

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

Texte déposé

La Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) dispose à son article 6, alinéa 3, que le maître d’ouvrage ou son mandataire a l’obligation d’informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter lorsqu’il a l’intention d’exécuter des travaux de démolition, transformation ou rénovation d’un bâtiment existant. Il leur expose son projet et les informe de la répercussion probable sur leurs loyers. Il leur impartit un délai de trente jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions.

L’article 10 du Règlement d’application de la LPPPL précise les modalités de cette information aux locataires. A son alinéa 2, il précise que le département et la commune peuvent demander au propriétaire qu’il leur communique les démarches entreprises auprès des locataires, l’autorité étant en droit de requérir du propriétaire qu’il lui communique les réponses reçues des locataires.

Il appert toutefois que l’absence de conséquences concrètes pour les propriétaires du non-respect de cette obligation d’informer les locataires permet de contourner trop facilement la volonté du législateur : rappelons que cette disposition de la LPPPL avait été adoptée notamment parce que l’information et la consultation des locataires sont essentielles en cas de travaux, d’une part, pour tenter d’éviter des litiges liés au projet de travaux prévus et, d’autre part, pour permettre aux locataires de s’exprimer sur les travaux prévus dans leur immeuble et, le cas échéant également, de faire des propositions quant à leur planification.

Afin que cette obligation d’informer et de consulter les locataires devienne effectivement la règle, les député-e-s soussigné-e-s proposent l’ajout suivant à l’article 6, alinéa 3, de la LPPPL, après la dernière phrase dudit alinéa :

« A réception de ces observations et suggestions, le maître d’ouvrage ou son mandataire les transmet à l’autorité compétente. En cas de violation de cette obligation, celle-ci n’entre pas en matière sur la demande d’autorisation de transformation ou de rénovation. »

Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures.

*(Signé) Jean- Michel Dolivo
et 38 cosignataires*

Développement

M. Jean-Michel Dolivo (EàG) : — La nouvelle Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) dispose, à son article 6, que « Le maître de l’ouvrage ou son mandataire a l’obligation d’informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter lorsqu’il a l’intention d’exécuter des travaux de démolition, transformation ou rénovation d’un bâtiment existant. Il leur expose son projet et les informe de la répercussion probable sur leurs loyers. Il leur impartit un délai de trente jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions. » Toutefois, il semble que l’absence de conséquence concrète, pour les propriétaires, du non-respect de l’obligation d’informer les locataires permette de contourner trop facilement la volonté de notre législateur d’assurer la consultation et l’information des locataires. Je rappelle rapidement que cette information et consultation sont essentielles en cas de travaux, pour tenter d’éviter des litiges liés aux travaux prévus, pour permettre aux locataires de s’exprimer sur les travaux prévus dans leur immeuble et, le cas échéant, de faire des propositions.

Un certain nombre de députés, dont les trois cosignataires Anne Baehler Bech, Jessica Jaccoud et moi-même, demandons donc une modification de la LPPPL pour y ajouter une petite phrase, qui servirait ensuite de base à une non-prise en considération de la demande d’autorisation de la transformation ou

de la rénovation si le propriétaire n'a pas rempli son obligation d'informer et de consulter le locataire. Il nous paraît qu'il s'agit de rendre opérante cette obligation essentielle pour les locataires qui connaissent des travaux dans leur immeuble. Je me réjouis d'en discuter au sein de la commission qui traitera de la motion.

La motion, cosignée par au moins 20 députés, est renvoyée à l'examen d'une commission.