappeler que le propriétaire ne pourra vendre qu'à un locataire en place depuis 5 ans. La seule qualité de locataire garantit l'ensemble des protections attachées à ce statut et notamment la protection contre les congés ou contre toute forme de pression.

Un plafond solide à CHF 6'900.- par m² PPE

Alors que les lois genevoises, notamment la LDTR et la LGZD, comportent des mécanismes de contrôle des loyers ou des prix, les opposants avancent de mauvaise foi – car ils n'ignorent pas la réalité - que le plafond de CHF 6'900.- par m² PPE serait contraire au droit supérieur (garantie de la propriété) et donc susceptible d'être cassé par les juridictions.

Cette assertion démontre que ce qui ennuie vraiment les opposants, c'est que la nouvelle loi contient un plafond de prix très abordable. Il est très intéressant pour les locataires. Ce plafond a été fixé en fonction des loyers médians contrôlés par l'Etat comme étant ceux qui répondent aux besoins prépondérants d'intérêt général de la population.

En réalité ce plafond est solide et il est très peu vraisemblable qu'il puisse être attaqué avec succès devant les tribunaux.

En effet, la situation actuelle est plus restrictive pour le droit de la propriété puisque la loi prévoit une interdiction de vente par principe et une éventualité de vente par dérogation seulement. L'usage très restrictif de cette dérogation est devenu une quasi-interdiction de vente.

Dans un contexte similaire, le Tribunal Fédéral a récemment indiqué que l'atteinte portée au droit de la propriété par la limitation dans la faculté d'aliéner ou de louer le bien, n'est pas selon lui, une atteinte à l'essence même du droit de la propriété mais seulement à un aspect de celui-ci. Par là même, il a admis cette atteinte pour justifier la restriction du droit de la propriété au regard de l'intérêt public qu'il y a de favoriser l'accession à la propriété.

Dès lors que la nouvelle loi permet, par principe, de vendre avec des conditions particulières dont celle d'un prix plafond, elle est moins incisive pour la propriété que le régime actuel et ne contrevient donc certainement pas au droit supérieur.

Une analyse des jurisprudences qui confirment les prix plafond LGZD ou LDTR (après rénovation) mènent à la même conclusion. Les principes généraux sont respectés et la jurisprudence n'a pas de raison de changer.

Les opposants sont de mauvaise foi.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Il n'y aura pas de modification de pratique dans le choix des locataires

Selon certains opposants à la loi, il s'agirait pour les propriétaires de discriminer les locataires à l'entrée en ne choisissant que ceux disposés à acheter 5 ans plus tard.

Cette crainte n'a guère de sens, tout d'abord au regard du délai - relativement long - de 5 ans après lequel seulement le locataire peut se porter librement acquéreur de son appartement.

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

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

Ce qui importe réellement c'est le nombre de logements et pas leur type

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

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

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

Laisser penser qu'une majorité des locataires genevois acquerront leur appartement est erroné et ne vise qu'à agiter une potentielle menace qui n'existe pas. D'une part, tous ne souhaitent pas devenir propriétaires, quand bien même cela pourrait être avantageux.

D'autre part, une grande partie des propriétaires genevois ne souhaite pas vendre. Ainsi, les caisses de pensions et les propriétaires institutionnels qui ont agrandi leur parc ces dernières années et ne cessent de l'agrandir, ne souhaitent pas vendre.

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

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





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Les propriétaires réaliseront des bénéfices raisonnables

Les opposants à la loi condamnent l'enrichissement des propriétaires qui résulterait de la vente d'appartements précédemment loués. Il s'agit dans un premier temps d'affirmer que cet enrichissement est largement limité puisque le prix de vente est plafonné à CHF 6'900.- le m² PPE. Dans un second temps, l'on ne voit pas en quoi un bénéfice issu de la détention et de la gestion d'un bien immobilier serait problématique.

Il faut rappeler que les propriétaires immobiliers contribuent très largement aux recettes fiscales cantonales que ce soit à travers l'impôt sur le revenu (y compris la valeur locative), l'impôt sur la fortune, l'impôt sur les gains et bénéfices immobiliers, les droits de mutation et les nombreuses taxes qu'ils doivent assumer. Ils contribuent ainsi très largement aux prestations de l'Etat.

Libérez les locataires !

Une partie importante des Genevois souhaitent devenir propriétaires, il ne faut pas les en empêcher par dogme !

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

Cette posture est irrespectueuse envers les locataires et ne sert pas leurs intérêts.

Contraints d'avoir à rétablir la vérité par rapport aux arguments des opposants à la loi nous rappelons, en bref, ses bénéfices :

Pour le locataire :

- répondre à un idéal
- éviter de déménager
- disposer d'un bien et pouvoir le transmettre
- éventuellement diminuer son loyer

Pour le propriétaire :

- réaliser un capital sans être obligé de vendre l'immeuble en entier

Consulter : www.rachetersonlogement.ch





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Contact :

Christophe Aumeunier, Secrétaire général : tél. 079 668 53 75

La CGI en bref...

La CGI est présidée par M. Bertrand Reich.

Son Secrétaire général est M. Christophe Aumeunier.

Active depuis 95 ans, la CGI compte 6'600 membres, propriétaires immobiliers.

Association sans but lucratif, la CGI

- s'engage pour la promotion et la défense de la propriété ;
- représente les propriétaires auprès des autorités ;
- propose des solutions à tous les problèmes se rapportant à l'immobilier.

Elle a aussi pour but de favoriser l'accès à la propriété et accueille en son sein les futurs propriétaires.

www.cgionline.ch