

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 268

NOVEMBRE 2024



Attaques contre les locataires

2xNON

le 24 novembre

 asloca Association
des locataires



Soutenez la campagne de l'ASLOCA

La campagne de l'ASLOCA en vue des votations du 24 novembre mobilise toutes les sections romandes. Chacun-e peut apporter son soutien à ce mouvement pour la préservation des droits des



locataires. Il vous est possible de faire un don. Il suffit pour cela de lire ce QR code avec un smartphone pour accéder à la page idoine. Merci de votre soutien!



Chasser plus facilement les personnes retraitées de leur logement ?

ÉDITO

Unis pour dire non

Le 29 septembre 2023, les Chambres fédérales adoptaient deux réformes du droit du bail. Leur conséquence? «Durcir les conditions du bail», résumait une dépêche ATS du jour. La première réforme, sous le prétexte fallacieux de lutter contre les abus, bureaucratise et limite la sous-location. La seconde vise à simplifier les résiliations du bail pour besoin propre du bailleur. En clair, il s'agit de faciliter les moyens pour un propriétaire de reprendre son bien et de le relouer plus cher! Ce texte assouplit les conditions pour résilier en cas de besoin du bailleur, en biffant la notion d'urgence. Quant à la sous-location, même partielle, le bailleur pourra la refuser si elle dure plus de deux ans ou pour n'importe quel motif futile. Malgré l'avis du Conseil fédéral, le Parlement a refusé de rendre exhaustive la liste des cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement à une sous-location.

L'ASLOCA a immédiatement confirmé le lancement d'un référendum contre ces deux péjorations de la protection des locataires. C'est sur ces modifications du Code des obligations que le peuple et les 60% de locataires du pays voteront le 24 novembre.

Ce numéro a été tiré à 350 000 exemplaires. Il est diffusé largement en Suisse romande. Ses pages contiennent tous les éléments permettant de comprendre les enjeux de ces votes. Elles sont suivies par des réponses à des questions basées sur des arguments des partisans de ces révisions. Une double page donne à voir des cas de personnes ayant perdu leur logement en lien avec un besoin propre ou une sous-location. Le 24 novembre, les locataires donneront leur avis sur les orientations prises en matière de logement par les partis à droite de l'échiquier politique. C'est le moment d'aller voter.

Bonne lecture!

LE MESSAGE DE L'ASLOCA

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Attaques contre
les locataires
2xNON

Le 24 novembre nous voterons sur deux modifications du droit du bail. La première porte sur une bureaucratisation et une limitation de la sous-location. La deuxième vise à accélérer l'expulsion des locataires lorsque le bailleur invoque un besoin propre. Il s'agit de deux affaiblissements de la protection des locataires. L'objectif voulu par la majorité du Parlement est évident: chasser les locataires pour pouvoir relouer plus cher. Il faut se rappeler que la hausse inexorable des loyers est fortement alimentée par les augmentations qui ont lieu à la conclusion des nouveaux baux. Depuis 2005, les loyers ont ainsi augmenté de 25% alors qu'ils auraient dû baisser avec le repli du taux de référence. Pendant cette période, ce sont 100 milliards de francs qui sont passés illégalement des poches des locataires à celles des bailleurs. Rien qu'en 2023, les locataires ont payé 10 milliards de francs de trop. C'est 360 francs par mois par locataire! C'est une charge lourde et injuste sur les budgets des ménages, qui subissent déjà les hausses des primes maladie et celle des coûts de l'alimentation. Le lobby immobilier a donc tout intérêt à faciliter les résiliations des baux dans la loi.

Sous-location : un droit bien utile en péril!

En vertu de la loi actuelle, le locataire bénéficie du droit de sous-louer son logement. Le bailleur peut toutefois s'y opposer si les conditions de location ne sont pas communiquées ou si elles sont abusives. Le bailleur peut aussi le faire si le locataire n'a pas l'intention de revenir dans son logement. La sous-location permet d'organiser dans la durée des logements collectifs, notamment entre étudiants. Elle offre aussi au locataire la possibilité de réintégrer son appartement après un séjour de plusieurs années dans un autre canton ou à l'étranger, pour une formation universitaire ou professionnelle, une mission du CICR, etc. Il en va de même si une personne âgée vivant dans un grand appartement bon marché souhaite conserver son logement tout en le partageant. Enfin, cela permet d'aider un ami en difficultés financières en lui sous-louant un logement, dès lors qu'aucune gérance ne l'accepte!

Un levier pour faciliter les augmentations de loyer

Avec la réforme soumise au vote ce 24 novembre, la sous-location dépendra exclusivement du bon vouloir du bailleur. S'il s'y oppose, il y aura restitution du logement, avec un nouveau bail et une augmentation de loyer pour le nouveau locataire! S'il accepte, la durée de la sous-location sera limitée à deux ans, avec ensuite: restitution, nouveau bail et augmentation du loyer! Au surplus, la réforme propose que tout soit fait par écrit. Mais un courriel ne suffira pas! Toute modification devra être communiquée de cette façon au bailleur. Un oubli, une inattention répétée, comme le départ ou l'arrivée d'un sous-locataire, permettra au bailleur de résilier le bail de manière extraordinaire dans les 30 jours pour la fin d'un mois. Une aubaine pour relouer plus cher!

Vers un accroissement des abus de la part des bailleurs !

Avec la loi actuelle, si un bailleur invoque un «besoin propre» urgent, c'est-à-dire un besoin immédiat de récupérer son logement, la protection du locataire contre les résiliations est réduite. Or la majorité du Parlement, répondant à la demande des milieux immobiliers, a décidé d'assouplir de manière disproportionnée la loi en leur faveur. Exit le besoin urgent! Un besoin «important et actuel» suffira. Alors qu'ils ont ferrailé cinq années durant pour faire passer cette réforme, les milieux immobiliers affirment qu'il s'agit juste d'une précision de la loi. Dans les faits, cette approche induit un déséquilibre en faveur des bailleurs, comme l'a fait remarquer le Conseil fédéral lui-même lorsqu'il a proposé de ne pas entrer en matière sur la modification de la loi. Au surplus, si l'on sait ce qu'est un besoin urgent, le besoin important et actuel du bailleur est une notion floue. Elle fera exploser les résiliations abusives.

A l'ASLOCA, on connaît bien la chanson. Une fois le locataire mis dehors – généralement des familles ou des personnes âgées – le besoin propre du logement disparaît et le logement est reloué plus cher! Et ce n'est pas tout! Car la majorité parlementaire a déjà préparé la prochaine attaque contre les locataires. Elle sera plus violente encore, car elle porte sur les loyers. Cette nouvelle salve vise, d'une part, à faciliter l'application du loyer du marché au détriment du loyer fondé sur les coûts effectifs du bailleur. D'autre part, elle veut réduire les possibilités de contester le loyer initial abusif. L'ASLOCA devra lancer deux nouveaux référendums.

Pour l'heure, un double NON dans les urnes le 24 novembre est indispensable non seulement pour refuser les deux dégradations scélératees du droit du bail, mais aussi pour dire stop au lobby immobilier et à ses relais parlementaires à Berne.



DEUX NON!

Pourquoi il faut voter deux fois non le 24

La sous-location est un droit et une ressource pour les locataires. Ce droit ne doit pas être affaibli. Un élargissement de la notion du besoin propre ouvre la voie à des expulsions.

Pourquoi l'ASLOCA s'oppose-t-elle à la révision de lois concernant la question du besoin propre et au sujet des conditions en matière de sous-location? Voici les arguments prioritaires à retenir. Pour rappel, le double référendum mené par l'ASLOCA combat deux projets du lobby immobilier sur la sous-location et la résiliation en cas de besoin propre. Ce sont ces deux dispositions, adoptées par le Parlement en automne 2023, qui sont combattues par l'ASLOCA

La question du besoin propre

Sous prétexte de répondre au besoin propre du bailleur, c'est en réalité un affaiblissement massif de la protection contre les résiliations qui est en jeu.

Les familles, les personnes âgées, les personnes à faible revenu ou en situation de handicap, pour qui un congé est particulièrement grave, seront à l'avenir beaucoup moins protégées, parce que le besoin propre de la partie bailleuses primera et cela même s'il n'est pas urgent.

Le Conseil fédéral avait demandé au Parlement de ne pas entrer en matière sur les deux réformes

Il n'y a aucun besoin de faciliter les résiliations en cas de «besoin propre», formulation qui se réfère à la demande par un propriétaire de déloger son locataire pour lui-même ou des membres de sa famille. Pour l'ASLOCA, cette révision est injuste, car elle s'attaque à la sécurité du logement – ce bien central – dans un moment de pénurie, sans aucune nécessité.



L'ASLOCA Suisse appelle tous les locataires à dire deux fois non lors des votations du 24 novembre.

Aujourd'hui, les bailleuses et les bailleurs profitent déjà d'un rapport de force déséquilibré. La révision de la loi ne fait que renforcer cette inégalité et expose les locataires aux décisions arbitraires des bailleurs et bailleuses.

Un prétexte pour évincer le locataire

Le plus souvent, le besoin propre du bailleur n'est qu'un prétexte destiné à se débarrasser des locataires et à relouer ensuite le logement plus cher. Il n'existe aucun contrôle pour s'assurer que la partie bailleuse ou ses proches occuperont réellement le logement après avoir notifié un congé. La révision de la loi par le Parlement favorise ce type d'abus, déjà fréquents dans la pratique.

La sous-location est un droit utile

Aujourd'hui, la possibilité de sous-louer est un droit qui aide de nombreux et nombreuses locataires à partager les coûts élevés de leur loyer en formant par exemple une colocation. Ce système permet aussi de conserver un appartement lors d'un séjour à l'étranger pour une formation, une mission, etc. Au vu de l'explosion des loyers et de la pression sur les revenus, toujours plus de locataires se rabattent sur la sous-location pour des raisons économiques.

Il est essentiel de maintenir la possibilité de recourir à la sous-location.

Un droit qui fonctionne bien

La loi actuelle répond de manière souple aux besoins des locataires et permet de combattre les abus. Les restrictions supplémentaires imposées par la révision visent simplement à compliquer la vie des locataires. Aujourd'hui déjà, les locataires doivent recueillir le consentement de la partie bailleuse pour sous-louer leur logement. En outre, il est interdit de demander des loyers trop élevés pour l'objet sous-loué.

Impact sur des milliers de personnes

La restriction de la sous-location touche des centaines de milliers de personnes: les seniors dont le logement est trop grand et qui, grâce à la sous-location, partagent leur espace de vie et leur loyer; l'employé qui part travailler à l'étranger et qui sous-loue son logement, l'étudiant qui signe un contrat de sous-location pour une chambre. En cas de modification, ils et elles risquent de perdre leur logement. Et, comme au changement de bail les loyers augmentent fortement, cette révision de la loi accélère l'explosion des loyers.

Info ou intox? Décrypter les arguments bidon

Sous couvert d'arguments frappés au coin du «bon sens», le lobby immobilier brouille les cartes. Une analyse de quelques vraies fausses idées s'impose.

Pour comprendre les motifs des deux lois combattues par l'ASLOCA lors de ce double référendum du 24 novembre, on peut s'appuyer sur les arguments des bailleurs. Voici quelques exemples clés utiles pour décrypter cette approche.

Les procédures sur le besoin propre sont beaucoup trop longues lorsque le nouvel acquéreur d'un logement souhaite y loger lui-même ou ses proches. Est-ce correct?

Non. Aujourd'hui déjà, le nouveau propriétaire d'un logement peut résilier un contrat de bail dans des délais courts s'il explique son besoin de manière crédible. Les critères ne sont pas stricts. Par exemple, une résiliation pour cause de rénovation est autorisée, même si les autorités n'ont pas encore approuvé le projet de construction. En revanche, si un bailleur refuse de prolonger le bail à un-e locataire, cette décision peut être contestée en justice. Le juge procède alors à une pesée des intérêts entre l'urgence du besoin du bailleur et la situation personnelle du locataire. Plus le besoin propre est urgent, plus la prolongation sera courte. Ce critère d'urgence empêche donc les personnes particulièrement vulnérables de se retrouver à la rue sans nouveau logement. Or la nouvelle loi veut supprimer cette protection. Il sera ainsi plus facile pour les bailleurs de simuler un besoin propre afin d'augmenter les loyers. Cette modification met en danger la sécurité du logement et fait encore exploser les loyers.

Les PME ont besoin de pouvoir utiliser leurs locaux en cas de besoin. Sans les révisions de la loi, l'économie suisse risque de rencontrer de gros problèmes, car les entreprises n'auront pas accès à leurs locaux. Quid?

Aujourd'hui déjà, les propriétaires immobiliers peuvent faire valoir un besoin propre pour résilier le bail d'une PME. La condition est que le bien loué soit utilisé par eux-mêmes ou leurs proches et conformément à leur objectif (par exemple comme bureau ou atelier). Des règles plus strictes concernant le besoin propre ne font qu'augmenter la probabilité que les propriétaires immobiliers se dé-

barrassent soudainement des locataires qui ne leur plaisent pas ou qu'ils relouent bientôt leur bien à un prix plus élevé.

La révision permettra de réguler les sous-locations de courte durée, type Airbnb. Vrai ou faux?

Faux. En fait, la révision vise les mauvaises personnes. Le problème ne vient pas des locataires qui louent leur appartement sur Airbnb pendant leurs vacances, mais des professionnels de la location, qui gagnent des millions avec ce site. Ce qui contribue à l'aggravation de la pénurie de logements. Ces acteurs ne sont absolument pas concernés par la révision de la loi. Pour lutter contre les abus d'Airbnb, il faut enfin réglementer les possibilités de location, par exemple en limitant les locations de courte durée à 90 jours par an.

L'ASLOCA s'y emploie avec succès depuis des années à Genève et à Lucerne. Le lobby immobilier utilise Airbnb comme prétexte pour faire passer ses attaques contre les locataires.

La sous-location du logement n'apporte que des inconvénients aux bailleurs: dégâts, bruit, gêne pour les voisins. Ils doivent donc pouvoir l'interdire. N'est-ce pas légitime?

Le droit actuel stipule déjà que le bailleur ne doit subir aucun inconvénient du fait de la sous-location. Comme les locataires, les sous-locataires doivent respecter les dispositions du bail et le règlement de l'immeuble. Si les sous-locataires ne le font pas, les locataires principaux sont responsables vis-à-vis du bailleur. Cette restriction ne sert à rien, elle ne vise qu'à limiter le droit de recourir à la sous-location.



Chasser plus facilement les familles de leur logement ?

Attaques contre
les locataires
2xNON
le 24 novembre

RÉCITS D'EXPULSION

Certains bailleurs utilisent déjà toutes les possibilités offertes par le droit pour exiger le départ de locataires via la question du besoin propre et de la sous-location. Récits de sections de l'ASLOCA.

Le besoin propre est souvent utilisé de manière abusive et contraire à l'esprit de la loi. Mais l'ASLOCA veille au grain. C'est le cas dans cette affaire qui s'est déroulée en plein centre de Neuchâtel. Là, un entrepreneur avait décidé, après avoir acquis un immeuble, de résilier les baux de plusieurs familles, prétextant divers besoins pour sa fille, sa femme et lui-même. Les locataires ont contesté ces résiliations devant la Chambre de conciliation. Un arrangement a été trouvé devant l'autorité, assorti d'une clause pénale de 20000 francs au cas où le nouveau propriétaire et sa famille ne s'installeraient pas dans les appartements dans les douze mois qui suivraient la fin des travaux de réaménagement. Or, au terme de ce délai, les anciens locataires ont apporté la preuve que les propriétaires n'avaient pas emménagé dans les locaux. «Sans sourciller, l'entrepreneur leur a donc versé la somme due, démontrant par là même que son besoin propre était un prétexte fallacieux pour rénover et louer bien plus cher», commente Julia Huguenin-Dumittan, responsable de la communication et de la politique auprès de l'ASLOCA neuchâteloise.

Une résiliation pour punir?

Autre cas dans le même canton, où des locataires au bénéfice de charges au forfait ont vu leur chauffage passer du mazout aux pellets. Après un hiver pénible où la température de leur logement n'a pas dépassé pas les 18 degrés, ils apprennent que l'installation à pellets est sous-dimensionnée et que les coûts de chauffage sont estimés à 800 francs par mois, contre 200 auparavant. Peu après, les locataires reçoivent une résiliation de leur contrat invoquant un besoin propre. Après avoir menacé de saisir la Chambre de conciliation pour cause de congé représailles, ils parviennent à un accord pour un départ anticipé. L'appartement est resté vide jusqu'à ce jour.

Un accord pas respecté

Toujours à Neuchâtel, voici l'histoire d'une baille-resse âgée, qui se trouvait en difficultés financières. Elle décide alors de vendre le bien immobilier où elle réside. Et résilie au passage le bail d'un des logements qui s'y trouve, pour besoin propre, pré-

voyant de s'installer dans l'appartement. Un accord a été conclu devant l'instance de conciliation, offrant une prolongation de 18 mois et des indemnités au locataire qui s'y trouvait. Or, le lendemain de cette audience, la bailleresse informait oralement la locataire qu'elle ne viendrait finalement pas habiter dans ledit logement. Au final, la bailleresse n'a pas versé les indemnités prévues par l'accord, rendant celui-ci caduc. Les nouveaux propriétaires ont donc permis à la locataire de rester dans l'appartement et celle-ci s'y trouve toujours aujourd'hui.

Trois logements visés et des hausses de loyer

Nous voici à Genève, dans un logement de cinq pièces et demie où vivait une famille de cinq personnes, raconte Christian Dandrès, juriste à l'ASLOCA. Le bail datait des années 1990 et, vu l'ancienneté du contrat, les locataires payaient un loyer plus bas que le niveau qui prévaut aujourd'hui. Ceux-ci ont sollicité des travaux de remise en état du logement, usé par plusieurs décennies d'occupation. Les travaux ont été réalisés. Surprise: quelques jours après, le bailleur a résilié le bail en prétendant qu'il souhaitait y loger son fils. Parallèlement, les baux de deux autres logements du même immeuble avaient aussi été résiliés pour les deux autres enfants de ce bailleur. Devant les juges les enfants ont affirmé avoir un besoin urgent et impérieux d'habiter ces trois appartements. Deux des trois ménages ont donc été contraints de quitter les lieux à la suite de la résiliation de leurs baux.

Hausse du loyer

La troisième famille a résisté. Bien lui en a pris puisque le bail a pu être maintenu avec tout de même une forte hausse de loyer. Au final, aucun des enfants n'a emménagé dans l'immeuble. En revanche, les deux appartements ont été reloués à des loyers exorbitants. Dans ces affaires, «il n'est pas facile de démontrer que le bailleur ment sur la réalité et l'urgence du besoin», estime le juriste genevois. Selon lui, les abus seraient encore bien plus nombreux en cas d'acceptation de la contre-réforme des bailleurs le 24 novembre. «Sans protection contre les congés de représailles, le droit du bail n'existerait que sur le papier», conclut-il.

Des loyers encore plus élevés ?!



Les loyers ont augmenté de **24 %** depuis 2009!

Attaques contre
les locataires
2xNON
le 24 novembre

«Il n'est pas facile de démontrer que le bailleur ment sur la réalité et l'urgence du besoin», estime Christian Dandrès, juriste à l'ASLOCA.

Fin de bail pour sous-location? Comme au jeu de la roulette russe

La permanence juridique de l'ASLOCA Genève suit ou a suivi de nombreux cas en lien avec des demandes d'expulsion de locataires pour des motifs liés à une sous-location. En voici un florilège, rapporté par Pierre Stastny, juriste-conseil.

En mars 2024: **un bail est résilié pour une prétendue sous-location**. Le locataire conteste fermement les faits qui lui sont reprochés. Il confirme avoir un logement en France voisine. Qu'il utilise pour voir ses enfants deux à trois jours par semaine. Le reste du temps il vit à Genève dans le logement en question. Ce cas est actuellement au stade de la conciliation.

Autre cas récent, celui d'une résiliation ordinaire - c'est-à-dire prononcée pour la fin du bail - liée à une **sous-location non déclarée**. En fait, la locataire concernée n'a jamais sous-loué son appartement. Elle a hébergé, pour quelques jours, une amie. Le nom affiché sur sa boîte aux lettres et sa porte d'entrée est son nom de jeune fille. Ce qui a donné lieu à la résiliation.

Là, c'est un locataire qui **enchaîne régulièrement des tournages à l'étranger**. Durant ses absences, il sous-loue son appartement à un prix admis par les bailleurs. Au vu de l'enchaînement de ces sous-locations, le bailleur a décidé de résilier de manière extraordinaire, c'est-à-dire avant la fin du bail. Dans ce cas, un locataire peut être amené à quitter son logement dans les 30 jours. Finalement, le Tribunal des baux et loyers a jugé ce congé non-valable. Avec la nouvelle loi, la procédure était perdue.

Enfin, c'est **le cas de ce locataire qui a pris un logement pour y héberger sa concubine**, avec laquelle il vit la moitié de la semaine. Le bail a été résilié pour sous-location. Il a fallu une procédure de deux ans pour que la Cour genevoise casse le congé! Ou encore **celui de cette famille hébergeant une nièce** qui paie une participation aux frais du ménage. Le bail a été résilié pour sous-location. La famille se voit entraînée dans une procédure pour avoir souhaité aider une proche...

2xNON
CHARGES

Résilier pour louer plus cher!

La part du budget des ménages affectée au loyer atteint 40% du revenu disponible pour les plus bas revenus. Le lobby immobilier n'en a cure. Il vise plus de profits.

Les locataires de ce pays font face à des attaques incessantes des milieux immobiliers contre leurs intérêts: entretien d'une pénurie permanente de logements abordables; augmentation ininterrompue des loyers; affaiblissement de la protection juridique. Un seul objectif derrière ces attaques: l'accroissement du rendement du capital immobilier.

Une pénurie organisée

Depuis des décennies, les classes populaires et les classes moyennes souffrent du manque de logements à loyer abordable. La part du budget des ménages affectée au loyer atteint 40% du revenu disponible pour les plus bas revenus, parfois même 50%. L'ONU s'est récemment émue de la situation en Suisse dans une étude sur les loyers. On attend



un transfert financier illégitime de plus de 100 milliards de francs des poches des locataires aux caisses des bailleurs et bailleuses. Dix kilomètres de billets de 1000 francs!

La majorité du Parlement s'est mise au service des milieux immobiliers

Rien que pour 2023, l'atteinte au pouvoir d'achat des ménages locataires s'est élevée à 10 milliards de francs, soit en moyenne 360 francs par mois de loyer en trop! Une injustice qui touche particulièrement les ménages les plus modestes en raison d'un droit du bail protégeant mal les locataires.

JAB
CH - 1211 GENEVE 4
P.P. / JOURNAL

Poste CH SA



toujours de la part des autorités fédérales des mesures effectives pour promouvoir le logement à loyer abordable. Lorsqu'au niveau cantonal ou municipal des mesures concrètes en faveur de ce type de logements sont avancées, elles sont systématiquement combattues par le lobby immobilier. Les hauts rendements des investisseurs passent toujours avant le pouvoir d'achat des ménages locataires.

Une atteinte au pouvoir d'achat

Depuis 2005, conformément au droit du bail, les loyers auraient dû baisser de près de 5%. Or ils ont augmenté de 25%. Cela a généré jusqu'à fin 2023

Le Parlement attaque les locataires

Face à cette réalité, on aurait attendu de la majorité du Parlement qu'elle agisse afin d'améliorer la situation des locataires, qui représentent 63% de la population suisse. Eh bien, non. De manière socialement choquante et irresponsable, la majorité du Parlement (UDC, PLR et Centre) s'est mise au service des milieux immobiliers, refusant toute amélioration du droit du bail. Elle attaque maintenant frontalement la protection des locataires pour augmenter les rendements.



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal ASLOCA Romande
N°268 novembre 2024

Tiré à 351776 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

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

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

Ont aussi contribué à ce numéro:
Pierre Stastny, Julia Huguenin-Dumittan, Christian Dandrès.

Correction:
Elisabeth Gobalet

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

Impression:
Pressor, Delémont