

# Droit au logement

Le journal  
de l'Asloca

n° 266 MAI 2024

## Dossier

La cave, cette  
pièce en plus

–

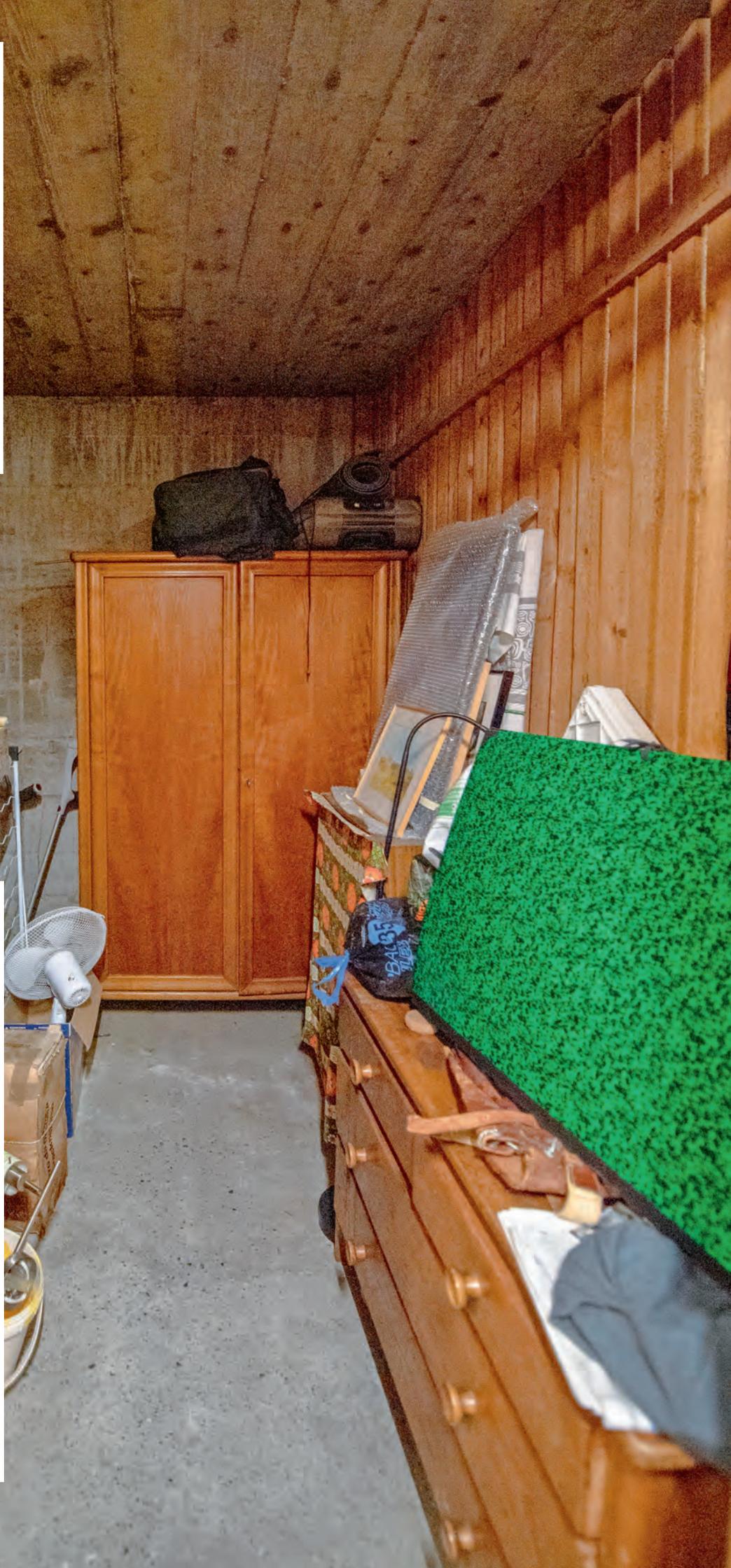
## Fribourg

Arnaque à la  
cuisine

–

## Morges

Pour 15% de LUP





© Demir Sönmez

6-9

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

«Egloff»: nouvelle attaque! p.4

**SUISSE**

La loi climat doit profiter aux locataires p.5

**DOSSIER**

A chacun sa cave pp.6-9

**FRIBOURG**

Arnaque à la cuisine p.10

**GENÈVE**

Le PAV ne sera pas vendu p.11

**NEUCHÂTEL**

Un bailleur contre une senior p.12

**VAUD**

Morges votera pour 15% de LUP p.13

**VOS DROITS**

Réagir contre une hausse paie! p.14

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

10



© DR



© Raphaël Dupertuis.

13

STÉPHANE HERZOG  
Rédacteur en chef  
Droit au logement**A chacun sa cave**

Les Suisses aiment leur cave. Quand elle est parfaitement saine et sécurisée, cette pièce «en plus» permet de stocker des biens, y compris des aliments. Las, les caves d'immeuble sont régulièrement touchées par diverses calamités. On peut citer les rats, une humidité trop élevée, des vols, ou, pire, un incendie.

Chacun et chacune a une histoire de cave à raconter. Tel se souviendra de moments passés à retrouver des souvenirs. Un autre d'une inondation qui a ruiné des objets chéris. Tel autre encore d'une série de vols qui a décimé ses bouteilles, englouties par un aigrefin.

Du côté des régies, celles-ci ne se préoccupent pas toujours de ces lieux. Certaines ne connaissent pas les numéros des caves attachés aux appartements! En cas de problème, des bailleurs déclarent que la cave est proposée à bien plaisir. En clair: sortez vos affaires si vous n'avez pas confiance dans votre sous-sol.

Autre point: la cave moderne demande force excavations et béton pour sa création. Or il faudrait réduire le bilan carbone des immeubles. Une entreprise bernoise a montré qu'il était possible de créer des sous-sols en bois. Plus prosaïquement: certains promoteurs décident de ne pas construire de caves du tout. Et tant pis pour les locataires!

Ce numéro de *Droit au logement* aborde d'autres thèmes d'actualité. A Neuchâtel, une senior a subi les assauts d'un bailleur indélicat. L'appui de l'ASLOCA a prévalu. A Morges, on votera sur une initiative demandant 15% de logements d'utilité publique. A Genève, les terrains du PAV ne seront pas vendus.

Bonne lecture!

par CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

**N**ous le disions dans la dernière édition de *Droit au logement*. Le «Plan d'action sur la pénurie de logements» du conseiller fédéral UDC Guy Parmelin, c'est du vent! Nous soulignons le fait qu'aucune mesure incisive pour combattre la hausse des loyers – phénomène qui s'amplifie toujours lorsqu'il y a pénurie de logements – n'avait été proposée. Nous signalions aussi comment la défense des locataires était méprisée dans le cadre de cette table ronde, dès lors qu'ils étaient submergés par d'innombrables représentants des investisseurs, des constructeurs et des milieux immobiliers.

A ce stade, nous ignorions tout du processus d'élaboration de ce paquet de mesures. Le média électronique [www.watson.ch](http://www.watson.ch) a mené depuis une enquête minutieuse. Laquelle montre comment, suivant un processus administratif bien rodé, les revendications des cantons et des villes, sans même parler de celles de l'ASLOCA, ont été déclassées au profit de celles des milieux de la construction et de l'immobilier. Ce travail journalistique montre aussi comment le conseiller fédéral en charge du Logement, plutôt que de s'engager pour améliorer la situation des locataires de notre pays, a tout fait pour que le plan n'admette pas l'existence de la pénurie de logements. C'est une façon d'éviter de reconnaître la faillite de la loi du marché et la nécessité d'une intervention rapide, voire urgente, de l'Etat. D'ailleurs, le prétendu plan d'action ne s'intitule pas «Plan d'action contre la pénurie de logements», mais «Plan d'action sur la pénurie de logements». La nuance est de taille. Les locataires de ce pays, qui vivent en majorité dans des agglomérations, connaissent la situation de pénurie de logement et ses conséquences depuis des décennies. Ils apprécieront le cynisme du ministre helvétique.

Ledit conseiller fédéral a donc clairement choisi son camp. Mais, demanderez-vous, celui-ci n'a-t-il pas mis récemment en consultation quatre mesures pour combattre la hausse des loyers? En fait, trois des mesures proposées visent simplement à transcrire dans l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) des précisions en matière de fixation de loyer. Celles-ci sont déjà applicables en vertu de la jurisprudence du Tribunal fédéral. La quatrième mesure concerne la répercussion de l'inflation dans la fixation du loyer. Elle vise à la faire passer de 40% à 28%. Une belle proposition alors que l'inflation est élevée et participe à la spirale de hausse des loyers! Cette modification, l'ASLOCA la demande, études scientifiques à l'appui, depuis des décennies.

En réalité, le conseiller fédéral sait très bien que cette mesure n'entrera jamais en vigueur. En effet, elle est combattue vertement par les milieux immobiliers et les partis de droite que le ministre caresse dans le sens du poil. Guy Parmelin, comme son prédécesseur, le très libéral Johann Schneider-Ammann, abandonnera cette mesure. Cette dynamique politique en trompe-l'œil a été écrite à l'avance.

Le conseiller fédéral Guy Parmelin a encore une motion sur sa table. Il s'agit de la motion Engler, du nom du conseiller aux Etats grison du parti du Centre qui l'a déposée. L'objectif de cette motion est d'engranger définitivement la modification de la jurisprudence du Tribunal fédéral de 2021 qui a accordé aux bailleurs et bailleuses un scandaleux supplément de rendement du capital investi. Ce bonus a été décidé par une Chambre civile du Tribunal fédéral aux mains de la droite. Cette jurisprudence favorise les placements dans l'immobilier par rapport à d'autres types d'investissements. Comme si le logement était un casino! Au moment où le conseiller fédéral proposera la modification de l'OBLF, il n'aura aucune hésitation, aucun sens critique. Une fois encore, l'intérêt du capital l'emportera sur le besoin des locataires de disposer de logements abordables.

Face à cette arrogance des milieux immobiliers et de la droite au Conseil fédéral comme au Parlement, la seule solution est de créer un rapport de force dans le cadre des votations populaires. Il faut dire «non» dans les urnes aux réformes législatives contraires aux intérêts des locataires et «oui» aux initiatives qui défendent le pouvoir d'achat des locataires. Tout comme le peuple a voté en mars en faveur de la 13<sup>e</sup> rente AVS. Tout comme cela devra être le cas le 9 juin en faveur de la limitation à 10% du revenu des primes d'assurance maladie. Comme cela devra être encore le cas avec la future initiative de l'ASLOCA. C'est le temps de la résistance!



RÉSISTANCE!



CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

# Parer un nouvel assaut contre les locataires

Un nouveau projet de révision du droit du bail s'en prend à la contestation du loyer. Les deux initiatives «Egloff» devront être combattues par voie de référendum.

Le 10 avril se terminait la consultation sur la mise en œuvre de deux initiatives parlementaires de l'ancien conseiller national Hans Egloff, président de l'association suisse allemande des propriétaires alémanique, la Hauseigentümerversand. La révision du droit du bail que proposent ces initiatives touche le cœur de la protection des locataires. En effet, elle s'en prend à la protection contre les loyers abusifs à la conclusion du bail. Cela affaiblit de manière conséquente la lutte contre les rendements excessifs que pratiquent les investisseurs immobiliers. Cette attaque frontale contre le droit du bail complique considérablement la tâche des locataires qui souhaitent se défendre contre des hausses de loyer injustifiées. Elle favorise l'application des loyers du marché au détriment du calcul du loyer fondé sur les coûts. Le résultat est couru d'avance: une explosion des loyers.

## 10 milliards de francs payés en trop

Les locataires sont sous pression. Les loyers augmentent inexorablement depuis des décennies. Rien qu'au cours des dix-huit dernières années, l'indice suisse des loyers a augmenté de 25%. O il aurait dû baisser en raison des baisses successives du taux hypothécaire de référence depuis 2008. Ce qui aurait dû entraîner de fortes baisses de loyer. Cela n'a pas été le cas. Les propriétaires immobiliers profitent d'un système de surveillance qui a progressivement perdu de son efficacité. Chaque année, des milliards de francs sont pompés des poches des locataires vers celles des bailleurs et bailleresses. Soulignons que, selon les derniers chiffres du bureau d'études BASS, rien qu'en 2023, les locataires ont payé 10,6 milliards de francs en trop. Malgré cette situation inacceptable, le lobby immobilier avec ses relais parlementaires n'a de cesse d'affaiblir le droit du bail. En automne, le peuple suisse votera sur deux révisions du droit du bail visant à affaiblir la protection des locataires contre les résiliations que l'ASLOCA a combattues par deux référendums. Maintenant, nous assistons à un



Hans Egloff, président de l'association des propriétaires HEV et Beat Walti, conseiller national PLR. | Image: Keystone

nouveau projet de révision, alors que toutes les propositions de révision du droit du bail avaient été mises en même temps sur la table du Parlement. Plutôt que de procéder honnêtement à une révision unique du droit, comme c'est le cas pour d'autres révisions législatives, la majorité UDC, PLR et Centre utilise systématiquement la tactique antidémocratique du salami, visant à adopter des projets de loi successifs.

## Résilier et louer

Cela oblige l'ASLOCA à lancer pour chaque révision un référendum. C'est politiquement malhonnête et cela coûte beaucoup d'argent aux contribuables. Car il faut organiser à chaque fois des votations fédérales. La mise en œuvre des deux initiatives Egloff fait partie d'un plan du lobby immobilier visant à faciliter les résiliations pour ensuite augmenter les loyers. Cette révision touche à l'essence même du droit de bail. Elle fait fi du mandat constitutionnel qui oblige la Confédération à lutter contre les loyers abusifs. Elle substitue le principe

de lutte contre tous les loyers abusifs par une définition restrictive de qui peut contester un loyer initial abusif. Si le projet était avalisé, il sera beaucoup plus difficile pour les locataires de se battre contre une augmentation de loyer injustifiée en début de bail. Or ce sont elles qui les font exploser.

## Des loyers au prix du marché

La révision va encore plus loin en simplifiant l'application des loyers usuels dans la localité ou le quartier comme critère de hausse de loyer. Elle vise la fixation des loyers selon les prix du marché. C'est un coup de poignard à la notion du loyer fondé sur les coûts, qui est au cœur de la protection contre les loyers abusifs. Cette révision conduira inévitablement à une explosion des prix des loyers, à une époque où la forte augmentation des loyers, des primes d'assurance maladie et du coût de la vie pèse sur les ménages locataires. L'ASLOCA combat fermement cette énième révision du droit du bail. Et si nécessaire un référendum sera lancé.



BAPTISTE HURNI  
Conseiller aux Etats  
ASLOCA Neuchâtel

# La loi climat doit profiter aux locataires

Dès 2025, 200 millions de francs supplémentaires serviront à financer des rénovations énergétiques. Ces incitations ne peuvent justifier des hausses de loyer à même hauteur.

**L**e 18 juin 2023, le peuple suisse approuvait la loi climat par presque 59% des voix. Cette loi entrera en vigueur le 1er janvier 2025 et constitue une opportunité (aussi) pour les locataires. En effet, ce texte prévoit le versement de 200 millions de francs annuels supplémentaires de subventions aux propriétaires pour le changement des chauffages électriques, à mazout ou au gaz vers une énergie renouvelable en plus des aides déjà existantes du programme Bâtiments. Alors, certes, le locataire ne peut pas forcer son propriétaire à bénéficier de ces aides et à changer de système de chauffage, mais il peut à tout le moins l'inciter car, dans de nombreux cas, ce changement pourrait alléger la facture du locataire.

## Mise en garde des locataires

Aussi positive que soit cette loi, le présent texte constitue aussi une mise en garde aux locataires. La loi climat constitue une incitation à changer de chauffage. Elle ne constitue pas pour autant une solution de facilité pour gagner de l'argent sur le dos des locataires. En effet, toute subvention pour le changement d'un chauffage ne peut pas être imputée au locataire dans les investissements à plus-value écologiques ou comme motif d'entretien. Autrement dit, si une pompe à chaleur ou une chaudière à pellets vaut 30 000 francs et que le propriétaire est subventionné à hauteur de 10 000 francs, il ne peut faire valoir dans les frais d'entretien de l'immeuble que 20 000 francs et non l'ensemble du montant.

## Connaître le montant des subventions

Cela signifie que les locataires devront exiger de connaître le montant des subventions accordées. Déjà aujourd'hui, on rencontre de nombreux calculs de rendement pour les plus-values «écologiques» ou pour les entretiens qui prennent en compte l'entièreté de la dépense. Mais cela, sans déduction des subventions dans les calculs. C'est très important, car si un propriétaire veut faire valoir une plus-value «écologique», il doit d'abord sou-

traire du montant payé les subventions, puis le prix de l'entretien. Ce n'est que sur le reliquat de cette opération qu'une plus-value peut être demandée. Ainsi, par exemple, une propriétaire qui referait une façade devra d'abord soustraire de son calcul le prix que lui coûterait une façade usuelle et non écologique, puis les subventions. Dans la majorité des cas, lorsque l'on fait ce calcul, le propriétaire ne peut quasi pas procéder à une augmentation du loyer.

## Il s'agit de ne pas payer la transition énergétique deux fois!

## Investir pour le logement

La transition écologique nécessite de gros investissements de la part des propriétaires, mais la population de ce pays a décidé de créer des incitations que nous payons toutes et tous. Soyons attentifs. Il s'agit d'éviter que ce que nous payons collectivement ne nous soit pas facturé une deuxième fois par le truchement de hausses de loyer injustifiées. C'est d'autant plus crucial que cette thématique des rénovations énergétiques va prendre beaucoup d'importance avec le déploiement de la loi climat. De manière générale, un mouvement s'amorce du fait de la nécessité d'assainir énergétiquement tout le parc de logement.



Les locataires devront être attentifs et exiger de connaître le montant des subventions accordées. | Image: DR



STÉPHANE HERZOG  
Rédacteur en chef  
Droit au logement

# LA CAVE, CETTE PIÈCE EN PLUS

Les promoteurs privés aimeraient bien s'en passer, du fait de leur coût. Les locataires les souhaitent saines et sécurisées. Or les caves ne le sont guère. La cave a aussi servi de lieu culturel sauvage dans les années 1980 et 1990.

Chacun a une histoire de cave à raconter. Celle de l'immeuble où j'ai grandi permettait de passer d'un allée à l'autre. Pour les enfants que nous étions, il était toujours étrange de ressortir à un autre endroit. Il fallait faire un effort pour s'orienter par rapport au plan que nous avions de notre immeuble. La cave de ce locatif bâti dans les années 1960 répondait à tous les critères d'une «bonne» cave suisse. Elle était propre et sèche. Chaque habitant disposait de sa cave numérotée, séparée des autres par des claies de bois. Les serrures ne valaient pas grand-chose, mais les vols étaient rares. Le concierge de l'immeuble y possédait un atelier où il réparait nos vélos. Des machines à laver et séchoirs à sous étaient à disposition des locataires. Il fallait respecter l'agenda des lessives, sous peine de se faire sermonner. Et l'hiver on y rangeait les géraniums. Toutes les émergences de la cave étaient gardées par des portiques antinucléaires, si bien qu'il régnait en ces lieux une impression de sécurité. Tout pouvait bien changer en surface, notre cave, elle, ne bougerait pas d'un iota.

## Un lieu pas si sûr que ça

Pourtant, les caves ne sont pas forcément des lieux sûrs, en tout cas pour entreposer des biens auxquels on tient. «Les skis rouillent, le vin peut se corrompre et les livres aussi, à cause de l'humidité. On a tous perdu des choses dans une cave. Ce qui est précieux n'y a pas sa place», résume Grégoire Martin, architecte à Genève. Ainsi, au XIXe et au début du XXe siècle, les denrées étaient placées non dans les caves (à moins de disposer d'un cellier bien ventilé), mais dans des garde-manger situés sous les fenêtres, refroidis naturellement. «Le bon sens paysan commandait», commente-t-il. En effet, plusieurs cata-

clysmes sont susceptibles de venir perturber nos réserves alimentaires ou nos objets dans ces lieux souterrains. Il y a, on l'a dit, l'humidité. Il faut aussi compter avec des incursions de rongeurs – les rats peuvent attaquer les bouchons de vos flacons – et celles de voleurs, voire, dans le pire des cas, d'incendiaires.

## La cave ? Coûteuse et énergivore

D'un point de vue architectural, une cave fonctionne comme un vide sanitaire, celui-ci se situant entre le radier et la dalle, qui forment le niveau zéro du bâtiment. Cette structure isole l'immeuble. Dans les caves en béton, il est alors aisé de séparer les habitacles avec des claies en bois. Certaines caves sont dotées d'un sol en terre. Selon les époques, des éléments de maçonnerie peuvent venir les former. Ainsi ces immeubles haussmanniens dotés de caves voûtées, rappelle Grégoire Martin. L'architecte souligne à quel point la construction de ces sous-sols est une opération coûteuse. Elle nécessite d'excaver des tonnes de terre, puis de renforcer et d'isoler la structure, tout en n'offrant que peu de possibilités de réutilisation. Alors que des combles peuvent être convertis en appartements. La construction de caves en sous-sol est donc plutôt coûteuse, si bien que les maîtres d'ouvrage privés, pour des immeubles de standard moyen, n'y voient aucun intérêt. «A Genève, comme dans d'autres villes suisses, la pression immobilière est telle que les locataires sont prêts à prendre un appartement avec ou sans cave», note l'architecte genevois. Si bien que certains projets n'en comportent pas. Dans certains cas, les caves proposées aux locataires sont réalisées au rabais et dotées de formes et de dimensions absurdes, indiquent des architectes.



- Je vais à la cave chercher mes skis, si je suis pas revenu d'ici une semaine, préviens nos enfants et considère moi comme mort.

Illustration: Jehan Khodl.

### Des caves pensées pour les habitants

Parmi les acteurs de la construction, deux groupes approchent cet aspect de la maison de façon particulière. Les promoteurs d'opérations haut de gamme sont susceptibles d'offrir aux locataires fortunés des caves high-tech, bien isolées et éclairées. De l'autre côté de ce spectre, des coopératives peuvent investir cette question avec des caves pensées pour les habitants. Elles sont susceptibles de créer de grandes caves sécurisées et éclairées dotées de lumière naturelle. Dans certains cas, des lieux de stockage sont installés au niveau des

rez-de-chaussée. Dans tous les projets menés sous le contrôle des cantons, comme en zone de développement à Genève, la cave reste cependant la règle. Elle fait partie de l'offre de logements, au même titre qu'une autre pièce d'un appartement.

### Limiter l'usage du béton

Cela dit, les autorités veillent sur le taux de pleine terre utilisé dans un projet. La surface dédiée à une cave ne devrait pas en principe excéder celle de l'immeuble qui la surplombe. Dans le cas contraire, les autorités compé-

tentes peuvent demander au maître d'ouvrage de revoir ses plans. La Ville de Genève est ainsi capable de donner un préavis négatif à un projet de construction inutilement gourmand en pleine terre. Et une cave en bois? A Thoune, l'entreprise Timbatec a construit un immeuble de six logements avec des fondations en bois. Cette structure a généré 25 tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub> contre 70 tonnes pour sa variante en béton, explique le site Espazium.ch. Cette question des fondations fait aussi débat en ce qui concerne les parkings. La pratique tend à diminuer leur nombre.

## Protéger sa cave des voleurs: quelques gestes simples

Il est aisé de cambrioler une cave. Pour 2023, les polices des cantons de Vaud et de Genève indiquent respectivement 980 et 804 cas déclarés. Le canton de Vaud semble exposé à une hausse sensible de ces vols. Il en avait connu environ 500 en 2018. Concernant les objets volés, il s'agit notamment de vin, de vélos, de trottinettes, d'articles de sport et de tout objet pouvant avoir de la valeur à la revente, indiquent les deux polices. A Genève, le taux d'élucidation des cambriolages a été de 15% en 2023, tous types confondus. Ce qui ne permet pas d'établir un profil. «Les auteurs sont très souvent des habitants locaux. Ils agissent en bande ou seuls», indique Alexandre Bisenz, porte-parole de la police vaudoise. La plupart du temps, les caves sont fracturées au niveau de la serrure, par pesée au moyen d'un tournevis ou pied-de-biche et, s'il y a un cadenas supplémentaire, il peut être coupé, très souvent au moyen d'une grosse pince coupante, explique la lieutenant genevoise Aline Dard. Pour accéder aux caves, les auteurs s'introduisent en général par la porte principale d'un immeuble, en entrant derrière un locataire ou lorsque l'accès n'est pas verrouillé, soit encore par les garages restés ouverts.

Lorsque l'accès aux caves est verrouillé, le cylindre de la porte est parfois fracturé. Il arrive que plusieurs caves soient visitées jusqu'à la découverte d'un butin intéressant. «Nous n'avons pas de créneau horaire en particulier», précise la gradée genevoise.

Que faire pour limiter ces effractions?

- N'entreposer aucun objet de valeur dans la cave, de surcroît visible depuis l'extérieur;
- Verrouiller les portes d'accès à l'immeuble ainsi que celles qui mènent aux caves;
- Renforcer la sécurité de la porte de votre cave en ajoutant un cadenas;
- Ne laisser entrer aucun «travailleur» sans vérifier avec la régie si des travaux sont bien prévus;
- Renseigner la police en cas de comportement suspect ou en présence d'inconnu-e-s dans son immeuble.

St.H.

Suite en page 8

# La cave a servi de véhicule culturel et festif

Dans les années 1980 et 1990, des caves d'immeuble ont été investies par les milieux alternatifs pour créer des lieux dédiés au rock, à la techno et à la fête.



Concert du groupe anglais Deflag Haemorrhage / Haien Kontra le 7 octobre 2005 à la Cave 12. | Image Archives Cave 12

**A**u fil du temps, les caves ont joué en Europe différents rôles. On pense évidemment aux bombardements aériens. Là, tout espace souterrain pouvait offrir une certaine protection contre des bombes. Faute d'un métro, comme à Londres ou à Paris, on allait s'y réfugier.

**«Nous avons occupé la cave car il n'existait pas de lieux à Genève pour des petits groupes de rock ou de punk»**

**Marion Innocenzi, l'une des fondatrices de la Cave 12 à Genève**

Les caves ont aussi été détournées pour répondre à une soif de liberté. Au mitan des années 1980, les jeunes des villes suisses s'ennuient. Ils revendiquent des lieux à eux, hors des circuits des boîtes chères et qui trient les clients sur le look. Genève, Lausanne, Berne, Zurich bougent. La cave? «C'est le lieu parfait

pour programmer des petits groupes, car cela cantonne le bruit», se marre Phil, 64 ans, qui a écumé tous les squats du canton de Genève et programmé des dizaines de groupes. En 1982, il squatte dans un immeuble du quartier de Saint-Gervais. En novembre 1983, la cave de ce bâtiment va accueillir deux soirées de suite un groupe appelé à connaître la gloire mondiale: les Anglais de Killing Joke. Le prix d'entrée est faible de même que le cachet du groupe. Le plafond est bas. Il n'y a pas de sortie de secours, seulement un extincteur. La cave est bourrée à craquer. «Tout était illégal à 200%», reconnaît Phil. L'écho de ces deux sets sera énorme. «Cela a été le plus grand et l'un des meilleurs concerts jamais tenus dans un squat», estime l'actuel DJ. A partir de là, la ville du bout du lac va voir se multiplier les salles de concert improvisées sous terre: des lieux avec une programmation pointue, attirant des gens de toute la Suisse romande et jusqu'à Berne. Sans oublier une multitude de bars. L'époque voit fleurir des dizaines de squats dans un contexte de bulle immobilière où des promoteurs de tout acabit achètent et revendent des immeubles qu'ils préfèrent laisser vides plutôt que d'offrir du logement, quitte à les vider manu militari.

## La naissance d'une cave mythique

Parmi ces squats, on trouve le fameux Rhino – pour Retour des habitants dans les immeubles

non occupés – et sa fameuse Cave 12, dédiée aux musiques expérimentales. Laquelle a été ouverte en 1989. «Ce n'est pas parce que nous n'avions pas besoin d'une cave que nous avons investi ces lieux, mais parce qu'il manquait d'espaces pour la culture», se souvient Marion Innocenzi, l'une des fondatrices de ce lieu mythique, qui accueillera des musiciens venant de New York et du Japon. Evacuée en 2007, la Cave 12 s'est installée en 2013 dans un parking sous-terrain de l'HEPIA (à un jet de pierre de la gare Cornavin). Les lieux disposent de 250 places dédiées aux musiques d'avant-garde. En 1996, des squatters de «Calvingrad» avaient investi le numéro 4 de la rue des Terreaux-du-Temple. «C'est un vieil immeuble. Les caves sont vides. Elles accueillent une disco et deux bars», racontait le soussigné dans *Le Nouveau Quotidien*. Il y aura aussi les caves de l'Escobar (à Plainpalais), du Garage (dans le quartier des Eaux-Vives), du CG (pour rue du Conseil-Général) et l'Ecurie de l'Îlot 13. A Bellevue, riche commune de la rive droite de Genève, des squatters investiront même une maison de maître dotée de 40 pièces! Sa cave accueillera des groupes américains comme les Nashville Pussy par exemple, rapporte Phil. A Lausanne, le phare de cette culture sera le Cabaret Orwell, logé dès 1982 dans un entrepôt souterrain. Le public venait y découvrir des concerts de rock et de punk. Fermé, ce lieu donnera naissance à la fameuse Dolce Vita.

## Une cave survivante

Depuis les années 2000, la quasi-totalité des caves squats ont disparu. Mais en plein cœur de Genève, dans le quartier de Saint-Gervais, demeure un survivant de cette épopée: le Madone Bar. On y avait notamment découvert seul à la guitare Polar (Eric Linder), qui dirige aujourd'hui le festival Antigél. Cet espace installé au départ dans un squat sert désormais de lieu associatif. L'immeuble a été rénové et il bénéficie d'un bail associatif. Toutes ces caves transformées en lieux de culture et de fête ont joué un rôle libérateur pour la jeunesse de l'époque. Cette mode n'est pas tout à fait terminée, puisque des particuliers continuent à organiser des fêtes ouvertes dans des caves de villa. La génération qui faisait les cent coups dans les squats de «Calvingrad» s'y retrouvent. Ces moments festifs tirent eux aussi profit de la cave, cette pièce à l'abri des bruits du monde et des regards.

# Une cave à bien plaie? Une formule floue

Une cave peut faire partie ou non d'un bail. Les locataires doivent mesurer l'adaptation des lieux aux objets entreposés. Dans une cave moderne – liée au bail – le bailleur est responsable en cas de dégradations induites.

**P**ierre Stastny est juriste au secrétariat juridique de l'ASLOCA à Genève. Il rédige régulièrement une chronique juridique dans ce journal. Il a répondu aux questions de *Droit au logement*.



Pierre Stastny. | DR

## Quel est le statut de la cave dans un bail?

Tout dépend du contrat établi entre les parties. En principe, il s'agit d'une dépendance, donc d'un accessoire de la chose louée. Le plus souvent, le bail la mentionne comme

telle et l'état des lieux du logement porte aussi sur celle-ci. Mais on lit aussi fréquemment sur les baux que la cave est remise «à bien plaie» ou «à titre gratuit». Cette formulation malheureuse est sujette à interprétation: qu'ont voulu les parties? Que la cave soit un accessoire de l'objet loué ou qu'elle en soit séparée? Il arrive parfois que deux contrats soient établis. Un bail pour le logement et un contrat de prêt sur la cave. Alors les choses sont claires: la cave n'est pas dans le bail.

## Est-elle garantie au locataire?

Si elle est une dépendance, donc un accessoire de la chose, elle en suit le sort et elle est garantie. Le bailleur qui veut la reprendre doit le faire en utilisant une formule officielle de modification du bail, respecter l'échéance du contrat et son préavis et avoir un motif pour ce faire. Le locataire peut s'y opposer, en saisissant l'instance de conciliation et, s'il perd, il doit néanmoins être indemnisé (environ 10% de réduction du loyer net). Si la cave fait l'objet d'un simple prêt, le bailleur peut la reprendre sans justifier d'un motif particulier et n'est pas tenu d'indemniser le locataire.

## Chaque cave doit-elle répondre à certains critères bien définis?

Non, tout dépend de la convention des parties et de l'immeuble en question. Elle est parfois humide et sombre, avec un sol en terre, non ventilée et sans accès sécurisé. Et d'autres fois elle est moderne, éclairée, avec un sol bétonné, ventilée et protégée par une porte principale et une seconde porte épaisse en bois.

## Que se passe-t-il en cas d'incendie, d'inondation, de vol, de dégradation d'objets ou de denrées par des rongeurs?

Cela dépend du type de cave et des accords entre les parties. Dans une cave moderne une infiltration n'est pas chose attendue, pas plus que des rats. En revanche, si la cave est vétuste et que le bail attire l'attention du locataire sur le fait qu'il ne doit pas y conserver des valeurs,

**«Il arrive que deux contrats soient établis. Un pour le logement et un pour la cave»**

ce dernier doit être plus diligent. Il ne pourra pas se tourner contre le bailleur si l'assurance ménage refuse de couvrir un dommage. Le preneur doit aussi bien lire sa police d'assurance, car certaines excluent les biens stockés dans des caves. En tous les cas, il ne faut pas entreposer un tapis persan de valeur dans la cave!

## Certaines caves sont mal isolées, humides. Quel est dans ce cas le rôle du bailleur et comment le locataire peut-il limiter les risques de déprédation de ses biens?

Le bailleur est tenu d'entretenir l'objet dans l'état convenu. Si la cave est ancienne et que le bail le souligne, ce que la régie devrait signaler par prudence, c'est au locataire de prêter attention à ses biens. Il devrait contacter son assurance ménage, vérifier la couverture et prendre les mesures de conservation utiles. Par exemple en plaçant ses habits dans des sacs sous vide ou en évitant de stocker des biens fragiles dans la cave.

## Un objet s'est dégradé dans la cave. Qui est responsable? Quelles sont les responsabilités de la régie? Du locataire?

Là encore, tout dépend des circonstances du cas. Dans une cave moderne et objet du bail, le bailleur répond d'une dégradation induite par une fuite d'eau inattendue. Il devra au locataire une réduction de loyer, voire des dommages-intérêts. Mais le locataire ne peut rechercher le bailleur d'une cave vétuste et mal isolée parce qu'il a cru bon d'entreposer un tableau de valeur dans celle-ci, qui s'en est trouvé abîmé. En cas de cave simplement prêtée, la responsabilité du prêteur est plus difficile à établir. Elle peut résulter de sa qualité de propriétaire des locaux, en cas de défaut d'entretien.



Image: Demir Sönmez



SÉBASTIEN PEDROLÌ  
Avocat-conseil  
ASLOCA Fribourg

## Une cuisine comme un cheval de Troie

C'est une affaire de rénovation de cuisine imposée, avec hausse de loyer à la clef. Cette mésaventure d'une locataire fribourgeoise montre la nécessité de se défendre.

**L**ocataire d'un appartement depuis plus d'une dizaine d'années, madame X apprend en 2023 que celui-ci a été vendu à un nouveau propriétaire. Ce dernier, voulant certainement augmenter ses revenus, convoque alors cette dame pour lui indiquer qu'il va changer la cuisine de son logement et peut-être aussi effectuer différents travaux de rénovation. Le propriétaire en question n'indique pas à ce moment le montant d'une éventuelle augmentation de loyer, ni même si augmentation de loyer il pourrait y avoir. Madame X, qui payait un loyer raisonnable (d'environ 1000 francs), ne souhaitait pas voir son loyer augmenter pour de simples travaux de rénovation d'une cuisine, qui plus est pour une pièce installée il y a plus de trente ans. Il s'agissait ainsi manifestement de travaux d'entretien différé.

### Un simple travail d'entretien ne justifie pas une hausse de loyer

#### Rénovation d'office

N'écoutant pas la locataire, le propriétaire procède tout de même au changement de la cuisine pour un modèle standard. Mauvaise surprise: la locataire reçoit alors un courrier de la gérance qui lui indique une augmentation de son loyer de... 300 francs, ce qui représente plus de 33% d'augmentation. En plus, l'augmentation est jugée valable avec effet rétroactif, au motif notamment que cette hausse aurait été discutée entre la locataire et le propriétaire directement! On relèvera à ce stade que le propriétaire a utilisé la formule officielle. Aussi, dans le délai de trente jours prévu par le Code des obligations, la locataire a saisi la Commission de conciliation pour demander l'annulation de cette hausse de loyer rétroactive d'un montant injustifié. Le propriétaire n'a pas ou peu participé à la procédure



Une locataire a reçu une hausse de loyer de 300 francs du fait de l'installation d'une nouvelle cuisine. | Illustration: Monta.

de conciliation et, lors de l'audience de conciliation, il a été constaté que la hausse ne pouvait être prononcée rétroactivement. Il a aussi été indiqué qu'il convenait de procéder à des calculs précis pour déterminer si une hausse de loyer pouvait effectivement se justifier.

#### Quelle plus-value pour des travaux?

On rappellera que de simples travaux d'entretien qui n'apportent pas nécessairement de plus-value ne peuvent justifier à eux seuls une augmentation du loyer. Il convenait dès lors de déterminer l'éventuelle plus-value qui pouvait découler des travaux en question. Et d'amortir cette plus-value en tenant compte des tableaux usuels. Cela en fonction des travaux effectués. Enfin, il fallait tenir compte de l'intérêt du capital sur la base du taux de référence pour pouvoir éventuellement déterminer la hausse.

En conciliation, la locataire, sur conseil notamment de la Commission de conciliation, a admis un montant d'une trentaine de francs de hausse, ce qui a été rejeté par le propriétaire.

#### Il est pertinent de contester une hausse

Ensuite, une autorisation de procéder a été délivrée au propriétaire. C'était à lui d'agir devant le Tribunal des baux pour valider sa hausse de loyer. Il ne l'a pas fait, conscient que cette hausse était farfelue. Retenons que le changement d'une cuisine, amortie depuis un certain temps, ne conduit pas nécessairement à une hausse de loyer. Si hausse il doit y avoir, elle ne sera que minime. Contester une hausse de loyer s'avère donc souvent pertinent. Car les propriétaires rechignent à poursuivre de telles procédures devant le Tribunal des baux.



OLIVIER GURTNER  
Membre du comité  
ASLOCA Genève

## PAV: défendre les locataires a payé!

En mars, et pour la deuxième fois, les Genevois·es ont refusé de livrer les terrains du PAV à la propriété privée. L'ASLOCA s'est battue. La droite prend une claque.

**A** Genève, la population a répondu présent à l'appellancé par l'ASLOCA pour rejeter une fausse promesse des milieux immobiliers au sujet du grand périmètre d'urbanisation appelé Praille Acacias Vernets (PAV). Il est utile de revenir sur cette victoire des locataires lors de cette votation qui a eu lieu en mars dernier. Cela, à l'issue d'une bataille difficile, inégale, aussi technique que politique, où les milieux immobiliers ont mis le paquet avec une campagne très lourde.

### Des slogans mensongers

«Rendre la propriété accessible au plus grand nombre», «Répondre aux attentes des Genevois»: les promesses des défenseurs d'une modification des règles au sein du PAV étaient belles mais trompeuses. La population genevoise était donc appelée à voter pour assouplir les lois liées au PAV. Sous l'offensive de la droite, il s'agissait de doubler le nombre des appartements à la vente en propriété par étages (PPE). Ce ratio serait passé de 12% de PPE à 24%. Autre proposition de la droite: transformer le droit de superficie – qui maintient la propriété du sol en mains de l'Etat – en propriété pleine. Ces propositions étaient absolument cyniques. Car même UBS le dit: à Genève, pour espérer devenir propriétaire, un ménage doit gagner au minimum 300 000 francs par an!

### Un non déjà acté en 2018

Le 3 mars, après une campagne acharnée et lourdement financée par la droite, la population a largement rejeté ces deux propositions, avec 56% et 57% de non. C'est une véritable gifle qui est donnée aux milieux immobiliers, qui ont cherché à tordre le bras à la volonté populaire. En effet, le peuple s'était déjà prononcé sur les règles et le destin du PAV en 2018, acceptant à plus de 61% des règles à nouveau remises en cause par la droite. Pour rappel, Genève reste très largement un canton de locataires, avec plus de 82% de personnes dans cette situation. Il était donc essentiel de respecter la voix de la majorité.

## C'est une victoire qui a eu lieu à l'issue d'une campagne pourtant inégale

### Derrière la technique, la politique

C'est toute la difficulté de ce type de votations: comment discerner les enjeux essentiels au-delà d'aspects très complexes, techniques et juridiques? Face aux slogans qui semblaient vendre du vent, l'ASLOCA Genève a rappelé l'important. Il s'agissait de refuser de brader des terrains qui appartiennent à tout le monde et de maintenir une ville accessible aux plus bas revenus. Après des semaines de débats où certains ont cherché à faire rêver une partie de la classe moyenne, susceptible peut-être dans sa partie la plus aisée de devenir propriétaire, la population a suivi l'ASLOCA. Elle lui a fait confiance, et largement.

### Mobilisation intercommunale

Partis socialiste, écologiste, Ensemble à Gauche et même une section locale du Mouvement citoyens genevois (MCG) se sont mobilisés pour faire adopter une prise de position commune. Les Villes de Genève, Carouge et Lancy ont aussi invité la population à refuser ce marché de dupes. Sans compter les nombreuses associations réunies autour de l'ASLOCA pour porter la voix des locataires. Quelques semaines après le scrutin, plusieurs milliers de personnes ont défilé dans les rues de Genève à l'occasion d'une manifestation pour défendre une ville accessible aux logements abordables. Ces dernières votations sur le PAV à Genève sont une bonne nouvelle. Ce scrutin montre l'importance de rester mobilisés, engagés et prêts à déposer des référendums. A Berne, face aux initiatives parlementaires Egloff menaçant la protection des locataires contre les hausses de loyer, l'ASLOCA se tient prête à lancer un nouveau référendum, a rappelé son président Carlo Sommaruga.



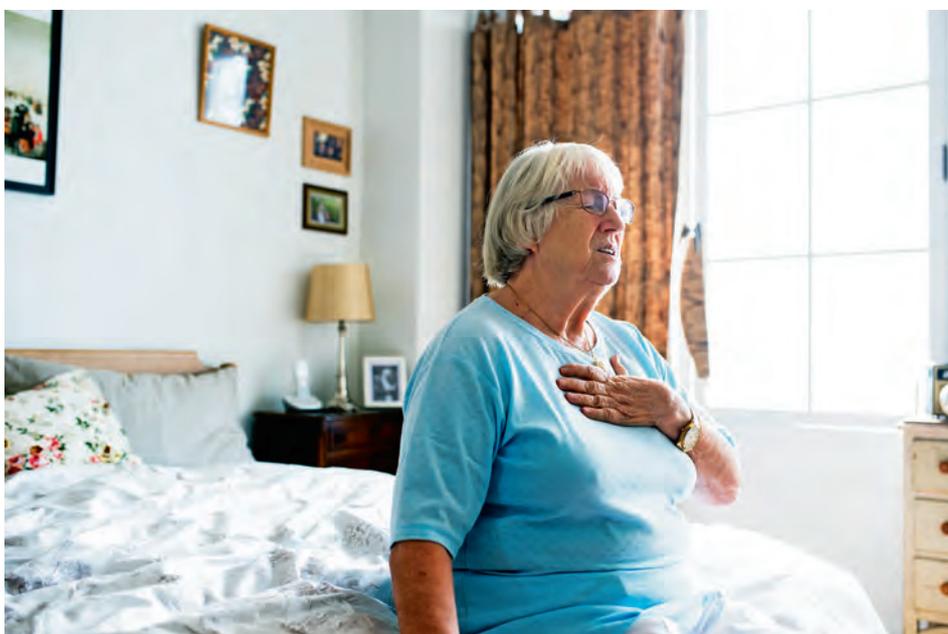
Un terrain en friche du PAV après la destruction de bâtiments industriels. | Image d'archive: Eric Roset



CYRIL BABANDO  
Avocat-conseil  
ASLOCA Neuchâtel

## Josette, senior en lutte contre son bailleur

Une locataire neuchâteloise a dû soutenir une véritable bataille juridique et morale pour se défendre d'un bailleur sans vergogne. L'aide de l'ASLOCA a été cruciale.



Voilà une histoire qui met en lumière les défis imposés à des locataires quand un bailleur est peu scrupuleux. | Image: DR

**D**ans le canton de Neuchâtel, l'histoire de Josette – une senior – illustre les défis auxquels sont confrontés les locataires lorsqu'ils ont affaire à un bailleur peu scrupuleux. Pendant près de trois ans, Josette a dû lutter pour faire valoir ses droits s'agissant de: l'exécution de travaux, d'une contestation de hausse de loyer, de la constitution de la garantie-loyer, puis enfin de l'état des lieux de sortie. Josette, locataire depuis plus de dix ans du même logement, résidait dans un modeste appartement de deux pièces. Comme c'est souvent le cas, son bailleur n'a pas respecté ses obligations en matière d'entretien, laissant le logement dans un état vétuste. Lorsque celui-ci finit par décider d'entreprendre des travaux, il lui notifie une hausse de loyer à l'aide de la formule officielle. Mais pour des travaux qui n'ont ni été entrepris ni facturés! Josette a contesté cette hausse de loyer dans les 30 jours

après de la Chambre de conciliation avec l'aide de l'ASLOCA, demandant un planning des travaux pour s'organiser. Elle a également contesté le fait que les travaux n'aient pas été effectués au moment de la notification de la hausse de loyer.

### Ennuis de santé et tracas

La situation de Josette s'est rapidement détériorée lorsque les travaux ont finalement commencé. Elle a dû s'absenter de son logement pour des raisons de santé. Elle a été bouleversée de constater que les travaux étaient effectués dans des conditions non professionnelles, sans aucune protection pour ses affaires personnelles. Certaines tâches étaient réalisées de manière inadéquate. Après une première série de travaux, une seconde vague de rénovations a eu lieu, cette fois dans la salle de bain. Josette a pu rester dans son logement. Elle a demandé une indemnité financière pour les nuisances subies pendant les travaux, représentant une réduction

de son loyer. Malgré le fait que la procédure de contestation de la hausse de loyer était toujours en cours, le bailleur a résilié le bail de Josette à l'aide de la formule officielle agréée par le canton, déclenchant une nouvelle pression sur la locataire. En plus de la résiliation de bail, le bailleur a tenté de réclamer à Josette une nouvelle garantie-loyer, invoquant une absence de paiement de sa part. Elle a pu prouver qu'elle avait déjà versé cette somme par le passé. Le bailleur avait pourtant omis de verser le montant reçu sur un compte bloqué au nom de la locataire, comme la loi le prévoit.

### Bataille contre une résiliation

La résiliation de bail a été contestée. Après des mois de bataille, un accord de départ a finalement été trouvé, permettant à Josette d'obtenir une indemnité financière pour les nuisances subies. Le bailleur a tenté de réclamer plusieurs centaines de francs supplémentaires à la suite de l'état des lieux de sortie, invoquant des problèmes de nettoyage, d'odeurs, et la réparation de petits dégâts. Le bailleur se permettait de demander la réparation de stores qui auraient dû l'être pendant les travaux, mais qui avaient vraisemblablement été oubliés. Une requête en paiement a été déposée à la Chambre de conciliation par le bailleur, forçant une nouvelle fois Josette à se défendre. L'histoire de Josette met en lumière les défis auxquels sont confrontés de nombreux locataires lorsque leur bailleur est peu scrupuleux. Malgré les difficultés rencontrées, Josette a montré une détermination remarquable à faire valoir ses droits. Son histoire souligne l'importance pour les locataires d'être informés par l'ASLOCA et de bénéficier d'un soutien juridique adéquat pour faire face à de telles situations.



BENOÎT GAILLARD  
Membre du comité  
ASLOCA Vaud

## Plus de logements abordables à Morges

Un taux de 15% de logements d'utilité publique dans la commune. C'est ce que demande une initiative populaire soutenue par l'ASLOCA.

**A** Morges, une coalition à laquelle l'ASLOCA participe veut soumettre au vote populaire une politique active en faveur de la construction de logements abordables. Dans cette ville comme ailleurs, les blocages politiques empêchent toute action concrète. Avec l'initiative en cours de récolte, pour la première fois dans le canton de Vaud, le corps électoral communal serait appelé à se prononcer directement pour demander aux autorités municipales d'agir.

### Un nouvel outil: la LPPPL

A Morges comme ailleurs, dans le débat politique courant, les objectifs en matière de logements sont le plus souvent consensuels: il en faut suffisamment, au bon endroit, et à des loyers raisonnables. Alors, tout va-t-il pour le mieux? Non, car le cadre ne fait pas tout. Pour que le nombre des logements disponibles et abordables augmente réellement, il faut des communes déterminées et actives. Elles sont particulièrement bien placées, car non seulement elles connaissent de près le terrain et les besoins de leur population, mais elles disposent aussi désormais d'outils comme le droit de préemption prévu par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Les objectifs de ce texte sont simples : à la fois éviter que les logements abordables pour les classes moyennes ne disparaissent à la faveur de rénovations ou de démolitions-reconstructions, et inciter à la réalisation de nouveaux logements à loyer modéré tant lors de projets publics que privés. La LPPPL met notamment à disposition des communes vaudoises situées dans des districts à pénurie de logements l'instrument du droit de préemption. Il s'agit de la faculté, pour la commune, d'intervenir sur le

marché immobilier pour acquérir des terrains, construits ou non, en se substituant à l'acheteur dans une transaction entre privés, au prix qu'ils avaient fixé. Cela en vue de maintenir ou de bâtir des habitations à loyer abordable – ou des logements d'utilité publique (LUP) – pour lesquels le rendement sur lequel se fonde le loyer est contrôlé par les autorités.

### Des LUP aussi pour la classe moyenne

Il ne s'agit pas là uniquement de logements subventionnés accessibles à condition seulement de remplir certains critères de revenus. Les LUP peuvent comprendre des logements destinés à des publics particuliers, mais aussi des logements dits «à loyer abordable» encadrés par certaines limites selon la taille et la typologie et qui sont ouverts à tous les locataires sans distinction. Le texte proposé par les initiants à Morges est équilibré et intelligent. Il fixe un objectif raisonnable de 15% de LUP sur la commune. Le taux actuel, difficile à déterminer, est probablement au moins trois fois inférieur. Il propose la création d'un fonds pour l'acquisition de terrains. Et il prévoit d'allouer

à ce fonds une partie des recettes de l'impôt sur les gains immobiliers réalisés dans la commune. Autrement dit, une partie des impôts prélevés sur les transactions, parfois spéculatives, prenant place à Morges financerait une politique en faveur du logement abordable!

### Un investissement pour les communes

Cette politique n'implique pas en tant que telle des dépenses de fonctionnement ni des subventions nouvelles. Il s'agit pour la commune de réaliser des investissements, au rendement tout à fait correct. Nous savons ce que signifie, au quotidien, la tension et la hausse des prix sur le marché du logement. Elles sont particulièrement aiguës dans les villes de l'arc lémanique. Il est absolument nécessaire de donner aux familles, aux jeunes, aux retraités davantage de possibilités de se loger sans se ruiner. Et, pour la première fois dans une commune vaudoise, de donner la parole à la population sur la politique communale du logement.

Voir: [logements-abordables-morges.ch](http://logements-abordables-morges.ch)



Morges compterait environ 3% de logements d'utilité publique. Image: Raphaël Dupertuis



PIERRE STASTNY  
Juriste répondant  
ASLOCA Genève

# Majorations de loyer: résister vaut le coup !

Les milieux immobiliers ont essayé de faire accroire que s'opposer à une hausse de son loyer était voué à l'échec. Dans la plupart des cas, c'est plutôt l'inverse.

Il a déjà été expliqué dans ces colonnes que les hausses de loyer sont contestables. Les milieux immobiliers et leurs relais médiatiques ont certes tenté de faire accroire ces derniers mois que la plupart des oppositions sont vaines. Cela est faux, comme le démontre l'expérience récente. En réalité, les probabilités d'obtenir gain de cause dépendent du cas considéré. Certains locataires sont parvenus assez facilement à obtenir le retrait de la majoration de loyer qui leur avait été notifiée. Il s'agit de ceux qui louent un bien auprès d'un propriétaire ayant acquis ou construit l'immeuble au fil des 30 dernières années. Il est en effet possible dans ce contexte d'invoquer le critère du rendement abusif.

## La mission première des juges des instances de conciliation est d'amener les parties à un accord et de maintenir la paix sociale

Le bailleur doit alors ouvrir ses livres de comptes pour prouver que le loyer augmenté ne conduit pas à un abus... ce qu'il juge le plus souvent préférable de ne pas faire. Dans ces cas, les locataires n'ont parfois pas même dû se rendre auprès de l'autorité de conciliation, la hausse ayant été abandonnée peu de temps après que la régie eut été informée de sa contestation.

### Le critère des loyers usuels

Pour les immeubles plus anciens, il s'est avéré possible de contrer la hausse en se prévalant du niveau des loyers usuels dans le quartier, lorsque le bail avait été conclu il y a peu, soit dans les cinq années précédant la signature.



Les hausses sont systématiquement limitées. | Image Keystone.

La hausse n'a pas toujours été retirée. Parfois, elle a été limitée, étant par exemple divisée par deux. Cela, avec une période de blocage du loyer de deux à trois ans au montant ainsi fixé. Ou alors le montant augmenté a été raboté, puis étalé sur trois ans. Même lorsque le bailleur se montre peu enclin à transiger et que les arguments précités ne peuvent lui être opposés, il s'avère que les hausses sont systématiquement limitées. Cela, par l'abandon d'une partie de l'augmentation qui résulte prétendument de l'augmentation des charges liées à l'exploitation du bien. En effet, ces charges sont incluses dans le loyer. Elles ne doivent pas être confondues avec les frais dits «accessoires», comme le chauffage et l'eau chaude qui sont payés séparément du loyer à travers un acompte ou un forfait mensuel. Il s'agit par exemple des frais d'entretien du bien ou de la conciergerie.

### Toute conciliation vise d'abord un accord

Enfin, il faut saluer le travail de la plupart des juges des instances de conciliation qui gardent à l'esprit que leur mission première n'est pas de dire ce qui est juridiquement juste, mais d'amener les parties à un accord, et, plus largement, de maintenir la paix sociale. Les majorations adressées à des locataires âgés ou au budget serré ont très souvent été retirées, limitées ou étalées dans le temps par le biais d'un échelonnement. Cela, en vertu de considérations humaines. Une chose est sûre: dans l'immense majorité des cas, contester une hausse reçue s'est avéré payant. Rappelons cependant que le locataire doit faire preuve de diligence. Il doit saisir l'autorité de conciliation sous 30 jours au maximum à compter de la réception de la hausse du loyer. Savoir quoi faire face à une hausse du loyer exige du savoir-faire. L'ASLOCA est outillée pour cela!

# Consultez d'abord la page web de votre section sur [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)

## ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Case postale 400  
1211 GENÈVE 4  
asloca.romande@asloca.ch  
*Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas de changements d'adresses, qui doivent être annoncés à sa propre section.*

## FRIBOURG

### ASLOCA FRIBOURG

Rue Saint-Pierre 2  
2<sup>e</sup> étage, entrée Fiduciaire FIDAF  
1700 FRIBOURG  
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  
fribourg@asloca.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:**  
mardi 17h - 18h30  
jeudi 11h - 12h et 17h - 19h  
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  
2000 NEUCHÂTEL  
032 724 54 24  
neuchatel@asloca.ch

### LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jardinière 71  
2300 LA CHAUX-DE-FONDS  
032 724 54 24  
neuchatel@asloca.ch

## VALAIS

### ASLOCA VALAIS

Rue de l'Industrie 10  
Case postale 15  
1951 SION  
027 322 92 49

### SION

Rue de l'Industrie 10  
1950 SION

### MARTIGNY

Rue des Finettes 20  
1920 MARTIGNY  
(bât. 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  
1522 LUCENS  
021 906 60 45  
**Permanence téléphonique:**  
lundi et mercredi: 8 h - 11 h  
broye-vaudoise@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### LAUSANNE

Rue Jean-Jacques-Cart 8  
1006 LAUSANNE  
021 617 16 17  
lundi à jeudi:  
9 h - 12 h et 13 h 30 - 16 h 30  
vendredi: 9 h - 13 h  
contact@asloca-regions.ch  
*(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES  
021 617 16 17  
Sur rendez-vous uniquement.  
contact@asloca-regions.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### RENENS

Rue de Lausanne 31b, 1020 RENENS  
021 617 16 17  
Sur rendez-vous uniquement  
contact@asloca-regions.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3<sup>e</sup> étage)  
1400 YVERDON-LES-BAINS  
021 617 16 17  
Sur rendez-vous uniquement  
contact@asloca-regions.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  
lacote@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*  
**Permanence téléphonique:**  
Lundi: 9h-11h. Mardi 9h-11h et 15h-17h.  
Jeudi: 8h15-10h15 et 15h-17h.

### ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE

## ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

Case postale 1024, 1820 MONTREUX  
021 963 34 87  
**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  
vevey@asloca.ch *(uniquement 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**

## DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

Je demande mon adhésion à l'ASLOCA et je m'engage à payer la cotisation annuelle dès réception du bulletin de versement.

Nom/Prénom \_\_\_\_\_  
Adresse postale \_\_\_\_\_  
NPA/Localité \_\_\_\_\_  
E-mail /Téléphone \_\_\_\_\_  
Date et signature \_\_\_\_\_

## Nouvelle attaque du droit de bail

Deux initiatives parlementaires attaquent de nouveau le droit du bail. Celles-ci ont été rédigées par l'ancien conseiller national UDC et président de l'association des propriétaires HEV Hans Egloff. Le délai de consultation pour la mise en œuvre de ces textes a expiré début avril. La première révision de la loi vise à limiter massivement la contestation du loyer initial. Le deuxième projet permettra aux propriétaires immobiliers d'augmenter plus librement les loyers. «La révision Egloff est très dangereuse, estime Michael Töngi, vice-président de l'ASLOCA Suisse. Actuellement, lorsque les bailleurs veulent augmenter les loyers en se référant aux loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ils doivent prouver que les loyers sont plus élevés dans ladite zone selon des critères stricts. Désormais, les bailleurs devront fournir moins de logements comparables. L'ASLOCA combat fermement cette révision du droit du bail et dénonce la pratique du lobby immobilier qui multiplie les révisions de la loi, forçant l'ASLOCA à multiplier à son tour les référendums,

JAB  
CH - 1211 GENÈVE 4  
PP. / JOURNAL

Poste CH SA



## Des arbres pour la Chaux-de-Fonds



Image: Ville de Genève.

Chacun se souvient de la tempête du 24 juillet 2023 qui avait occasionné de nombreux dégâts à La Chaux-de-Fonds. *Droit au logement* avait évoqué ce drame, alourdi par un décès. Au vu des dégâts occasionnés sur les immeubles et dans toute la cité, la Ville de Genève avait annoncé son intention de financer la plantation de 400 arbres. Le 15 avril, au square de la gare de La Chaux-de-Fonds, les deux villes ont convié la presse à la plantation du premier arbre. Ont notamment participé à cet événement le président de la Ville de La Chaux-de-Fonds Jean-Daniel Jeanneret et Alfonso Gomez, maire de la Ville de Genève, en charge du Département des finances, de l'environnement et du logement. C'est un chêne pédonculé d'une hauteur de plus de 4 mètres qui a été planté dans le square de la gare. Ce lieu a été choisi pour enraciner le premier des arbres financés par la Ville de Genève car il a été particulièrement touché par la tempête et parce que la gare permet de marquer symboliquement les nombreux liens qui unissent les deux villes romandes, selon les deux cités.

## Hausse des conciliations

Une hausse de 45,8% des procédures de conciliation en matière de logement. C'est ce chiffre qui a été observé entre juin et décembre 2023 par rapport au premier semestre, avec 25544 nouvelles procédures de conciliation. «C'est une progression peu commune», note l'Office fédéral du logement (OFL). Les procédures réglées concernaient pour la plupart des augmentations de loyer. Un accord a pu être trouvé dans plus de 90% des cas. Au total, 43063 nouvelles procédures ont été ouvertes en 2023, contre 23935 l'année précédente, ce qui équivalait à une augmentation d'environ 80%. Les augmentations de loyer représentent de loin la plus grande part des procédures liquidées (36,3% pour 8026 cas liquidés). «Cette évolution pourrait être liée aux deux hausses successives du taux hypothécaire de référence, intervenues le 2 juin 2023 et le 2 décembre 2023», indique l'OFL. Un accord a pu être trouvé dans 7267 (90,5%) procédures liquidées concernant des augmentations de loyer. Après les augmentations de loyer, les résiliations ordinaires de contrat ont constitué le deuxième mode de règlement des procédures liquidées (9,8%).



[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
DROIT AU LOGEMENT  
Journal ASLOCA Romande  
N°266 mai 2024

Tiré à 92929 exemplaires  
Paraît cinq fois par année  
Abonnement 13 francs/an

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

Rédacteur en chef:  
Stéphane Herzog  
ASLOCA Romande  
[stephane.herzog@asloca.ch](mailto:stephane.herzog@asloca.ch)

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

Comité de rédaction:  
Fabrice Berner, Christian Dandrès,  
Alberto Velasco, François Mooser,  
Carlo Sommaruga, Pierre Stastny,  
Baptiste Hurni, Rita Theoduloz.

Ont aussi contribué à ce numéro:  
Jehan Khodli, Stéphane Monta, Eric Roset, Demir Sönmez, Sébastien Pedrol, Cyril Babando, Olivier Gurtner, Benoît Gaillard,

Correction:  
Elisabeth Gobalet

Création graphique originale:  
[www.ateliermauborget.ch](http://www.ateliermauborget.ch)

Impression:  
Pressor, Delémont