

**RAPPORT DE MINORITE DE LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :**

Motion Jean-Michel Dolivo et consorts – Violation de l'obligation d'informer les locataires en cas de travaux dans leur immeuble, quelles conséquences ?

1. PREAMBULE

La minorité de la commission est composée de Mesdames les Députées Jessica Jaccoud (rapporteuse de minorité), Delphine Probst et Monique Ryf, ainsi que de Messieurs les Députés Yves Ferrari et Jean-Michel Dolivo.

2. RAPPEL DES POSITIONS

Les minoritaires renvoient les lecteurs au rapport de majorité (RC-MOT 18_MOT_040 maj).

3. POSITION DES COMMISSAIRES DE MINORITE

Pour rappel, et conformément à l'art. 6 LPPPL, le maître de l'ouvrage a l'obligation de consulter les locataires lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux de démolition, de transformation ou de rénovation du bâtiment.

Lorsque le maître de l'ouvrage dépose auprès de la commune concernée une demande de permis de construire, il doit y joindre un formulaire spécifique relatif à l'application de la LPPPL.

Une fois analysée par la commune, la demande de permis de construire est transmise à la Division logement qui rend une décision spécifiquement sur la conformité du projet à la LPPPL, notamment sur la base du formulaire indiqué ci-dessus.

Ni la LPPPL, ni son règlement ne prévoit de sanction spécifique à l'attention du maître de l'ouvrage dans l'hypothèse où la consultation des locataires prévues par l'art. 6 LPPPL n'est pas effectuée.

Lors de la séance de commission, le Chef de la Division logement a expliqué qu'aujourd'hui la demande de la preuve que le propriétaire a bien consulté les locataires n'est pas réclamée. Les décisions sont rendues sans avoir la preuve que cette démarche a été faite. Cela étant, la pratique de l'administration voudrait que celle-ci n'entre pas en matière sur le projet du maître d'ouvrage si la consultation auprès des locataires n'a pas été effectuée.

Lors de dite séance, le motionnaire a rappelé que la grande majorité des propriétaires et maître d'ouvrage respectaient la loi. Néanmoins, face à une minorité qui serait tentée de ne pas consulter les locataires, il était nécessaire qu'une base légale comprenant la sanctionner à apporter à un tel manquement était nécessaire, quand bien même la loi était entrée en vigueur il y a moins d'une année (ndlr: entrée en vigueur le 1er janvier 2018).

Dans ce sens, il a été expliqué par la cosignataire de la motion que cette dernière comporte deux volets :

- La question de la transmission, à l'autorité compétente du rapport de consultation, respectivement d'une coche sur un formulaire pour indiquer que la démarche a été faite.

- La sanction dans l'hypothèse où la consultation n'a pas lieu. Si on n'entre pas en matière pour une transmission automatique et qu'on reste dans le potestatif, alors quid si l'une ou l'autre des autorités constate que la consultation n'a pas eu lieu.

Aujourd'hui, si le Département refuse d'entrer en matière sur la demande d'autorisation de construire parce que la consultation n'a pas eu lieu, le propriétaire, respectivement le maître d'ouvrage, peut alors exiger du Département qu'une décision formelle soit rendue. Si le propriétaire ou le maître d'ouvrage fait recours contre cette décision et qu'il invoque l'absence de base légale à la sanction d'entrée en matière faute de consultation, il a de fortes chances de gagner.

Pour les minoritaires, il n'est pas nécessaire que l'entier du dossier de la consultation soit transmis à la Division logement. Une indication dans le formulaire existant que la consultation a bien eu lieu (coche) suffit. Sur cette base, les autorités compétentes peuvent aller chercher plus d'informations si elles le souhaitent.

Le motionnaire a eu l'occasion d'insister sur le fait que la mesure proposée est dans l'intérêt des propriétaires/bailleurs, car il est toujours mieux d'arriver à un accord préalable, les locataires ayant une capacité de blocage pouvant être problématique à terme. Il a également déclaré que son texte ne demande pas que l'administration analyse les réponses des locataires.

Le Chef de la Division logement a admis que si le but de la motion est de modifier le formulaire pour mettre une coche indiquant que le requérant atteste avoir bien informé les locataires, ou demander la copie du courrier d'information aux locataires, ce n'est pas une charge administrative pour la Division logement. Ces éléments fournissent la preuve que la démarche a bien été faite.

Lors des discussions, le motionnaire a été d'accord, pour autant qu'une majorité de la commission la soutienne, de modifier le texte comme suit :

« A réception de ces observations et suggestions, le maître d'ouvrage ou son mandataire ~~atteste les transmet~~ à l'autorité compétente qu'il a bien effectué cette consultation et cette information. En cas de violation de cette obligation, celle-ci n'entre pas en matière sur la demande d'autorisation de transformation ou de rénovation »

Pour les minoritaires, cette motion rend service à l'administration car elle permet de solidifier avec une base légale sûre une pratique existante, sans risque de recours sur le plan formel.

Dans l'hypothèse où un propriétaire, respectivement un promoteur aurait menti, en indiquant, par exemple, que la consultation aurait été faite auprès des locataires alors que cela n'est pas le cas, la LPPPL prévoit déjà, en ses art. 25 et 26, la possibilité d'infliger une amende ou la suspension des travaux.

Sanctionner l'absence de consultation des locataires par la suspension des travaux apparaît, aux yeux de la minorité, comme une sanction excessive et surtout tardive, puisqu'elle ne pourrait être ordonnée que dans l'hypothèse où les travaux ont commencé.

Il est donc essentiel que la sanction administrative – pas de consultation, pas d'autorisation – intervienne le plus tôt possible, pour éviter d'avoir des investissements consentis par le propriétaire, des démarches entreprises, éventuellement une procédure au Tribunal des baux.

En conséquence, aux yeux des minoritaires, la prise en considération de cette motion permettrait la création d'une base légale à l'appui d'une pratique actuelle de l'administration. En outre, l'ajout d'une coche et d'une annexe au formulaire transmis par le porteur de projet au département n'apparaît pas comme une démarche administrative trop lourde. A cet égard, l'administration a confirmé pouvoir modifier dit formulaire et traiter cette nouvelle information sans entraîner pour autant une charge administrative supplémentaire.

4. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, les minoritaires de la commission recommandent au Grand conseil de prendre en considération cette motion et de la renvoyer au Conseil d'Etat afin d'ajouter à la LPPPL un base légale formelle permettant à la Division logement de sanctionner le maître d'ouvrage par un refus d'entrer en matière sur son projet dans l'hypothèse où l'art. 6 LPPPL ne devait pas avoir été respecté, y compris dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage aurait indiqué sur le formulaire idoine que la consultation avait été faite.

Rolle, le 6 janvier 2018

La rapporteuse :
(Signé) Jessica Jaccoud