



p. a. André Hensler  
24 av. de la Gare-des-Eaux-Vives  
CH-1208 Genève  
[www.royaume.ch/asslocimm](http://www.royaume.ch/asslocimm)

Distribution : tous les membres

Genève, le 16 juin 2014

## **BULLETIN n° 28**

### **AIDE-MEMOIRE N° 1 (à conserver pour tous les cas)**

A la veille des grandes vacances annuelles, le Comité s'empresse de vous faire parvenir le premier numéro d'une série d'*aide-mémoires* qui ont comme objectif de vous rendre attentifs sur vos **droits en tant que locataire**, auxquels, à un moment donné, vous ne penserez pas ou trop tardivement ou les personnes qui s'occuperont de vous laisseront passer, faute de connaissances ou due à la précipitation lors d'une situation de détresse. Nous espérons que vous prendrez connaissance avec intérêt de ce qui suit, et nous vous souhaitons d'ores et déjà une bonne lecture.

1. **Réception par le locataire d'un recommandé de la part du bailleur (ou de la régie) :** à la veille des grandes vacances, il s'agit d'un thème d'actualité, et qui en même temps doit être pris au sérieux par le locataire. Un courrier recommandé de la part du bailleur/régie peut contenir de mauvaises nouvelles pour vous. Il s'agit alors de pouvoir prendre connaissance de ce message le plus vite possible. Or, en votre absence du domicile, le facteur glissera dans votre boîte aux lettres un *avis de retrait*, qu'il faudra présenter au bureau de poste dans les 7 jours. Faute de retrait du pli recommandé, ce dernier sera retourné à l'expéditeur (bailleur/régie). Si le retour de vacances du locataire se situe après ce 7<sup>ème</sup> jour de tenue à disposition du courrier par la poste, il ne pourra plus réceptionner le courrier à la poste, mais il devra demander au bailleur ou à la régie la réexpédition à son adresse du dit courrier. Sa réexpédition peut prendre du temps et le locataire n'a pas de temps à perdre pour prendre connaissance du contenu.

**Pourquoi ?** Suivant le contenu du courrier, le locataire devra réagir, pour préserver ses intérêts et droits, auprès de l'autorité de conciliation, **dans les 30 jours de la réception du pli recommandé. Le délai de 30 jours ne commencera pas à courir dès la réception physique de la lettre recommandée** (réexpédiée par le bailleur/régie à la demande expresse du locataire) mais bien *à partir du lendemain de la date que porte l'avis de retrait du facteur qu'il vous aura déposé dans votre boîte aux lettres en votre absence*. Partir en vacances pendant 2 à 3 semaines peut suffire pour vous mettre hors du délai de contestation contre une décision de votre bailleur/régie auprès de la Commission de conciliation de votre lieu, ce qui peut avoir des conséquences graves dans le contexte de votre bail à loyer.

**Note recommandation :** à l'avenir, ne quittez pas votre domicile pendant une durée prolongée, sans avoir pris les précautions nécessaires pour avoir accès au contenu d'un pli recommandé de la part du bailleur/régie. Vous avez, comme vous le savez certainement, la possibilité de demander à une personne de confiance de lever régulièrement le courrier dans votre boîte aux lettres ou de bloquer votre courrier auprès du bureau de poste de votre domicile, avec instructions de réexpédition de ce dernier à votre domicile de séjour momentané. Dans les deux cas, vous aurez précédemment déposé auprès du bureau de poste de votre domicile une procuration en faveur de cette personne de confiance, afin de lui permettre de retirer le pli en question, y compris les recommandés, et de vous informer de son contenu, ce qui vous permettra de réagir immédiatement, même à distance.

Si vous souhaitez lire l'article en entier correspondant à ce premier thème, extrait du journal de l'Asloca « DROIT AU LOGEMENT » intitulé *CONGE RECU PAS VRAIMENT RECU*, vous pouvez aller sur notre site internet à l'adresse suivante : [www.royaume.ch/asslocimm](http://www.royaume.ch/asslocimm), sous l'onglet : BULLETINS – dans Evènement – cliquez dans Bulletin n° 28, en cliquant : [ICI](#) (Ctrl + clic gauche de souris, page 11 journal d'Asloca)

2. **La contestation du loyer initial par le locataire (Code des obligations art. 270) :** le locataire qui estime le montant du loyer initial (en début de bail à loyer) abusif au sens des art. 269 et 269a du Code des obligations (CO) peut le contester devant l'autorité de conciliation **dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose** et en demander la diminution.

Il s'agit là d'une possibilité exceptionnelle pour le locataire, à savoir qu'on lui accorde le droit de contester partiellement un contrat de location qu'il vient de signer avec le propriétaire ou de son représentant (la régie) pour son nouveau logement. Ce n'est pas pour rien qu'on considère l'art. 270 CO comme contrevenant au principe de la fidélité contractuelle (on vient de signer un contrat qu'aussitôt on conteste, du moins partiellement). Ce dernier principe présuppose cependant une égalité des parties au moment de la conclusion du contrat. Tel n'est souvent pas le cas dans le domaine du bail à loyer, surtout en période de pénurie de logements.

La recevabilité de cette contestation est liée aux conditions suivantes : (sans entrer dans tous les détails)

- Quel que soit le type de bail en cause, y compris lorsque le loyer est indexé ou échelonné ;
- L'art. 270 CO est applicable à toute *nouvelle* location. Il faut entendre par là un contrat passé entre deux parties qui ne sont pas encore liées contractuellement pour cet objet. Si tel est le cas et qu'un bail avait déjà été conclu précédemment, il ne s'agira pas d'une contestation du loyer initial, mais d'une contestation d'une

hausse de loyer que le locataire pourra également contester dans le délai de 30 jours auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Pour ceux que cela intéresse, nous vous donnons la possibilité de lire des articles parus dans DROIT AU LOGEMENT de l'Asloca, (*en restant sur notre site internet*) en cliquant [ICI](#), (Ctrl + clic gauche de souris), donnant accès à l'article de Me François Zutter, (page 5) avec un lien vers le Tribunal fédéral, où vous pouvez consulter l'arrêt 4A\_645/2011, ( en répétant cette dernière référence dans la fenêtre qui s'ouvre devant vous que vous pouvez atteindre en cliquant) [ICI](#) (Ctrl + clic gauche de souris) (faire ensuite « rechercher » et en cliquant sur le premier article portant cette même référence) et finalement l'article de l'ASLOCA (Me Jean-Jacques Schwaab), (page 12 journal d'Asloca) à votre disposition, en cliquant [ICI](#) (ctrl + clic gauche de souris)

3. **Le bail à loyer en cas de décès du locataire :** Le contrat ne prend pas fin à la mort du locataire, mais passe automatiquement à ses héritiers légaux ou institués, sauf si le bail prévoit expressément le contraire. Le bailleur n'est pas en droit de mettre fin au contrat de bail en invoquant le décès du locataire, à moins qu'il prévale de justes motifs comme par exemple l'insolvabilité notoire des héritiers.

Lorsque l'hoirie comporte plusieurs héritiers, l'ensemble des biens deviennent leur propriété commune, ce qui implique qu'ils doivent prendre les décisions de manière unanime jusqu'au partage de la masse successorale. Au moment du partage, un bail peut être transféré à l'un des héritiers, avec l'accord écrit du bailleur qui ne peut le refuser qu'en invoquant un juste motif.

Prenant un cas concret d'un couple vivant en appartement et leur fille héritière : au décès de l'un des conjoints du couple, leur fille deviendra automatiquement co-titulaire avec le conjoint survivant du contrat de bail.

4. **Frais accessoires :** Dans notre région, Genève et alentours, en principe, seuls les frais de chauffage et d'eau chaude sont facturés aux locataires à titre de frais accessoires. Le locataire verse des acomptes et le bailleur établit une fois par année un décompte des frais effectifs. Certains bailleurs essaient de temps en temps d'inclure dans leur décompte annuel d'autres frais accessoires, dont la liste peut être longue. A titre d'exemple, voici quelques autres frais dont nous pourrions être appelés à faire face : des frais généraux de l'immeuble et de son entourage, frais d'entretien des jardins, des surfaces communes, le déblaiement de la neige, frais d'éclairage des voies d'accès, enlèvement des ordures, des taxes diverses de base, les droits d'eau et taxes d'épuration des eaux, frais d'exploitation des ascenseurs, les frais du télé-réseau, câbles, fibres optiques, etc. A ces frais doit correspondre un décompte qui peut être vérifié par l'ASLOCA.

Il n'est pas question d'accepter en tant que locataire une extension de ces frais accessoires compris aujourd'hui dans le loyer sans que, le cas échéant, ce dernier en soit réduit d'autant. Si le bailleur voulait le faire, il devrait envoyer aux locataires un avis de modification de bail qu'il serait possible de contester auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Pour ceux que cela intéresse, vous pouvez lire un arrêt du Tribunal fédéral, daté du 10 juin 2011, (*en restant toujours sur notre site internet*) en cliquant [ICI](#), (Ctrl + clic gauche de souris) en répétant dans la fenêtre qui s'ouvre la référence suivante : 4A\_136/2011, puis « rechercher », et en cliquant sur la première ligne, portant la même référence.

A propos du *DECOMPTE DE CHAUFFAGE ET D'EAU-CHAUDE*, et pour conclure ce bulletin, nous aimerions revenir sur ce document que la régie LIVIT nous a fait parvenir mi-mai 2014, couvrant la période 1.4.2013 – 31.3.2014. Le Comité se permet un premier commentaire pour résumer certaines constatations faites sur l'évolution de la consommation d'énergie après que toutes les fenêtres des 2 immeubles aient été remplacées, suite aux travaux de rénovation. Il faut toutefois faire une réserve concernant l'échange des fenêtres de FT 10 qui a eu lieu que dans le courant de février à avril 2014, ce qui pourrait avoir une légère incidence négative sur la consommation d'énergie. N'oublions pas que la période d'hiver 2013/14 a été extrêmement douce au niveau températures. Un premier constat nous révèle un coût inférieur à la période antérieure, correspondant à une diminution d'environ 12,60%. Or, portant le regard sur la quantité consommée (dont le gaz a été converti en litres mazout), l'économie se réduit à 1,50%. Conclusion provisoire, il semblerait que la consommation de gaz revient moins chère que celle de mazout. Très probablement les fluctuations de prix pour l'approvisionnement en mazout étaient plus importantes. Ceci étant dit, nous estimons que l'économie quantitative entre les périodes 2012/13 et 2013/14 est totalement décevante. Tenant compte du fait qu'au moins  $\frac{3}{4}$  des fenêtres des deux immeubles étaient remplacées pendant toute la période 2013/14, ladite économie, très proche de zéro, est insignifiante et ne correspond de loin pas aux promesses d'économie prononcées par les dirigeants de LIVIT en janvier 2011.

Le Comité prend connaissance de ce bilan provisoire décevant, continuera à porter toute son attention ces prochains mois sur l'affinement de l'analyse et se promet d'établir un examen plus professionnalisé, en impliquant des experts, le cas échéant, pour la prochaine période 2014/15.

Cordiales salutations et bonnes vacances.

**André Hensler** (24 GEV, 022 736 48 49), **Micheline Keller** (10bis FT, 022 735 44 45),  
**Simone Rudisuhli** (26 GEV, 022 735 09 15), **Marthe Wasem** (10 FT, 022 736 89 79)