Loyers

Des villes décident de s errer la vis aux bailleurs

Plusieurs métropoles ont pris récemment des mesures, parfois drastiques, contre la flambée des loyers. Dans l'arc lémanique, où se loger coûte cher, ces décisions divisent

Fabrice Breithaupt

Un vent de révolte souffle-t-il actuellement sur le marché du logement locatif? Le marché de l'immobilier est-il sur le point de ne plus dicter sa loi? Les propriétaires et les investisseurs ont-ils fini d'imposer leurs prix et, pour certains d'entre eux, d'abuser de la situation et de se «gaver» sur le dos des locataires? Ces questions peuvent se poser alors que plusieurs métropoles dans le monde ont pris récemment des mesures, parfois chocs, pour calmer le jeu sur le terrain du marché locatif.

La dernière en date est Paris. Les autorités municipales de la capitale française ont décidé de plafonner les loyers (hors charges). Depuis le 1er juillet et pour cinq ans, les baux signés ou renouvelés à partir de cette date doivent respecter un loyer de référence par mètre carré habitable. Sans trop entrer dans les détails, ce loyer étalon est fixé chaque année par arrêté du préfet, en tenant compte du type de logement et de l'année de construction de l'immeuble. Un loyer de référence est déterminé pour chacun des 80 quartiers de la Ville Lumière. Il peut être majoré si le logement offre des caractéristiques de localisation ou de confort particulières. Dans tous les cas, le loyer proposé ne doit pas excéder de 20% le loyer étalon du secteur considéré. En cas de dépassement, le bailleur risque une amende de 5000 à 15 000 euros (l'équivalent de 5600 à 16 800 francs). Parallèlement, la Ville de Paris essaie de lutter contre les effets négatifs du phénomène Airbnb.

Geler les loyers

Ailleurs en Europe, la municipalité de Berlin a annoncé il y a quelques jours *(lire notre édition du 22 juin)* qu'elle allait geler et plafonner les loyers de quelque 1,6 million de logements anciens du parc locatif privé (les logements sociaux et ceux qui n'ont pas encore été loués n'étant pas concernés). En outre, les locataires estimant leur loyer trop élevé auront le droit de le faire vérifier et, si besoin, de déposer un recours. En cas d'infractions, les bailleurs risquent de très lourdes amendes; jusqu'à 500 000 euros (soit 560 000 francs). Le projet de loi doit être voté cet automne. La mesure doit entrer en vigueur dès 2020 pour cinq ans avec un effet rétroactif au 18 juin 2019. Cette décision sera alors une première en Allemagne. Elle pourrait servir d'exemple à d'autres grandes villes outre-Rhin touchées, elles aussi, par une crise du logement, comme Munich, Hambourg ou Francfort.



François Bellanger
Avocat, professeur de droit à l'UNIGE



Christian Dandrès
Membre du comité de l'ASLOCA Suisse, député PS au Grand Conseil de Genève



Olivier Feller
Secrétaire général de la FRI, directeur de la CVI, conseiller national PLR



Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la CGI



Frédéric Dovat
Secrétaire général de l'USPI Suisse et de l'USPI Vaud

De l'autre côté de l'Atlantique, c'est l'État de New York qui vient d'adopter, en juin également, une loi destinée à enrayer la disparition des logements à prix abordables. La nouvelle réglementation supprime une série de dispositions qui permettaient aux bailleurs de contourner l'encadrement des loyers lors d'un changement de locataire ou lors de travaux de rénovation. Ces dispositions ont ainsi entraîné la soustraction d'environ 300 000 habitats du parc de logements à loyers régulés de la Grosse Pomme depuis 1994. Le texte ne porte que sur les logements construits avant 1974 et comprenant 6 logements ou plus. Il concerne néanmoins quelque 2,4 millions de New-Yorkais (sur une population totale d'environ 8,5 millions d'habitants) qui vivent dans près d'un million d'appartements aux loyers toujours encadrés aujourd'hui.



La municipalité de Paris (ci-dessus) encadre depuis ce lundi les loyers. Celle de Berlin (en haut à droite) veut les geler et les plafonner dès 2020. Et l'État de New York (en bas à droite) a adopté il y a quelques jours une loi pour enrayer la disparition des logements à prix abordables. PHOTOS: KEYSTONE/REUTERS/REUTERS





Enjeu d'équilibre social

Si ces mesures, parfois chocs, sont plus ou moins différentes les unes des autres, toutes sont provoquées par la même cause: la spéculation immobilière avec ses corollaires; la flambée des loyers (selons nos sources, ils ont doublé en dix ans à Berlin et ils sont deux fois plus élevés en moyenne à Paris qu'ailleurs en France) et la gentrification de rues ou de quartiers entiers. Toutes visent aussi les mêmes objectifs: juguler la hausse des loyers, maîtriser le marché locatif et apaiser la grogne populaire. Un enjeu d'équilibre, de justice et de sécurité sociales, économiques et politiques. Peut-être aussi un intérêt électoraliste pour les municipalités concernées. Toutes ces décisions ont également pour point commun d'irriter les propriétaires immobiliers (particuliers ou investisseurs institutionnels), ainsi générés dans la libre gestion de leurs biens et dans la réalisation de leurs objectifs de rentabilité.

Que pense-t-on de ce type de mesures dans l'arc lémanique, l'une des régions de Suisse où la cherté du logement grève le budget de bien des foyers? C'est l'une des questions que nous avons posées à différents acteurs du marché local de l'immobilier. Si la plupart s'accordent à dire que se loger «à des conditions acceptables» est un droit fondamental, les points de vue divergent par contre quant à la manière de maîtriser l'évolution des loyers et donc de garantir ces mêmes «conditions acceptables» pour tous.

Membre du comité de l'ASLOCA Suisse et député socialiste au Grand Conseil de Genève, Christian Dandrès estime que la décision de Berlin de geler les loyers est «une solution intéressante née d'une grave crise du logement». «En Suisse, il serait possible de prévoir une alternative, en s'inspirant des cantons dont la législation prévoit un contrôle des loyers après travaux, comme à Genève avec la LDTR. À la conclusion d'un bail, celui qui souhaite majorer le loyer devrait solliciter une autorisation. L'État pourrait alors s'assurer que la hausse n'est pas abusive. Les loyers des baux anciens, souvent plus abordables, resteraient donc accessibles. Quant aux loyers des baux récents, déjà abusifs, le bailleur devrait avoir l'obligation de répercuter automatiquement les baisses du taux hypothécaire.»

Olivier Feller, directeur de la Chambre vaudoise immobilière (CVI) et secrétaire général de la Fédération romande immobilière (FRI, structure qui fédère la plupart des Chambres immobilières cantonales romandes, lesquelles défendent les intérêts des propriétaires), se montre dubitatif: «Ces mesures suscitent chez moi surtout des interrogations; notamment, quelle est la base légale qui permet à des communes de plafonner les loyers? Et quels sont les critères utilisés pour déterminer un plafond adéquat?»

Conséquences néfastes redoutées

Secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière (CGI), Christophe Aumeunier est franchement plus critique. Le responsable, qui qualifie le gel des loyers de mesure «extrême» et qui «confine à l'arbitraire puisqu'on ne prendra pas en compte la situation particulière de chaque cas d'espèce», redoute une cascade d'effets potentiellement pervers: «On risque de voir toute une série de propriétaires qui, jusqu'alors, n'avaient pas ou peu augmenté leurs loyers, procéder à des hausses dès l'annonce de la mesure et avant son entrée en vigueur. De plus, cela va immanquablement détourner les investisseurs qui seraient susceptibles de construire des logements: le déséquilibre entre l'offre et la demande ne fera que s'aggraver dans le sens de la pénurie de logements qui péjore la situation des locataires. En outre, pendant la période de gel de cinq ans, les bailleurs ne pourront plus rentabiliser leurs investissements pour rénover et économiser l'énergie, ce qui contrevient donc, dans les faits, aux mesures d'économie d'énergie et au passage à des énergies indépendantes des énergies fossiles. Par ailleurs, les petites et moyennes entreprises de gypserie-peinture, parquet, carrelage, cuisine, électricité, etc, seront touchées de plein fouet, d'où un manque à gagner pour elles et des risques de chômage pour leur personnel.» Pour Christophe Aumeunier, c'est clair: «Berlin n'a rien à gagner dans cette mesure.»

Tout aussi critique, Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI (Union suisse des professionnels de l'immobilier) Suisse et de l'USPI Vaud, juge que la décision berlinoise est «drastique», «disproportionnée» et «manque sa cible»: «Elle ne règle pas le problème de fond, c'est-à-dire le déséquilibre entre l'offre et la demande.» D'après lui, la «vraie mesure» pour faire baisser les loyers est de «construire davantage» et ainsi «d'augmenter le niveau de l'offre»: «L'État a ici un rôle important à jouer, notamment en allégeant la réglementation en matière de construction.» Et le responsable de noter que «les locataires qui sous-louent sur Airbnb le logement qu'ils occupent contribuent, eux aussi, au renchérissement des loyers».

Plus nuancé, François Bellanger, avocat et professeur de droit immobilier à l'Université de Genève, parle de «mesures strictes mais compréhensibles humainement dans une situation de crise», tout en s'interrogeant sur leur efficacité et leurs conséquences dans le temps. Pour lui, «les mesures trop strictes ne constituent pas toujours les meilleures solutions pour régler un problème» et «l'interventionnisme de l'État peut avoir des effets néfastes»: «Le logement est un marché comme un autre. Renforcer la position de la partie faible, les locataires, comme le fait le droit fédéral est juste, mais vouloir imposer des prix artificiellement bas est dangereux. C'est un mécanisme propre à un système d'économie planifiée, comme dans les anciens pays communistes, et cela risque de créer des distorsions défavorables aux locataires à moyen et à long terme pour régler un problème sur le court terme.»

Hausse de loyers: locataires suisses suffisamment protégés?

● Les dispositions déjà prévues actuellement dans le cadre législatif suisse pour la protection des locataires seraient-elles suffisantes ou auraient-elles besoin d'être renforcées? Comme par rapport aux mesures drastiques prises par certaines villes pour réguler les loyers *(lire ci-contre)*, les avis de nos intervenants divergent à nouveau.

Professeur de droit immobilier à l'UNIGE, François Bellanger pense que le droit du bail fédéral, notamment la possibilité offerte aux locataires du pays de contester le loyer initial du bien qu'ils occupent, complété par certaines lois cantonales en faveur des locataires, comme la LDTR dans le canton de Genève ou la L3PL dans le canton de Vaud, est «suffisant pour limiter la spéculation immobilière et ses impacts. Des mesures aussi drastiques qu'à Berlin sont donc inutiles», estime-t-il. Olivier Feller, responsable de la CVI et de la FRI, qui est aussi député libéral-radical au Conseil national, pense qu'en Suisse du reste, «les communes n'auraient pas la compétence juridique de plafonner les loyers de façon indifférenciée sur leur territoire».

Dans le milieu de l'immobilier, la possibilité de contester le loyer initial après la signature du contrat de bail agace. Pour Frédéric Dovat, responsable de l'USPI Suisse et de l'USPI Vaud, elle est «contraire au principe général des contrats, selon lequel on ne revient pas sur la parole donnée lors de la conclusion de l'acte»: «C'est une exception à la règle que nous déplorons. Cela étant dit, le droit du bail fonctionne différemment et les propriétaires comme les locataires doivent s'y conformer.» Christophe Aumeunier, responsable de la CGI, abonde: «C'est une forte entorse à la liberté contractuelle. Elle ne doit pouvoir se faire que si le locataire démontre une gêne particulière à la conclusion du contrat».

Ces critiques par rapport à certains aspects du droit du bail en faveur des locataires, Christian Dandrès, membre du comité de l'ASLOCA Suisse, les connaît bien. Pour lui, au contraire, «le droit du bail est aujourd'hui insuffisant pour protéger efficacement les locataires. Les fortes hausses au changement de locataire le montrent», estime-t-il. Et «même insuffisante, cette protection est en ce moment attaquée par les représentants des milieux immobiliers au Parlement fédéral». Dans ce contexte, pas question de baisser la garde: «L'ASLOCA devra certainement lancer un référendum prochainement», prévient-il. Le défenseur des locataires estime que la protection contre les loyers abusifs «souffre d'une grande faiblesse»: «Elle n'est pas automatique. C'est au locataire d'agir en justice. À Genève, l'ASLOCA a obtenu l'accès gratuit au juge en matière de bail. Mais tel n'est que rarement le cas ailleurs en Suisse. Ainsi, peu de locataires contestent leur loyer initial ou sollicitent une baisse lorsque le taux hypothécaire de référence diminue.»

Olivier Feller se veut consensuel. Si peu de locataires usent de ce droit, c'est parce que, selon lui, «dans la plupart des cas et contrairement à certains préjugés», les relations entre les locataires et les bailleurs «sont harmonieuses». Il cite un sondage commandé au début de cette année par la CVI et l'USPI Vaud, selon les résultats duquel les locataires vaudois sont 88% à se déclarer satisfaits de leur logement et 75% à considérer leur loyer comme correct, voire plutôt bon marché. «La situation globale est bien meilleure que ce qu'on imagine parfois. Les excès sont le fait de petites minorités, que l'on peut retrouver chez les bailleurs mais aussi chez les locataires», conclut-il. **F.B.**

La chronique du notaire

Décès: les droits du conjoint survivant



Jérôme Schöni
Chambre des notaires de Genève

Seul propriétaire de votre appartement ou de votre maison, ou copropriétaire avec votre conjoint, vous y vivez tous les deux et aimeriez qu'à votre décès votre conjoint puisse continuer à y vivre en toute tranquillité.

Si vous êtes mariés avec des enfants, ce sont ces derniers et votre conjoint survivant qui sont vos seuls héritiers réservataires. En effet, en présence de descendants, le conjoint se partage la succession avec les enfants et se retrouve dès lors copropriétaire de l'appartement ou de la maison familiale avec eux. Cela a pour conséquence, notamment, que toutes les décisions concernant ce bien immobilier ne pourront pas être prises exclusivement par le conjoint survivant, lequel pourrait même se voir imposer certaines décisions par les autres copropriétaires, ou être poussé à payer un loyer, à quitter les lieux ou même à vendre. Il pourrait aussi se voir refuser certaines de ses demandes (rénovation, emprunt supplémentaire, etc).

Mais beaucoup de propriétaires mariés n'ont pas d'enfant. Nombreux sont ceux qui pensent que, sans enfant, leur conjoint héritera seul de tous leurs biens et, notamment, de leur bien immobilier. Or, ce n'est pas automatiquement le cas. En effet, en l'absence de descendant, le bien immobilier ainsi que tous les autres actifs successoraux reviendront, de par la loi, pour partie au conjoint survivant, mais pour partie aussi aux parents du défunt, à défaut à ses frères et sœurs ou à défaut encore à ses neveux et nièces ou à leurs descendants. Le conjoint survivant se retrouve ainsi à devoir partager la fortune du couple avec la famille du défunt, avec qui il n'a parfois plus aucun contact. Il deviendra dès lors copropriétaire de l'appartement ou de la maison avec d'autres membres de la famille, alors que ce n'était pas forcément le souhait du défunt.

Pour éviter tout problème et permettre au conjoint survivant de rester vivre dans l'appartement ou la maison familiale en toute tranquillité et aussi longtemps qu'il le souhaite, il est nécessaire d'établir un testament ou, selon les cas, un pacte successoral afin de lui léguer l'usufruit sa vie durant du bien immobilier, voire de le lui attribuer entièrement en pleine propriété, ou de le lui attribuer en partie en pleine propriété et en partie en usufruit. Une modification du régime matrimonial peut également, dans certains, cas s'avérer très utile. La solution retenue dépendra du régime matrimonial des époux, de leur situation familiale et de leur situation patrimoniale.

Votre notaire sera à même de vous conseiller sur la meilleure formule à adopter et de vous préparer tous les documents nécessaires pour votre situation.

https://notaires-geneve.ch

PUBLICITÉ

Tribune de Genève Supplément ImmoPlus

Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ?
Envoyez-la à **votredroitimmo@tdg.ch**



Me François Zutter
Avocat
Asloca Genève



Me Roman Seitenfus
Avocat
Asloca Geneve



Me Christophe Aumeunier
Avocat conseil, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière



Me Laure Meyer
Avocate conseil, Chambre genevoise immobilière

Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis
dans le supplément ImmoPlus
de la *Tribune de Genève*, sous la rubrique
« **C'est votre droit** ».

C'est votre droit

Punaises de lit: qui paie les autres frais?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à *votredroitimmo@tdg.ch*



François Zutter
Avocat,
ASLOCA Genève

Question de Simon T. à Genève: «Je rebondis sur la question traitée dans l'édition des 22-23 juins derniers de ce supplément portant sur un problème lié aux punaises de lit et aux frais de désinfestation. Ma régie a payé ces frais, mais elle refuse de payer les frais de traitement de mes affaires personnelles et de rembourser les meubles que j'ai dû jeter. Est-ce juste?»

La présence de punaises de lit dans un appartement est un défaut de la chose louée dont l'élimination incombe au bailleur (selon les articles 256 et 259a du Code des obligations). Toute dérogation figurant dans un contrat est nulle (art. 256 al.2 CO). Malheureusement, on voit de plus en plus de telles clauses nulles, même dans des baux conclus par de grandes caisses de pension. Par exemple: «Le locataire est tenu d'informer immédiatement le bailleur de la présence de punaises de lit dans son appartement. Le locataire est rendu attentif au fait que la désinfection du logement est obligatoire et que le coût du traitement sera intégralement à sa charge». Cette clause n'a pas de valeur.

Non seulement le coût du traitement est à la charge du propriétaire, mais le locataire a le droit de réclamer une diminution de loyer pour les nuisances subies (art. 259 d CO) mais encore le remboursement de ses frais (art. 259e CO).

Ces frais peuvent consister dans la congélation des affaires personnelles du locataire. Malheureusement, aucune assurance ne couvre ces frais, en particulier pas l'assurance ménage du locataire.

Comme l'a indiqué récemment le Tribunal fédéral, ces frais sont à la charge du bailleur, sauf s'il arrive à démontrer qu'aucune faute ne lui est imputable. Selon le système de la loi, la faute du bailleur est présumée: il lui appartient donc de prouver avoir pris toutes les précautions pour éviter le dommage. (Arrêt du TF du 11 octobre 2018, concernant une affaire genevoise).

Cette preuve sera difficile, vu le manque d'information et de mesures de prévention des régies genevoises. En effet, elles n'ont effectué aucune information systématique aux locataires depuis l'apparition des punaises de lit à Genève. Elles ne font aucune détection préventive. Comme on l'a vu, elles se contentent, en général, d'insérer des clauses nulles dans les contrats.

Pour obtenir le remboursement des frais qu'il a subis, le locataire doit saisir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Rappelons que cette procédure est gratuite.

www.asloca.ch

PUBLICITÉ

