

Une régie dégage le congé économique

VERNIER • Résilier un bail pour relouer plus cher est théoriquement possible mais rarement pratiqué. Dans la cité verniolane, un régisseur se distingue. Enquête sur les modalités et les enjeux de cette pratique.

BENOÎT PERRIER

«Une gestion globale qui vise la performance» pour «une rentabilité maximale». Un produit que proposerait un établissement bancaire? Non, c'est le credo de gestion immobilière qu'applique la régie Zimmermann, tel que placardé sur son site internet. Illustration de cette philosophie dans un lotissement verniolan où la régie emploie le congé économique: résilier le bail d'un locataire pour en imposer un nouveau qui payerait mieux.

Les avions passent au-dessus de nos têtes, nous sommes au 2, chemin Mouille-Galland à Vernier. «Quand c'étaient des Caravelle et des TriStar, toutes les vitres tremblaient», raconte un habitant. Du 2 au 2F, on trouve un groupe de sept immeubles, longtemps la propriété de sociétés en liquidation. Trois d'entre eux ont changé de propriétaire en 2009. Avant l'été 2008, cinq d'entre eux avaient été adjugés aux enchères dans le cadre d'une vente forcée. Les sept sont aujourd'hui gérés par la régie Zimmermann.

Pierre Zimmermann est administrateur ou président de quatre des six sociétés qui possèdent ces immeubles. Il explique exercer fréquemment ce rôle «pour les clients qui ne souhaitent pas prendre le risque de voir leur nom dans la presse», qu'il soit lui-même actionnaire ou non des dites sociétés.

Sécurité relative

Parmi les habitants que nous avons rencontrés à Vernier, c'est un couple de retraités qui dispose du loyer le plus bas, environ 1150 francs pour un cinq pièces. L'explication du montant est simple. D'une part, ils occupent leur appartement depuis environ trente ans, de l'autre, ils ont obtenu il y a quelques années une réduction «conséquente» de leur loyer, en raison d'une baisse du taux hypothécaire.

En juin, ils reçoivent la visite de l'administrateur d'une des deux sociétés propriétaires de leur immeuble, venu proposer «un bail de sécurité pour cinq ans». Interrogé sur une hausse de loyer consécutive, le gérant est évasif; nos témoins refusent, la discussion se clôt. Un avis de résiliation de bail leur parvient par la suite, motivé par la possibilité de trouver un locataire à qui louer plus cher. Autrement dit, un congé économique.



Chemin de Mouille-Galland. Le patron de la régie Pierre Zimmermann déclare «ne pas être au courant» qu'un congé économique ait été donné dans le lotissement. Il précise pourtant «ne pas être contre le principe». BPR

Un recours est alors déposé à la commission de conciliation en matière de baux et loyers, qui statuera probablement en faveur du locataire (comme à l'accoutumée, lire ci-contre). Il n'en demeure pas moins que le procédé est des plus désagréables, quand bien même les locataires admettent que leur loyer est très bas. Conciliants, ils auraient accepté une

hausse de «cent à cent cinquante francs», mais «l'administrateur tenait à changer de bail».

Cuisine et peinture

Autre voie d'accès pour majorer le loyer, l'administrateur leur a proposé un arrangement: rénover une pièce contre une augmentation. Le marché est ici explicite, mais ce n'est pas le cas pour nombre des ha-

bitants interrogés. Plusieurs d'entre eux se plaignent de ne pas être informés par la régie, voire ne semblent pas avoir eu le choix des transformations, par exemple l'installation d'une cuisine équipée.

Au crédit des propriétaires, et à l'appui des hausses, on note cependant que les entrées et les couloirs de toutes les allées ont été rafraîchies ou sont sur le point de l'être, une

renovation positivement accueillie par la majorité des résidents rencontrés.

Violence parfaitement légale

Pour ce qui est du cas de congé économique, l'étonnement prime du côté de Pierre Zimmermann. S'il est capable, de tête et depuis Paris, de se souvenir de tous les détails de la vente du 2C, il déclare «ne

REPÈRES

Mouille-Galland, terre d'opportunité

Du potentiel pour une meilleure rentabilité, les immeubles du 2 au 2F Mouille-Galland en recèlent, selon nos pointages. Mentionnons:

> **16 %**: soit la palme de la hausse la plus importante. Un trois pièces récemment passé de 800 à 933 francs.

> **12 %**: le deuxième prix, un quatre pièces passé il y a quatre mois de 1256 à 1408 francs.

> **1400 francs**: pour un trois pièces, le loyer par pièce le plus cher que nous ayons recensé.

> **477 francs**: la différence entre le plus cher et le moins cher des trois pièces rencontrés.

> **204%**: du simple au double, la différence entre le loyer le plus cher par pièce recensé et le moins cher, en prenant en compte le cas de congé économique. Le chiffre descend à 170% si on l'exclut du calcul.

Des petits profits sont également observés:

> **5 francs**: l'augmentation d'une place de parking (de 120 à 125);

> **7 francs**: l'augmentation 2010 du loyer d'un deux pièces, après 20 francs en 2009. BPR/JMB

UN MOTIF CONFIRMÉ PAR LE TRIBUNAL FÉDÉRAL

Le congé économique est confirmé par un arrêt du Tribunal fédéral rendu en 2005. Pierre Zimmermann le définit ainsi: «relouer le bien à un nouveau locataire qui pourra le payer.» Il dit l'utiliser uniquement «dans des situations particulières de loyers absurdes ou de sous-occupations grossières». Le procédé n'est guère en odeur de sainteté à Genève et de fait, il est peu utilisé. Le secrétaire général de l'USPI-Genève (ex-Société des régisseurs), Andreas Fabjan, note ainsi que certes «la jurisprudence fédérale admet ce motif de congé», mais qu'il convient d'en faire un «usage spécifique et exceptionnel». Quant à le brandir comme menace pour obtenir une

hausse de loyer, «c'est clairement inacceptable». Son groupement rassemble septante pour cent des gérants genevois; la régie Zimmermann n'en est pas membre.

Du côté de l'Association suisse des locataires (Asloca), le juriste Christian Dandrès relève que si le congé économique «est possible théoriquement, il est systématiquement annulé». Devant les juridictions des baux et loyers, le bailleur doit en effet justifier le montant qu'il obtiendrait d'un nouveau locataire. Pour ce faire, il doit présenter cinq exemples de loyer, relevés dans le quartier, d'appartements semblables à la chose louée selon plusieurs critères

précis (taille et situation similaire, année de construction analogue, etc.). Impossible dans les faits à Genève, la statistique cantonale étant insuffisamment détaillée.

Surtout, les défenseurs des locataires soulignent qu'un changement d'occupant «a pour but d'obtenir plus que ce qu'une hausse de loyer permettrait». Et le juriste de justifier l'argument, en montrant l'envers de la manœuvre. Un nouveau locataire a trente jours pour contester son loyer d'entrée, mais ce type de recours est rarissime; à l'inverse, les hausses signifiées à des locataires installés sont souvent contestées. BPR

pas être au courant» qu'un tel congé ait été donné chemin Mouille-Galland. Il précise pourtant «ne pas être contre le principe» et envisage qu'un propriétaire ait donné des instructions sans qu'il en soit informé, ou qu'un de ses collaborateurs ait pris une initiative. «Ils ont une grande liberté d'action», dit-il.

Et d'enfoncer le clou: «Le congé économique est parfaitement légal. Le législateur a prévu que le propriétaire puisse donner des congés et que le locataire puisse les contester. C'est un système équilibré.» Il souligne cependant que de tels cas sont très rares et qu'ils aboutissent à une meilleure utilisation des appartements, évitant leur suroccupation. Il reconnaît que la méthode est «extrême» et surtout qu'elle invite à la contestation légale: «Vous acculez le locataire, il protestera.»

L'avocate du retraité, Raphaëlle Vavassori, souligne, elle, la «violence» du procédé. Après cette visite verniolane, on se représente surtout les cas de figure d'habitants qui, intimidés, prendraient acte de la résiliation et ne feraient pas recours. I

Le MCG se voit un avenir romand

POLITIQUE • Surfant sur la vague du scrutin cantonal, le Mouvement citoyens genevois d'Eric Stauffer aspire à étendre son influence.

Fort du succès rencontré aux élections législatives cantonales, le Mouvement citoyens genevois (MCG) se sent pousser des ailes. Il vise une implantation dans plusieurs cantons romands, une fois passées les élections au Conseil d'Etat. «Nous envisageons un Mouvement citoyen romand», a indiqué Eric Stauffer, président du MCG, dans une interview au *Matin Dimanche*. Existait uniquement au bout du lac, son parti annonce son intention d'ouvrir des sections dans les cantons de Vaud, Fribourg et du Jura.

«Nous avons des personnes prêtes à tirer le parti en avant, dès que nous aurons achevé les préparatifs», poursuit Eric Stauffer, qui pense rencontrer «un réel écho» hors de Genève.

«Le canton de Vaud a de gros problèmes de sécurité. Quant à la question des frontaliers, elle va peu à peu commencer à s'y poser», a-t-il encore estimé.

En attendant, le MCG «revendique» deux sièges au Conseil d'Etat genevois le mois prochain. «Nous le faisons sans prétention au vu de la nouvelle répartition des forces politiques», a expliqué Eric Stauffer.

D'une législature à l'autre, le MCG a vu sa représentation passer de 8 à 17 députés. Il a construit sa campagne sur un discours sécuritaire contre les dealers et les mendiants et la peur du frontalier français. ATS

La mode éthique séduit les Genevois

SALON • Plus de cinq mille personnes ont participé aux défilés et ateliers organisés durant trois jours par l'association NiceFuture.

Pour sa deuxième édition, le salon de la mode éthique – Ethical Fashion Days – a fait le plein de visiteurs. Plus de cinq mille personnes ont participé à Genève aux concours, conférences, défilés et ateliers organisés par l'association NiceFuture.

«Le succès nous conduit à envisager un changement de lieu», a indiqué hier Barbara Steudler, directrice de l'association. L'événement, qui s'est déroulé sur trois jours, a été ponctué par des moments forts et une affluence record, notamment le dernier jour.

Neuf créateurs ont participé au concours de stylistes, remporté cette année par Stéphanie

Danjou. Réunissant dix autres créateurs, le concours «Bijoux de récup» a récompensé Dorota Kowalska, qui a décliné une gamme originale utilisant comme support des plateaux de montres anciennes.

Au total, le salon accueillait cette année une quarantaine de stands. «Notre objectif est d'intéresser davantage de magasins à la mode éthique car le public est très convaincu par ses valeurs». Pour mieux coller au calendrier des collections, la prochaine édition devrait se tenir plutôt début septembre 2010. En outre, l'association genevoise réfléchit à l'organisation d'une édition en Suisse alémanique, en février prochain. ATS