

L'avis du spécialiste

La vérité sur les expulsions

A Genève, en 2011, seul un nombre très limité de procédures d'évacuation s'est soldé par une expulsion

Andreas Fabjan
Secrétaire général
de l'Union suisse
des professionnels de l'immobilier
Genève (USPI Genève)

La principale cause d'expulsion de son logement pour un locataire réside dans le non-paiement de son loyer. La procédure est toutefois très longue avant d'en arriver à une telle extrémité. Examinons les différentes étapes de cette procédure.

En premier lieu, lorsque le locataire est en retard avec le paiement de son loyer, le bailleur doit le mettre formellement en demeure de payer l'arriéré dans un délai minimum de trente jours. Si le locataire n'a pas rattrapé son retard à l'échéance de ce délai, le propriétaire pourra alors résilier le bail moyennant un délai de jours pour la fin d'un mois. Si le loca-



Le non-paiement du loyer du logement par son locataire constitue la majorité des causes d'expulsions. PASCAL FRAUTSCHI

taire ne libère pas spontanément son logement, une procédure d'évacuation doit alors être initiée.

En 2011, 1100 procédures d'évacuation ont été traitées par le Tribunal des baux et loyers à Genève. Ce chiffre ne dit toutefois rien quant au nombre de personnes effectivement expulsées de leur logement l'année dernière. En effet, une procédure d'évacuation peut se terminer de plusieurs manières. Il arrive ainsi très fréquemment que le locataire se soit finalement mis à jour avec le paiement de son loyer, si bien que le bailleur accepte de retirer son congé, moyennant parfois un délai d'épreuve. Dans d'autres cas, la

requête d'évacuation peut être rejetée par le Tribunal, parce que toutes les conditions légales ne sont pas réalisées. Ainsi, l'an passé, 455 jugements d'évacuation ont été prononcés par le Tribunal des baux.

Un jugement d'évacuation ne constitue toutefois pas la fin de la procédure. Un tel jugement doit encore faire l'objet d'une procédure d'exécution, ce qui implique une nouvelle procédure devant le Tribunal des baux. Dans certains cas, cette procédure peut aussi être menée simultanément à la procédure d'évacuation.

Logements d'urgence

Une fois obtenue l'autorisation d'exécuter le jugement d'évacuation, celui-ci doit être mis en œuvre par un huissier judiciaire et, si les locataires ne libèrent pas volontairement le logement, avec l'aide de la force publique. En 2011, sur les 455 jugements d'évacuation prononcés, seuls 158 ont été exécutés. Ainsi, dans 297 cas, soit un accord a été trouvé dans l'intervalle entre locataires et bailleurs, soit les locataires ont déménagé avant l'exécution du jugement. Sur les 158 jugements exécutés, l'appartement était vide ou a été libéré par les locataires dans les 48 heures dans 91 cas.

Ainsi, en 2011, la force publique n'a dû intervenir «que» dans 67 cas pour

faire libérer l'appartement. Naturellement, c'est toujours trop et on préférerait que ce nombre soit inférieur. On ne peut toutefois pas attendre des bailleurs qu'ils acceptent que leur loyer ne soit pas payé.

Il convient encore de préciser que personne n'est laissé dans la rue à Genève. Ce qui est évidemment heureux et normal dans une ville développée comme la nôtre. L'Etat dispose en effet de logements d'urgence qui sont mis à la disposition des personnes ou familles concernées par une mesure d'expulsion.

Avertir le bailleur

Ces chiffres sont intéressants car ils mettent en évidence qu'au final, seul un nombre très limité de procédures d'évacuation se termine par une expulsion. Ainsi, dans l'immense majorité des procédures, un accord est trouvé entre les parties. La leçon à retenir est qu'il est évidemment de première importance de payer régulièrement son loyer. En cas de problème financier, ce qui peut arriver à chacun, il est indispensable de prendre contact sans délai avec son bailleur ou sa régie pour lui exposer sa situation. Un accord pourra alors souvent être conclu, permettant d'éviter une longue et inutile procédure.

Chronique

Par Jean-Jacques Morard, SVIT Romandie



Remettre l'église au milieu du 2e pilier

Le *Matin Dimanche* titrait il y a peu: «Acheter sa maison avec son 2e pilier sera très difficile.» Dans l'article, on parle d'un rapport du Conseil fédéral visant à limiter l'utilisation du 2e pilier pour acquérir son logement. La loi actuelle permettrait à trop de gens qui n'en ont pas les moyens de devenir propriétaire. Ils dilapideraient ainsi dans la pierre l'argent dont ils auraient besoin pour leurs vieux jours. La réforme viserait à les empêcher de commettre cette erreur.

En réalité, de quoi s'agit-il? On le sait, le vieillissement démographique et des marchés financiers en crise font peser une menace sérieuse sur le 2e pilier. L'argent manque pour payer des rentes durant une période toujours plus longue à un nombre toujours plus élevé de seniors. Or, en mars 2010, le peuple a refusé les mesures proposées par le Conseil fédéral visant à consolider les finances du 2e pilier (réduction du taux de conversion de 7% à 6,4%) C'est cette

votation qui est à l'origine du rapport dont on parle aujourd'hui. Dans tout ça, le lien avec l'immobilier est très ténu. Trois-quarts de page exactement sur un rapport qui en compte 179. Avec un seul constat objectif: «Il est difficile, à l'heure actuelle, d'évaluer les effets du retrait anticipé pour l'acquisition du logement sur la protection d'assurance à la retraite». C'est la montagne qui accouche d'une souris.

Jusqu'à preuve du contraire, investir dans la pierre est l'une des manières les plus raisonnables de préparer sa retraite. Utiliser son 2e pilier pour le faire est une solution efficace et juste. Ceux qui veulent régler les problèmes du 2e pilier en transformant les propriétaires en idiots insouciants font fausse route. Ils doivent s'attendre à une opposition forte et systématique des milieux de l'immobilier.