



votation du 27 septembre



NON au retour des
congés-ventes !

Objet n°3 : NON à la loi 13025

NON au retour des congés-ventes ! NON à la loi 13025 qui entraînera de nouvelles vagues de résiliations de baux pour relouer plus cher

Une épidémie de congés frappe les locataires dans toute la Suisse : **les congés-rénovation pour relouer beaucoup plus cher.**

Les plus durement touchés sont les locataires de longue date, souvent âgés. A Genève, la LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations) introduite grâce à feu Christian GROBET a endigué ce fléau pendant 40 ans, comme le démontre une statistique de l'Ecole polytechnique fédérale¹ pour les années 2015-2020 :

Agglomération	Locataires expulsés suite à une démolition	Locataires expulsés suite à une rénovation totale	Total des locataires de longue date, expulsés suite à une démolition ou à une rénovation totale	Pourcentage des locataires expulsés, comparé à la population totale de l'année 2020
Zurich	7'523	7'120	14'373	1.02
Bâle	1'101	2'521	3'622	0.66
Berne	258	1'575	1'833	0.43
Lausanne	508	471	979	0.23
Genève	155	312	467	0.08

Mais des assurances suisse-allemandes, des banques et des fonds de pension commencent à notifier des **congés-rénovation en masse** aussi à Genève. En janvier, des dizaines de locataires ont reçu des résiliations de baux au boulevard Carl-Vogt. Ces propriétaires donnent aussi des **congés-rénovation individuels**. Par exemple, la Zurich assurances a résilié un bail vieux de 30 ans d'une femme de 72 ans, à faible revenu, pour rénover cuisine et salle de bains !

Chasser tous les locataires d'un immeuble pour faire des travaux est un prétexte. Le but des propriétaires est de relouer ensuite beaucoup plus cher.

La loi 13025 soumise au référendum vise le même objectif que les congés-rénovation abusifs. En réalité, elle veut ajouter un nouveau motif de résiliation à une liste déjà beaucoup trop longue.

La loi actuelle permet déjà à un locataire d'acheter son logement, mais avec l'accord de 60% des locataires en place ; **si cette protection tombe des centaines d'immeubles à loyer abordables seront vendus à la découpe**, comme c'était le cas dans les années 1980.

Le peuple a déjà refusé cette supercherie en 2016, et le Grand Conseil a rejeté une loi presque identique en 2023.

La loi 13025 est pire que les précédentes. Le délai pendant lequel le locataire doit habiter le logement avant d'acheter est encore plus court que dans la loi Zacharias, 3 ans au lieu de 5 ans ! Il s'agit de l'ancien député MCG Ronald Zacharias, qui falsifiait des avis de fixation du loyer avec son associé.

Méfiez-vous des spéculateurs qui prétendent vouloir faire le bien des locataires.

Les spéculateurs qui ont écrit cette loi 13025 prétendent permettre « à un locataire souhaitant **librement acheter** » son appartement de le faire.

La prétendue protection prévue dans la loi 13025 ne vaut rien ! Elle ne sert qu'à faire passer la pilule pour le retour des congés-ventes.

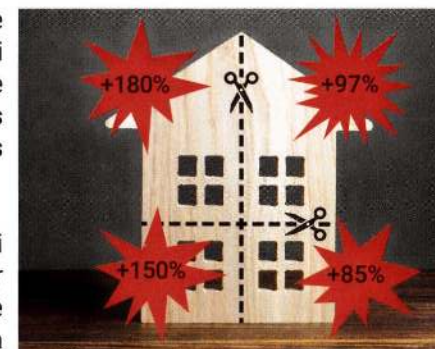
La « liberté » d'acheter ou non est une mauvaise plaisanterie au vu de la jurisprudence fédérale qui permet tous les abus des propriétaires en matière de congés ! **Cette jurisprudence admet même les congés pour relouer plus cher ou pour vendre plus cher à un tiers.**

Il ne fait donc aucun doute que le propriétaire qui donnera le congé au motif qu'il souhaite relouer à quelqu'un de son choix pour lui faire profiter de la possibilité d'acheter entre dans les clous de la jurisprudence.

Le propriétaire n'aura ainsi pas même besoin d'utiliser un artifice si le locataire d'un logement à loyer encore abordable refuse l'offre d'acheter (discrète et difficile à prouver).

Le plus simple encore pour le propriétaire consistera à **imposer au locataire un bail non renouvelable de 3 ans**, comme le fait la Zurich Assurances, entre autres. Au terme du bail, le locataire n'aura d'autre choix que d'acheter ou de partir.

Ainsi gare à celles et ceux qui n'ont pas assez de fortune pour acheter. **Il leur sera encore plus difficile à l'avenir de trouver un logement.**



Et quand bien même l'appartement serait vendu, très certainement **seuls les amis des spéculateurs en profiteraient** après qu'on vous aura donné le congé.

Cette loi 13025 donnera la possibilité de résilier pour relouer à un tiers pistonné pour acheter le logement après 3 ans de location. Leurs proches et amis pourront spéculer plus tard, comme ils l'ont fait avec les PPE en zone de développement dans le secteur de la Tulette à Cologny. Ce scandale avait amené l'ancien Conseiller d'Etat radical Longchamp à proposer une loi pour l'empêcher, qui n'a été adoptée que grâce au soutien de personnes proches de l'ASLOCA.

Les libéraux rejouent cette mauvaise pièce avec leur loi 13025, mais à beaucoup plus large échelle puisque tous les logements locatifs sont potentiellement menacés !

Conclusion

La loi 13025 péjorera la situation de la majorité de la population au profit de quelques propriétaires.

De très nombreux logements locatifs à loyers abordables disparaîtront. Seront particulièrement visés les appartements ayant des baux plus anciens avec des loyers modestes, comme ce fut le cas dans les années 1980 avant que soit introduite en votation populaire la loi (LDTR) que les spéculateurs veulent sabrer.

Et ne nous laissons pas bernier. Cette loi ne donnera aucun droit au locataire d'acheter son logement.

C'est toujours le propriétaire qui décidera s'il souhaite vendre et à qui. Il vendra un vieux logement à un montant plafonné au prix du neuf. Cette loi avantage donc le bailleur de tous points de vue : vendre du vieux au prix du neuf / chasser un locataire en place pour relouer beaucoup plus cher.

En revanche, l'ensemble des locataires subira les conséquences de cette loi. Le nouveau propriétaire pourra revendre après 5 ans ou le relouer sans limite de prix ou de loyer. Une explosion des loyers s'en suivra, beaucoup plus élevée que si l'immeuble était resté sans vente à la découpe.

En fait, cette loi 13025 nous ramène à la spéculation des années 1960 et 1980. Renvoyons le paquet à son expéditeur - paquet qui est une véritable tromperie sociale, politique et économique.

votation du 27 septembre : **NON** au retour des congés-ventes !