



p. a. André Hensler
24 av. de la Gare-des-Eaux-Vives
CH-1208 Genève
www.royaume.ch/asslocimm

Distribution : tous les membres

Genève, le 15 septembre 2014

BULLETIN n° 29

AIDE-MEMOIRE N° II

(à conserver pour tous les cas)

A l'occasion de la rentrée, et faisant suite à la période des vacances estivales, le Comité vous souhaite la bienvenue à la maison, dans vos appartements *renovés*, en vous faisant parvenir le *deuxième* numéro d'une série d'*aide-mémoires* qui continuent à avoir comme objectif de vous rendre attentifs à vos **droits en tant que locataire**. Nous concluons notre message d'aujourd'hui par des nouvelles d'actualité de notre association. Bonne lecture !

1. A qui la responsabilité en cas de dommage de la chose louée, suite à une déprédation par des tiers ?

Lorsque des déprédations ou des actes de vandalisme sont commis par des tiers, sans faute du locataire, ce dernier peut faire valoir des droits auprès du bailleur. Prenons un cas concret dont plus d'un de nous a déjà été victime dans le passé : vous habitez un appartement au rez-de-chaussée ou à l'entresol, voire au 1^{er} ou 2^{ème} étage, de l'un de nos immeubles, qui sont relativement facile d'accès par le biais de nos balcons. Vous aurez un jour la visite involontaire d'un cambrioleur qui tentera d'accéder à l'intérieur de votre logement. Pour ce faire, il essaiera, soit d'enfoncer votre porte de palier (en principe plus difficile), soit d'enjamber votre balcon, en endommageant l'un ou plusieurs de vos stores, une fenêtre ou une porte de balcon. Déjà une tentative de cambriolage, sans parler de la pénétration dans votre appartement, pourra causer des dégâts importants à la chose louée par le bailleur. Juste une parenthèse dans ce contexte : nous distinguons les dommages portant sur la chose louée elle-même et le dommage portant sur les biens, propriété du locataire. Notre cas de figure portera exclusivement sur la chose louée, propriété du bailleur. Vos premières démarches se résumeront en une notification à la régie, en demandant à celle-ci réparation du dommage. En plus vous déposerez plainte contre inconnu auprès de la police. La régie, dans un premier temps, vous enverra le réparateur pour la ou les choses endommagées qui établira un devis de remise en état. Par la suite, elle vous fera parvenir ce devis en vous consignant d'annoncer le sinistre et de remettre le devis de réparation à votre *assurance ménage*.

Eh bien à l'avenir vous refuserez de suivre ces consignes de votre régie, *pour autant que votre bail à loyer ne demande expressément la conclusion d'une telle assurance (consultez votre bail à loyer)*, et vous *insisterez auprès de cette dernière sur une remise en état à ses frais des dommages subis par le biais de cette tentative de cambriolage*. En faisant ainsi vous vous référerez à l'**art. 259a CO** (Code des obligations) qui stipule textuellement : « lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur : a) la remise en état de la chose ; b) une réduction proportionnelle du loyer ; c) des dommages-intérêts ; d) la prise en charge du procès contre un tiers. »

Sans vouloir entrer dans trop de détails, nous vous recommandons de rester ferme dans vos propos que vous tiendrez vis-à-vis de la régie et de ne pas hésiter, le cas échéant, d'avoir recours immédiatement à ASLOCA, qui vous soutiendra par un courrier circonstanciel, incitant la régie de renoncer à son exigence inappropriée. Vous économiserez en même temps la franchise que votre assureur ménage vous réclamerait en s'occupant du règlement indu du dommage à la chose louée.

2. La gratuité des procédures judiciaires en matière de baux et loyers dans le canton de Genève :

Nous avons le plaisir de vous rappeler l'accès **gratuit** aux instances judiciaires par les locataires de notre canton, dans le but de sauvegarder leurs droits et intérêts. Et cela même en cas de perte du procès ! Vous ne risquez donc pas de devoir supporter après coup, soit des frais de procédures, soit des frais à titre de dommage-intérêts réclamés par la partie adverse, après avoir été débouté par une Cour ou par l'autorité de conciliation. Seuls les honoraires éventuels de votre avocat, en charge de votre défense, vous incomberaient. Pour ceux et celles qui auront conclu avant l'événement (initiation d'une action judiciaire contre le bailleur) une *assurance de protection juridique* se verront prendre en charge par cette dernière également les frais d'avocat. Ce n'est pas tous les jours que le législateur gratifie la partie faible au contrat, **en l'occurrence le locataire**, d'une telle faveur afin de pouvoir permettre à ce dernier de sauvegarder ses droits découlant d'une loi en la matière, sans risque de devoir vous acquitter de frais de procédure. Cet état des choses n'a pas toujours été le cas et bien des cantons en Suisse soumettent encore de nos jours les litiges locatifs aux juridictions ordinaires, sans gratuité de procédure et sans possibilité de dérogation au monopole des avocats.

Une raison de plus, à l'adresse de tous nos membres et locataires que nous sommes, de saisir l'autorité de conciliation, voire le Tribunal des baux et loyers, chaque fois que le bailleur tente d'abuser de telles prérogatives de marché en cas de pénurie de logements, ce qui est notoire dans notre canton, ou d'autres tentatives de leur part pour

s'enrichir sur notre dos. Par cette occasion, nous faisons tout spécialement appel aux membres et locataires de FT 10, qui se sont trouvés confrontés aux travaux de rénovation en 2014, de ne pas hésiter à contester les hausses de loyer annoncées par Livit. Les résultats des négociations pour les entrées GEV 24 et 26 sont plus que probants et justifient largement l'acte de courage ou le « oser faire » qu'on sollicite de votre part dans ce contexte.

Pour ceux que cela intéresse, nous vous donnons la possibilité de lire l'article paru dans DROIT AU LOGEMENT de l'ASLOCA. Pour ce faire, *allez sur notre site internet*, sous l'onglet BULLETINS, bulletin n° 29, en cliquant [ICI](#), donnant accès à l'article de Me François Zutter, avec un lien vers le Tribunal fédéral, où vous pouvez consulter l'arrêt 139 III 190, (en répétant cette dernière référence dans la fenêtre qui s'ouvre devant vous et que vous pouvez atteindre en cliquant) [ICI](#) (faire ensuite « rechercher » et en cliquant sur l'article portant cette référence).

3. L'autorité de conciliation – la présence du locataire toujours encore requise :

D'une façon générale, le locataire est appelé à s'adresser à l'autorité de conciliation, lorsque ce dernier se voit débouté par le bailleur à la suite d'une *demande* de baisse de loyer, d'annulation de congé, de prolongation de loyer, de contestation de loyer initial abusif, pour ne nommer que quelques cas en la matière. Les requêtes à l'autorité devront d'ordinaire être par écrit, mais sans formalisme particulier, sans rentrer dans des détails, par contre en *respectant parfois des délais de péremption*. Pour ce qui relève des délais, on parle de saisir *rapidement* l'instance de conciliation, mais aussi du respect d'un délai de *30 jours* en cas de contestation du loyer et du congé et de la consignation du loyer, par ailleurs. Les tâches de l'autorité sont (selon art. 274a al. 1 CO –Code des obligations – et 21 OBLF – Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme) de: conseiller les parties, tenter de les concilier, rendre des décisions dans certains cas, transmettre certaines requêtes au juge de l'expulsion, faire office de tribunal arbitral à la demande des parties. En cas d'échec devant cette autorité, ou de décision par cette dernière qui ne satisfait pas la partie qui succombe, celle-ci peut saisir le juge dans un délai de 30 jours (art. 274f al. 1, 1^{re} phrase CO).

Lors des procédures en conciliation, *le locataire doit être présent*, même si ce dernier est assisté par un mandataire (son avocat par exemple), sauf dans quelques cas *d'empêchements justifiés*, alors que le bailleur peut se faire représenter par le gérant de l'immeuble. Cette réglementation ressort du nouveau CPC (Code de procédure civile), qui constitue une différence de traitement *injuste*.

Sans entrer dans plus de détails pour ce chapitre, nous réitérons la recommandation d'être présent en personne lorsque vous faites appel à l'autorité de conciliation.

Pour ceux que cela intéresse, nous vous donnons la possibilité de lire l'article paru dans DROIT AU LOGEMENT de l'ASLOCA, *en allant de nouveau sur notre site internet comme précédemment*, en cliquant [ICI](#), donnant accès à l'article d'Anne Baehler Bech, Secrétaire générale d'ASLOCA Vaud.

4. Congé prononcé en cours de conciliation :

En prolongement du point 3 ci-dessus, il nous paraît utile d'enchaîner sur le droit de protection du locataire suite à une procédure de conciliation entre ce dernier et le bailleur. En effet, à la sortie d'une telle procédure où le bailleur a soit succombé dans une large mesure, dû abandonner, a considérablement réduit ses prétentions ou a renoncé à saisir le juge, etc., ce dernier (le bailleur) pourrait exercer une influence sur le locataire par un congé de repréailles. Le Code des obligations (notamment son l'art. 271 a) prévoit expressément la protection du locataire contre le congé abusif donné dans les *trois ans* qui suivent la transaction de conciliation (sauf exceptions prévues sous l'art. 271 a al. 3 CO).

Pour ceux que cela intéresse, sur notre site internet, vous pouvez cliquer [ICI](#), ce qui vous donne accès à l'article de Christelle Guélat Koller, Coprésidente d'ASLOCA Transjura, paru dans DROIT AU LOGEMENT d'ASLOCA.

Pour conclure ce bulletin, nous portons à votre connaissance que les négociations entre SwissLife et les locataires de GEV 26, contestataires de l'avis de majoration de loyer, daté de février 2013, suite aux travaux de rénovation de leurs appartements, ont abouti en juin 2014. Les tractations qui ont mené à ce résultat se sont déroulées entre Me Jacques Berta, représentant SwissLife, et Me Christian Dandrès, d'ASLOCA, en tant que représentant des locataires. Asslocimm a activement œuvré pendant toute la période des négociations aux côtés de Me Dandrès. Le Comité se réjouit du résultat obtenu à cette occasion qui se résume finalement en une majoration du loyer de 11,99% (calculé sur l'ancien loyer) pour chaque locataire contestataire. Pour rappel, l'augmentation de loyer pour GEV 24 avait été finalisée moyennant un taux de 13,64%.

Nous saisissons cette occasion pour rassurer les locataires, contestataires de l'avis de majoration de loyer de FT 10bis, datant de mars 2014, que le Comité continuera à sauvegarder leurs intérêts conjointement avec Me Dandrès comme dans le passé, à réception des comptes des travaux de rénovation.

A l'adresse de nos membres de FT 10, qui durant 2014 ont subi ces travaux de rénovation, nous les invitons d'ores et déjà de saisir leurs droits de locataire, en contestant l'avis de majoration de loyer qui leur parviendra entre février et mars 2015, si celui-ci devait excéder les taux d'augmentation cités pour GEV 24 et 26.

Le Comité a le plaisir de vous informer aussi que notre *site internet* a été soumis durant l'été à un embellissement de fond en comble. Nous espérons que le nouveau « look » vous convienne et que vous en ferez un usage régulier. Nous vous rappelons notre adresse internet : www.royaume.ch/asslocimm. Comme nouveauté pour les internautes : vous avez la possibilité de réagir à nos articles, divers et variés, via le site internet, en remplissant les champs prévus en fin de page ou en fin de contribution, sous l'intitulé « laisser un commentaire ». Pour le surplus, vous pouvez, comme dans le passé, nous faire parvenir des messages sous l'onglet « CONTACT ».

Avec nos cordiales salutations. Nous vous invitons à réagir spontanément et le plus souvent possible.