

Droit au
logement

Le journal
de l'Asloca

n° 246 JUIN 2020

Dossier

Locataires 2.0

—

Covid-19: locaux

commerciaux

Les accords
cantonaux





5

LE MESSAGE DE L'ASLOCA	p.3
SUISSE	
Bataille des loyers commerciaux	p.4
Pandémie et précarité	p.5
DOSSIER	
La révolution numérique chez les locataires	p.6-9
NEUCHÂTEL	
Oser contester une augmentation de loyer + accord neuchâtelois	p.10
FRIBOURG	
Observatoire du logement et immobilier + accord fribourgeois	p.11
GENÈVE	
Crise, précarité, sans-papiers + accords genevois et vaudois	p.12-13
VOS DROITS	
Tendance fâcheuse à tout faire payer aux locataires	p.14
CONSULTATIONS DE L'ASLOCA	p.15
NEWS	p.16



14



HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

Déposer un dossier pour la location d'un appartement en ligne, ce n'est pas encore une généralité, loin de là. L'aspect pratique penche en faveur du tout numérique pour les locataires, mais il ne faut pas oublier de veiller à la protection des données. Demême, une maison intelligente, cela peut sembler parfois séduisant, mais attention à ne pas se faire surveiller et contrôler!

Il ne faut pas oublier non plus les locataires moins enclins à tout faire en ligne, moins formés et non équipés au niveau informatique.

Notre dossier est consacré à l'évolution numérique du monde immobilier, pas toujours facile à comprendre et pas simple à traiter, juridiquement parlant. Même si la Suisse n'en est qu'aux balbutiements en la matière, on peut d'ores et déjà se préparer à de grands changements futurs.

En outre, dans ce numéro, vous trouverez les accords cantonaux signés dans le cadre de la crise actuelle, ayant pour objectif de soutenir les locataires commerciaux préterités par la fermeture des commerces et restaurants ce printemps. Vous prendrez également connaissance des actions mises en place par l'ASLOCA, notamment au niveau fédéral, afin de défendre au mieux les locataires en cette période difficile.

Un premier bilan de l'activité de l'Observatoire du logement et immobilier Fribourg et un cas de contestation de loyer neuchâtelois complètent ce journal.

Bonne lecture!

Henriette Schaffter
Rédactrice en chef

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

La crise du Covid-19 aura révélé la cupidité des investisseurs immobiliers. Non seulement ils ont fait barrage à une réelle protection des locataires de logement contre les congés pour retard de paiement en lien avec des pertes de revenus causées par la crise du Covid-19, mais ils ont aussi tout fait pour empêcher une décision fédérale de réduction intégrale du loyer des locataires commerciaux qui ont dû fermer obligatoirement leur commerce.

Une certaine bienveillance envers les bailleurs aurait pu se comprendre s'ils avaient traversé une longue période difficile. Mais c'est même l'inverse qui s'est produit ces quinze dernières années. Le Credit Suisse écrivait d'ailleurs en 2016: «Pendant plus de dix ans, des conditions presque paradisiaques ont régné sur les marchés immobiliers suisses: des prix et des loyers en hausse continue, une demande dynamique et peu de surfaces vacantes dans un environnement de taux bas.»¹

Alors, faire payer aux locataires commerciaux 40% du loyer pendant la période de fermeture obligatoire et refuser aux locataires une protection contre les congés pour défaut de paiement de loyer lié au Covid-19 est une profonde injustice et une muflerie politique.

Cela dit, la crise Covid-19 a permis à l'ASLOCA Suisse de dépasser ses alliances traditionnelles avec les syndicats, les organisations populaires comme l'AVIVO et les partis de gauche. Cette fois-ci, l'ASLOCA Suisse s'est alliée avec des organisations comme GastroSuisse, CoiffureSuisse, l'Association suisse des entreprises à succursales ou encore l'Association des locataires commerciaux. Certes, cette nouvelle alliance n'a pas réussi à s'imposer au Parlement et à obtenir la réduction du loyer commercial à 100% pendant la période de fermeture. La nouvelle alliance a cependant obtenu que la question des loyers commerciaux au temps

du Covid-19 devienne un sujet politique et qu'au final le Parlement s'en saisisse et adopte finalement une solution. Certes imparfaite mais satisfaisante pour nombre de petits locataires commerciaux.

L'enjeu est aujourd'hui d'emmener cette alliance avec nous contre le démantèlement du droit du bail en cours au Parlement. Si le front des référendaires devait inclure non seulement les forces progressistes, mais aussi les forces associatives des petits commerçants, des cafetiers et restaurateurs, etc., la résistance serait bien plus forte. Le mépris des milieux immobiliers en période de Covid-19 pourrait être une source de motivation.

Mais il est peut-être temps avec cette alliance de repartir à l'offensive. En effet, tant les locataires de surfaces commerciales que les locataires de logement souffrent de loyers trop élevés. L'offensive politique pourrait être le lancement d'une initiative populaire imposant une réduction de tous les loyers de 25%². Un enjeu économique puissant qui permettrait de libérer l'ensemble des locataires du poids de l'exploitation immobilière.

D'aucuns affirmeront que ce sont des propos hors réalité. C'est oublier qu'en politique les circonstances du moment rendent possible ce que hier encore tout le monde pensait impossible. N'oublions pas que la dernière initiative de l'ASLOCA Suisse avait récolté 40% des voix sur l'ensemble de la Suisse et plus de 50% en Suisse romande.

¹ <https://www.credit-suisse.com/about-us-news/fr/articles/news-and-expertise/banished-from-paradise-201603.html>

² Sauf démonstration par calcul de rendement net que le loyer n'est pas abusif

POUR UNE OFFENSIVE
DÉFENSIVE!





CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Bataille des loyers commerciaux: mépris parlementaire

La réduction des loyers commerciaux sera certainement de 60%, au niveau fédéral. Dans quelques cantons, des solutions plus favorables sont en vigueur.

Depuis des décennies, la doctrine majoritaire, à savoir la majorité des auteurs en matière de droit du bail et les tribunaux, mais dans des décisions éparées, a clairement expliqué que sur la base du droit en vigueur, lorsqu'il y a un défaut qui empêche le locataire d'utiliser le logement ou les locaux commerciaux, le loyer doit être réduit. Peu importe si le défaut empêchant l'usage de la chose louée est matériel, comme une inondation des locaux, ou immatériel, comme le changement d'un dispositif légal empêchant l'usage de la chose malgré la disponibilité de la chose louée. L'obligation de cessation d'activité des commerces décrétée par le Conseil fédéral le 16 mars 2020 est manifestement un défaut immatériel. L'avis de droit commandé par l'ASLOCA à M^{es} Sarah Brutschin, Pierre Stastny et Xavier Rubli comme les articles postérieurs du grand expert M^e David Lachat le confirment.

Attaque des milieux immobiliers

Pour contrer cette évidence et éviter de libérer les locataires du 100% du loyer pour la période de fermeture, les milieux immobiliers ont suscité une génération spontanée de spécialistes auto-proclamés du droit du bail, contestant la position doctrinale majoritaire et soutenant que seule la voie de la négociation du cas par cas devait être empruntée. Le résultat espéré était de créer la confusion dans les esprits des politiques et surtout de placer les bailleurs en situation de force dans la négociation avec les locataires en difficultés financières.

Refus multiples du Conseil fédéral

Sous cette perspective, le refus d'agir du Conseil fédéral et son rejet des motions des Chambres fédérales lui demandant d'agir sont un succès des milieux immobiliers. Le Conseil fédéral, sous le couvert d'arguties juridiques, a clairement épousé les exigences du capital immobilier contre les difficultés financières des commerçants, alors que durant cette der-

nière décennie les revenus immobiliers ont été indécents.

Session sans solution

On aurait imaginé que, lors de la session parlementaire extraordinaire Covid-19 de début mai, les Chambres fédérales allaient employer sérieusement le sujet. On a toutefois assisté à une pantomime dont les pires clowns ont été les élus PDC. Alors que le Conseil national proposait une réduction générale de 70% du loyer des commerçants ayant dû fermer leurs locaux et le Conseil des Etats une réduction de 100% pour les loyers de moins de 5000 francs puis une réduction décroissante de 100% à 66% pour les loyers jusqu'à 8000 francs, les élus PDC du Conseil national et leur président, estimant avoir été méprisés par leurs sénateurs, refusèrent de passer au vote final et d'adopter une motion demandant au Conseil fédéral d'agir. Pire, lorsque les débats reprirent en commission, les élus PDC proposaient une solution moins avantageuse avec une réduction de loyer limitée à 60% pour les locataires commerciaux jusqu'à 15 000 francs, soit moins que ne prévoyaient les deux solutions précédentes. S'il y a eu mépris, c'est surtout à l'égard des locataires commerciaux de la part de l'UDC et du PLR, qui, positionnés sur

la défense des milieux immobiliers, ont refusé toute solution, et du PDC, pleutre, qui a préféré mettre la priorité sur son conflit interne, puis s'est replié sur des positions plus proches des milieux immobiliers.

Mépris politique invraisemblable

Sauf surprise, c'est donc cette dernière solution de réduction de seulement 60% du loyer pendant la période de fermeture obligatoire du commerce que les Chambres fédérales imposent au Conseil fédéral à la session parlementaire d'été. Bien sûr, pour les petits locataires commerciaux, c'est mieux que de devoir encourir des frais importants pour obtenir leurs droits devant les tribunaux, mais c'est bien loin de la réduction totale à laquelle ils auraient eu droit. Un mépris politique invraisemblable envers toutes celles et ceux qui font le tissu économique de nos villes. Il ne restera pas impuni. Par chance, dans les cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Genève, Bâle-Ville et Bâle-Campagne, l'ASLOCA a réussi à négocier des solutions pragmatiques, avec interventions financières des cantons, plus avantageuses pour les bailleurs comme pour les locataires. Des solutions à utiliser à fond avant l'entrée en vigueur dans quelques mois de la solution fédérale moins favorable.



La session extraordinaire des Chambres fédérales de mai n'a pas débouché sur une solution pour les loyers commerciaux.



CHRISTIAN DANDRÈS
Conseiller national
ASLOCA Genève

Pandémie et précarité: protéger les locataires d'une résiliation pour non-paiement de loyer

Une proposition, déposée récemment au Conseil national, vise à empêcher que certains bailleurs ne profitent de la crise pour se débarrasser de leurs locataires.

La pandémie a déclenché une crise non seulement sanitaire mais également économique et financière. Près de 20% des salarié-e-s sont au chômage technique, alors que la Confédération annonce que le taux de chômage va fortement augmenter. L'ampleur de la crise a mis au grand jour la situation du million de pauvres et de travailleur-euse-s précaires en Suisse.

Défense des salarié-e-s lacunaire

Le droit du bail offre plus de protection que le droit du travail. Contrairement aux salarié-e-s, les locataires peuvent se défendre et repousser les prétentions abusives de leurs bailleurs. Si, en cas de licenciement, les salarié-e-s peuvent au plus obtenir une indemnité en moyenne de deux ou trois mois de salaire, la ou le locataire peut voir le congé annulé.

Les grandes conséquences du défaut de paiement

Cette protection ne vaut pas pour les résiliations données en cas de défaut de paiement du loyer. La règle est bien connue. En cas de retard dans le paiement d'un mois de loyer, le bailleur peut envoyer à sa ou son locataire une lettre comminatoire lui impartissant un délai de 30 jours pour s'acquitter du loyer. Passé ce délai, le bail peut être résilié, sans possibilité de rémission pour la ou le locataire.

Délai prolongé, mais problème repoussé
Avec la crise du Covid-19, le Conseil fédéral a prolongé le délai de 30 à 90 jours pour les locataires qui auraient du retard pour leurs loyers dus au 13 mars et au 31 mai. Le loyer n'est pas suspendu, mais uniquement le délai pour payer.

Or, à l'évidence, les locataires qui ont perdu tout ou partie de leurs revenus durant cette période risquent de ne pas pouvoir le faire à la fin du mois de juin (date d'échéance possible des premières mises en demeure). Il y a donc un fort risque que les congés se multiplient à

l'avenir. Il faut rappeler qu'en Suisse il est possible d'évacuer un locataire ou sa famille même si ce dernier ne dispose pas d'une solution de relogement.

Solutions pas toujours souhaitées

Aujourd'hui, la remise en vigueur du contrat ne dépend que du bon vouloir du bailleur. En pratique, des solutions négociées peuvent être trouvées avec les bailleurs responsables. Mais tous ne le sont pas. Certains refusent la remise en vigueur du bail et procèdent à l'évacuation de la ou du locataire. Des bailleurs profitent de cette absence de protection pour se débarrasser d'un-e locataire qui ne paierait pas suffisamment cher à leur goût.

Avec la crise actuelle et qui risque de durer, il faut mettre en place un système qui prenne en compte le risque pour un locataire de perdre

momentanément sa capacité de payer son loyer.

Proposition de changement au niveau fédéral

L'ASLOCA, par l'intermédiaire du soussigné, a déposé au Conseil national une proposition pour rendre obligatoire un système qui, tout en ménageant les intérêts du bailleur, empêcherait les pratiques abusives de certains bailleurs. Si ce projet était accepté, le locataire qui serait parvenu à rembourser l'arriéré de loyer dans les deux mois qui suivent la résiliation du bail obtiendrait un délai d'épreuve de 6 mois. Passé ce délai et pour autant que le loyer ait été payé régulièrement, le bail serait remis en vigueur.

Affaire à suivre.



Il faut mettre en place un système qui prenne en compte le risque pour un locataire de perdre momentanément sa capacité de payer son loyer.



HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

LES LOCATAIRES À L'ÈRE NUMÉRIQUE

Le numérique bouleverse un grand nombre de secteurs d'activité et le marché de l'immobilier n'est pas en reste. Explications sur les défis futurs dans ce domaine.

La digitalisation de notre environnement semble inéluctable. Cela touche également le monde de l'immobilier, petit à petit. Une partie des locataires souhaitent bien sûr profiter de solutions efficaces, fiables et réactives en matière de recherche de logement et location mais redoutent évidemment les conséquences sur la sphère privée.

Quels sont les changements à venir pour les locataires et à quoi doivent-ils être particulièrement attentifs ?

Avantages pour les locataires

Avec certains logiciels, un locataire peut suivre de près et en temps réels ses dépenses d'énergie. La domotique lui permet d'allumer son chauffage à distance, d'éteindre et d'allumer les lumières également à distance. Il pourrait également consulter les documents en lien avec son bail (quittances, justificatifs, clauses annexes, etc.).

Il existe tout un tas d'outils numériques susceptibles d'améliorer le quotidien des locataires et de maximiser le confort. Mais ces outils peuvent aussi révéler une face plus sombre, avec des conséquences négatives pour les résidents.

et à la confidentialité des données ainsi transmises. Sylvain Métille, spécialiste de la protection des données, répond à nos questions en page 8.

Grande valeur des data

Une autre tendance est la collecte de données. Les régies pourraient envisager de faire des statistiques du nombre de passages devant un immeuble par exemple. Elles pourraient également connaître nos habitudes en matière d'éclairage, de consommation d'électricité, de prise de repas, etc.

Les propriétaires pourraient connaître le nombre exact de personnes se trouvant dans un immeuble à un moment donné, ce qui faciliterait l'évacuation en cas d'urgence. Toutes ces possibilités offrent bien sûr un certain confort, mais quel est le revers de la médaille ? Il faut absolument que les données ne soient utilisées que pour le but recherché, que le locataire soit informé et d'accord sur le principe. Tous ces systèmes ne sont pas évidents à mettre en place et suscitent beaucoup d'interrogations, pratiques et juridiques. La Suisse n'en est encore qu'aux balbutiements dans ce domaine.

Malgré ce terme de «contrat intelligent», ce n'est pas un contrat au sens juridique du terme et il n'est pas intelligent!

Smart par-ci, smart par-là...

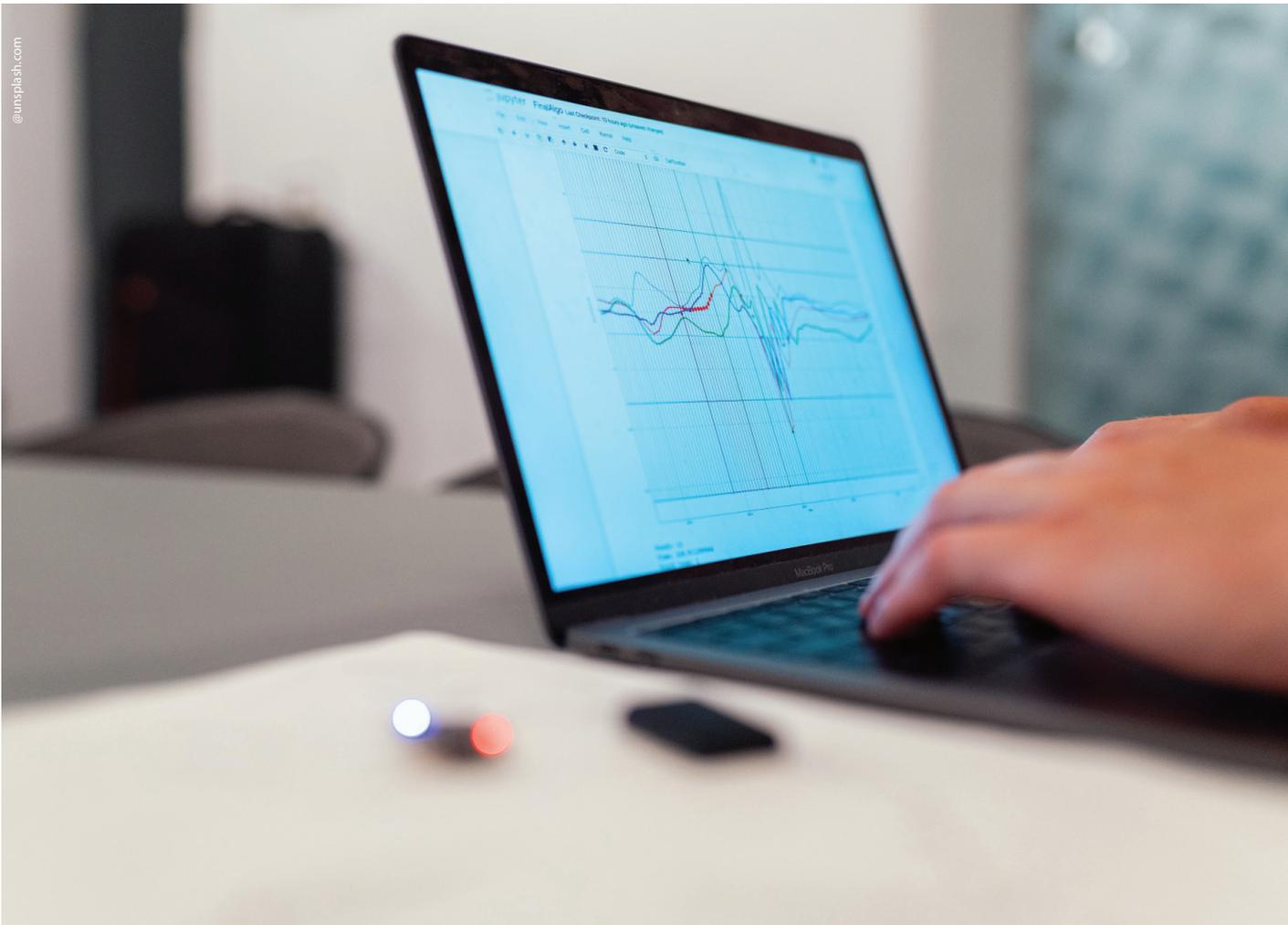
Du côté des régies, l'objectif serait à terme d'automatiser les fonctions d'un bâtiment afin de permettre une gestion plus aisée et simplifiée. L'immeuble intelligent, écoresponsable, entièrement domotisé et connecté serait alors capable d'anticiper les divers besoins des locataires. Oui, mais à quel prix ? Derrière ces beaux discours, il ne faut pas oublier de protéger le locataire d'une éventuelle intrusion des agences dans sa vie privée.

En effet, il faut veiller au respect de la vie pri-

Contrat pas si intelligent que ça...

Le smart contract (ou «contrat intelligent») est en fait un programme informatique autonome qui va exécuter des tâches prédéfinies. Malgré ce terme de «contrat intelligent», ce n'est pas un contrat au sens juridique du terme et il n'est pas intelligent!

C'est en effet un code informatique qui va servir à conclure et créer des «contrats». Et son exécution se fera grâce aux règles pré-programmées par celui qui l'a créé. La partie «intelligente» du contrat fait plutôt référence



Les données des locataires peuvent être très intéressantes pour certains... Il faut savoir tirer parti des solutions numériques sans y laisser trop de plumes...

à sa capacité d'interagir de manière autonome avec d'autres applications. On parle de contrats intelligents en ce sens que leur exécution est automatique, sans qu'une intervention humaine soit nécessaire. Pour être clair, il s'agit donc plus d'un code informa-

jeune qui a le temps de bien définir ses contours et son périmètre. En Suisse, il semblerait qu'environ deux cents start-ups soient actives dans les proptechs, que ce soit dans la construction, la location ou la gestion des actifs. C'est la domotique qui est à l'origine de la Proptech. Au

des autres? Ils ne doivent pas être laissés sur le bord de la route et doivent être formés à l'utilisation de ces outils numériques.

Tous ces changements ne sont pas évidents à mettre en place et suscitent beaucoup d'interrogations, pratiques et juridiques.

tique qui s'exécute automatiquement que de véritables contrats intelligemment négociés. Exemple de *smart contracts* venant des Emirats Arabes Unis: en cas de non-paiement de mon loyer, l'électricité est coupée dans mon appartement! On peut donc bien imaginer les dérives de ce genre de systèmes... qui mérite encore pas mal de réflexions, juridiques notamment.

Proptech

La proptech, c'est un terme collectif qui est utilisé pour les start-ups qui fournissent des produits innovants, technologiques ou des modèles nouveaux pour les marchés immobiliers. En un mot, il s'agit de toutes les entreprises qui se lancent dans l'industrie immobilière pour l'améliorer, en tenant compte du contexte digital changeant et des nouveaux modes de consommation. C'est encore une tendance

début, la domotique relevait surtout du gadget, mais on parle maintenant carrément de *smart home*, avec de nombreuses possibilités de pilotage à distance.

Plateformes d'échanges

Certains veulent favoriser les échanges et services aux résidents d'un immeuble en mettant en place des plateformes numériques. Dans plusieurs applications, on trouve quantité de services tels qu'annonces entre voisins, messagerie de quartier, prêt d'objets, documents pratiques, conciergerie, etc. On peut aussi y consulter le planning des machines à laver et recharger son compte en ligne. Toutes les demandes de réparation en tout genre sont également centralisées sur ces plateformes, ce qui simplifierait nettement l'échange entre propriétaires et locataires. Enfin, pour ceux qui maîtrisent les outils... Mais qu'advient-il

Du sur-mesure

Des services en ligne 24 heures sur 24, ça peut être très tentant pour un locataire. Les régies s'adresseraient de plus à vous en ayant beaucoup d'informations à votre sujet, en ayant quantité d'informations diverses sur vos habitudes, vos manières de payer, d'acheter, etc. Elles ne s'adresseraient plus à un locataire lambda mais à un locataire dont elles connaîtraient les besoins et les difficultés. Les ascenseurs en panne, les conteneurs de tri sélectif pleins à craquer, les installations de chauffage défaillantes, tout ça serait géré au moyen d'interventions automatiques, car gérés très précisément, à distance. Cela pourrait améliorer la relation avec le locataire et la proximité, selon certains.

Intérêt économique de la part des régies

La transition numérique servirait également à optimiser la performance économique en réduisant les coûts de gestion et de construction. L'état des lieux électronique sur tablette avec le solde de tout compte accélère les travaux, la restitution de la caution et la disponibilité du logement pour une nouvelle attribution. Cela est plutôt à l'avantage des propriétaires. A moins que ces économies ne se répercutent sur les locataires...

Révolution numérique: quels risques pour la protection des données?

Sylvain Métille est professeur à l'Université, docteur en droit et avocat, spécialiste de la protection des données, du droit de l'informatique et des technologies. Il répond ici à quelques questions en lien avec les locataires et la protection des données.

En matière de protection des données, quels sont les domaines dans lesquels il faut être attentif en tant que locataire?

Il y a par exemple les caméras de surveillance, qui ne peuvent être utilisées à l'insu des locataires et des visiteurs, même dans les parties communes. Les personnes susceptibles d'être filmées doivent être informées de la présence d'une caméra. Mais, attention, il n'y a pas de droit absolu pour le propriétaire à installer de telles caméras dans son immeuble. Le locataire n'a pas non plus de droit absolu à les enlever. Pour les installer, il faut que la présence de caméras soit justifiée, qu'il y ait un risque avéré.

En l'absence de risque (s'il y a un code d'accès pour entrer dans l'immeuble par exemple), il est difficile pour un propriétaire d'imposer la caméra.

Et que dire des questions «intrusives» posées par les régies aux candidats locataires? Certaines questions vont au-delà des éléments nécessaires, par exemple prouver la solvabilité d'un candidat. Elles ne sont pas légitimes. Connaître la nationalité ou la religion d'un futur locataire n'est pas une information nécessaire au futur bailleur. Mais le candidat se trouve souvent en position de faiblesse et n'est malheureusement pas en mesure de refuser de donner l'information. Il n'a que peu de moyens, voire pas du tout, de s'y opposer.

On regrette bien sûr que le Préposé fédéral à la protection des données et à la transparence n'ait pas interdit ce genre de questions. Il y a beaucoup trop de données qui sont collectées par les régies, des données qui ne servent à rien! Une solution serait de trouver un accord entre bailleurs et locataires sur un modèle de formulaire de location qui comporterait uniquement les informations nécessaires et conformes à la loi.

Et qu'en est-il de la signature électronique? Quelle est sa valeur juridique?

La signature électronique qualifiée repose sur un certificat et a la même valeur que la signature manuscrite, mais elle est assez rare. Il ne faut pas la confondre avec la signature manuscrite numérisée, que l'on appose à la main sur un écran, à la Poste par exemple. Son statut est juridiquement incertain. Elle apporte un certain niveau de preuve (si le support est non modifiable, ce qui n'est pas toujours le cas). Ce n'est en revanche juridiquement pas clair si elle a la même valeur qu'une signature manuscrite papier.

En ce qui concerne les états des lieux signés

sur tablette, cela peut encore varier selon les cantons et le contrat de bail. S'ils ne sont pas soumis à une exigence de forme, cela devrait être valable. Si les parties ne sont pas d'accord, ce sera plutôt un problème de preuve que de validité de l'état des lieux. Ce serait bien vu de réviser cette procédure de l'état des lieux, car actuellement on «bricole» et juridiquement ce n'est pas abouti. Les constats d'entrée et de sortie faits sur tablette ont l'avantage d'intégrer facilement photos et même vidéos. Cela peut être utile, également pour les locataires, car ça évite bien des litiges et des discussions.

Pour poser sa candidature auprès d'une régie pour un appartement, peut-on utiliser des plateformes informatiques ou en reste-t-on pour l'instant toujours au dépôt du dossier papier?

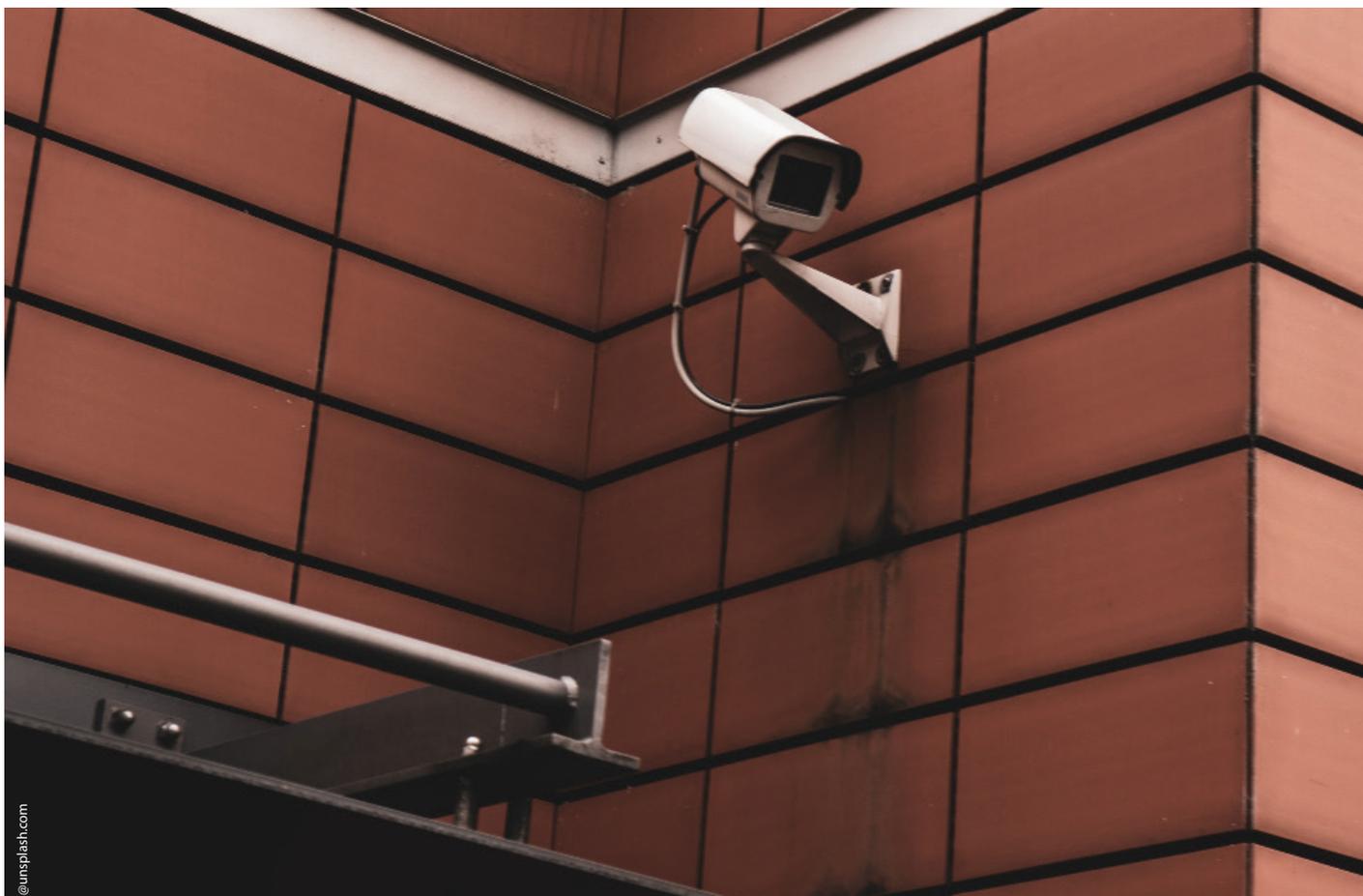
On pourrait très bien le faire en ligne, mais il me semble que cela se fait encore principalement sur papier. Il n'existe pas encore de plateforme qui donnerait la possibilité de s'inscrire dans plusieurs régies en même temps. Tout se fait encore au cas par cas. Les décomptes de charges pour les locataires, qui sont souvent incompréhensibles, gagneraient à être proposés en ligne avec un accès direct aux pièces.

Dans les nouvelles constructions, il y a beaucoup de domotique désormais. Quels sont les risques de cette évolution?

On peut contrôler l'éclairage et le chauffage de son appartement à distance, en effet. C'est bien pour le locataire, mais il faut absolument veiller à ce que le propriétaire ne puisse pas contrôler ainsi le mode de vie ou les habitudes de son locataire. Les outils numériques ne devraient être accessibles au propriétaire qu'en cas d'urgence. Il ne doit pas pouvoir dire à son locataire: «Il faut éteindre les lumières la nuit, il faut chauffer moins dans les chambres, etc.»



Sylvain Métille est spécialiste de la protection des données.



Les systèmes de vidéosurveillance ne sont autorisés qu'à certaines conditions bien précises.

Zoom sur les caméras de surveillance

L'utilisation par des particuliers de caméras vidéo à des fins de protection des personnes ou de prévention d'actes de vandalisme tombe sous le coup de la loi fédérale sur la protection des données lorsque les images tournées montrent des personnes identifiées ou identifiables. Les explications ci-dessous portent sur la vidéosurveillance effectuée par des particuliers dans des lieux privés, que ces derniers soient accessibles ou non au public. Les systèmes de vidéosurveillance ne sont autorisés qu'à condition qu'ils respectent les principes de licéité et de proportionnalité.

Chaque système de vidéosurveillance doit concrètement remplir les conditions suivantes:

- La vidéosurveillance ne peut être effectuée que si les personnes filmées ou susceptibles de l'être y consentent ou si l'atteinte à la personnalité qu'elle représente est justifiée par un intérêt prépondérant public ou privé ou par la loi (principe de la licéité).

Dans la pratique, il est généralement impossible de demander leur accord à toutes les personnes filmées pour exploiter un système de vidéosurveillance. Dans le doute, la vidéosurveillance ne doit être effectuée que s'il existe un intérêt privé ou public prépondérant, donc à des fins de sécurité. Il faut en outre tenir compte du fait qu'un système de vidéosurveillance privé qui filme un espace public enfreint généralement les principes de la licéité et de la proportionnalité et est donc interdit;

- La vidéosurveillance doit être un moyen adéquat de réaliser le but poursuivi, à savoir la sécurité (notamment la protection contre les atteintes aux personnes ou aux biens). Elle ne peut être pratiquée que si d'autres mesures moins attentatoires à la vie privée, telles que des verrouillages complémentaires, le renforcement des portes d'entrée ou des systèmes d'alarme, se révèlent insuffisantes ou impraticables. En outre, les atteintes à la sphère privée causées par la vidéosurveillance doivent se trouver dans un rapport proportionné au but visé (principe de la proportionnalité). Les caméras vidéo installées dans des parkings sont en général licites, car elles permettent d'éviter des actes de vandalisme ou peuvent contribuer à leur élucidation.

Installation d'un système de vidéosurveillance

Le système de vidéosurveillance doit être installé de manière à ce que les principes de la proportionnalité, de la bonne foi et de la transparence soient respectés:

- La caméra doit être installée de manière à ce que n'entrent dans son champ que les images strictement conformes au but de la surveillance (principe de la proportionnalité). Dans le cadre de la surveillance d'un immeuble locatif, il ne doit pas être possible de voir qui entre dans quel appartement ou qui vide quelle boîte aux lettres;

- En règle générale, une surveillance vidéo effectuée à des fins privées n'est possible que

dans le propre terrain: ainsi, le terrain du voisin ne pourra être filmé qu'à la condition que celui-ci ait donné son accord. Le même principe s'applique pour les immeubles d'habitation, où le locataire ou le propriétaire d'un appartement doit limiter la surveillance vidéo aux parties qui sont réservées à son usage exclusif, la surveillance vidéo des parties communes n'étant autorisée que si tous les autres colataires ou copropriétaires ont donné leur accord.

Le propriétaire d'une maison individuelle a tout à fait le droit de placer sous surveillance vidéo sa maison et son jardin. Mais il ne pourra filmer au-delà de la limite de son terrain, à moins d'avoir le consentement de son voisin concerné. Le propriétaire ou le locataire d'un appartement a le droit de filmer son appartement, balcon compris. Mais, s'il souhaite placer sous surveillance vidéo l'entrée de l'immeuble, la cage d'escalier (y compris les entrées des différents appartements), la buanderie ou le garage collectif, il ne pourra le faire qu'avec le consentement de tous les autres copropriétaires ou colataires;

- Dans un immeuble locatif, l'avis indiquant la présence d'une caméra de vidéosurveillance doit être clairement visible pour toute personne entrant dans l'immeuble.

Plus d'informations sur les systèmes de vidéosurveillance sur le site du Préposé fédéral à la protection des données et à la transparence: www.edoeb.admin.ch



MARIE-CLAIRE JEANPRÊTRE PITTET
Avocate

Neuchâtel: parole, parole, parole...

Toujours bien réfléchir avant de signer des documents reçus de la gérance... Bien en a pris à une locataire neuchâteloise, qui a osé contester une augmentation de loyer.

La gérance Ribaux von Kessel a loué un appartement de trois pièces à Cortailod avec une hausse au changement de locataires, faisant passer le loyer de 860 fr. à 1050 fr., sans les charges. Motifs de la hausse: «Travaux de rénovation complète à plus-value réalisés dans l'appartement, soit: nouvel agencement de cuisine, rénovation complète de la salle de bains, réfection complète de la peinture et des fonds. Rénovation des installations électriques et sanitaires. L'augmentation suite aux travaux à plus-value est de 190 francs, soit 22,09% du loyer net.»

En même temps que le bail, la gérance a fait signer à la locataire un document intitulé «Déclaration annexée au bail à loyer d'habitation» avec le contenu suivant: «Mme X (...) prend acte que des travaux de rénovation ont été exécutés dans l'appartement qu'elle va reprendre (...). La preneuse confirme, par sa signature, avoir pris note que lesdits travaux ont pour but d'améliorer le standing et les commodités d'usage. La preneuse prend acte que ces travaux justifient un loyer de 1050 fr. + 200 fr. d'acompte à valoir sur les charges. La preneuse accepte expressément ce loyer brut, étant précisé que son changement de domicile ne répond à aucune nécessité (urgence) s'imposant à elle, mais résulte de sa volonté d'habiter un appartement ainsi rénové.»

Contestation de la locataire, malgré la tentative de dissuasion

Sans doute destinée à dissuader la locataire de contester son loyer initial, cette déclaration n'a pas eu l'effet escompté. La Chambre de conciliation a été saisie, et il a fallu attendre l'audience pour découvrir les calculs (datés de la veille) et les factures à l'appui de la hausse. Comme il y avait lieu de compenser la baisse du taux hypothécaire que le précédent locataire n'avait jamais revendiquée, le gérant s'est évertué à justifier une hausse de 292 fr. au lieu des 190 fr. précédemment annoncés. Pour arriver à ce montant, la gérance a considéré que les travaux (qui en réalité relevaient

essentiellement de l'entretien) représentaient une plus-value de 70% et qu'ils devaient être amortis sur une période savamment calculée à 13,5 ans. Il est apparu en outre que le libellé des motifs de la hausse était «orienté»: en fait de réfection complète des fonds, il s'agissait du ponçage et de l'imprégnation du parquet dans une seule pièce, avec pose de plinthes. D'autres travaux sont apparus dans les factures: la pose d'un store à projection était en fait le remplacement du bras dudit store, et la pose d'un lave-linge n'était qu'un remplacement.

Pas de plus-value pour l'appartement en question

Sûr de son fait, le gérant n'a pas voulu transiger. Il a néanmoins proposé, après l'échec de la conciliation, une hausse de 65 fr.. La locataire a donc été contrainte de saisir le tribunal. Elle s'est contentée de demander que son loyer soit fixé à hauteur de celui du précédent locataire, la baisse du taux hypothécaire compensant largement les prétendues améliorations résultant des travaux. Le juge lui a donné raison. Il a notamment considéré que l'éventuelle plus-value n'avait pas été démontrée; il n'a donc même



Un remplacement de lave-linge n'équivaut pas à un nouvel équipement dans un appartement...

pas dû se prononcer sur les calculs de la gérance. Dommage. Et il a aussi rappelé que les droits des locataires en matière de contestation des loyers abusifs étaient impératifs, ce qui implique que la fameuse déclaration signée par la locataire à la conclusion du bail, selon laquelle elle admettait que le loyer était justifié, n'avait aucune portée juridique. On ajoutera qu'un tel procédé est éthiquement répréhensible.

A noter que l'administrateur unique de la gérance est membre de l'Union des professionnels de l'immobilier Neuchâtel-Jura, et représentant des bailleurs auprès de la Chambre de conciliation.

ACCORD LOCAUX COMMERCIAUX - NEUCHÂTEL

L'accord fixe les règles de paiement des loyers durant les mois au cours desquels des fermetures ont été imposées par les autorités et arrête les conditions de la contribution du canton. Sa portée s'étend de début mars à fin juin 2020. La convention à valider par le propriétaire et le locataire couvre l'entier des mois de mars à juin selon le domaine touché. Durant la période de fermeture imposée, à compter du 17 mars: le loyer hors charges est supporté à raison de 25% par le locataire, 25% par l'Etat et 50% par le propriétaire. Les loyers pris en considération pour cette répartition sont plafonnés à 3000 francs pour les locataires qui ont pu reprendre leur activité le 27 avril, 5000 francs pour ceux qui sont autorisés à reprendre lors des échéances suivantes fixées par le Conseil fédéral. Lorsque le loyer excède ces montants, l'intervention de l'Etat se base sur ces plafonds à condition toujours que le bailleur consente à abandonner au moins le double du montant versé par l'Etat. Hors des périodes de fermeture imposée: les locataires s'acquittent normalement du loyer. Le bailleur reste évidemment libre de consentir à un effort plus important en faveur de son locataire. Une hotline destinée aux employeurs a été mise en place afin que vous puissiez poser vos questions: 032 889 68 60.



ÉLODIE SURCHAT
Avocate - secrétaire générale
ASLOCA Fribourg

Observatoire du logement et immobilier du canton de Fribourg: actualités

Une ordonnance vient d'être adoptée par le Conseil d'Etat fribourgeois. Elle vise à faciliter l'enquête sur les logements par la Haute Ecole de gestion Fribourg.

Pour rappel, l'Observatoire du logement et immobilier nouvellement créé associe seize membres, dont l'ASLOCA Fribourg, et vise à obtenir une sorte de radiographie de la situation du logement dans le canton de Fribourg, à un rythme trimestriel. Ce partenariat public-privé veut ainsi connecter le bilan chiffré de la situation du logement à la réalité immobilière locale, par la collecte régulière de données auprès des instances fédérale, cantonale et privées.

Une grille des loyers pratiqués

Avec les états locatifs anonymisés de 50% du parc de logements en location en ville de Fribourg, qui fait office de région pilote, l'échantillon est à présent suffisant pour établir une grille des loyers pratiqués, un des indicateurs

suscitant un vif intérêt de toutes parts. L'analyse des données est en cours pour la situation du logement depuis décembre 2018 et la communication des premiers indicateurs pour la ville de Fribourg sera effective dès que le contexte le permettra.

Malgré la situation, l'équipe de l'Observatoire a partagé une bonne nouvelle: un projet d'ordonnance concernant les relevés statistiques cantonaux a été adopté par le Conseil d'Etat fribourgeois début mars 2020. Cette ordonnance vise à faciliter l'enquête sur les logements réalisée sur la base des états locatifs par la Haute Ecole de gestion Fribourg pour le projet de l'Observatoire.

L'ASLOCA Fribourg s'engage

Enfin, notre président, Pierre Mauron, a répondu ainsi à la question suivante dans la dernière newsletter de l'Observatoire: «Pourquoi l'ASLOCA Fribourg s'engage dans le projet d'Observatoire du logement et immobilier Fribourg?»

«Depuis la création de l'Observatoire du logement, l'ASLOCA participe au projet. Il ne faut plus, dans ce canton, continuer à construire n'importe quoi, n'importe où, n'importe comment. Si les problèmes des zones à bâtir sont en passe d'être réglés, beaucoup reste à faire à l'intérieur de ces zones. Les locataires constituent près de 55% de la population fribourgeoise et vivent principalement dans les villes et les agglomérations. Ce sont les locataires qui subissent en premier lieu les appartements mal conçus, mal adaptés, mal placés, ou au contraire qui bénéficient directement de quartiers urbanisés avec intelligence, d'appartements de qualité, bien construits, où il fait simplement bon vivre, avec un loyer accessible.

Un marché immobilier avec une forte pénurie de logements signifiera toujours de forts rendements voulus pour les bailleurs, au mépris des locataires. Par contre, lorsque le marché se détend, comme c'est le cas actuellement, et que de nombreux appartements restent vides durant des mois, il y a une marge de manœuvre

pour qu'une réflexion ait lieu et que la qualité des nouveaux logements, à construire ou à rénover, soit augmentée, grâce à un outil tel que l'Observatoire du logement. C'est ce que l'ASLOCA attend.

Pour rester informé des avancées de l'Observatoire du logement et immobilier Fribourg, inscrivez-vous à la newsletter trimestrielle:

<https://www.immolab-fr.ch/fr/actualités/newsletter/>

ACCORD LOCAUX COMMERCIAUX - FRIBOURG

Par décision du 21 avril et du 5 mai, le Conseil d'Etat fribourgeois a validé deux ordonnances et débloqué un montant global de 20 millions de francs pour permettre aux entreprises touchées par les conséquences liées au Covid-19 de réduire leurs charges locatives, de telle sorte: mise en place d'un système permettant aux locataires de bénéficier de 2 mois de loyer gratuits sur trois, hors charges, pour les locataires commerciaux qui sont impactés par la crise. La décision du 5 mai étend le cercle des locataires éligibles à la mesure et permet aux propriétaires de leur commerce de bénéficier de la mesure sous forme de prise en charge de 2 mois d'intérêt hypothécaire. La mesure mise en place s'appuie sur une démarche de responsabilité civique et n'est pas contraignante ni obligatoire. C'est le locataire, respectivement le propriétaire, qui estime être impacté, et qui déclenche le mécanisme impliquant une participation de l'Etat en remplissant un formulaire spécifique et en y joignant les justificatifs permettant d'évaluer et valider sa demande. Le système a été mis en place en collaboration avec l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Fribourg), l'ASLOCA Fribourg et la Chambre fribourgeoise immobilière (CFI). Renseignements: Hotline Economie et Entreprises 026 304 14 10



Une ordonnance acceptée récemment va faciliter une enquête sur les logements réalisée par la Haute Ecole de gestion Fribourg, pour le projet de l'Observatoire.



SARAH BRAUNSCHMIDT
Juriste
ASLOCA Genève



ORLANE VARESANO
Juriste
ASLOCA Genève

Lorsque le voile se déchire...

En cette période difficile, la précarité dans les villes n'est plus aussi cachée qu'habituellement. De nombreux habitants ne peuvent plus nourrir leur famille sans aide extérieure.

Depuis plusieurs semaines, la même scène se répète les samedis matin à la patinoire des Vernets à Genève. Une file de personnes en détresse financière font parfois plusieurs heures de queue pour obtenir des colis alimentaires ou de produits de première nécessité d'une valeur de quelques dizaines de francs. Ces files que l'on retrouve également dans d'autres villes de Suisse montrent l'ampleur de la précarité d'une partie de la population durement frappée par la crise.

Présence sur place et conseils

Le secrétariat juridique de l'ASLOCA Genève était présent aux Vernets pour répondre aux questions des locataires concernant leurs logements. Privées de revenus, beaucoup de ces personnes sont menacées de devoir quitter leurs appartements. Nombreux sont les locataires travaillant dans la restauration ainsi que dans l'économie domestique. Ces secteurs emploient nombre de personnes sans papiers ou de travailleur-euse-s au noir. Ces salarié-e-s, sans le soutien de leur employeur, ne peuvent

pas bénéficier du chômage technique, souvent faute d'avoir été déclarés aux assurances sociales, et ne peuvent pas bénéficier des allocations pour pertes de gain (APG) dans la mesure où ils n'ont pas le statut d'indépendant-e-s. Ayant perdu leurs revenus, ces personnes sont réduites à une forme de charité organisée pour nourrir leur famille et répondre à leurs besoins les plus élémentaires.

Protection des locataires

Leur statut de locataire leur offre cependant des droits. L'ASLOCA souhaite rappeler deux principes qui pourraient être d'une grande aide pour les locataires ou sous-locataires menacés d'être évacués physiquement par le locataire principal (en cas de sous-location) ou le propriétaire de l'appartement:

1. La personne qui vit dans un appartement en payant un loyer a le statut de locataire et dispose de la protection prévue par le droit du bail, même si elle ne dispose pas d'un contrat écrit. Il faut que le locataire demande une quittance du paiement du loyer ou conserve une trace de celui-ci. Il est prudent de garder une

copie de cette preuve des paiements avec soi, pour être en mesure de démontrer cette qualité de locataire au cas où le bailleur profiterait de l'absence du locataire pour changer les serrures.

2. Le locataire mis à la porte ou dont les serrures du logement auraient été changées en son absence peut appeler la police ou reprendre immédiatement possession de l'appartement, le cas échéant en changeant à son tour les serrures. La loi n'autorise en effet pas le bailleur ou le sous-bailleur à expulser quelqu'un sans décision judiciaire.

Cette règle vaut pour toutes et tous les locataires, avec ou sans permis de séjour. Il faut cependant que les locataires évacués sans jugement se souviennent qu'il faut immédiatement réagir pour récupérer leur logement.



L'ASLOCA est à disposition des locataires pour les informer de leurs droits et les aider à les faire valoir.

ACCORD LOCAUX COMMERCIAUX - GENÈVE

Les modalités des accords signés entre l'Etat, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, la Chambre genevoise immobilière et l'ASLOCA Genève peuvent être résumées ainsi:

- Pour les baux commerciaux ne dépassant pas les 3500 francs (hors charges), l'Etat reverse au bailleur 50% du montant d'exonération demandé par l'entreprise en difficulté. En contrepartie, le bailleur renonce à percevoir de son locataire le montant d'exemption sollicité. Cette aide, déployée en avril dernier, a été reconduite pour le mois de mai;

- Pour les baux commerciaux supérieurs à 3500 francs mais n'excédant pas les 7000 francs (charges non comprises), le locataire s'engage à payer le mois d'avril et l'Etat verse au bailleur le loyer du mois de mai et le bailleur prend en charge le mois de juin. Cette nouvelle

aide concerne les établissements habituellement ouverts au public mais ayant dû rester fermés au-delà du 27 avril;

- Pour les baux commerciaux supérieurs à 7000 francs mais n'excédant pas 10000 francs (hors charges), l'aide est plafonnée à 7000 francs. Le locataire s'engage à payer le mois d'avril, l'Etat verse au bailleur le montant d'exonération pour le mois de mai et le bailleur prend en charge l'exemption sollicitée pour le mois de juin. Ce soutien spécifique est conditionné au fait que le locataire doit s'acquitter, en raison de la limite d'exonération fixée à 7000 francs, du montant résiduel de loyer pour les périodes de mai et de juin. Par ailleurs, cette aide ne concerne que les enseignes exclusivement actives dans la restauration et le débit de boissons n'ayant pas pu rouvrir le 27 avril.

L'ASLOCA s'est beaucoup engagée pour faire aboutir les négociations avec les milieux immobiliers et le canton de Genève. Les accords conclus permettent d'aider les petites entreprises et les indépendants. En l'absence de mesures décisives de la Confédération, les solutions trouvées ne peuvent malheureusement pas être imposées à tous les bailleurs. Nous espérons toutefois que ceux-ci permettront à tous les locataires d'en bénéficier. L'ASLOCA peut renseigner les locataires sur leurs droits et les aider à les faire valoir. Elle invite les entreprises qui obtiennent une remise de loyer à protéger leurs employés, afin qu'ils perçoivent leur salaire et puissent payer leurs loyers. L'ASLOCA appelle le Conseil d'Etat et les milieux immobiliers à poursuivre les négociations afin d'éviter que les locataires frappés par la crise ne perdent leur toit.



ALBERTO VELASCO
Président
ASLOCA Genève

Un accord pour locataires commerçants et indépendants

Les crises, qu'elles soient d'origine économique ou sanitaire, touchent l'ensemble de la société, mais de manière socialement différenciée.

Il y a celles et ceux qui doivent subir les mesures de restriction sans aucun moyen pour se préserver et les autres qui ont les moyens de se confiner au bord d'une piscine ou d'un loft.

Forte inquiétude pour certains

A ce sujet, dès le début des décisions prises par les autorités fédérales, l'ASLOCA Genève a pris contact avec les autorités cantonales pour leur faire part de la situation préoccupante et angoissante que subissaient les locataires, due à la perte d'emploi et de revenu. Notamment la catégorie dite des sans-papiers, qui non seulement s'est vue privée de revenus sans aucun droit d'assurance, mais est également souvent concernée par des locations ou sous-locations et reste, en cas de résiliation pour non-paiement, totalement sans défense.

Nous n'avons toujours pas de réponse s'agissant des locataires d'habitation, par contre, à l'initiative du Département du développement économique, nous avons été invités avec les milieux immobiliers à trouver un accord (voir page 12). Cet accord, entré en force depuis le mois d'avril et reconduit au mois de mai, a été prolongé jusqu'au mois de juin à la suite d'une proposition d'amendement émanant de l'ASLOCA lors du vote au Grand Conseil du projet de loi, et cela malgré le refus du groupe PLR et UDC.

Situation pas encore rétablie

La raison de la reconduite se justifie, car non seulement les locataires exerçant une activité économique ne vont pas, dès le déconfinement, revenir à leur chiffre d'affaires, mais la reprise, pour la plupart, sera également lente,

avec le risque de faillite pour certains. Et bien que l'aide de l'Etat soit dépendante de la décision du bailleur, les chiffres démontrent largement son succès et son impact bénéfique pour ces entrepreneurs fragilisés par cette crise. C'est ainsi que 4800 demandes ont été déposées pour les loyers inférieurs à 3500 francs, dont 4060 ont été validées, soit 84,6%! S'agissant de l'accord s'appliquant aux loyers jusqu'à 10 000 francs, sur les 509 demandes déposées à l'heure actuelle, 369 ont été validées, soit 72,5%. Les demandes non validées concernent des commerces qui, selon le bailleur, n'étaient pas dans l'obligation de cesser leur activité ou suite au refus du bailleur, notamment les régies zurichoises! Enfin les domaines d'activité portent sur la restauration, l'horlogerie, les salons de beauté, les professions médicales, les commerces, garages et bijouteries.



ACCORD LOCAUX COMMERCIAUX - VAUD

Moyennant une convention passée entre les parties signataires d'un bail commercial, l'Etat de Vaud versera une aide ponctuelle et à fonds perdu représentant un quart du loyer que doivent assumer les petits commerçants et restaurateurs. Le montant total estimé de cette aide se monte à 20 millions de francs. Ce soutien concerne les mois de mai et de juin réunis et est plafonné par bail à 2500 francs. L'Etat de Vaud répond ainsi à une crainte majeure exprimée par les exploitants de petites enseignes

depuis la fermeture de leur commerce. Il pallie par ailleurs l'absence d'aide de la Confédération concernant les baux commerciaux.

La solution retenue comprend une aide ponctuelle de l'Etat suspendue toutefois à la signature d'une convention entre locataire et bailleur par laquelle le premier reconnaît le loyer dû et le second consent à l'abattement de 50% du loyer pour les mois de mai et juin 2020. Sur la base de ces engagements, dont l'effet court pour les mois de mai et juin réunis, le

Rencontre inédite

Depuis plus de vingt ans, l'ASLOCA Genève et les milieux immobiliers ne s'étaient pas rencontrés et, en tant que président, je tiens à saluer l'initiative prise par le Département du développement économique, ainsi que l'état d'esprit qui a présidé nos travaux. Nous espérons pouvoir mener un tel accord avec les baux à loyer d'habitation et nous sommes dans l'attente d'une réponse de la part du Conseil d'Etat.

canton de Vaud versera une aide à fonds perdu au bailleur représentant un quart du loyer. L'arrêté du Conseil d'Etat s'applique aux baux commerciaux dont le loyer mensuel fixe, hors charges, n'excède pas 3500 francs, respectivement 5000 francs pour les cafés-restaurants. Le montant maximal de l'aide de l'Etat pour l'entier de la période définie (mai-juin) est fixé à 2500 francs par bail.

Pour tout renseignement pratique:
021 338 08 08.



PIERRE STASTNY
Avocat répondant
ASLOCA Genève

Ces frais sont à charge du locataire! Vraiment?

Il y a une tendance qui se dessine, consistant à tout faire payer au locataire. Mais c'est pourtant loin de devoir être le cas. Soyez attentifs!

On constate en pratique une tendance de nombreuses régies à vouloir mettre à charge du locataire toute dépense liée à un travail effectué par ses soins, et qui devrait être logiquement payé par le bailleur qui la mandate pour assurer la gestion de son bien¹. De nombreux contrats de bail ou conditions générales stipulent ainsi que le locataire s'engage à payer des montants forfaitaires, à titre d'émolument, pour diverses tâches assumées par la régie. Il s'agit principalement de frais de type administratif («frais de dossier», établissement du bail, demande de copies, d'une attestation, etc.) ou pour l'exercice d'un droit (sous-louer, restituer de manière anticipée, transférer le bail commercial, payer son loyer par voie postale, etc.). Fréquemment les baux prévoient aussi que les frais assumés par le bailleur dans le cadre d'un procès sont à charge du locataire. Le présent article passe en revue certains de ces frais (difficile d'être exhaustif vu l'invocabilité des régies en la matière!) et leur éventuelle imputabilité au locataire². Il n'est pas ici question des frais d'entretien, souvent facturés (à tort) au locataire, ni des frais accessoires indûment réclamés, sujets abondamment traités par notre journal et sur lesquels il sera certainement revenu.

Tout ce que dit le bail n'est pas parole d'évangile

Il faut rappeler d'abord que ce n'est pas parce que quelque chose est marqué dans le bail que c'est vrai. Le droit du bail est protecteur du locataire et prend en considération que celui-ci n'a pas forcément la possibilité ni les ressources pour lire et négocier attentivement toute clause de son bail au moment de sa conclusion. C'est pourquoi le Code des obligations prévoit des protections impératives devant lesquelles une disposition contraire du contrat devra s'effacer. Il ne faut donc pas se laisser opposer sans autre que «ce montant est dû par vos soins, et d'ailleurs le bail que vous avez signé le prévoit».

La régie doit être payée par le bailleur pour son travail

Le bailleur est autorisé à répercuter à travers le loyer les honoraires de gérance que lui facture sa régie (en principe de 3,5 à 5% du montant des loyers de l'immeuble). Cela représente donc des montants importants et couvre l'ac-



tivité de la régie dans le cadre de la gestion ordinaire du bien. Il n'est donc pas justifié que des frais soient réclamés au locataire, car cela revient à le faire payer deux fois: une fois par le loyer, une autre par un émolument exigé au moment de la prestation.

Frais de dossier, d'établissement et de conclusion du bail

Ces frais sont souvent facturés au locataire entre 150 et 200 francs. Or ils sont à charge du bailleur. C'est d'ailleurs ce que prévoient aujourd'hui les règles et usages locatifs vaudois (RULV) à l'art. 8 let. a³. C'est en effet le travail de la régie que de trouver le locataire et d'établir le bail, puis de le lui faire signer⁴.

Frais d'avenants et d'attestation

Un avenant au bail établi en cas de concubinage ou de mariage par exemple, ou une attestation pour demander un macaron à la Fondation des parkings, est aussi un travail administratif fait par la régie dans le cadre de son mandat de gestion ordinaire⁵. Les frais en sont donc à charge du bailleur et ne peuvent être refacturés une seconde fois au locataire.

Frais de rappel et de mise en demeure

Certaines régies facturent des frais de mise en demeure de 80 francs! Et de simples rappels de 20 francs⁶... Alors qu'il s'agit d'un courrier-type, parfois pas même adressé en recommandé. Or ce travail est déjà payé par le bailleur, qui paie l'honoraire de gérance pour la «gestion financière», ce qui inclut «les rappels dans le cadre d'une procédure amiable», c'est-à-dire tout ce qui se fait avant l'envoi d'une réquisition de poursuite⁷. Par gain de paix il faut admettre des frais raisonnables, de maximum 10 francs⁸.

Autorisation de sous-louer ou de transfert du bail commercial

Comme le droit du bail prévoit de manière im-

préative, lorsque les conditions pour le faire sont réalisées, que le locataire peut sous-louer (art. 262 CO) ou le commerçant peut transférer son bail (art. 263 CO), les frais qui en résultent ne peuvent être mis à charge du locataire⁹. Ces frais sont par ailleurs partie des frais de «gestion locative et administrative» déjà facturés au bailleur par la régie pour son travail¹⁰.

Frais de restitution anticipée

Dans le même ordre d'idée, le Tribunal fédéral a pu dire que les frais exigés par la régie (en général entre 200 et 300 francs ou 1% du loyer annuel) du locataire qui «résilie» le bail en avance en présentant un candidat de remplacement ne sont pas dus¹¹.

Frais d'avocat et frais d'huissier

Sauf exception rare, où le locataire engendre par un comportement abusif des frais inutiles, les frais de procès du bailleur (y compris d'avocat) sont à charge de celui-ci si le canton, comme c'est le cas à Genève et dans d'autres cantons romands, prévoit la gratuité de la procédure¹²; de même pour les frais d'huissier venu à un état des lieux de sortie, quand le locataire ne les a pas provoqués abusivement¹³.

¹ Voir <https://www.uspi-ge.ch/wp-content/uploads/2018/02/USPI-PrestationsMembres-20091.pdf>.

² Voir sur le sujet l'analyse fouillée de Karin Grobet Thorens, «Frais d'inscription, de dossier, de conclusion, de rappel, de résiliation: à charge du locataire?» in 17^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2012, pp. 183 ss.

³ Jusqu'en 2006, les conditions générales établies par la Chambre genevoise immobilière (CGI), adjointes à de nombreux baux genevois, le prévoyaient aussi. Voir par exemple l'art. 35 let. a de l'édition 2001, qui a par la suite été abandonné dès l'édition 2006 des dites conditions générales.

⁴ Voir Lachat/Stastny, «Le bail à loyer», Lausanne 2019, p. 225.

⁵ Voir Prestations USPI, p. 5.

⁶ Tarif d'ailleurs mentionné comme un «minimum» par l'art. 20 des conditions générales de la CGI, édition 2010. Les mêmes conditions dans leurs versions avant 2006 évoquaient un montant de 10 francs... qui a donc doublé en quelques années, pour un travail pourtant facilité par le développement des outils informatiques!

⁷ Voir Prestations USPI, p. 5.

⁸ Grobet Thorens, op. cit., p. 203. Le juge devrait selon nous pouvoir ramener les frais réclamés à pareil montant, en application de l'art. 163 al. 3 CO.

⁹ Grobet Thorens, op. cit., pp. 198-199.

¹⁰ Voir Prestations USPI, p. 5.

¹¹ Arrêt du 9 juin 2015 dans la cause 4A_75/2015

¹² ATF 139 III 190.

¹³ Arrêt de la Cour de Justice genevoise du 14 mars 2005, publié in Mietrechtspraxis 2007, p. 25 ss.

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

ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Rue des Pâquis 35
Case postale 2104
1211 GENÈVE 1
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 (uniquement pour annoncer un changement d'adresse)
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)
MONTHEY
Bâtiment du tribunal
Place de l'Hôtel-de-Ville 1
1870 MONTHEY
(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:
8 h 15 - 11 h 45 et 13 h 45 - 17 h
vendredi: 8 h 15 - 13 h 30
asloca.ls@asloca.ch (uniquement pour annoncer un changement d'adresse)
MORGES
Rue de la Gare 3, 1110 MORGES
lundi: 8 h 15 - 11 h 45
jeudi: 8 h 15 - 11 h 45
morges@asloca.ch (uniquement pour annoncer un changement d'adresse)
RENEENS
Rue de Lausanne 31b, 1020 RENEENS
renens@asloca.ch (uniquement pour annoncer un changement d'adresse)
YVERDON-LES-BAINS
Avenue des Sports 28 (3e étage)
1400 Yverdon-les-Bains

lundi: 8 h 15 à 11 h 45 / jeudi: 13 h 45 à 17 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
asloca.montreux@sunrise.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 (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

! Info Covid-19 !

Nos bureaux sont dorénavant partiellement ouverts. Merci de vous renseigner par téléphone ou sur notre site avant de vous déplacer.

Exonération et report de paiement du loyer

Exonération de loyer pour les locataires commerciaux de Migros. Alors que nombre des locataires commerciaux ont dû baisser le rideau en raison des mesures ordonnées pour limiter la propagation d'un nouveau coronavirus, Migros fait un geste. Le numéro un suisse du commerce de détail entend leur accorder une exonération de loyer. Migros renoncera pendant deux mois à la moitié du loyer et des charges annexes pour tous les locataires touchés par les mesures de lutte contre le coronavirus. Migros propose en outre de leur accorder un report de paiement jusqu'à fin septembre 2020, permettant ainsi aux entreprises touchées de payer les loyers des mois de mars à juin uniquement à l'automne. Si, en outre, des tiers tels que la Confédération ou les cantons devaient prendre en charge une partie du loyer, Migros renoncera à la part restante. Au total, l'exonération



Certains propriétaires sont plus compréhensifs que d'autres... Belle surprise pour Zabo à Carouge, qui a reçu le soutien du sien dès l'annonce de la fermeture des commerces!

tions de loyer concernent environ 2000 magasins qui sont loués dans les immeubles de Migros, tels que les centres commerciaux.

Les villes solidaires

Les villes de Suisse romande sont nombreuses à avoir annulé les loyers de leurs locataires commerciaux ou culturels, dès le début de la crise à la mi-mars. Les communes de Lausanne, Genève, Neuchâtel, du Locle, de La Chaux-de-Fonds, Delémont, etc. ont toutes renoncé à l'encasement des loyers de leurs locaux, dont les occupants, indépendants, ont dû fermer boutique pour cause de pandémie.

Soutien des CFF

Les locataires des CFF touchés par les fermetures ordonnées par les autorités ne paient pas de loyer pendant la durée du confinement. Ils s'agit principalement de magasins et restaurants dans les gares. Les commerces qui ont été autorisés à rester ouverts bénéficient de réductions de loyer, dont le montant dépend de la baisse du chiffre d'affaires. Au total, les loyers de plus de 1200 baux seront ajustés pour la phase de confinement.

Une belle histoire de confinement...

Zabo est modiste à Carouge. Sa réaction à l'annonce de la fermeture obligatoire de son atelier:

«Catastrophe!! Il faut fermer mon atelier... quoi?? Mais... ça a été le plus gros choc... Moi qui ai monté mon atelier de modiste il y a 30 ans. Finito!! Ensuite viennent les soucis... finances... Et deux jours plus tard... Mon propriétaire me téléphone: «Ecoute alorstant que le coronasévira, pour toi ton atelier, ça sera gratuit!» Quel soulagement!! Il est génial! Content de le faire savoir, oui, ça existe, il y a des propriétaires comme cela.»
Zabo

Quelques privés... oui, mais...

Plusieurs exemples existent dans tous les cantons romands. Un loyer offert par-ci, deux par-là, beaucoup de compréhension de la part de certains propriétaires et un refus total de discussion de la part d'autres.

Tous les indépendants n'ont pas été logés à la même enseigne pendant cette période particulière et c'est bien pour quoi l'action de l'ASLOCA au niveau fédéral est très importante (voir message en page 3).

Poste CH SA

JAB
CH - 1211 GENÈVE 1



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal ASLOCA Romande
N°246 juin 2020

Tiré à 95 349 exemplaires
Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an

Editeur:
ASLOCA Romande
Fédération romande des locataires
Case postale 2104
1211 Genève 1

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:
Anne Baehler Bech, Christian Dandrès,
Marie-Claire Jeanprêtre Pittet, Janique
Perrin, Carlo Sommaruga, Pierre Stastny,
Elodie Surchat, Rita Theoduloz.

Ont aussi contribué à ce numéro:
Sarah Braunschmidt, Orlane Varesano,
Alberto Velasco.

Correction:
Elisabeth Gobalet

Impression:
Pressor, Delémont