

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 251 JUILLET 2021

Dossier

Histoire du droit
du bail

–

International

Fairbnb, l'alternative
éthique et durable

–

Neuchâtel

J'ai fait consigner
mon loyer





5

LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3**SUISSE**

Le défi des véhicules électriques p.4

Contre-réforme de la protection contre les loyers abusifs p.5

DOSSIER

Histoire du droit du bail pp.6-9

INTERNATIONAL

Fairbnb, pour un tourisme différent p.10

NEUCHÂTEL

La consignation du loyer expliquée de A à Z p.11

GENÈVE

Deux initiatives en phase d'élaboration p.12

FRIBOURG

Succès immédiat après une contestation de loyer p.13

VOS DROITS

Contestation de loyer: risques et résultats p.14

CONSULTATIONS DE L'ASLOCA p.15**NEWS** p.16

Couverture: @Archives de la commune de Meyrin



HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

Revenir quelques décennies en arrière pour mieux comprendre... c'est ce que propose le dossier de ce numéro. Nous reprenons en effet ici un article très complet sur l'histoire du droit du bail en Suisse, écrit par l'ancien rédacteur en chef du journal *M+W*, le penchant suisse alémanique de *Droit au logement*.

Il est important de se souvenir que, durant le XX^e siècle, la surveillance et le contrôle des loyers ont été la norme et que la spéculation en matière immobilière est relativement récente. Les attaques contre le droit des locataires au niveau du Parlement se font de plus en plus virulentes et, pourtant, le système totalement libre n'est pas celui qui a dominé les dernières décennies. Il est toujours bon de le rappeler.

En matière de tourisme, Fairbnb a vu le jour pour contrer Airbnb, remplaçant le tourisme à tout-va par un tourisme plus responsable et plus durable. Dans ce numéro, quelques explications sur ce nouveau concept qui est en train d'être mis en place en Suisse.

Le président de l'ASLOCA Suisse, Carlo Sommaruga, aborde la votation de mi-juin sur la loi CO₂, ainsi que les stratégies à adopter en matière de véhicules électriques, du point de vue des locataires bien sûr.

Enfin, deux articles traitent des procédures de contestation de loyer, qui donnent de très bons résultats, parfois très rapidement, du côté Fribourg et du côté Genève notamment.

Bonne lecture!

Henriette Schaffter
Rédactrice en chef

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

La bataille politique sur la loi CO₂ a été vive. L'ASLOCA s'était abstenue de prendre position. En effet, derrière la loi sur le CO₂, c'était un choix politique stratégique pour la Suisse qui se jouait. Fallait-il être proactif, même modestement, dans la lutte contre le changement climatique, refuser la politique des petits pas à la suisse et parier sur une révolution climatique ou tout simplement réduire notre effort collectif en faveur du climat au motif que la Suisse en fait déjà beaucoup et qu'il faut éviter des coûts supplémentaires?

Ces choix pour l'avenir de notre pays, de sa population et plus largement de la planète concernent toutes les citoyennes et tous les citoyens et non seulement une catégorie de la population. Les mécanismes proposés par la loi pour favoriser la décarbonation de l'économie et de la consommation nous concernent toutes et tous. Au niveau des assainissements énergétiques des bâtiments, il en va de même. Ceux-ci touchent tous les immeubles de Suisse, qu'il s'agisse de villas, d'appartements en PPE, de logements en location ou en coopérative, et que le loyer soit soumis à un contrôle social cantonal ou municipal, ou relève du marché.

Au surplus, sous l'angle de la défense des locataires, il faut relever que les conséquences de ces assainissements sur les loyers, notamment en raison des diminutions de loyer dues à la baisse du taux hypothécaire et non appliquées à ce jour, n'ont pour les locataires aucun impact ou un impact très limité si la loi est appliquée correctement. En effet, au moment de reporter le coût des assainissements sur les loyers, le bailleur doit tenir compte aussi des facteurs de baisse. Ainsi, le poste du budget familial «loyer et charges» peut même baisser compte tenu de la diminution des charges liée aux économies d'énergie. C'est pour cela que l'ASLOCA Suisse a estimé qu'il n'y avait lieu ni de soutenir la loi ni de la combattre. C'est une liberté de vote qui avait été décidée.

Si les associations immobilières romandes ont adopté la même ligne que la nôtre, tel n'a pas été le cas pour la grande et puissante association des propriétaires suisse allemande Hauseigentümergeverband (HEV). Présidée par un ancien conseiller national UDC, seul parti gouvernemental à combattre la révision de la loi sur le CO₂, la HEV a mené une campagne très forte en Suisse allemande comme en Suisse romande, chez nous sous le nom d'Association des propriétaires fonciers (APF), association inconnue jusqu'alors.

La HEV a argumenté son refus de la loi sur le CO₂ au motif que l'objectif d'assainissement des immeubles découlant de la loi sur le CO₂ allait générer des conséquences négatives majeures pour les locataires. L'hypocrisie de la HEV est sans borne. En effet, comment cette association

peut-elle se faire l'avocat des locataires alors que depuis des années, par le biais des parlementaires membres de ses comités national et cantonaux, elle mène à Berne une offensive brutale pour augmenter les rendements locatifs des bailleurs et pour réduire les droits des locataires à contester les loyers.

Quoi qu'il en soit, les deux menaces pour les locataires avancées par la HEV en cours de campagne sont, d'une part, les congés de masse de tout un immeuble pour procéder à une rénovation et, d'autre part, les augmentations de loyer après travaux.

Si à Genève la loi cantonale interdit les congés de masse pour obtenir une autorisation de rénover et assainir, de tels congés sauvages sont pratiqués depuis des décennies sans que la nouvelle loi sur le CO₂ soit en vigueur. Dans la mesure où les assainissements d'immeubles peuvent être pratiqués sans congé, comme à Genève, les congés de masse sont un choix du propriétaire. Ce choix vise uniquement à favoriser des changements de standing et surtout de fortes augmentations de loyer auxquelles les nouveaux locataires ne s'opposeront pas. Il apparaît donc indispensable de renforcer le droit du bail et d'exclure les congés préalables à un assainissement.

En ce qui concerne la répercussion des travaux d'assainissement sur les loyers, il est indispensable que le calcul de la répercussion soit conforme à la réalité économique et soit revu à la baisse, conformément aux diverses études commandées par l'Office fédéral du logement. De même, il est indispensable qu'au niveau cantonal et fédéral des mécanismes de contrôle des loyers après travaux d'assainissement soient mis en place pour, d'une part, pour vérifier l'application de la loi et, d'autre part, réduire l'insécurité des locataires et leur opposition à l'exécution des travaux.

Des propositions dans ce sens seront déposées de manière coordonnée par nos élus au Parlement fédéral.



AU-DELÀ DU 13 JUIN



CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Stimuler l'électromobilité et protéger les locataires

Les questions liées à la recharge des voitures électriques, notamment dans les immeubles existants, restent encore à régler. Des solutions existent.

Malgré la dépendance totale de notre mode de vie à l'électricité, le droit au raccordement électrique de son logement n'est pas acquis. Un important retard de facture peut aboutir à une coupure d'électricité. Toutefois, en Suisse, en raison du fait que la distribution de l'électricité est en main des services publics, le débranchement du courant est très rare. Même les occupants d'habitation sans titre, tels les locataires restés dans le logement après la fin du contrat ou les squatters tolérés de maisons vides, peuvent obtenir la fourniture d'électricité. Quoi qu'il en soit, le besoin en électricité, comme le besoin en eau et en air, relève des droits fondamentaux qu'il s'agit d'ancrer dans la Constitution et les lois.

Où recharger ma batterie?

En raison de la transition vers l'électromobilité totale, un nouvel enjeu majeur émerge en matière de raccordement électrique. C'est bien sûr celui du raccordement pour la recharge des voitures électriques. La Confédération et les cantons développent des politiques publiques pour favoriser l'achat de véhicules électriques et abandonner les moteurs à essence et diesel. Ils favorisent la multiplication des points de recharge sur le domaine public. Ces bornes de recharge surgissent depuis des années un peu partout en Suisse. Selon le TCS, on dénombre actuellement en Suisse 3641 bornes de recharge, soit presque autant que de stations-service. Si Tesla dispose de ses propres distributeurs, nombre des bornes publiques sont situées dans des parkings publics. Mais ces parkings sont payants. Ainsi, sauf à profiter du parking pendant des courses ou le travail, l'utilisateur d'un véhicule électrique devra payer l'électricité et le parking. Quoi qu'il en soit, une recharge correcte des batteries pour disposer d'une autonomie suffisante prend à tout le moins une heure avec la technologie actuelle. Ainsi, même un déploiement massif des bornes publiques ne pourra jamais répondre à la demande croissante des usagers

de véhicules électriques. Certes il faut stimuler l'usage des transports publics, mais il faut de toute façon passer par le développement des points de recharge des véhicules électriques dans les parkings des immeubles d'habitation. La rapidité de la mise à disposition de ces points de recharge est un facteur essentiel pour accompagner et surtout pour accélérer le passage du parc automobile du moteur à explosion producteur du CO₂ au moteur électrique.

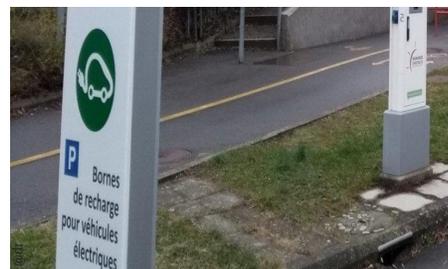
Quid des bornes dans les immeubles locatifs

Les cantons s'activent et mettent progressivement en place des normes qui imposent, pour les nouvelles constructions, l'installation de points de recharge pour véhicules électriques. C'est un choix cohérent mais insuffisant. En effet, le parc immobilier existant est bien plus important que le parc des nouvelles constructions. Et, pour le bâti existant, nombre de problèmes se posent. Le locataire a-t-il un droit à obtenir un point de recharge dans le garage collectif? Le bailleur peut-il installer de tels points de recharge électrique et demander une majoration de loyer à tous les locataires, même à ceux qui ont un véhicule à essence ou diesel et à ceux qui n'ont pas de voiture?

On le voit, l'installation des points de recharge pour véhicules électriques dans les immeubles locatifs existants est prisonnière du champ de tension économique entre locataire et bailleur, habituel au droit du bail.

Mandater des sociétés externes

Une solution toutefois permettrait de sortir de cette polarité. C'est le contracting. Un nom barbare pour désigner un système qui existe déjà en matière de chauffage. Une société externe avec l'autorisation du propriétaire installe dans l'immeuble à ses risques et périls les bornes de recharge et facture la prestation de recharge non pas au propriétaire mais aux usagers, qu'ils soient locataires ou propriétaires par étage. L'avantage est que le propriétaire ne doit pas investir, donc ne doit pas augmenter le loyer et affronter, le cas échéant, les opposi-



Il faut absolument davantage de bornes de recharge en Suisse, surtout dans les immeubles d'habitation.

tions des locataires non intéressés. De plus, le locataire peut librement choisir s'il veut ou non un point de recharge pour son véhicule électrique et conclure ou non un abonnement avec la société de contracting.

Stratégie respectueuse des locataires

Cette solution devrait être stimulée par la Confédération en aidant les sociétés spécialisées déjà actives dans l'installation de bornes électriques, en les encourageant à investir dans des bornes à l'intérieur des immeubles privés. Cette aide se justifie par le temps de latence entre l'investissement, la couverture des frais et le rendement du capital investi, qui ne se feront que progressivement au gré des abonnements conclus, cela en fonction de l'extension progressive du parc de véhicules électriques. Le Conseil fédéral sera saisi d'une proposition dans ce sens car une telle stratégie semble mieux respecter les droits des locataires et être plus prometteuse que l'instauration d'un droit du locataire au raccordement comme introduit récemment en Allemagne. Car ce qui est déterminant, ce n'est pas l'existence du droit, mais bien sa mise en œuvre par le bailleur. Or un bailleur opposé à investir trouvera toujours mille et une excuses pour retarder l'installation des bornes que les locataires exigeraient, sauf en introduisant simultanément une pénalité à charge du bailleur pour non-mise en œuvre du droit. Ce serait un novum dans notre législation qui ne trouverait pas actuellement de majorité politique au Parlement.



CHRISTIAN DANDRÈS
Conseiller national
ASLOCA Genève

Contre-réforme de la protection contre les loyers abusifs: quels enjeux?

La protection des locataires contre les loyers abusifs subit actuellement de nombreux assauts. L'ASLOCA doit-elle revendiquer un système plus efficace?

Les milieux immobiliers sont servis par la majorité à Berne d'une part, et bénéficient d'autre part d'une oreille attentive auprès du Tribunal fédéral. Les députés Feller, Nantermod et Egloff (PLR/UDC) remettent en cause la contestation du loyer au début du bail. Ils veulent que le bailleur puisse presser le locataire de manière à tirer le maximum de bénéfice de la crise du logement qui frappe les grandes agglomérations.

Une marge bénéficiaire qui quadruple

Le Tribunal fédéral a par ailleurs joué un rôle déterminant, en réduisant la marge de manœuvre pour obtenir une baisse de loyer. Pire, en octobre 2020, il s'est substitué aux Chambres en reprenant une proposition du conseiller national Feller qui fait désormais jurisprudence: la marge bénéficiaire (pourcentage qui est ajouté au taux hypothécaire de référence, pour calculer le taux de rendement auquel le bailleur peut rémunérer l'argent investi pour l'achat ou la construction du logement) a quadruplé!

Le privilège des propriétaires

Une comparaison suffit à montrer l'importance de ce cadeau: alors que le simple épargnant ne reçoit aucun intérêt sur son compte bancaire – s'il ne paie pas d'intérêt négatif! – celui qui achète un logement et le loue perçoit désormais un intérêt de 3,25% net sur le capital injecté. Le bailleur peut par ailleurs éviter que son placement se dévalue à cause de l'inflation, puisque ses fonds propres sont entièrement indexés au coût de la vie. Aucun autre investisseur ne profite d'un privilège similaire.

Comment justifier cette aberration?

Après deux décennies de hausses continues des loyers, et en pleine crise sanitaire touchant l'ensemble de l'économie (sauf le secteur immobilier résidentiel!), les bailleurs n'avaient pas besoin de cela. Pour justifier cette aberration, il fallait un cache-sexe: les juges lausan-



Affiche de la campagne actuelle québécoise de lutte du regroupement associatif RCLALQ contre les loyers abusifs... Un des arguments de campagne: «Parce que c'est sur les épaules des locataires que repose le fardeau d'évaluer si la hausse de loyer demandée par le propriétaire est abusive ou non». Comme quoi, changement de continent mais luttes identiques...

nois convoquent pêle-mêle l'utilité sociale de l'acte de construire et les risques du propriétaire qui met à disposition des logements, d'une part, et les intérêts des futurs retraités d'autre part. Cela ne tient pas.

Qui sont les gagnants?

L'aspect social du droit au logement devrait au contraire conduire à ce que le locataire soit mieux protégé. Quant aux caisses de pension (qui ne sont de loin pas les seuls investisseurs immobiliers), elles doivent assurer un intérêt de 1% au minimum sur les avoirs des assurés, donc largement moins que 3,25%. Comme elles ne paient pas d'impôts, elles ont au demeurant une certaine marge de manœuvre. Et pour ce qui est de l'intérêt des retraités: n'auraient-ils pas plus avantage à payer des loyers abordables? En réalité, les grands gagnants de cette nouvelle distribution de la rente foncière sont UBS, SwissLife, Credit Suisse et les autres grands propriétaires immobiliers.

L'efficacité du contrôle des loyers

Le locataire qui conclut un bail aujourd'hui, alors que les loyers sont au plus haut, et qui ne conteste pas son loyer initial, ne pourra en pratique plus obtenir de baisse significative à l'avenir. Les bailleurs ont réussi à obtenir de pouvoir profiter durant des années encore des loyers exorbitants qu'ils pratiquent. Pour riposter, l'ASLOCA doit revendiquer un système plus efficace, comme le contrôle des loyers qui a prévalu durant des décennies avant les années 1970. Les locataires doivent être protégés sans devoir faire un procès à leur bailleur, démarche souvent jugée insurmontable quand on vient de trouver un logement.



RALPH HUG
M+W (Mieten+Wohnen)

VIVE LE CONTRÔLE DES LOYERS!

Jusqu'au milieu des années 1960, il existait encore un contrôle étatique des loyers en Suisse. Aujourd'hui, presque personne ne s'en souvient.

Les débuts du droit suisse du bail remontent à la fin du XIX^e siècle: en 1881, des dispositions sur le contrat de bail sont ancrées pour la première fois dans le Code des obligations. Cependant, elles n'étaient que rudimentaires et limitées aux exigences formelles et à certaines obligations contractuelles. Cela reflète les relations de pouvoir de l'époque, qui étaient façonnées par le libéralisme. Alors même que l'urbanisation s'intensifiait et que les problèmes de logement dans les zones urbaines étaient exacerbés par la spéculation, les loyers abusifs et le manque d'hygiène, le Parlement refusait de promulguer des dispositions réglementaires plus étendues. Il n'y avait aucune disposition sur les loyers ou sur la protection contre les résiliations, seulement une protection contre les abus flagrants affectant la santé. En 1911, par exemple, les locataires avaient le droit de résilier des contrats de location pour les appartements présentant des défauts qui constituaient un risque pour la santé.

Une loi d'urgence uniquement

Pendant des décennies, la Suisse ne disposait toujours pas de droit du bail digne de ce nom. Au lieu de cela, la Confédération réagissait au cas par cas en adoptant des lois d'urgence sur la location afin de freiner les excès du marché. Au cours des décennies allant de 1918 à 1971, c'est ainsi le droit de bail d'urgence qui a presque toujours été en vigueur. Ce n'est que de 1912 à 1914 et de 1926 à 1936, soit pendant douze ans au total, que les dispositions du Code des obligations se sont appliquées exclusivement. En dehors de ces douze années, des réglementations très poussées telles que le contrôle et la surveillance des loyers par la Confédération et par les cantons prévalaient. Le contrôle des loyers permettait aux autorités de fixer des loyers maximums et de soumettre les loyers et les augmentations de loyer à approbation. Dans les années 1930, cette tâche incombait au Département fédéral de l'économie publique puis

elle a été déléguée aux cantons. Les autorités avaient également le pouvoir de réduire les loyers déraisonnables. Contrairement à aujourd'hui, les loyers étaient inclus dans la surveillance des prix. Il s'agissait d'éviter une explosion du coût de la vie et l'appauvrissement de larges pans de la population. À cette époque, l'opinion générale était que le fait de devenir propriétaire ne pouvait pas être une activité commerciale. Les propriétaires ne devaient ni faire de profit ni subir de perte avec leur propriété. Par conséquent, seuls les coûts tels que les impôts et les taxes, les primes d'assurance, les coûts d'exploitation et d'entretien, l'amortissement et les coûts administratifs ainsi qu'un rendement raisonnable du capital investi étaient reconnus pour le calcul du loyer autorisé. D'où l'expression «loyer à prix coûtant». Dans le cadre de cette évolution, les premières dispositions relatives à la protection contre les résiliations ont également vu le jour. Des congés injustifiés ont pu être annulés, ou des prolongations de délai ont été rendues possibles dans des situations d'urgence.

La réglementation des loyers par l'Etat était considérée comme la norme

Jusqu'en 1972, une réglementation étatique rigoureuse du marché de la location était ainsi la norme. Lorsqu'il est prétendu aujourd'hui que cette réglementation est dirigiste et étrangère au droit du bail suisse, c'est inexact. La réglementation des loyers par l'Etat était normale. Toutefois, le fait que les décrets d'urgence aient été rapidement retirés sous la pression du lobby des propriétaires dès que la situation sur le marché du logement s'est améliorée est caractéristique de cette évolution. Ainsi, le XX^e siècle a été caractérisé par un va-et-vient de réglementations d'urgence et de déréglementations. Le contrôle des loyers par l'Etat est resté en vigueur jusqu'au milieu des années 1960. Le souvenir de ces événements s'est toutefois largement estom-



@Bibliothèque de Genève/
 Photographie G. et L., Trempier

Les Avanchets, quartier de Vernier (GE), datent des années 1970. Ces immeubles ont été construits par des coopératives, mais la plupart des grands ensembles résidentiels construits dans les années 1960-1970 étaient issus d'investissements d'entreprises du secteur privé, ayant pour principal objectif la rentabilité et la spéculation.

pé. Aujourd'hui, il est important de reprendre conscience de ces faits historiques afin de rester pleinement capable d'agir dans le domaine de la politique du logement.

La déréglementation des années 1960

Dans le boom de l'après-guerre, le développement de nouvelles méthodes de production a conduit à la construction de logements de masse. De nouvelles habitations plus confortables ont été construites, mais elles étaient aussi plus chères que les habitations existantes. Sur le marché immobilier industrialisé, de gros profits pouvaient soudainement être réalisés. Dans ce contexte, l'idéologie du «marché libre du logement» a connu un nouvel essor. Le marché pouvait bien mieux gérer l'approvisionnement de la population que l'Etat et ses réglementations, tel était le credo. Il a été question de «l'intégration du secteur du logement dans l'économie de marché» et de «l'objectif d'un marché du logement libre et

les villes de Zurich, Bâle, Berne, Lausanne et Genève l'avaient conservé. La surveillance des loyers a pris le relais, sauf dans les cas où les loyers avaient déjà été totalement libéralisés. Car, auparavant, le Conseil fédéral avait imposé des assouplissements régionaux et locaux, autorisé des augmentations générales progressives des loyers et libéré certaines catégories de logements de tout contrôle, comme les «appartements chers». Pendant un certain temps, des augmentations annuelles de loyer allant jusqu'à 5% étaient autorisées «sans objection». Enfin, en décembre 1970, tous les décrets relatifs au contrôle des loyers ont été abolis, y compris la surveillance des loyers.

Opposition des associations et des partis

L'abolition du contrôle et de la surveillance des loyers a rapidement eu des conséquences négatives. La crise énergétique et économique a exacerbé les problèmes sur le marché du logement. Les nombreux nouveaux bâtiments ont

«Mouvement populaire des familles» de Jean Queloz était actif depuis un certain temps. Suivant le modèle français, il a fait la promotion de la protection effective des familles et donc aussi la protection du logement en tant que droit social. Au milieu des années 1960, le «Mouvement» et les associations de locataires de Suisse romande ont formé le «Comité d'action pour le droit au logement», auquel se sont rapidement jointes plusieurs associations de locataires de Suisse alémanique. En 1967, ils ont déposé conjointement l'initiative populaire «Droit au logement et développement de la protection de la famille». Elle demandait que la protection du logement soit inscrite dans la Constitution. Lors du référendum du 27 septembre 1970, l'initiative a obtenu un très bon score de près de 49% de oui. Un signal d'alarme envers la Confédération, afin qu'elle redevienne enfin active dans la politique du logement. Le Conseil fédéral a dû admettre qu'il avait eu une forte hausse des loyers. En effet, entre 1945 et 1968, les loyers avaient pratiquement doublé.

Droits de défense pour les locataires

Une révision du droit du bail semblait inévitable, et une résolution fédérale urgente sur le logement et la protection des locataires n'était qu'une question de temps. Mais, d'abord, il s'agissait de donner à la Confédération une véritable compétence réglementaire en matière de protection des locataires, ce qui faisait défaut jusqu'alors. Cela a conduit à l'introduction d'un nouvel article de protection des locataires dans la Constitution (art. 34 septies de la Constitution). Il a été largement approuvé, avec un taux impressionnant de 84% des voix lors du référendum du 5 mars 1972.

Le contrôle des loyers par l'Etat est resté en vigueur jusqu'au milieu des années 1960. Le souvenir de ces événements s'est toutefois largement estompé.

autosuffisant». Sous la pression de la nouvelle dynamique du marché, le lobby de l'immobilier et des propriétaires a obtenu un démantèlement progressif du contrôle des loyers. Ce contrôle des loyers était valable autrefois dans toutes les communes suisses. En 1965, seules

entraîné une forte augmentation des loyers. Les associations de locataires avaient prévenu très tôt de cette évolution et se sont organisées. En Suisse alémanique, elles se sont alliées aux syndicats et aux partis de gauche et ont exercé une pression politique. En Suisse romande, le

En été 1972, l'«arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif» a suivi comme loi d'application du nouvel article constitutionnel. Cette décision a jeté les bases du droit du bail encore en vigueur aujourd'hui. Comme son nom l'indique, le Parlement ne voulait toujours pas d'une loi complète sur la location, mais seulement la possibilité de lutter contre les abus. Le contrôle et la surveillance des loyers par l'Etat ont été remplacés par des droits de défense des locataires contre les loyers abusifs. Les loyers basés sur un rendement exagéré ou sur un prix d'achat manifestement gonflé doivent être considérés comme «abusifs». Une définition plus précise du caractère abusif a été laissée aux tribunaux. En soi, le concept de loyer à prix coûtant devrait s'appliquer: le propriétaire couvre ses frais et il obtient un rendement raisonnable. Toutefois, le Parlement a ajouté des éléments de marché: les loyers se situant dans les limites des loyers usuels dans la localité ou

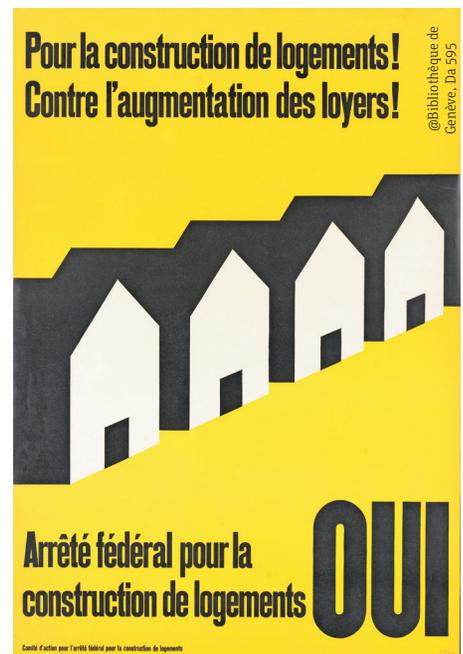
Un arrêté fédéral qui présente des lacunes

Les détails ont été âprement discutés au Parlement, mais c'est finalement la ligne de compromis du Conseil fédéral qui a prévalu dans chaque cas. Une meilleure protection contre les congés a échoué en raison de l'opposition résolue de la droite. Lors du vote final, une partie mécontente de la gauche s'est abstenue. Le 1^{er} juillet 1972, l'heureuse nouvelle des médias à la population se lit ainsi: «A partir du 1^{er} juillet, les abus de loyer sont passibles de poursuites.» Cette possibilité devait toutefois être limitée, car le décret fédéral ne s'appliquait qu'aux communes où les logements étaient rares. Du point de vue du mouvement des locataires, les lacunes de la décision fédérale étaient évidentes: il n'y avait plus de contrôle ni de surveillance des loyers par l'Etat. La lutte contre les loyers exorbitants est désormais confiée aux locataires eux-mêmes. Avec des droits limités, ils étaient censés se défendre contre la maximisation du profit qui

Il n'y avait plus de contrôle ni de surveillance des loyers par l'Etat. Cela a permis à la dynamique du marché de s'infiltrer dans le droit de la location et de se développer sans autres obstacles réglementaires.

dans le quartier ne doivent pas être considérés comme abusifs. L'arrêté fédéral donne également aux locataires la possibilité de contester les loyers initiaux comme abusifs dans un délai de 30 jours. Pour les augmentations de loyer, un formulaire a alors été introduit et exigé, ainsi que l'obligation de motiver la demande. La révision prévoyait également l'introduction d'autorités de conciliation comme première instance dans les procédures de litige, comme nous les connaissons aujourd'hui.

se répandait sur le marché du logement et de la location. L'arrêté fédéral était basé sur le principe du loyer à prix coûtant. Cependant, parallèlement, ce principe était mis à mal par l'introduction de la notion de limites de loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Cela a permis à la dynamique du marché de s'infiltrer dans le droit de la location et de se développer sans autres obstacles réglementaires. Par la suite, les associations régionales de locataires ont tenté à deux reprises, en 1973 et en 1982, d'obtenir des améliorations du droit du bail à



Affiche de 1940 concernant une votation liée au logement.

l'aide d'une initiative. La première initiative a échoué dans les urnes, avec un pourcentage considérable de 42% de votes favorables. La seconde initiative a été retirée au profit d'un ancrage plus général de la protection des locataires dans la Constitution.

Origine du droit du bail actuel

L'arrêté fédéral de 1972 était initialement limité à cinq ans, mais il a été prolongé trois fois au total jusqu'à son remplacement par la révision du droit du bail de 1990. C'est entre 1987 et 1989 que la loi actuelle sur la location a vu le jour. Les dispositions antérieures du droit du bail du Code des obligations et celles de l'arrêté fédéral devaient être combinées et intégrées dans le droit ordinaire. Une fois de plus, des discussions controversées sur la structure de la protection des locataires ont eu lieu au Parle-



Dans les années 1960, le lobby de l'immobilier et des propriétaires a obtenu un démantèlement progressif du contrôle des loyers.

ment. La nouvelle loi sur la location est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 1990. Les changements les plus importants pour les locataires étaient une protection légèrement améliorée contre la résiliation, la possibilité de contester le loyer initial (également pour les locaux commerciaux) et le droit de consigner le loyer en cas de défauts graves et donc de faire valoir la demande d'exécution correcte du contrat. En revanche, la contradiction entre le loyer à prix coûtant et les éléments du marché est restée inchangée dans cette révision: bien que le principe de la location à prix coûtant soit appliqué, la notion de limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, qui constituait la porte d'entrée de l'économie de marché, a également été transférée de l'arrêté fédéral à la nouvelle loi. En revanche, le concept d'abus est resté inchangé: en règle générale, un loyer doit être considéré comme abusif s'il génère un revenu excessif ou s'il est basé sur un prix d'achat manifestement gonflé. La détermination du rendement abusif a été laissée à la jurisprudence. Jusqu'à aujourd'hui, la situation juridique applicable n'a guère changé; le droit locatif est resté pour l'essentiel tel qu'il était en 1990, ce qui signifie également que ses lacunes persistent.

Article paru dans «M+W» d'avril 2021, adaptation par Henriette Schaffter.

L'histoire du droit du bail en quelques dates

1914

Première mesure arrêtée par le Conseil fédéral pour venir en aide aux locataires dans la gêne (défaut de paiement et menace d'expulsion).

1917

Introduction de la surveillance des loyers.

1926-1936

Seul le Code des obligations règle les baux.

1936

Premier contrôle des loyers: augmentations de loyer en principe interdites. Autorisation possible, sur requête du bailleur, notamment en cas de hausse des intérêts hypothécaires ou en cas de prestations supplémentaires.

1954

Augmentations de loyer possibles de 5% au maximum.

1970

Fin de la surveillance des loyers.

1972

Nouvel article de protection des locataires dans la Constitution, où surveillance et contrôle des loyers laissent la place à des droits de défense des locataires contre les loyers abusifs.

1990

Nouvelle loi sur la location avec quelques améliorations pour les locataires.

Surveillance ou contrôle des loyers?

La **surveillance des loyers** permet une libre formation des loyers mais agit contre les hausses excessives et les résiliations injustifiées.

Le **contrôle des loyers**, quant à lui, est plus astreignant, puisqu'il fixe des limites au niveau des loyers (prix plafonds ou loyers maximaux, augmentations maximales).

RENZO STROSCIO
Journaliste RP

Pour un tourisme alternatif, éthique et durable

Sous le label Fairbnb, une nouvelle plate-forme de location permet de conjuguer depuis le mois d'avril un séjour avec un tourisme plus responsable.

En 2018, Airbnb a fêté son 10^e anniversaire. La start-up dédiée au tourisme et fondée dans un appartement de San Francisco a aujourd'hui un impact important sur l'économie mondiale. Rien qu'en Suisse, près de 900 000 personnes ont réservé leur hébergement via cette plate-forme et Zurich, Genève et Lausanne figurent parmi les dix destinations les plus populaires. En quelques clics, il est possible de réserver un appartement, une maison ou une simple chambre pour quelques jours ou plusieurs semaines. Or ce côté pratique et innovant cache une tout autre réalité. Airbnb n'apparaît plus seulement aujourd'hui comme un acteur de l'économie de partage. Il s'agit également d'un vrai business amplifiant la crise du logement selon les régions un peu partout dans le monde. C'est donc pour éviter les dérives du tourisme de masse qu'une nouvelle plate-forme de location de vacances entend proposer, à Genève aussi depuis avril, une expérience touristique plus éthique et plus collaborative.

Un tourisme plus responsable

Fairbnb (de «fair» = juste en anglais) est une idée alternative visant notamment à lutter contre la gentrification des villes. En effet, cinq villes européennes ont vu rapidement leur situation se dégrader en raison de la transformation d'Airbnb, qui est passée d'une simple plate-forme de location pour citoyens à un site professionnel, augmentant de fait les effets négatifs du tourisme. Face à ce constat, des activistes et des urbanistes se sont réunis pour créer une solution avec des retombées plus justes, équitables et coopératives. L'objectif de cette plate-forme née à Bologne (Italie) est de remettre au centre le mot «partage» dans un concept d'économie collaborative. Comme l'explique l'antenne genevoise de Fairbnb, composée d'Antonin Calderon, de Gina Lundby et de Samuel Brülisauer, «il s'agit d'une part de prendre en considération en priorité la communauté locale et les personnes plutôt que les bénéficiaires, et d'autre part de faciliter des expériences de voyage durables et plus authentiques. Pour ce faire, la plate-forme permet aux hôtes et aux voyageurs d'entrer en contact de manière concrète et de créer du sens, tout en



Fairbnb vise à éviter les dérives du tourisme de masse en proposant des expériences touristiques plus collaboratives.

réduisant le coût pour la communauté». Pour y arriver, la plate-forme s'engage à être transparente. Et, pour le côté durable, Fairbnb applique la politique de l'«hôte unique» qui ne peut proposer qu'un seul bien sur la plate-forme.

Financer des projets locaux

Avec la formule un bien-un hôte, il est possible de financer des projets sociaux grâce aux coûts de commission. En pratique, comme indique la nouvelle plate-forme, 50% des bénéfices sont réinvestis dans des projets locaux. Sur le site web relativement simple d'utilisa-

tion, les futurs usagers de Fairbnb pourront choisir quel projet de communauté ils souhaitent soutenir. De cette manière, stipule l'équipe genevoise, «ils financeront quelque chose d'utile pour ceux qui vivent dans la région». A Genève, il est possible par exemple d'aider plusieurs associations actives dans des domaines très différents.

La recherche de partenaires est lancée

Actuellement, les représentants de l'antenne genevoise de Fairbnb recherchent activement des hôtes et des partenaires locaux. C'est en cautionnant l'économie locale qu'il sera possible, lors de la mise en ligne du site genevois sur la plateforme Fairbnb, de soutenir une économie sociale et solidaire. Si les nouvelles technologies sont parfois accusées de distendre les liens sociaux, Fairbnb a pour vocation de redonner du sens à l'échange dans un environnement de proximité et de remettre l'humain au centre de l'économie numérique. En ce sens, la plate-forme digitale a l'avantage d'être un outil qui participe pleinement à une prospérité durable de la communauté.

Site et courriel: www.fairbnb.coop;
fairbnbgeneve@protonmail.ch;

Première parution de cet article dans la revue «HabitatDurable» en avril 2021.

ANTENNE GENEVOISE

Dans une perspective durable, l'antenne genevoise de Fairbnb propose une sélection de projets aux hôtes-visiteurs. En voici trois:

– Le C.A.R. est une association à but non lucratif établie à Genève depuis 1974. Elle a pour objectif de promouvoir l'accueil, le renseignement et la culture dans la région genevoise et limitrophe et contribue à résoudre les problèmes d'hébergement de personnes, surtout des jeunes de passage à Genève, en les accompagnant et en les formant lors de leurs premières expériences professionnelles. www.car-ge.ch

– THRIVE propose des services de placement destinés à faciliter l'intégration professionnelle et durable des personnes en situation de

vulnérabilité. Comme Fairbnb, l'association croit en une économie inclusive, sociale et solidaire, visant à améliorer l'égalité des chances, le travail décent pour tous et la diversité en entreprise. www.thrive-association.ch

– Née en février 2017 à Genève, l'association Terrasse Sans Frontières a pour but de donner vie aux toitures du canton. La végétalisation des toits en ville constitue un bienfait considérable pour la population ainsi que pour la biodiversité. La mission de l'association est de créer une ville durable pour la population et les diverses espèces qui l'habitent. Ses actions sont transversales, respectueuses de l'environnement et inspirées de la permaculture. www.atsf.ch



CAMILLE CHARDON
Responsable communication
ASLOCA Neuchâtel

Pas de réparation, pas de loyer!

Explications à propos d'un outil précieux pour les locataires: la consignation du loyer. Exemple d'un cas concret à Neuchâtel, où nos membres se battent pour leurs droits.

Epuisés par des mois de négociations avec leur gérance pour remédier à une infiltration d'eau dans leur logement, Julie et Pierre* ont fini par consigner leur loyer. Tant qu'aucun arrangement n'aura été trouvé, le propriétaire ne percevra plus de loyers, car ils seront versés sur un compte de consignation. Description d'un outil précieux pour les locataires, à employer dans le respect de conditions formelles.

Début des problèmes

«Des gouttes d'eau ont commencé à couler dans notre couloir et trois mois plus tard nous vidions jusqu'à 60 litres d'eau par jour en temps pluvieux», relate Julie, encore bouleversée par le manque de réactivité de sa gérance face à la situation. «Si aucune solution n'est trouvée avec le bailleur alors que le défaut est rendu vraisemblable, la consignation du loyer est le seul moyen qu'il reste. C'est un outil de contrainte», explique Anne Ducommun, avocate à l'ASLOCA neuchâteloise. La consignation du loyer est utilisée uniquement pour des litiges qui concernent des défauts. De plus, elle doit être précédée d'un avis de défaut, d'une mise en demeure d'exécution de travaux avec menace de consignation du loyer. Une fois son loyer consigné, le locataire doit déposer une requête en conciliation auprès du tribunal compétent dans les 30 jours qui suivent. «Il faut scrupuleusement suivre la procédure pour que les loyers ne soient pas considérés comme non payés, relève Anne Ducommun, qui ajoute que le locataire est protégé contre une résiliation de bail durant la procédure et dans les trois ans qui suivent la fin de la procédure si ses prétentions sont justifiées.»

Avis de défaut

«Il y a environ deux ans, nous avons déjà remarqué l'apparition de taches brunes lorsque le temps était particulièrement humide», explique Julie. A ce moment-là, le couple avait immédiatement signalé le problème, mais la gérance avait alors fait la sourde oreille. La situation est devenue dramatique plusieurs mois plus tard lorsque la peinture a commencé à se détacher des murs et que Pierre a dû concevoir des récupérateurs d'eau de fortune. Il a installé quatre pots de fleurs de 15 litres

en hauteur, à proximité des fuites. Après le signalement du problème au bailleur, le couple a dû attendre plusieurs semaines avant que la gérance, accompagnée d'un responsable de la construction de l'immeuble, ne vienne sur place pour évaluer la situation. L'énigme était résolue une fois l'étage supérieur visité: un attique dont la terrasse regorgeait d'eau stagnante. En attendant que des travaux soient entrepris par le bailleur, Julie et Pierre ont contacté la gérance à chaque fois qu'il y avait des précipitations. «Cela nous rendait malades, nous devions même rentrer du travail à midi pour vider les pots remplis d'eau. Et, dans l'intervalle, la seule chose que nous a proposée la gérance a été de repeindre les murs», relate Julie, fortement indignée par le non-sens de la proposition.

Mise en demeure

«Si les bailleurs donnaient des réponses cohérentes aux locataires, nous n'aurions jamais besoin de consigner les loyers», explique Anne Ducommun. Quant au couple, il a fini par perdre patience. Après plus de deux mois d'attente, il a envoyé une mise en demeure en recommandé au bailleur, en exigeant d'une part la réparation du défaut et d'autre part une réduction de loyer depuis l'apparition des fuites d'eau jusqu'à la résolution du problème. La baisse demandée est d'environ 450 francs par mois pour leur appartement de 3,5 pièces, qui

coûte 1350 francs charges comprises. «Dans la plupart des cas, une mise en demeure suffit à faire réagir le bailleur», souligne Anne Ducommun. Malheureusement, cela n'a pas été le cas pour Julie et Pierre. Sans réponse après le délai de trois semaines accordé, ils ont décidé d'entamer une procédure en conciliation et ont donc consigné leur loyer.

Consignation du loyer

Le locataire qui consigne son loyer ne le paie plus à son bailleur mais le verse directement à l'office de consignation désigné par son canton. A Neuchâtel, seule la BCN propose ce service. En parallèle et avec l'aide de l'ASLOCA, le couple a déposé une requête en conciliation pour exiger formellement les prétentions déjà formulées dans la mise en demeure. Cette procédure est gratuite et les deux parties sont convoquées au tribunal dans les deux mois qui suivent le dépôt de la requête. Elles peuvent s'y rendre seules ou choisir d'être représentées par un-e avocat-e. «Nous leur avons peut-être laissé trop de temps avant de réagir, conclut Julie, mais nous sommes fiers de nous battre pour nos droits et d'aller jusqu'au bout de la procédure.»

Grâce à leur persévérance, Julie et Pierre pourront peut-être profiter différemment, au printemps prochain, de leur appartement ainsi que de leurs pots de fleurs!

* Prénoms d'emprunt



Des infiltrations d'eau dans le logement n'ont pas suffi à faire bouger la gérance. Les locataires ont fini par opter pour la consignation du loyer.



ALBERTO VELASCO
Président
ASLOCA Genève

Deux initiatives lancées prochainement

L'ASLOCA Genève travaille ardemment à l'élaboration de deux textes afin de mieux protéger les locataires, qui sont les cibles des politiques amis des milieux immobiliers.

Les milieux immobiliers combattent résolument toutes les propositions faites pour venir en aide aux locataires. A Berne, ils mobilisent leurs soutiens et les représentants politiques pour démanteler le droit du bail avec plusieurs mesures, dont une a été reprise par le Tribunal fédéral. Il s'agit de la proposition Feller destinée à augmenter les plafonds des rendements autorisés – par conséquent augmenter les loyers – pour les bailleurs.

Le retour des congés-ventes à Genève?

A Genève, les projets de loi élaborés par l'ASLOCA pour éviter les résiliations de bail des locataires frappés par la crise du Covid-19 ont été rejetés par le Grand Conseil. Pire encore, des anciens députés du MCG, avec le PLR et le PDC ont décidé de réactiver

la proposition de leur ancien député et gros propriétaire Zacharias, pour permettre de nouveau les congés-ventes. Pour rappel, les congés-ventes sévissaient dans les années 1980 et ont eu pour conséquence que de nombreux locataires ont dû quitter leur logement. L'ASLOCA avait lancé une initiative pour mettre fin à ces sales pratiques. C'est cette protection des locataires que l'ancien député R. Zacharias, en maille avec la justice pour avoir trafiqué des baux, voulait supprimer ou considérablement amoindrir.

Deux initiatives à venir

Malgré des annonces et le changement de majorité, le Conseil d'Etat est toujours à la traîne et emboîte le pas aux bailleurs par son inaction. Face à ce constat accablant, l'ASLOCA Genève a décidé du lancement de deux initia-

tives populaires, que son secrétariat juridique est en train d'élaborer.

Défaut de paiement et conséquences

La première initiative aura pour but de tenter de combler les lacunes du droit du bail fédéral pour les cas de défaut de paiement du locataire. Elle s'inspirera du projet de loi que l'ASLOCA avait rédigé l'année dernière et qui a été rejeté. Le locataire en difficulté et menacé de résiliation de bail pourra obtenir une avance pour le paiement de son loyer. Cette aide serait ensuite remboursable ou non, selon l'évaluation sociale de la situation du locataire. Car ne pas perdre son toit est une question de dignité fondamentale.

Rénovation énergétique et hausse de loyer

La seconde initiative aura pour finalité de supprimer ou de réduire les hausses de loyer après des travaux de rénovation énergétique. Le droit fédéral actuel permet en effet aux bailleurs d'augmenter les loyers lorsqu'ils entreprennent des travaux de rénovation. A Genève, ces hausses sont limitées temporairement grâce à la principale loi de protection des locataires, la LDTR, dont l'ASLOCA est à l'origine.

Utiliser l'argent de la Banque nationale suisse à bon escient

La proposition consiste à utiliser, pour réduire la note, tout ou partie de la part du bénéfice de la Banque nationale suisse (BNS) qui sera versée au canton de Genève. La BNS a obtenu des bénéfices importants et en hausse ces dernières années. Pour 2020, c'est plus de 20 milliards de francs. Au lieu que cet argent serve à financer la baisse d'impôt sur les grandes fortunes voulue par le Conseil d'Etat (environ 100 millions de francs), il faut l'utiliser pour aider les locataires, soit la majorité de la population. Cette proposition aurait également l'avantage de soutenir les travaux de rénovation énergétique.



L'ASLOCA proposera d'utiliser l'argent de la Banque nationale suisse versé au canton pour aider les locataires genevois.



SIMON CHATAGNY
Avocat
ASLOCA Fribourg

Contestation avec effet immédiat

Dans un cas de contestation de loyer dans le canton de Fribourg, le bailleur, devant se justifier de la hausse, a préféré renoncer directement et repasser au loyer précédent.

Dans le courant du mois de mars 2021, un locataire fribourgeois a conclu un contrat de bail à loyer d'habitation portant sur un appartement de trois pièces, propriété d'une grande assurance, ce pour un loyer mensuel net de 1150 francs. Informé du fait que l'absence de formule de fixation du loyer initial ne l'empêchait nullement de se renseigner sur le montant du loyer du précédent locataire, il demanda à la gérance de lui communiquer le montant du loyer précédent. Quelques jours plus tard, la gérance l'informa que son prédécesseur s'acquittait d'un loyer mensuel net de 806 francs seulement. Il demanda alors à la régie de lui transmettre les motifs

de cette importante hausse de loyer. Il lui fut répondu que ladite augmentation était motivée par une adaptation de son loyer aux loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Considérant que cette hausse était abusive, le locataire en question a contesté son loyer initial par-devant la Commission de conciliation compétente, ce avec l'aide d'un avocat-conseil de l'ASLOCA.

Au bailleur de se justifier

C'est ici le lieu de préciser que, selon la jurisprudence, la preuve du caractère abusif du loyer initial incombe au locataire. Toutefois, lorsque le bailleur motive le loyer initial par référence aux loyers du quartier et que ledit loyer initial

contesté est supérieur de plus de 10% à celui du précédent locataire, le loyer est présumé abusif et c'est alors au bailleur qu'il appartient de renverser cette présomption en produisant des exemples comparatifs en nombre suffisant. Or, si le Tribunal fédéral se contente de seulement cinq exemples comparatifs, il se montre rigoureux s'agissant des critères de comparaison. Ainsi, cette contre-preuve est difficile à apporter pour un bailleur.

La gérance renonce très rapidement

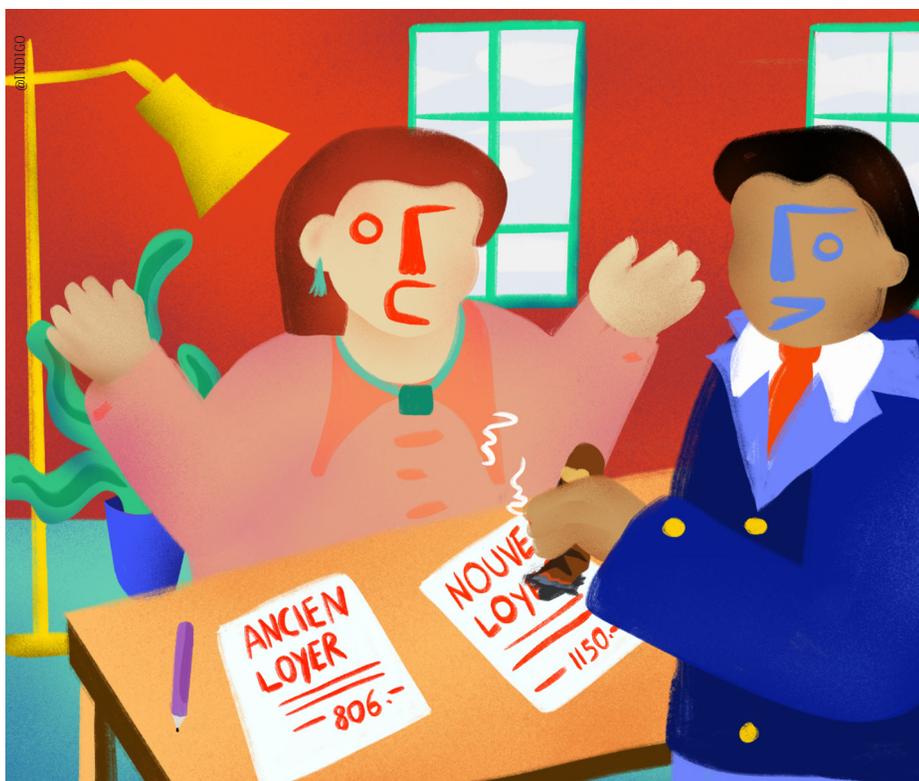
En l'occurrence, dans le cas de ce locataire fribourgeois, la gérance n'a même pas tenté de justifier son augmentation de loyer devant la Commission de conciliation. Considérant certainement qu'elle ne parviendrait pas à produire les cinq exemples comparatifs exigés par la jurisprudence, elle s'est en effet directement adressée au locataire pour lui annoncer qu'elle renonçait à la hausse de loyer et qu'elle acceptait dès lors de ramener le loyer initial net de l'appartement au niveau de celui du précédent locataire, à savoir 806 francs par mois!

Contestation très utile

Cet heureux exemple constitue une parfaite illustration de l'utilité de contester son loyer initial lorsque cela est possible. Certes, les bailleurs se montrent parfois plus combatifs. Il n'en demeure pas moins que pareilles contestations permettent souvent aux locataires d'obtenir des baisses de loyer significatives.



N'hésitez donc pas à consulter l'ASLOCA afin d'obtenir toutes informations utiles au sujet des conditions auxquelles un loyer initial peut faire l'objet d'une contestation!



Il suffit parfois de hausser le ton pour obtenir une baisse de loyer immédiate...



PIERRE STASTNY
Juriste répondant
ASLOCA Genève

Contester son loyer initial: pourquoi, avec quels risques et pour quels résultats?

Le locataire qui vient de signer un bail sans avoir pu en négocier librement le loyer peut demander que celui-ci soit abaissé. Une minorité de locataires fait exercice de ce droit.

On entend souvent les gens dire qu'ils n'ont pas souhaité se plaindre du montant de leur loyer initial, non parce qu'ils le jugeaient justifié, mais par gêne, par lassitude, par peur ou simplement par ignorance de ce que cela implique pour eux. Ce qui fait s'enorgueillir les milieux immobiliers que les locataires sont satisfaits du loyer qu'ils paient! Il apparaîtrait utile de les détromper et de mettre un terme à ce faux-semblant de satisfaction, qui entraîne une spirale haussière des loyers.

Il ne faut pas avoir honte

Contester son loyer initial, c'est d'abord exercer un droit. Le Code civil suisse consacre le droit du locataire, notamment quand sévit une pénurie de logements, de signer un bail, puis de contester le loyer convenu en demandant la diminution. Félonie, disent les milieux immobiliers. En réalité, sain rééquilibrage des forces en présence. La pénurie de logements entraîne une hausse aberrante des loyers à la signature d'un nouveau bail. Le preneur qui voudrait tenter de négocier son loyer avant la signature sera éconduit. Quel autre moyen pour celui-ci que de conclure le bail à des conditions abusives, puis de saisir la Commission des baux pour faire corriger ce déséquilibre? Quelle honte à exercer un droit quand aucune autre option n'est ouverte?

Après l'heure il est trop tard

L'exercice du droit est en principe soumis à un délai court de 30 jours à compter de la prise des clés du logement. Mais n'a-t-on pas mieux à faire quand on emménage que de se lancer dans un procès qu'on imagine long et onéreux, contre son bailleur de surcroît? Certes. Mais combien de locataires consultent après quelque temps en disant: «Je regrette fort de n'avoir pas fait valoir mes droits, si seulement j'avais su ou trouvé l'énergie de le faire.» Car, **une fois un loyer accepté, il ne peut être remis en question.** Même si on le sait exagéré. Et cela se perpétue tout au long du bail. Si les taux hypothécaires remontent... Le loyer sera encore augmenté. Idem en cas d'inflation. Le

bailleur, lui, fera le plus souvent moins de manières que ses locataires avant d'adresser unilatéralement une hausse de loyer... que le preneur devra contester sous peine d'être censé l'avoir acceptée! Et les services prestés par la régie aux locataires qui n'ont pas contesté le loyer ne sont pas meilleurs pour autant: ne sont-ils pas satisfaits du loyer qu'ils paient puisqu'ils ne l'ont pas contesté?

Il ne faut pas avoir peur

Le système légal tient compte du lien évident qui existe entre le fait d'exercer ses droits et la protection contre un congé qui doit en découler. **La loi proscriit les congés qui sont réputés donnés par représailles** pendant une procédure, et dans les trois ans qui suivent. Par la suite, le bail ne peut pas pour autant être résilié pour n'importe quel motif. En pratique, ce type de congé est rarissime et plutôt le fait de petits propriétaires, moins soucieux de leur image et plus enclins à prétendre que le bien doit être mis à disposition d'un membre de leur famille. Ce qui ne marche pas à tous les coups.

Ce qu'on imagine est souvent loin de la réalité

On entend souvent dire que les locataires indociles sont «blacklistés». Toutefois, cela contreviendrait à la loi sur la protection des données personnelles, qui prévoit des sanc-

tions à sa violation. Et serait dangereux pour l'image de nombre de propriétaires: on ne liste pas les gens qui exercent des droits comme on liste des mauvais payeurs. En plus d'être économiquement absurde pour les bailleurs: pourquoi communiquer à leurs concurrents que tel locataire doit se voir adresser un refus s'ils souhaitent précisément le faire déguerpir au plus vite pour relouer plus cher à autrui? En réalité, les acteurs de l'immobilier ont trouvé la géniale parade: faire croire que la «liste noire» existe, sans avoir à en payer le prix en termes de risques et de frais de coordination!

Une procédure? Mais cela dure des années et coûte très cher...

Pas en pratique. La loi prévoit souvent, comme à Genève, que la procédure est gratuite, en ce sens que chaque partie paie son représentant uniquement, mais ni indemnité à l'autre ni frais pour le Tribunal. Et la majorité des cas sont transigés devant l'autorité de conciliation.

Mais le loyer peut-il vraiment être diminué?

Oui, en voici quelques exemples réels tirés de l'expérience du secrétariat juridique de l'ASLOCA dans les premiers mois de l'année 2021:

- cinq-pièces à Meyrin passant de 2350 à 1600 francs par accord conclu avant l'audience de conciliation;
- quatre-pièces à Meyrin passant de 1860 à 1400 francs par jugement d'accord;
- quatre-pièces aux Eaux-Vives passant de 2500 (inchangé par rapport à l'ancien locataire) à 1400 francs par jugement d'accord après un calcul de rendement;
- six-pièces à Champel passant de 5800 à 4000 francs par accord en conciliation après calcul de rendement;
- six-pièces à Onex passant de 2690 à 1800 francs par accord en conciliation.

On pourrait multiplier les exemples.

Moralité

La contestation du loyer initial est utile, et pas seulement pour le locataire concerné. Elle sert aussi son successeur. Et tempère la hausse des loyers dans le quartier.



Le loyer d'un cinq-pièces à Meyrin est passé de 2350 à 1600 francs, même avant la conciliation.

Consultez d'abord la page web de votre section sur www.asloca.ch

ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Rue des Pâquis 35
Case postale 400
1211 GENÈVE 4
022 732 50 20 / fax 022 732 50 22
asloca.romande@asloca.ch
*Le secrétariat romand ne donne pas de
renseignements juridiques et ne gère pas les
changements d'adresses, qui doivent être
annoncés à sa propre section.*

FRIBOURG

ASLOCA FRIBOURG

Case postale
1774 COUSSET
0848 818 800 (tarif local)
Permanence téléphonique:
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 11 h 15
lundi et jeudi: 13 h 15 - 16 h 15
asloca-fribourg@bluewin.ch
*(uniquement pour annoncer un changement
d'adresse)*

BULLE

Réseau santé et social de la Gruyère
Rue de la Lécheretta 24 (au rez)
1630 BULLE

ROMONT

Centre portugais
Route de la Condémine 3
1680 ROMONT

GENÈVE

ASLOCA GENÈVE

Rue du Lac 12
1211 GENÈVE 6
022 716 18 00 / fax 022 716 18 05
geneve@asloca.ch

JURA & JURA BERNOIS

ASLOCA TRANSJURA

Case postale 46
2800 DELÉMONT 1
032 422 74 58
Permanence téléphonique:
jeudi: 17 h - 19 h

vendredi: 10 h - 11 h 30
transjura@asloca.ch *(uniquement pour
annoncer un changement d'adresse)*

BIENNE & SEELAND

ASLOCA BIENNE

c/o ASLOCA BERNE
Rue Monbijou 61
3007 BERNE
031 378 21 21

NEUCHÂTEL

ASLOCA NEUCHÂTEL

Rue des Terreaux 1
Case postale 1673
2001 NEUCHÂTEL
032 724 54 24 / fax 032 724 37 26
aslocane@bluewin.ch
LA CHAUX-DE-FONDS
Rue Jardinière 71
2300 LA CHAUX-DE-FONDS
032 913 46 86 / fax 032 914 16 26

VALAIS

ASLOCA VALAIS

Rue de l'Industrie 10
Case postale 15
1951 SION
027 322 92 49
Permanence téléphonique:
mardi: 9 h 30 - 11 h et 13 h 30 - 17 h 30
mercredi: 9 h - 11 h
jeudi: 9 h 30 - 11 h et 14 h 30 - 17 h 30
SION

Rue de l'Industrie 10

1950 SION

MARTIGNY

Rue des Finettes 20
1920 MARTIGNY
(bât. des Syndicats chrétiens)

MONTHÉY

Bâtiment du tribunal
Place de l'Hôtel-de-Ville 1
1870 MONTHÉY
(bureau des Syndicats chrétiens)

VIÈGE

Ueberbielstrasse 10
3930 VIÈGE
027 946 25 16

VAUD

ASLOCA VAUD

Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE
ASLOCA BROYE VAUDOISE
Avenue de la Gare 9
Case postale 16
1522 LUCENS
021 906 60 45 / fax 021 906 62 32

Permanence téléphonique:

lundi et mercredi: 8 h - 11 h
asloca.broye@bluewin.ch *(uniquement
pour annoncer un changement d'adresse)*

ASLOCA INTERSECTIONS

(Lausanne, Morges, Renens, Yverdon)
Case postale 56
1001 LAUSANNE
0840 17 10 07 / fax 021 617 11 48

Permanence téléphonique:

lundi à jeudi:
9 h - 12 h / 13 h 30 - 16 h 30
vendredi: 9 h - 13 h 30

LAUSANNE

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 LAUSANNE

lundi à jeudi:

9 h - 12 h et 13 h 30 - 16 h 30
vendredi: 9 h - 13 h

asloca.ls@asloca.ch *(uniquement pour
annoncer un changement d'adresse)*

MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES
Notre réception de Morges est fermée
jusqu'à nouvel avis.
morges@asloca.ch *(uniquement pour
annoncer un changement d'adresse)*

RENEUS

Rue de Lausanne 31b, 1020 RENEUS
renens@asloca.ch *(uniquement pour
annoncer un changement d'adresse)*

YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3e étage)
1400 Yverdon-les-Bains

mardi et mercredi: 9 h - 12 h
asloca.nv@asloca.ch *(uniquement pour
annoncer un changement d'adresse)*

ASLOCA LA CÔTE

Les Plantaz 13a
1260 NYON
022 361 32 42

Permanence téléphonique:

lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 10 h 15
mardi et jeudi: 15 h - 17 h

NYON

Les Plantaz 13a (Gais-Logis), 1260 NYON
asloca.nyon@bluewin.ch *(uniquement
pour annoncer un changement d'adresse)*

ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE

ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

Case postale 1024, 1820 MONTREUX
021 963 34 87 / fax 021 963 34 88

Permanence téléphonique:

lundi à jeudi: 8 h 30 - 11 h

AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

MONTREUX

Avenue des Alpes 5, 1820 MONTREUX
lundi, mercredi et jeudi
montreux@asloca.ch

*(uniquement pour annoncer un changement
d'adresse)*

ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38
Rue du Simplon 40, 1800 VEVEY
021 922 79 62 / fax 021 922 53 62
asloca.info.vevey@bluewin.ch *(uni-
quement pour annoncer un changement
d'adresse)*

Vous avez déménagé?

Merci d'envoyer un
e-mail uniquement
à votre section
(cf. adresses ci-dessus).

Ni le secrétariat romand
ni la rédaction ne gèrent
les fichiers d'adresses
des membres de l'ASLOCA

! Info Coronavirus !

La situation actuelle peut ralentir la
communication. Si vous n'arrivez pas à
joindre votre section par téléphone,
envoyez un mail

Echanges sur une nouvelle plateforme

<https://right2housing.eu/>. C'est l'adresse de la nouvelle plateforme lancée par Urbact (réseau de recherche urbanistique européen) et UIA (Urban Innovative Actions) afin de promouvoir l'échange de bonnes pratiques entre administrations communales et associations actives dans le droit au logement. Le site est intégralement en anglais mais comprend des informations intéressantes sur ce qui se fait ailleurs en Europe en matière de réflexion urbanistique, C'est l'Union européenne qui en est à l'origine.



La plateforme <https://right2housing.eu/>, créée à l'initiative de l'Union européenne, est uniquement en anglais mais regorge de bons conseils en matière de droit au logement.

Explosion des loyers au Québec

Un contrôle des loyers est exigé par les regroupements de locataires au Québec.

Le prix des loyers explose, les «rénovictions» se multiplient et les propriétaires s'enrichissent de plus en plus au détriment des locataires, qui consacrent une partie toujours plus grande de leurs revenus pour réussir à se loger. Les locataires ont déjà manifesté à plusieurs reprises ce printemps à Québec et à Montréal.

Le Journal de Montréal

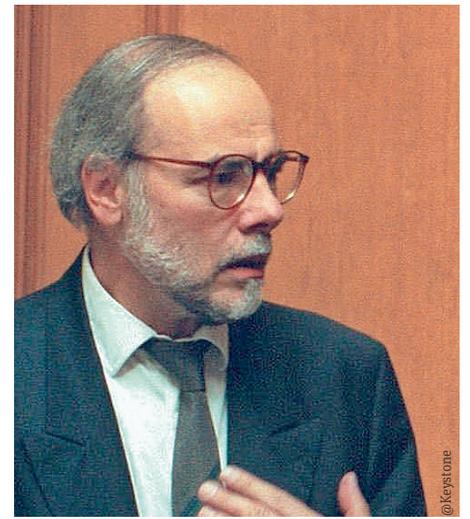
Gel des loyers à Berlin – annulé!

La Cour constitutionnelle a annulé une disposition visant à freiner la spéculation immobilière dans la capitale allemande.

Depuis plusieurs années, les prix de l'immobilier ont flambé à Berlin. Les loyers ont doublé en dix ans, ce qui pose un véritable problème dans une ville où 80% des habitants sont des locataires. Une loi avait été établie afin de contrer ces hausses de loyer incessantes. Elle prévoyait des amendes contre les propriétaires récalcitrants, allant jusqu'à 500 000 euros. Cette loi, en vigueur durant un peu plus d'une année, avait produit des effets mitigés sur le marché: les loyers s'affichaient en baisse moyenne de 5,7% par rapport à l'année précédente, tout en s'accompagnant d'une raréfaction de l'offre. En annulant cette loi, la Cour a estimé que le gouvernement local avait outrepassé ses compétences. La législation en matière de loyers relève en effet de l'Etat fédéral.

France Inter

Décès de Giacomo Roncoroni



Giacomo Roncoroni est décédé début mars 2021 à l'âge de 75 ans. Il était docteur en droit et avait travaillé jusqu'à sa retraite à l'Office fédéral de la justice, où il s'était notamment occupé de la révision totale du droit du bail à loyer et à ferme, ainsi que de la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale. Auteur de plusieurs publications dans ces domaines, il avait été associé à l'ASLOCA en tant que spécialiste du droit du bail. En 2015, il signait notamment un article dans *Droit au logement* sur la chronologie de l'histoire du droit du bail en Suisse. Hasard du calendrier, c'est le sujet du dossier de ce numéro...

Poste CH SA

CH - 1211 GENEVE 1
JAB



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal ASLOCA Romande
N°251 juillet 2021

Tiré à 9534 exemplaires
Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an

Editeur:
ASLOCA Romande
Fédération romande des locataires
Case postale 400
1211 Genève 4

Rédactrice en chef:
Henriette Schaffter
ASLOCA Romande, 2800 Delémont
henriette.schaffter@asloca.ch

Diffusion:
Membres des sections
de l'ASLOCA Romande et abonnés

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

Comité de rédaction:
Fabrice Berney, Camille Chardon,
Christian Dandrès, François Mooser,
Janique Perrin, Carlo Sommaruga,
Pierre Stastny, Rita Theoduloz.

Ont aussi contribué à ce numéro:
Jehan Khodl, Indigo.

Correction:
Elisabeth Gobalet

Impression:
Pressor, Delémont