

Les congés-ventes explosent à Genève. L'Asloca traite, à ce jour, plus de 500 cas

Maha 9 9 2010

LOGEMENT La pierre attise toutes les convoitises. Les investisseurs sont particulièrement attirés par des immeubles anciens: un changement de locataire, voire la vente des appartements, leur permet sans souci de réaliser des plus-values moyennes de 40%, voire de doubler leur mise.

Elisabeth Eckert
elisabeth.eckert@edipresse.ch

Des dossiers, Christian Dandrès en traite à la pelle. Actuellement, l'Association suisse des locataires (Asloca), à Genève, s'occupe de plus de 3000 litiges. Dont quelque 500 cas touchant directement à des congés brutaux, consistant à chasser les locataires de leur logement, afin de le relouer plus cher, voire de le vendre au plus offrant...

Des cas de figure, l'avocat de l'Asloca en voit dès lors beaucoup, souvent dramatiques. «Mais récemment, raconte-t-il, l'une de mes clientes a heureusement gagné au Tribunal fédéral.» Et pour cause! Il s'agissait là

d'une dame âgée et invalide, locataire depuis des décennies de son appartement. Sa seule joie était l'entretien d'un petit jardin qui jouxtait son logement. Il y a quelques mois, elle reçoit une lettre lui signifiant la résiliation de son bail. Motif invoqué: le propriétaire veut récupérer cet appartement pour y loger son fils. «La loi fédérale permet en effet ce scénario», précise bien Me Dandrès. Sauf lorsque la mesure paraît disproportionnée et, surtout, lorsque la bonne foi du propriétaire est sujette à caution.

Les préférences du chien...

Dans le cas de cette dame âgée, la mauvaise foi du bailleur s'est affichée jusqu'à la Cour suprême. Il s'est, en effet, avéré que le logement voisin de Mme Y. – identique en tous points – s'est libéré au même moment. «Le fils du propriétaire aurait tout à fait pu y habiter, raconte encore l'avocat de l'Asloca. Mais le propriétaire n'a rien voulu savoir. Il a affirmé devant le TF qu'en fait c'était son chien qui préférerait ce jardinet plutôt quel'autre...» Les juges de Mon-Repos viennent de se faire une joie de le débouter!

Depuis que «Le Matin Dimanche» a révélé l'expulsion que subit une quinzaine de locataires à Champel, dont

EN CHIFFRES

468 MILLIONS

de francs: tels sont les impôts record perçus en 2009 par l'Etat de Genève sur les plus-values immobilières.

+ 20%

de hausse de loyer moyenne, à chaque changement de locataire.

18,7%

de rendement, dégagés en 2009, par les fonds immobiliers.

Pierre Muller, ancien maire de Genève («LMD» du 14 novembre 2010), les langues se délient, découvrant une réalité qui n'a rien de l'exception: «Soit vous achetez, soit vous déguerpissez!» Aux 10-14 avenue de Champel, les appartements, certes spacieux, sont ainsi à vendre à des prix exorbitants (quelque 4,5 millions de francs). A ce tarif, les nouveaux propriétaires (via la SA Héron Champel), Neil Berdugo et Jérémy Abit-

tan, réaliseront, à chaque cession, un bénéfice dépassant les 100%!

«On observe une véritable recrudescence de ces cas, qui concernent très majoritairement des appartements anciens, occupés depuis des années par les mêmes locataires», dénonce Christian Dandrès. Tant la loi cantonale (LDTR) que la loi fédérale sur le droit de bail limitent en effet les augmentations de loyer tant qu'un même locataire occupe le bien. «Les propriétaires, dès lors, recourent de plus en plus au non-renouvellement des anciens baux et au changement de locataire, pour hausser à leur guise les loyers.»

Les résiliations économiques, dès lors, se multiplient à Genève. Pour preuve. Selon l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), l'écart que l'on observe aujourd'hui entre le prix d'achat d'un bien immobilier et sa revente s'établit en moyenne entre 30 et 40%. Avec l'exemple de Héron Champel SA, on voit qu'un doublement du bénéfice net est même tout à fait possible... Et, à chaque changement de locataire, la hausse atteint en moyenne 20%.

Rendements de près de 10%!

Cet emballement des prix se reflète directement dans les recettes fiscales

perçues sur les transactions immobilières. Pour l'Etat de Genève, ces dernières sont passées de 390 millions de francs en 2008 à 468 millions de francs en 2009 (derniers chiffres connus). C'est tout simplement un record historique! Et l'on comprend pourquoi... Comme le démontrent Fredy Hasenmaile et Philippe Kaufmann, économistes au Credit Suisse, «les instruments de placement immobilier helvétique cotés en Bourse sont parvenus à bien surmonter la crise financière. Avec 18,7%, les rendements réalisés en 2009 ont été exceptionnellement élevés.»

La pierre est ainsi devenue l'eldorado de l'investisseur, bien plus que le marché actions ou obligataire. Et cela, au détriment des locataires... «Heureusement, conclut Christian Dandrès, le Tribunal fédéral met de plus en plus souvent son veto à des congés qui dénotent clairement une attitude déloyale, résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts du bailleur et ceux du locataire.» Les batailles juridiques, elles, ne font hélas que commencer. ●

 www.lematin.ch/conge
Réagissez! Que faire face aux investisseurs?