

# Droit au logement

Le journal  
de l'Asloca

n° 257 SEPTEMBRE 2022



## Dossier

Conciergerie?  
Un sacerdoce

–

## Vaud

Des services  
facturés deux fois!

–

## Valais

Baux sociaux



© DR

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

**SUISSE**  
Des déductions fiscales inégales p.4

**SUISSE**  
Un hiver à risque pour les locataires p.5

**DOSSIER**  
Concierger, un métier sous tension pp.6-9

**FRIBOURG**  
Le combat gagnant d'une locataire p.10

**GENÈVE**  
Justice énergétique p.11

**VALAIS**  
Une fondation qui signe des baux p.12

**VAUD**  
Des régies facturent à double p.13

**VOS DROITS**  
Obtenir son décompte de chauffage p.14

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

**BRÈVES** p.16



© DR

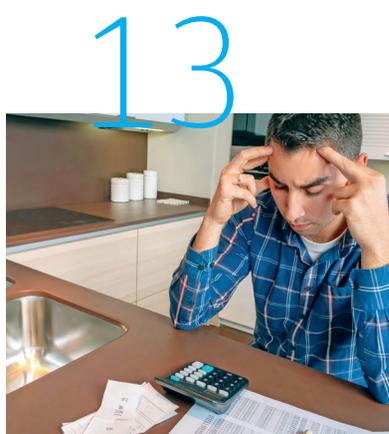
Couverture: image DR.



STÉPHANE HERZOG  
Rédacteur en chef  
Droit au logement

**La fable du concierge et de l'entreprise**

C'est un curieux paradoxe: les régies consultées dans le cadre de ce dossier de *Droit au logement* indiquent défendre la profession de concierge. «Rien ne remplace un concierge qui vit sur place», disent-elles. Dans le même temps, la proportion de concierges à demeure a baissé. Elle atteindrait aujourd'hui environ 50%, contre encore 80% il y a une quinzaine d'années. Les nouvelles régies auraient tendance à passer directement à ce système, jugé plus simple.



© DR

Or plus simple ne veut pas dire plus économique. Car les concierges d'immeuble jouent une large gamme de rôles. Ils et elles maintiennent la propreté des lieux, guident les entreprises et veillent d'une manière ou d'une autre sur le bien-vivre ensemble. Ils et elles sont à demeure en cas de coup dur. Ils et elles connaissent les locataires et sont susceptibles de donner un coup de main à une famille ou à une personne isolée. Durant le Covid-19, leur rôle a été crucial auprès des locataires essouffés.

En bref, il faudrait maintenir ce système qui offre de nombreux avantages aux habitants de nos villes. Un premier pas a été fait avec la mise en ordre d'un système qui autrefois pouvait tenir du bricolage. Un concierge bénéficie d'un bail et il est un employé comme un autre. A Genève, une CCT a été établie, ce dont le syndicat SIT se réjouit. Cependant, le rôle de pivot social qu'assument de nombreux concierges est mis à mal par de la violence verbale et physique, dans une société stressée et anxieuse. De ce fait, les concierges ont besoin de bonnes conditions de travail, mais aussi d'un soutien des régies et de formations ad hoc. C'est tout à l'honneur de la Ville de Renens de proposer aux concierges et aux régies des cours offrant des outils pour réguler les conflits dans des immeubles où la mixité culturelle pose parfois des défis.

par CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

Cela a commencé de manière anodine en 2020. Alors que la bataille politique parlementaire autour du droit du bail faisait rage, l'ASLOCA Suisse a été approchée par l'Office fédéral du logement (OFL). Sur mandat du conseiller fédéral Guy Parmelin, chef du Département de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), le directeur de l'OFL souhaitait nous rencontrer afin de présenter «un processus de discussion constructif sur l'ensemble de la loi sur le droit du bail». Nous pensions que cette démarche visait d'une manière ou d'une autre à mettre en œuvre une motion du Conseil des Etats pourtant refusée par le Conseil national. Celle-ci demandait au Conseil fédéral de procéder, après consultation des partenaires sociaux du logement, à un examen du cadre légal de fixation des loyers d'habitations et de locaux commerciaux. Mais aussi de présenter au Parlement un projet équilibré. Dans cette perspective, l'ASLOCA Suisse avait accepté de participer au processus de discussion.

La première étape de ce parcours a été la mise sur pied en juin 2021 d'une table ronde. Dès l'annonce de la tenue de cette rencontre, l'ASLOCA Suisse a contesté son mode de représentation. En effet, la représentation des locataires était noyée dans une pléthore de représentants des milieux immobiliers, passant des investisseurs aux propriétaires, sans oublier les gérants. Un tel déséquilibre ne pouvait en aucun cas permettre d'espérer une discussion constructive. C'est une évidence pour tout le monde que seule une approche paritaire des représentants des parties au contrat de bail, soit les locataires et les bailleurs, permet d'avancer de manière équilibrée et constructive. On en veut pour preuve que, dans le monde du travail, les négociations ont lieu entre les syndicats ouvriers et les organisations patronales, sans que les investisseurs ou les entreprises de gestion du personnel y participent.

Plus problématique encore, la table ronde était articulée autour d'un sondage ayant pour but de démontrer que le droit du bail était trop compliqué et qu'il se justifiait de le simplifier. Ce sondage passait complètement sous silence les vrais problèmes des locataires de ce pays, à savoir le niveau trop haut des loyers, l'absence de répercussion des baisses du taux hypothécaire sur les loyers et les résiliations de bail en masse. Cela sous prétexte de rénover les immeubles, alors que le but stratégique est la hausse des loyers. Nous avons exprimé de manière très ferme nos critiques à ce propos. Nous avons espéré que et le conseiller

fédéral Guy Parmelin et l'OFL recentrent le «processus de discussion constructif» en intégrant dans la discussion les réelles préoccupations des locataires. Malheureusement, c'est l'inverse qui s'est produit!

Près d'une année après la table ronde et après une audition par le conseiller fédéral Guy Parmelin au cours de laquelle nous avons de nouveau évoqué l'approche bancaire du processus et les besoins actuels et pressants des locataires, le DEFR nous a proposé de participer à un groupe d'experts. Toutefois, il est apparu que l'unique objectif de ce groupe de travail est la simplification de la méthode de fixation des loyers fondée sur l'application des loyers du quartier et des statistiques, c'est-à-dire une facilitation de la mise en œuvre de la loi du marché. Une approche inacceptable destinée de toute évidence à vider la portée du droit actuel et à mettre à néant la jurisprudence du Tribunal fédéral que les bailleurs jugent trop sévère. La conséquence directe d'une telle approche est d'ores et déjà connue: une augmentation générale des loyers.

Aujourd'hui, ce qui est essentiel, c'est de renforcer et de faciliter l'application du loyer fondé sur les coûts et non pas celle du loyer du marché qui procure des rendements sans rapport avec les coûts réels auxquels font face les bailleurs. Le déséquilibre actuel du bail en faveur des bailleurs a d'ailleurs abouti en seize ans à un transfert indu de 78 milliards de francs des poches des locataires à celles des bailleurs. Qui plus est, les modalités de travail du groupe d'experts n'étaient pas fondées sur le principe du consensus, mais celui de la majorité, reléguant dès le départ les locataires dans la minorité. Drôle de manière de mettre en œuvre «un processus de discussion constructif». Le comité de l'ASLOCA Suisse avait donc refusé de poursuivre ce jeu de dupes. Début septembre, le Conseil fédéral a lui-même tiré la prise, estimant «que les conditions nécessaires à la poursuite des discussions ne sont pas réunies». Signe d'un processus mal conduit.



**JEU DE DUPES!**



CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

## Valeur locative? Le Parlement déraille

L'ASLOCA défend l'égalité fiscale entre propriétaires et locataires. La suppression de la valeur locative ne peut avoir lieu sans cela.

A situation de fortune égale, l'impôt doit être identique. Dans les faits, tel n'est pas le cas. En effet, lorsque la fortune est investie dans la propriété de son propre logement, le contribuable bénéficie d'avantages fiscaux injustifiables par rapport à celui qui a déposé son argent en banque ou l'a placé dans des valeurs mobilières ou immobilières. Cette inégalité de traitement résulte tant de la sous-évaluation de la valeur du bien logement que de celle du revenu en nature tiré par l'occupation personnelle de ce bien: la valeur locative. Les personnes pénalisées sont donc les locataires, dès lors, que par impossibilité ou par choix, ils ne sont pas propriétaires de leur logement. Ils sont alors taxés en plein sur leur fortune et sur la totalité de leurs revenus.

### Tous les avantages aux propriétaires

Avec la fiscalisation de la valeur locative, il est cohérent de permettre la déduction des frais financiers et d'entretien du bien immobiliers. Or, depuis plusieurs décennies, les milieux immobiliers demandent que la valeur locative soit fiscalement supprimée. Ils désirent aussi – malgré la suppression de la valeur locative – que les propriétaires de leur logement puissent quand même toujours déduire de leur revenu les frais d'entretien et maintenant aussi les investissements climatiques! Une crasse incohérence et une profonde injustice.

L'ASLOCA a toujours combattu cette position. Elle a donné son accord de principe pour un changement de système pour autant que la suppression de la valeur locative s'accompagne de la suppression de la totalité des déductions fiscales. Rappelons à titre de comparaison qu'elle demande même que ce changement soit inscrit dans la Constitution afin d'éviter qu'une fois la valeur locative défiscalisée par le Parlement, les milieux immobiliers ne reviennent ensuite à la charge pour obtenir la réintroduction de déductions fiscales. C'est en général ce qui se passe lors de crises économiques. Les mi-



Les propriétaires bénéficient de nombreux avantages fiscaux. Les locataires, eux, sont taxés en plein sur leur fortune et le revenu de leur fortune. Les frais d'entretien d'un logement devraient être déductibles. | Image DR.

lieux immobiliers associés aux milieux de la construction sollicitent alors la déductibilité de travaux. Ou encore une déduction fiscale lors de l'acquisition d'un premier logement, au prétexte de relancer la construction.

### Le beurre et l'argent du beurre

Revenant une énième fois à la charge, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats a proposé en 2017 une initiative parlementaire demandant la suppression de l'imposition de la valeur locative. Celle-ci exigeait entre autres que le changement de système soit sans effet sur les recettes fiscales et qu'il n'engendre pas de disparités entre locataires et propriétaires contrairement aux prescriptions de droit constitutionnel. Cinq ans après, les parlementaires des partis bourgeois s'engagent pour la suppression de la valeur locative, demandant en plus à maintenir d'importantes déductions fiscales liées à ce revenu. C'est vouloir le beurre et l'argent du beurre.

### Inégalité fiscale

Comme déjà indiqué, cela génère une inégalité fiscale importante entre les propriétaires de

leur logement et les locataires. Et ces projets généreront d'immenses pertes fiscales. Dans le contexte économique actuel, la version du Conseil des Etats ferait perdre 1,7 milliard de francs par an au fisc. Le projet qui sort de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national – qui sera débattu lors de la prochaine session – aboutirait à une perte de 3,8 milliards de francs pour les collectivités!

### Un cadeau fiscal pour une minorité

C'est un cadeau fiscal énorme. Par comparaison, la mise en œuvre de notre initiative pour *Davantage de logement abordables* aurait coûté seulement 120 millions de francs par année. La dernière réalimentation du fonds de roulement destiné aux prêts en faveur de la construction de logements d'utilité publique s'est élevée à uniquement 250 millions de francs pour dix ans, soit 25 millions de francs par année. Tant que la double exigence d'égalité de traitement entre locataires et propriétaires de leur propre logement et de maintien des recettes fiscales ne sera pas respectée, ce projet sera combattu.



CHRISTIAN DANDRÈS  
Conseiller national  
ASLOCA Genève

## Un hiver à risques pour les locataires

Inflation, hausse du coût des énergies fossiles, pression sur la rénovation des bâtiments: les locataires sont captifs d'un système qui s'emballe. Leur voix doit compter.

**L**a guerre d'Ukraine a précipité une crise déjà pressentie avant le Covid et que l'augmentation massive du crédit avait masquée. L'inflation est de retour, aggravée par la hausse du prix des carburants. La spéculation sur les énergies fossiles et son instrumentalisation par le régime de Poutine ne sont pas seules à peser sur la population. Le loyer et les primes d'assurance maladie sont des charges incompressibles qui s'envolent. Malgré la reprise post-Covid et les cadeaux fiscaux, les entreprises s'opposent à des hausses de salaire. Dans la foulée, l'Administration fédérale annonce un risque de défaillance du réseau électrique cet hiver.

### Le droit du bail va servir de catalyseur à la crise et dégrader encore la situation de certains locataires.

Le droit du bail va servir de catalyseur à la crise et aggraver encore la situation de certains locataires. Depuis que les taux hypothécaires ont commencé à fléchir, de nombreux bailleurs ont généralisé les baux indexés au coût de la vie.

#### Pas de baisse de loyer

En faisant évoluer le loyer selon l'indice des prix plutôt que selon le taux hypothécaire, le but était d'interdire aux locataires de profiter de la baisse de ce dernier. En ne répercutant pas au bénéfice des locataires les diminutions des taux dont ils ont profité, les bailleurs ont empêché 78 milliards en seize ans. L'inflation les favorisera un peu plus encore, puisqu'ils pourront la répercuter sur les locataires. Il en va de même avec l'augmentation des prix des énergies fossiles pour la production de chauffage et d'eau chaude, qui sera également payée par les locataires.

L'heure est à la mobilisation. En Angleterre, des salariés ont fait la grève, notamment dans les transports, où les salaires réels ont baissé. En Suisse, les femmes se sont mobilisées pour dénoncer les discriminations sur le marché du travail, la précarité dans le secteur des soins où elles sont ultra majoritaires et les attaques contre les retraites (AVS 21). L'ASLOCA a réagi ce printemps en revendiquant des aides pour compenser l'augmentation des charges. Jusqu'à présent, le Conseil fédéral a jugé qu'une telle mesure ne s'imposait pas. Cette bataille va se poursuivre cet automne, notamment au Parlement fédéral.

#### Le locataire supporte les risques

Il faut aussi agir pour le plus long terme. La situation met en lumière les failles du droit du bail qui fait supporter aux locataires l'essentiel des risques de la conjoncture économique.

Toutes les charges et risques financiers et, chose inouïe dans le monde, un rendement sur fonds propres garanti par les tribunaux équivalant au taux hypothécaire augmenté de 2%, sont matière à hausse de loyer.

#### Rénovation et résiliation

De même, les locataires supportent les coûts de production du chauffage, alors que le bailleur décide seul de la manière dont ils sont produits. Concernant l'isolation des immeubles, la remise aux normes est matière à majoration de loyer. Malheur à celle ou celui qui ne peut assumer ces coûts. Ces personnes s'exposent à une résiliation de bail. Il est urgent de revendiquer un droit pour le locataire de participer à certains choix du bailleur qui impactent son quotidien, en particulier la manière dont le logement est chauffé et dont l'immeuble est isolé.



Concernant l'isolation des immeubles, là encore la remise aux normes est matière à majoration de loyer. | Image DR



STÉPHANE HERZOG  
Rédacteur en chef  
Droit au logement

# LES CONCIERGES SONT-ILS EN VOIE D'EXTINCTION?

Les régies disent apprécier la présence de concierges locataires, mais cette profession aux contours flous subit une érosion. Le travail est jugé ingrat. Les candidats manquent. Le recours à des entreprises de nettoyage devient courant.

**C**ombien sont-ils et elles en Suisse romande, les concierges d'immeuble, ces personnes salariées par des bailleurs et qui vivent sur leur lieu de travail? Le chiffre ne figure sur aucune statistique pour une mission qui va du job d'appoint de quelques heures par semaine à des pleins-temps au sein de grands immeubles locatifs.

Membre du comité de la section vaudoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) et directeur d'une régie, Fabien Anex estime que Lausanne compterait environ 2000 concierges pour 80000 logements, soit en moyenne un concierge pour 20 logements. Quelque 50% des immeubles seraient entretenus par des entreprises et non des concierges. Le salaire horaire serait d'environ 30 francs, avec 80% de concierges travaillant moins de six heures par semaine. A Genève, le président de l'USPI, Thierry de Haan, indique que les régies représentées par cette faïtière emploient 2812 concierges, dont 2104 à temps partiel. Ce premier chiffre s'élevait à 3400 en 2007.

## Nouveaux contrats à des entreprises

Le concierge classique, celui qui veille sur son immeuble comme si c'était le sien, serait en voie de disparition. «Les contrats en cours sont stables, mais tous les nouveaux mandats sont confiés à un service de conciergerie par entreprise», explique Valérie Spaeth, responsable de la communication au sein de la régie genevoise Grange et C<sup>ie</sup>.

Ce taux serait passé de 80% de concierges à demeure il y a une vingtaine d'années à environ 50% aujourd'hui, estime Fabien Anex, qui est chargé de ce dossier au sein de son comité.

## Un métier jugé ingrat

Les raisons de cette mutation des concierges, profession où les Suisses sont minoritaires, ne semblent pas s'expliquer par des raisons purement économiques. Toutes les régies consultées disent peu ou prou la même chose: rien ne remplacerait un concierge à demeure. «S'il n'y a personne sur place, une cave reste dans le noir une semaine durant pour une ampoule cassée», image Gilberte Schär, présidente de l'USPI Fribourg. Les concierges sont les pivots d'un immeuble pour toutes les interactions avec les personnes entrantes: entreprises, nouveaux locataires. etc. Parfois, ce sont elles ou eux qui sauvent des gens du feu, comme durant cet incendie sur le toit d'un immeuble de Plainpalais, survenu cet été. «C'est le concierge qui a sonné et m'a demandé de quitter les lieux», a raconté une habitante du 4, rue Gourgas, qui loge au sixième et dernier étage de cet immeuble.

## Les garants du bien vivre-ensemble

Les concierges jouent un rôle social, qui ne figure pas forcément ou explicitement dans le cahier des charges. «Certains documents indiquent que le concierge veille au bon équilibre social de l'immeuble ou qu'il ou elle doit le surveiller. Mais cela reste un peu le parent pauvre de ce travail, qui ressemble parfois à un sacerdoce», commente Fabien Anex. Comment assumer ensemble les positions de représentant de la régie, de gardien des règles et de la propreté, de médiateur et d'agent social? «Les concierges, même s'ils sont soutenus ponctuellement par les régies, se trouvent passablement isolés en tant qu'agent de terrain et ne bénéficient pas des apports d'un travail en



Le taux de concierges vivant à demeure ou à proximité serait passé de 80% il y a une vingtaine d'années à environ 50% aujourd'hui. | Illustration de Jehan Khodl.

équipe», résume le chercheur français Hervé Marchal, cité dans un travail d'analyse mené en 2011 par la Haute école de travail social de Genève dans le nouveau quartier d'habitation La Tambourine, à Carouge (GE).

Dans ce quartier, justement, un reportage de «Temps présent» diffusé en 2014 avait évoqué le harcèlement et les agressions physiques subies par un des quatre concierges de ce grand ensemble. «Les concierges ont du mérite, mais leur travail n'est pas toujours respecté. La reconnaissance de ce métier a diminué. Les gens ne se soucient plus des autres, il y a moins

de communication. Ce qui fait que les régies peinent à recruter», décrit Gilberte Schär, qui travaille dans le monde de l'immobilier depuis trente ans et est aussi juge assesseur au Tribunal des baux de Fribourg. «Le métier s'est compliqué, ajoute son homologue genevois. Il n'y a jamais eu autant de conflits qu'aujourd'hui. Les gens sont nerveux, car nous vivons dans une société anxieuse. Les concierges sont pris à partie et ils doivent être formés pour faire face.» Et Thierry de Haan de citer la formation proposée par l'Université ouvrière de Genève (UOG), qui aborde la maîtrise des émotions, les

réactions constructives face aux conflits, les situations interculturelles et les relations avec les adolescents. L'UOG aborde aussi la question des concierges avec des personnes-ressources: médiateurs, travailleurs sociaux, îlotiers et police municipale.

#### Violences verbale et physique

L'écho est le même à Genève. «Les concierges sont de plus en plus confrontés directement ou indirectement à des formes d'agressivité voire de violence, rapporte Valérie Spaeth. Des formations sont dispensées par certains proprié-

## A Renens, une formation pour aider les concierges à décrypter les signes culturels et à résoudre des tensions

Comment faciliter la cohabitation entre des personnes issues de cultures très variées? C'est cette question qui a amené le Secteur intégration de la Municipalité de Renens à mettre sur pied dès 2011 une série de formations consacrées à l'interculturalité. Experte de ces questions, Véronique Schoeffel dispense ces cours à des concierges et à du personnel de régies de la place. Elle décrit un métier en perte de vitesse, «ce qui constitue une perte énorme pour les quartiers». Et des conditions plus dures. «Les concierges jouent un rôle important pour les personnes seules, les seniors, les gens malades. Durant le Covid, ils et elles ont produit des efforts énormes», dit-elle. Dans les allées, les cultures et les générations se côtoient et s'entrechoquent. «La bonne odeur, c'est quoi: la sardine ou le fromage?», demande la formatrice, qui propose aux concierges et aux employés des régies des jeux de rôle. Pour pratiquer de nouvelles compétences. Elle invite les premiers à prendre le temps d'accueillir les nouveaux

arrivants et donne aux intervenants des outils pour décrypter une situation tendue. Véronique Schoeffel cite le cas d'un enterrement dans une famille africaine. La famille élargie et les amis sont là. Des gens pleurent et se roulent par terre pour faire «sortir la douleur». «Si le concierge connaît un peu les enjeux et les croyances, il saura expliquer ces choses aux voisins venus se plaindre. Il pourra aussi parler à une personne du cercle, pas trop affectée par le deuil, pour lui demander de bien fermer la porte et expliquer que des voisins doivent partir tôt au travail.» Véronique Schoeffel se souvient aussi d'un récit sur une famille qui brûlait ses déchets. «Le concierge a emmené un de ses membres visiter la déchetterie. Cela a permis au locataire de comprendre le sens concret de la demande.» La formatrice dit recevoir de bons échos des régies. Elle compare les concierges à des philosophes. «Sans eux, le vivre-ensemble dans les quartiers serait fragilisé et appauvri.»

Suite en page 8



Il y a vingt ans, la séparation entre logement et travail n'était pas la règle. Le concierge bénéficiait d'un loyer à prix réduit et engageait des remplaçants durant l'été. | Image: Keystone

taires bailleurs pour gérer ou désamorcer les conflits (voir en p.7). Des cellules d'écoute sont même mises à disposition pour leur permettre de se confier suite à des situations vécues de crise.» Alors que, parallèlement, les immeubles deviendraient de plus en plus techniques. «Ce n'est pas forcément en résidant sur place que l'on peut endosser la fonction de médiateur, parce que l'on est trop impliqué personnellement en raison de son appartenance à la communauté», note de son côté le sociologue Jean-Marc Stébé.

«Peut-être pourra-t-on imaginer de salarier des personnes comme médiateurs», imagine le directeur de l'USPI vaudoise.

## «Face à des patrons pas toujours progressistes, on a sauvé l'essentiel.»

**Jésus Gomez, responsable du dossier concierges au sein du syndicat SIT**

### Un métier qui s'est officialisé

Ces quinze dernières années, un autre phénomène s'est développé: la mise en règle progressive des bailleurs avec le droit du travail et du bail pour le labeur des concierges. Genève fait d'ailleurs office de bon élève en la matière,

puisque le métier de concierge est protégé par une convention collective de travail, dont la dernière mouture date de cette année. «Face à des patrons qui ne sont pas toujours commodes et progressistes, on a sauvé l'essentiel», se réjouit Jésus Gomez, spécialiste de ce dossier au sein du Syndicat interprofessionnel de travailleuses et travailleurs de Genève (SIT). La convention prévoit un salaire minimum de 5029 francs pour un concierge doté d'un CFC. Un revenu majoré pour un 50%. Elle intègre une indexation du salaire au coût de la vie. Du côté des pertes, la situation des concierges qui continuent à travailler après la retraite. Et la question de l'assurance perte de gains. En cas de maladie, la couverture ne dépassera pas trois mois, explique le syndicaliste. Et de raconter des cas où des locataires se sont levés comme un seul homme pour défendre un concierge licencié. Avec des régies qui ont fait marche arrière. «Le remplacement des concierges par des entreprises semble se stabiliser», dit-il.

### Du système D au contrat

Le monde des concierges a changé. Et l'une des modifications les plus notables concerne la question du bail. Désormais, la règle veut que celui-ci soit dissocié du contrat de travail. En cas de licenciement par exemple, se pose alors pour le bailleur la question de trouver un nouvel appartement pour le nouveau concierge. Certaines régies semblent d'ailleurs voguer entre deux systèmes. «Le bail comporte une clause qui précise que le logement est attribué avec la conciergerie et que la résiliation de

l'un des contrats entraîne celle de l'autre», indique par exemple Michael Roberts, directeur de Bernard Nicod. Mais de préciser que cette clause est indicative, qu'elle n'a pas de portée juridique.» En cas de blocage, les bailleurs préfèrent parfois contracter une entreprise de nettoyage. «Mais, si on pouvait conserver un concierge partout, on le ferait», défend Thierry de Haan.

### La question des heures de travail

Il y a vingt ans encore, cette séparation entre logement et travail n'était pas la règle. Le concierge bénéficiait d'un loyer à prix réduit. C'était l'époque du «8.33», où durant ses vacances un concierge sous-traitait la gestion de l'immeuble à une autre personne, lui versant une part de son 13<sup>e</sup> salaire. «Un système peu clair et légalement discutable, car le remplaçant n'était ni déclaré ni assuré», raconte Fabien Anex, dont la régie qu'il dirige paie les cotisations AVS aux concierges «dès le premier franc de salaire». Celle-ci emploie environ 150 concierges. «Le travail dédié aux contrats est conséquent», résume-t-il.

L'été, les remplacements génèrent à leur tour de nouveaux contrats. «Les nouveaux acteurs de la location se rendent compte de cette complexité et engagent des entreprises de nettoyage», indique le régisseur vaudois, tout en reconnaissant qu'un bon concierge représente «un gain énorme, notamment car il voit les problèmes en amont». Ce qu'indique un habitant cité dans la recherche de la HETS «Lui tout seul, il fait plus de travail qu'une entreprise avec deux bonhommes.»

# «Je reste disponible, la nuit au besoin»

Elizabete Cunha veille sur un immeuble d'une cinquantaine de locataires à Renens. Cette élue communale apprécie les gens et l'autonomie dans son travail.

Elizabete Cunha est employée comme concierge à 50% dans un immeuble de Renens, travail qu'elle complète avec un autre mi-temps dans un grand immeuble sis à Romanel. Elle fait part d'un fort attachement à sa mission et aux quelque 50 locataires de son immeuble, où vivent des gens issus d'une dizaine de nationalités. Elle y est installée depuis seize ans. Originnaire du Portugal, Elizabete Cunha est engagée dans plusieurs structures sociales de sa ville. Depuis six mois, elle siège comme élue communale au sein du parti Fourmi rouge. Elle a accepté d'évoquer son travail au quotidien dans cet immeuble où elle vit avec son mari et sa fille.

## Pouvez-vous décrire la base de votre métier?

Mon métier, c'est d'abord de m'occuper des tâches classiques d'un gardien d'immeuble. Je nettoie les lieux, je gère les tours des lessives, je fais visiter un logement lors d'un changement de locataire, je guide les entreprises qui viennent faire un travail dans l'immeuble.

## A quoi ressemble cet immeuble où vous vivez et travaillez?

C'est un bâtiment de neuf étages, avec des loyers libres et des prix moyens. Il y a ici des personnes de tous horizons et de tous âges: des jeunes, des familles, des aînés, des gens qui travaillent ou qui bénéficient d'une aide sociale, des gens en bonne santé et d'autres qui le sont moins.

## A part les tâches de base, quel est votre rôle dans ces lieux?

Je suis la personne de contact pour tous les habitants de l'immeuble et je joue aussi parfois le rôle de confidente. Je suis aussi présente s'il y a des conflits, même si ce n'est pas quelque chose qui m'est formellement demandé par la régie. En fait, j'aime aider les autres. Donc je n'hésite pas à donner un coup de main quand c'est nécessaire. Si quelqu'un est malade, je peux faire quelques courses, voire préparer une soupe pour un aîné qui est seul ou encore faire la lessive s'il n'y a pas d'autre solution. Parfois, des gens refusent catégoriquement de faire appel à une aide publique. Je suis là. Il n'y a pas d'horaire à ma porte.



Image: DR

**«Je suis la personne de contact pour tous les habitants de l'immeuble et je joue aussi parfois le rôle de confidente»**

## Quels types de conflits observez-vous et comment vous positionnez-vous?

Des petites choses peuvent créer des conflits. Par exemple autour des tours de lessive si quelqu'un ne retire pas son linge. Ou s'il y a du bruit. Souvent, les gens n'osent pas aller sonner chez le voisin et passent par moi. Et, en général, ça fonctionne.

## Certains concierges font face à des insultes ou à de la violence. Comment êtes-vous perçue dans votre immeuble?

En fait, quand j'interviens, on ne me claque pas la porte au nez! D'abord, cela fait seize ans que

je suis ici au rez-de-chaussée. Je connais tout le monde et j'accueille les nouveaux venus. Il faut adapter sa façon d'interagir avec les gens en tenant compte de qui ils sont. On peut aussi contourner les choses. Je peux, par exemple, faire remarquer un problème de saleté à une personne en lui demandant d'être attentif à cela s'il voit un autre locataire laisser des déchets. Ce alors qu'en fait c'est de lui qu'il s'agit. Mais au fond, ce qui compte, c'est le lien qui existe entre moi et les locataires. S'il y a du lien, alors il y a du respect.

## Vous avez suivi deux formations proposées aux concierges par la ville de Renens, dont la dernière était consacrée à la gestion des conflits interculturels. Pouvez-vous citer un exemple d'une situation où ce cours vous a servi?

Dans un cas, j'ai fait face à un locataire qui ne me regardait pas dans les yeux. Je ne comprenais pas, car moi je regarde les gens en face. En réfléchissant à cette question, j'ai découvert que, dans la région d'où venait cette personne, affronter le regard peut être un geste de défiance. Le fait de comprendre le sens de ce geste m'a permis d'accepter cela. Dans une autre situation, j'ai fait face à quelqu'un qui ne se souciait pas des horaires de passage à la lessive. Pour cette personne, l'horaire ne comptait pas comme pour moi. J'ai lâché en donnant à cette locataire un créneau où elle ne dérangera personne si elle laisse son linge en place. Pour autant, les lessives ne peuvent pas avoir lieu après 22 heures. Il ne s'agit pas de céder sur les règles de base.

## Vous restez disponible pour les locataires, y compris la nuit ou un dimanche. Où trouvez-vous la motivation pour cela?

J'aime le contact humain et je vois que les gens m'apprécient. Je me sens utile. Cela n'arrive pas dans tous les métiers. Parfois, des locataires me laissent un mot gentil, disant que je leur ai manqué, que je suis super. Ou quelqu'un m'apporte une boîte de chocolats. J'apprécie aussi l'autonomie offerte par ce travail. C'est un métier qui ne se résume pas au nettoyage et que je n'ai pas du tout honte de faire. Au contraire, c'est une tâche qui est utile pour la société. Je vois cependant que, dans mon quartier, des entreprises prennent progressivement le relais.



MANON GENETTI  
Avocate-conseil  
ASLOCA Fribourg

## Quand une régie doit rendre 10 000 francs

Malgré une jurisprudence permettant au propriétaire un rendement plus important de son immeuble, une locataire de Fribourg a obtenu une importante baisse de loyer.



Dessin: Reto Cramerli

L'ASLOCA l'avait annoncé par communiqué de presse. Le 26 octobre 2020, le Tribunal fédéral (TF) avait modifié sa jurisprudence relative au calcul du loyer maximum admissible par rapport au rendement que le propriétaire est en droit de réaliser sur son immeuble (ATF 147 III 14). Avec cet arrêt, le TF a ainsi considéré comme étant acceptable un rendement des fonds propres investis par le bailleur de 2% en sus du taux hypothécaire de référence (pour autant que le taux de référence soit équivalent ou inférieur à 2%), soit actuellement 3,25%.

### Un taux de rendement de 3,25%

L'ancienne jurisprudence prévoyait précisément un rendement admissible de 0,5% en sus de ce taux hypothécaire. Avec le taux hypothécaire de référence actuel de 1,25%, cela équivalait donc à un rendement des fonds propres maximum autorisé de 1,75%. Ce pourcentage a donc presque doublé à l'avantage des bailleurs par rapport à l'ancienne jurisprudence et conduit à de plus hauts loyers. Dans le communiqué de presse cité plus haut, le président de l'ASLOCA, Carlo Sommaruga, avait donné un exemple. Pour une maison de quatre appartements, le loyer admissible par appartement selon l'ancienne situation juridique se montait à 1344 francs par mois. Avec un rendement net de 3,25%, un loyer de 1979 francs serait désormais admissible. Cela signifie une augmentation du loyer de 635 francs par mois. Or la pratique montre que les loyers actuellement pratiqués permettent encore bien trop souvent au propriétaire de réaliser un rendement abusif.

### Bataille contre une hausse indue

C'est l'expérience vécue par une locataire fribourgeoise qui a contesté, dès l'automne 2017, le nouveau loyer qui lui avait été signifié par son bailleur en raison de la sortie de son logement du subventionnement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. La locataire s'est prévalu du rendement

## Le taux de rendement admis a presque doublé et a conduit à une hausse des loyers.

abusif réalisé par son propriétaire après la production par ce dernier au cours de la procédure de tous les documents nécessaires à procéder à un calcul de rendement. A savoir notamment: l'acte d'achat de l'immeuble, la manière dont il a été financé, l'état des charges sur cinq exercices consécutifs et l'état locatif détaillé de l'immeuble. La locataire a ainsi sollicité des diminutions drastiques de son loyer auprès du Tribunal des baux en se fondant sur la règle du rendement autorisé de 1,75% prévalant alors à l'époque.

### Des loyers payés en trop

Lorsque le Tribunal fédéral a rendu sa nouvelle jurisprudence, la procédure était close et la cause gardée à juger, de sorte qu'aucune modification de la demande ne pouvait plus intervenir. Toutefois, et malgré cette modification drastique des bases de calcul, la locataire a obtenu une baisse de loyer de 205 francs par mois de janvier 2018 à mars 2020 et de 237 francs dès le 1<sup>er</sup> avril 2020. Elle a ainsi perçu un remboursement de près de 10000 francs pour les loyers payés en trop durant ces périodes.

### Des loyers en hausse constante

L'arrêt du TF ne change pas le fait qu'en Suisse, depuis des années, beaucoup de loyers fournissent aux bailleurs des rendements excessifs et sont ainsi contraires au droit. Ceux-ci n'ont cessé d'augmenter depuis les années 1990 et les propriétaires immobiliers ont engrangé des profits massifs sur le dos des locataires. Il ne faut donc pas hésiter à faire opposition à une hausse indue.



CAROLINE RENOLD  
Juriste  
ASLOCA Genève

## Une initiative pour la justice énergétique

L'initiative de l'ASLOCA Genève pour que les rénovations ne fassent pas au détriment des locataires a abouti.

L'ASLOCA Genève a déposé cet été avec plus de 12000 signatures son initiative *L'assainissement des immeubles ne doit pas se faire sur le dos des locataires*. Le contexte géopolitique, l'annonce d'augmentations du prix des énergies fossiles et de probables coupures d'électricité cet hiver montrent toute l'actualité de cette proposition. L'intérêt des locataires doit être placé au cœur de la politique énergétique et climatique. Cette initiative vise à soutenir les rénovations par des subventions que les propriétaires devront répercuter au profit des locataires.

### Des passoires énergétiques

De trop nombreux immeubles ont été construits à la va-vite depuis les années 1950, des bailleurs cherchant même à contourner le système fédéral de protection des locataires en détruisant des immeubles pour en reconstruire d'autres souvent mal isolés. Ces procédés pèsent aujourd'hui sur toute la collectivité, puisque ces immeubles polluent beaucoup et que leurs chauffages coûtent cher à leurs habitants. Il serait injuste que ce soient eux qui doivent assumer la part la plus importante des frais de rénovation. L'initiative de l'ASLOCA propose de doter à nouveau un fonds déjà existant – le bonus conjoncturel à la rénovation – en utilisant une partie des bénéfices que la BNS doit verser au canton de Genève. Cette action ne pourra donc pas servir de prétexte à des coupes budgétaires dans des secteurs comme les soins ou l'éducation.

En renforçant la loi historique de protection des locataires à Genève (LDTR), elle permettra aussi de conserver aux logements rénovés leur



Des immeubles des années 1950 ont été bâtis à la va-vite, comme ici à Carouge. | Image: Keystone

niveau de standing. Il est hors de question que des travaux servent à chasser les locataires en place pour transformer des logements familiaux en appartements de luxe.

### Un combat au cœur du débat politique

Cette initiative fait partie d'un train de mesures que l'ASLOCA défend à Genève et qu'elle cherchera à placer notamment au cœur du débat politique en lien avec les prochaines élections au Grand Conseil et au Conseil d'Etat. Les autres mesures s'attaqueront aux nuisances que subissent les locataires durant les travaux et aux risques de résiliations de bail liés à ceux-ci. De même, la mémoire du Covid est encore fraîche. La majorité parlementaire fédérale a refusé toute aide aux locataires commerciaux obligés de cesser leurs activités. L'ASLOCA Genève avait obtenu au niveau cantonal l'ouverture de négociations avec le Conseil d'Etat et

le syndicat des propriétaires et des bailleurs. L'accord trouvé a permis de venir en aide à plusieurs milliers de petits indépendants et commerçants. L'ASLOCA Genève se prépare à devoir renouveler ce travail face à la hausse du prix des énergies et le risque de refus d'intervenir des autorités fédérales.

### Sécuriser la production d'énergie

A plus long terme, l'ASLOCA Genève veut s'engager pour sécuriser la production d'énergie. L'augmentation du prix des énergies fossiles est aussi le reflet d'une gigantesque spéculation. Elle va bien au-delà des surcoûts découlant des décisions du régime de Poutine. La question du redéploiement d'un service public de l'énergie, qui permettrait à la population genevoise d'avoir une mainmise sur cette politique, est d'une importance cruciale pour ses besoins essentiels.



RITA THÉODULOZ  
Présidente  
ASLOCA Valais

## Précarité? Une association signe le bail

L'association valaisanne Immo-Solidaire offre une solution de logement à des personnes en difficulté. Elle accompagne ses locataires et dialogue.

**I**mmo-Solidaire est une association sans but lucratif pour l'aide au logement en Valais. Elle offre une aide durable au logement à des personnes en situation de précarité. En effet, un revenu modeste, un contrat temporaire, une rente, une situation d'endettement sont autant de facteurs pouvant rendre l'accès au logement très difficile. Active depuis 2012, tout d'abord uniquement dans la région du Bas-Valais, cette association a signé en 2021 un mandat de prestations avec le Département des affaires sociales de l'Etat du Valais. Ainsi, depuis le début de l'année 2022 Immo-Solidaire fournit ses prestations sur tout le territoire valaisan.

### Immo-Solidaire signe le bail

Concrètement, Immo-Solidaire signe le bail auprès des régies ou des propriétaires, puis l'association sous-loue l'appartement à la personne qui en a fait la demande. Ce système

fonctionne donc comme garantie pour les bailleurs, puisque c'est l'association qui s'occupe de percevoir les loyers et de les reverser.

Son intervention se base sur le principe de la confiance et du mérite. Afin de garantir une bonne et saine collaboration avec les bailleurs et les agences immobilières, Immo-Solidaire s'est vue contrainte de mettre en place un certain nombre de conditions que ses bénéficiaires se doivent de remplir.

### Suivi social des locataires

Chaque demande fait l'objet d'une étude approfondie en partenariat avec les services officiels (Centres médico-sociaux, curateurs, LAVI, Pro Senectute notamment). Des contacts avec les bailleurs précédents sont pris afin d'anticiper les éventuelles problématiques et de mettre en place des mesures adéquates. Durant toute la durée de location, le locataire est suivi par une assistante sociale. Par ailleurs, à chaque logement est in-

clus au prix du loyer un service de nettoyage. Cela garantit au bailleur la bonne tenue de l'appartement. Cette solution facilite les collaborations avec les agents immobiliers et tend à accroître la confiance des bailleurs. C'est un élément non négligeable au vu du sacro-saint principe de la liberté contractuelle s'appliquant à l'ensemble des contrats en droit suisse. Selon ce principe, nul ne peut contraindre quiconque à conclure un contrat avec une tierce personne si elle ne le désire pas. De ce fait, les agences immobilières doivent pouvoir compter sur des garanties et une crédibilité irréprochable de la part d'Immo-Solidaire. Le but est qu'elles acceptent de conclure des contrats de baux, permettant ainsi à des personnes insolvables et défavorisées de bénéficier de bonnes conditions de logement.

### Une réserve en cas de défaut de loyer

Immo-Solidaire a constitué un fonds de réserve en collaboration avec le Service cantonal de l'action sociale pour pouvoir répondre notamment à d'éventuels retards de paiement de loyer. L'association s'acquitte mensuellement du paiement du loyer envers la partie bailleuse. En contrepartie, les locataires au bénéfice de l'intervention d'Immo-Solidaire doivent constituer auprès de cette association une caution équivalente à trois mois de loyer. Cette caution peut cependant être versée au travers d'acomptes mensuels. Grâce à un partenariat avec des fondations, des aides financières ponctuelles peuvent être octroyées par Immo-Solidaire. Celles-ci permettent de faire face à des factures imprévues, voire à un abattement du loyer dans des situations extrêmes. L'ASLOCA Valais salue et soutient l'action d'Immo-Solidaire. Elle invite les personnes à la recherche d'un logement en Valais et se trouvant dans une situation de précarité à prendre contact avec elle auprès de [secretariat@immo-solidaire.org](mailto:secretariat@immo-solidaire.org)



Immo-Solidaire offre une aide durable au logement à des personnes en situation de précarité. | Image: DR



FABRICE BERNEY  
Secrétaire général  
ASLOCA Vaud

## Ces régies qui facturent des frais à double

Les baux prévoient des montants forfaitaires pour diverses tâches assumées par la régie. Il arrive que ces dernières les facturent une seconde fois.

**D**e nombreuses régies veulent faire payer à des locataires des dépenses liées à un travail effectué par leurs soins, alors que ces dépenses sont déjà payées par les bailleurs qui les mandatent pour assurer la gestion de leurs biens! Nombre de contrats de bail ou de conditions générales stipulent que le locataire s'engage à payer des montants forfaitaires à titre d'émolument pour diverses tâches assumées par la régie. Or il apparaît que dans la quasi-totalité des cas, les locataires ne sont pas tenus de s'acquitter de ces frais!

**Le locataire est amené à payer des frais déjà compris dans son bail. Ces pratiques sont illégales.**

### Le coup des besoins propres

On le sait, les bailleurs disposent d'une boîte à outils bien garnie pour éviter que les locataires ne fassent usage de leurs droits. On se bornera ici à citer par exemple la résiliation pour besoins propres, c'est-à-dire lorsque le bailleur invoque la nécessité d'intégrer le logement pour lui ou l'un de ses proches. Bien souvent, il ne s'agit que d'un prétexte pour se débarrasser des locataires et, lorsque ceux-ci découvrent la supercherie, les possibilités de se faire dédommager sont bien minces. S'agissant des régies, elles ont pour clients les bailleurs qui leur délèguent la gestion de



Des locataires sont mis à contribution pour améliorer l'ordinaire des régies. Ils peuvent récupérer leur dû. | Image DR

leurs biens immobiliers mis en location. Dans ce marché très concurrentiel, les possibilités pour les régies d'augmenter leurs marges sont assez restreintes, raison pour laquelle elles se sont tournées vers des pratiques sortant du cadre de la légalité.

### Le locataire devient client

En effet, lorsque l'on jette un œil aux baux établis par certaines régies, on constate que ce ne sont pas les bailleurs qui sont mis à contribution pour augmenter leurs revenus mais les locataires. Des locataires avec lesquels la régie n'a pourtant aucun contrat! A titre d'exemple, un bail qui lie propriétaire et locataire prévoit que, dans le cas d'une restitution anticipée, le locataire devra verser la somme de 200 francs à la régie pour son «activité supplémentaire». Or, en réalité, les coûts de la gestion de l'immeuble sont déjà compris dans le loyer que paie le locataire, dans la mesure où les propriétaires répercutent les frais facturés par les régies sur les loyers nets. Dès lors, ces frais ne sont absolument pas dus.

### Honoraires payés deux fois

De même, il n'est pas rare que le contrat mentionne que le locataire qui adresse une

demande de sous-location doit s'acquitter d'un montant de 100 francs, quand bien même il ne fait qu'exercer un droit prévu par la loi. Agissant de la sorte, la régie facture de nouveau ses honoraires à double, une première fois au propriétaire – qui les facture au locataire – et une deuxième fois directement au locataire. Dès lors que la régie met une partie de ses honoraires directement à la charge du locataire, celui-ci devient d'une certaine manière le client de la régie et, partant, se trouve en position de pouvoir lui donner des directives.

### Un crédit au bénéfice du locataire?

Dans la mesure où le locataire s'est déjà acquitté deux fois du montant des factures, on peut raisonnablement imaginer qu'il dispose d'un crédit équivalent à faire valoir auprès de la régie. Dans ce cas, le locataire pourrait désormais la solliciter pour toute sorte de services. Si d'aventure les régies qui se permettent de facturer des frais en toute illégalité ne sont pas prêtes à devenir les clientes des locataires, on ne peut que leur conseiller de modifier rapidement leurs contrats de bail.

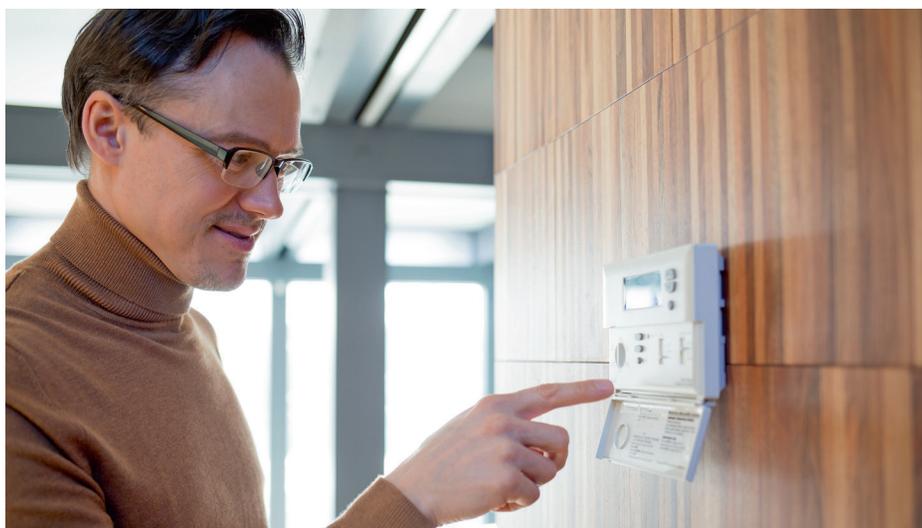
Quant aux locataires qui ont eu le tort de faire confiance à leur régie, nous les invitons à les interpeller pour récupérer leur dû.



PIERRE STASTNY  
Juriste répondant  
ASLOCA Genève

## Quand sonne l'heure du décompte de chauffage

L'accès aux détails des frais de chauffage diffère selon les cas. Si c'est un forfait, il n'y a pas de décompte. Si la régie ne l'envoie pas à temps, le locataire peut l'exiger.



Dans le canton de Vaud, le décompte allant jusqu'à fin juin doit être présenté au plus tard le 30 novembre. | Image DR

**C**rise énergétique oblige, la question des frais de chauffage et d'eau chaude occupe les esprits de nombre de locataires ainsi que les colonnes de tous les journaux. Rappelons que, dans la plupart des cas, ces frais sont payés séparément du loyer net. On parle alors de frais accessoires. Les décomptes de chauffage établis pour la saison 2021-2022 ne devraient pas afficher des soldes ayant explosé. En effet, la hausse brusque des prix de l'énergie a commencé au début de l'année 2022, si bien que les commandes faites par les propriétaires d'immeuble en prévision de l'hiver avaient déjà été passées. En outre, la dernière période hivernale a été très clémente. Il n'est donc pas déplacé d'attendre avec impatience son prochain décompte de chauffage, qui arrivera cette année encore.

### La facturation est-elle forfaitaire?

La loi prévoit que, si le bailleur facture les frais de chauffage à travers la perception d'acomptes mensuels, il doit informer le locataire une fois par année de la part qui lui incombe. Ce système donnera lieu à un décompte final, avec un solde. Il faut s'assurer que les frais de chauffage et d'eau chaude ne sont pas facturés sur

la base d'un forfait, à travers un montant fixe censé les couvrir. Car, en pareil cas, il n'y a pas de décompte annuel, la somme étant présumée couvrir les frais. Le locataire ne connaît pas les vraies dépenses du bailleur, mais il a la sécurité qu'on ne lui demandera rien de plus que ce qu'il a versé. La précision sur le système choisi figure en général sur la première page du bail, à côté de la somme payée mensuellement. Le terme «provision» ou «acompte» indique une facturation au coût effectif. En cas de doute, on part du principe que c'est un système d'acomptes qui est convenu.

### Des décomptes par périodes

C'est le contrat, le plus souvent les conditions générales (CG) intégrées à celui-ci, qui permet de définir la date à laquelle le décompte annuel doit être présenté. Celle-ci dépend d'abord de la période de facturation des services. A Genève, elle court le plus souvent du 1<sup>er</sup> juin d'une année au 31 mai de l'année suivante. Les Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) établis paritairément par les milieux concernés prévoient, elles, un exercice qui va du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin. Le deuxième élément qui détermine quand le décompte doit être présenté est le délai laissé à la régie en fin de

saison pour établir le décompte. Les RULV prévoient un délai de cinq mois dès le bouclage des comptes. Il en est de même à Fribourg, selon les CG éditées en 2020 par la Chambre cantonale immobilière. A Genève, la plupart des anciennes éditions des CG indiquaient un délai de quatre mois dès la fin d'exercice, mais plus la dernière édition, rédigée en 2020. Celle-ci prévoit simplement un «délai raisonnable», ce qui est regrettable.

### Vaud indique quand exiger le décompte

On voit que la réponse à la question «quand puis-je exiger mon décompte de chauffage?» n'est claire que dans le canton de Vaud. Dans ce canton, l'exercice échéant le 30 juin de chaque année doit être présenté au locataire d'ici au 30 novembre. Dans la plupart des autres cantons romands, si la fin de saison est fixée au 31 mai, le document devra être transmis au locataire d'ici à la fin du mois de septembre. Ces règles, quoique non contraignantes, sont en principe respectées. En cas d'absence de décompte ou de refus de la régie de le fournir, le locataire peut la mettre en demeure de s'exécuter. Il enverra un courrier recommandé en indiquant clairement que le bailleur est mis en demeure de présenter le détail des frais accessoires dus sous 30 jours, à peine de quoi la juridiction des baux sera saisie.

### Pas de sanction prévue pour le bailleur

Il n'existe pas de sanction directe à ce refus du bailleur de fournir le décompte, sinon un risque de prescription (après cinq ans!) du droit du bailleur à un éventuel solde en sa faveur. En revanche, le locataire peut procéder en justice en saisissant la Commission de conciliation pour obtenir ce document et solliciter restitution de la totalité des acomptes versés. Il peut en effet difficilement réclamer autre chose, faute de renseignements sur les frais payés par le bailleur. Cela poussera en principe la régie à transmettre le décompte exact et les documents justificatifs. Le retard à répondre ne signifie pas automatiquement que le solde sera en faveur du locataire. Ce n'est qu'après vérification des justificatifs qu'il sera établi s'il peut prétendre à un remboursement.

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

## ASLOCA ROMANDE SECRETARIAT GENERAL

Case postale 400  
1211 GENÈVE 4  
022 732 50 20 / fax 022 732 50 22  
asloca.romande@asloca.ch

*Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas les changements d'adresses, qui doivent être annoncés à sa propre section.*

## FRIBOURG

### ASLOCA FRIBOURG

Case postale  
1774 COUSSET  
0848 818 800 (tarif local)  
**Permanence téléphonique:**  
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 11 h 15  
lundi et jeudi: 13 h 15 - 16 h 15

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

### BULLE

Réseau santé et social de la Gruyère  
Rue de la Léchettera 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  
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 / fax 021 906 62 32

#### **Permanence téléphonique:**

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

### ASLOCA INTERSECTIONS

(Lausanne, Morges, Renens, Yverdon)  
Case postale 56  
1001 LAUSANNE  
0840 17 10 07 / fax 021 617 11 48  
**Permanence téléphonique:**  
lundi à jeudi:  
9 h - 12 h / 13 h 30 - 16 h 30  
vendredi: 9 h - 13 h 30

## LAUSANNE

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

### MORGES

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

### RENENS

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

### YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3<sup>e</sup> étage)  
1400 Yverdon-les-Bains  
mardi et mercredi: 9 h - 12 h  
asloca.nv@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### ASLOCA LA CÔTE

Les Plantaz 13a  
1260 NYON  
022 361 32 42

#### **Permanence téléphonique:**

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

### NYON

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

### ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE

### ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

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

#### **Permanence téléphonique:**

lundi à jeudi: 8 h 30 - 11 h

### AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

### MONTREUX

Avenue des Alpes 5, 1820 MONTREUX  
lundi, mercredi et jeudi  
montreux@asloca.ch  
*(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

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

**Vous avez déménagé?  
Merci d'envoyer un  
e-mail uniquement  
à votre section  
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 \_\_\_\_\_  
Date et signature \_\_\_\_\_

## Merci à Nathalie Imboden!



Image | Joël Schweizer

Notre secrétaire générale Natalie Imboden mérite nos chaleureuses félicitations. Elle a rejoint le Conseil national lors de la session spéciale de mai dernier. Avec elle, les locataires suisses comptent un nouveau relai solide au sein du Parlement. Natalie Imboden vient renforcer le groupe des élus fédéraux issus de la direction de l'ASLOCA Suisse. Ils sont désormais six conseillères et conseillers nationaux et un conseiller aux Etats. L'entrée au Parlement d'une personnalité proche de l'ASLOCA est toujours un apport important pour notre mouvement. Elle permet une meilleure défense des intérêts des locataires dans les commissions, là où se fait le travail. Mais il faut rester lucide. La majorité bourgeoise et nationaliste reste inféodé aux milieux immobiliers.

Cette majorité poursuit son travail de saccage du droit du bail. Son objectif politique est clair: liquider l'actuelle minime protection légale des locataires et imposer la loi du marché afin d'accroître les rendements. Le seul moyen pour résister à cette arrogance de l'argent et au mépris politique des locataires, ce sont les référendums que nous devons lancer fin 2023, début 2024. Natalie Imboden quitte le secrétariat national en raison de son élection. Elle nous laisse en ayant préparé avec talent et collectivement l'ASLOCA pour mener avec succès les campagnes référendaires.

Alors, merci Natalie !

Carlo Sommaruga

## Bienvenue à Linda Rosenkranz



Image | Gaby Möhl

**Le 30 mai, le comité de l'ASLOCA Suisse a élu à l'unanimité Linda Rosenkranz comme nouvelle secrétaire générale.** Linda Rosenkranz a pris ses fonctions le 1<sup>er</sup> septembre. Elle a travaillé plusieurs années comme responsable de la communication. Elle a assumé le rôle de directrice adjointe et membre de la direction de l'organisation syndicale Travail.Suisse. Linda Rosenkranz a notamment accompagné l'initiative pour un congé paternité. Elle apporte avec elle son expérience de la politique, de la direction de projets, de la gestion et des finances. L'ASLOCA lui souhaite la bienvenue! *St.H.*



## Le récit d'une rude rénovation

«Le roman dont je vous parle est signé de Madeleine Knecht-Zimmermann. Il raconte l'enfer de la rénovation d'une haute maison de 12 étages construite au début des années soixante sur les hauts de Ouchy».

Le mot est signé par Pierre Aguet, membre fondateur de la section de Vevey-La Tour-de-Peilz et environs de l'ASLOCA. «Ce livre évoque les souffrances des locataires et l'admiration au courage des ouvriers si bruyants. Il souligne la parfaite indifférence des propriétaires pour les locataires», ajoute-t-il.

Paradoxalement, les coupures d'eau, d'électricité et de chauffage obligeront «les locataires à s'informer et à se soutenir de diverses manières.»

*Ciel, ma maison!*, Madeleine Knecht-Zimmermann, 212 pages, Éditions de l'Aire.

Poste CH SA

JAB  
CH - 1211 GENÈVE 1



[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
DROIT AU LOGEMENT  
Journal ASLOCA Romande  
N°257 septembre 2022

Tiré à 97020 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

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

**Comité de rédaction:**  
Fabrice Berney, Christian Dandrès,  
Alberto Velasco, François Mooser,  
Carlo Sommaruga, Pierre Stastny,  
Baptiste Humi, Paul d'Ans,  
Rita Theoduloz.

**Ont aussi contribué à ce numéro:**  
Caroline Renold, Jehan Khodl, Reto Cramer.

**Correction:**  
Elisabeth Gobalet

**Impression:**  
Pressor, Delémont