

(Séance du mardi 3 février 2009)

MOT
(09_MOT_060)

Motion Jean-Michel Dolivo et consorts pour renforcer les droits des locataires dans la loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR)

Développement

Les soussigné-e-s demandent au Conseil d'Etat de renforcer les droits des locataires dans la LDTR, notamment en introduisant une obligation pour le propriétaire d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter, en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de l'art. 4 LDTR. Il leur impartit un délai de 30 jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles, et ce après leur avoir exposé son projet et les avoir informés de la modification de loyer qui en résulte, qu'il proposera aux autorités compétentes.

Souhaite développer et demande le renvoi en commission.

Lausanne, le 27 janvier 2009.

(Signé) *Jean-Michel Dolivo et 24 cosignataires*

M. Jean-Michel Dolivo : — Ma motion concerne un point particulier de la loi sur les démolitions, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR), à savoir la consultation des locataires. Les locataires ne sont pas consultés dans le cadre des procédures d'autorisation existantes. Tout se passe entre propriétaires, bailleurs, collectivités publiques, communes et canton. C'est souvent au moment où les décisions sont déjà prises que les locataires apprennent que des travaux de démolition, de transformation sont prévus, cela parce qu'ils ne sont pas attentifs aux publications dans la *Feuille des avis officiels du canton de Vaud (FAO)*. C'est quand ils reçoivent une majoration importante de leur loyer ou son annonce qu'ils se rendent compte que ces travaux auront lieu.

La motion que je propose est d'introduire un droit de consultation préalable et d'information des locataires, au moment où le bailleur propriétaire à l'intention d'exécuter des travaux de transformation ou de rénovation de l'immeuble.

Le fait de ne pas être consulté ni informé provoque des litiges. On a pu lire dans la presse que, dans certains cas, c'est le bailleur propriétaire qui avait dû arrêter les travaux en cours d'exécution en raison des procédures en cours entamées, par les locataires contestant le bien-fondé des travaux entrepris. Par exemple, la démolition des colonnes de chute n'était pas nécessaire aux yeux des locataires. C'est même le contraire, puisque les cuisines telles qu'elles étaient pouvaient rester en l'état, étaient même pratiques et correspondaient au besoin des locataires.

C'est le genre de question qui se pose pour les locataires. Un immeuble, même s'il n'appartient pas aux locataires, est un bien dont ils ont l'usage et dont ils paient l'usage à travers le paiement du loyer. Ils ont par conséquent leur mot à dire en termes de consultation et d'information par rapport aux travaux en cours ou prévus dans leur immeuble.

M. Armand Rod : — Il serait regrettable que cette motion, telle que développée et brièvement exposée par écrit, reste sans une réaction d'une partie de ce parlement. Mais je suis convaincu qu'il ne s'agit pas ici seulement de défendre les intérêts de la droite par rapport à la gauche du parlement.

Je vous rappelle qu'il s'agit d'une motion, mesdames et messieurs les députés. Le renvoi de cette dernière au Conseil d'Etat conclut en quelque sorte à une certaine — allons-y gaiement ! — copropriété et à un copouvoir de décision sur un bâtiment utilisé par des locataires. Je comprends M. le député Jean-Michel Dolivo qui, sur la lancée du dernier succès de la semaine dernière, veut encore aggraver la situation.

J'aimerais lui dire qu'il ne mesure pas tout à fait la portée de son intervention. J'ai déjà déclaré devant ce parlement et en d'autres lieux qu'il faut éviter de compliquer et de mettre des obstacles sur la route des investisseurs souhaitant réaliser — il y en a malheureusement de moins en moins, c'était le fondement de ma motion d'alors — des immeubles locatifs plutôt que des PPE, qui évitent les ennuis liés aux relations futures avec les locataires.

Si on veut continuer dans cette voie, il ne faudra pas s'étonner — cela a déjà été souligné dans ce parlement lors du premier débat sur ma motion, notamment par M. Junod — de l'état de situation futur du parc locatif, aujourd'hui déjà trop faible. Mais continuons, grâce à ce genre de motion, à dégoûter les investisseurs. Ainsi, monsieur Dolivo, vous arriverez aux logements d'Etat. C'est d'ailleurs le combat que vous livrez depuis de nombreuses années. Vous avez déjà constaté qu'ailleurs, il conduit à l'échec ; il conduira peut-être aussi à l'échec chez nous. Heureusement, vous faites partie d'une petite minorité et cela me console. Je vous invite à ne pas soutenir cette motion.

La discussion est close.

Dans son développement écrit, cosigné par au moins 20 députés, l'auteur demande le renvoi direct à l'examen d'une commission.

La motion est renvoyée à l'examen d'une commission.