



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

Distribution : membres (avec Bulletin n° 14)

Genève, le 22 mars 2012.

Assemblée générale extraordinaire du 1^{er} mars 2012

Procès verbal

(École des Allières, salle de cinéma, 18 h 30 – 19 h 45)

Comité	Inez Foulkes Simone Rudisuhli Evelyn von Steffens Michel Guillermin André Hensler Bruno Zimmermann, président (BZ)
Invité	Me Christian Dandrès (ASLOCA)
Procès-verbal	Evelyn von Steffens

1. Accueil, liste des personnes présentes.

BZ ouvre la séance à 18 h 35 en souhaitant la bienvenue aux participants et à l'invité du jour, Me Dandrès de l'ASLOCA. Sont présentes 78 personnes représentant 68 voix sur les 104 membres.

2. Adoption de l'ordre du jour

BZ rappelle que jusqu'à présent une seule assemblée générale « ordinaire » s'est tenue, l'assemblée constitutive. Aujourd'hui il s'agit d'une assemblée générale extraordinaire parce que les locataires du 24 GEV ont reçu le 13 février des avis de hausse de loyer après travaux et que cette hausse peut être contestée dans les 30 jours. C'est à cause de l'urgence d'agir une fois les avis reçus que cette AGE avait été annoncée préalablement mais a été convoquée à bref délai. Si les locataires du 24 GEV sont les plus directement touchés maintenant, le sujet concerne tous les membres et touchera aussi directement les locataires des trois autres entrées le moment venu (et les choix des locataires du 24 GEV pourraient aussi jouer un rôle dans la situation des locataires des trois autres entrées)

L'avis de hausse étant accompagné d'une proposition d'indemnité pour les désagréments subis pendant les travaux, le point 4 sera élargi à ce thème (dans la convocation, le Comité a d'ailleurs suggéré aux locataires du 24 GEV de ne pas accepter cette proposition avant la présente séance).

À l'issue de l'assemblée, les locataires du 24 GEV pourront rencontrer individuellement Me Dandrès pour contester la hausse de loyer ou pour poser toute question leur permettant de prendre leur décision à cet égard.

Une assemblée générale ordinaire sera convoquée d'ici quelques semaines pour traiter de tous sujets liés aux travaux et à la conduite du chantier. Seuls des divers vraiment urgents devraient être abordés aujourd'hui en plus des thèmes hausse et indemnité.

Un membre regrette que l'ordre du jour n'ait pas prévu d'amender les statuts pour élargir le domaine d'activité au vu des nouveaux chantiers prévus. BZ dit qu'une proposition peut être soumise conformément aux statuts pour l'assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour est adopté sans opposition avec l'élargissement du point 4 à l'indemnité.

3. Introduction par le Comité et présentation de Me Dandrès, de l'ASLOCA.

(BZ) La hausse de loyer post travaux représente dans certains cas jusqu'à 29,7% du loyer actuel selon les données en possession du Comité à ce jour. Le Comité est convaincu que la majorité des

travaux effectués sont des travaux d'entretien et non de rénovation (et cette distinction détermine largement ce qui peut être mis à la charge des locataires).

L'ASSLOCIMM a adhéré à l'ASLOCA pour offrir à ses membres un conseil de qualité et se félicite d'avoir en Me Dandrès un conseiller de valeur et de grande expérience. Nos membres peuvent aussi rester ou devenir membres individuels de l'ASLOCA, ce qui se paie séparément et comprend l'abonnement au journal « Droit au logement ».

4. Actions possibles face aux hausses de loyer après travaux et question des indemnités : exposé de Me Dandrès suivi de questions et réponses

4.2. Exposé de Me Dandrès

Le loyer couvre la mise à disposition des locaux par le propriétaire. Le propriétaire, en cas d'amélioration des locaux, donne un plus au locataire. Il peut donc augmenter le loyer en fonction de cette plus-value. Par contre, les travaux d'entretien sont à la charge du propriétaire.

Le calcul de la hausse de loyer admissible se fait en plusieurs temps.

Il faut notamment déterminer la nature des travaux. S'agit-il de travaux d'entretien ou de travaux à plus-value ? L'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer (OBLF) pose une règle qui permet de faciliter l'examen de cette question. Les importantes réparations sont considérées comme des travaux à plus-value, à hauteur de 50% à 70% des investissements consentis par le propriétaire (art. 14).

Il convient également de soustraire à cette somme les éventuelles subventions dont aurait bénéficié le propriétaire, avant d'examiner la durée de vie des installations nouvelles pour déterminer l'amortissement.

Le résultat de ce calcul donne le pourcentage de la majoration admissible. Celle-ci doit ensuite être examinée au regard de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Cette loi est destinée à protéger les locataires des immeubles concernés contre les hausses de loyer. Cette protection se concrétise par un plafond au-delà duquel le loyer ne peut ascender. Elle est toutefois limitée à 3 ou 5 ans en fonction de l'importance des travaux.

Le bailleur désireux de majorer ses loyers doit notifier à ses locataires un avis de majoration de loyer (formulaire officiel jaune). Le locataire doit alors saisir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers pour sauvegarder ses droits et vérifier si le calcul effectué par son bailleur est correct. Il aura soin de demander à consulter les factures correspondant aux travaux.

Le délai pour saisir l'autorité de conciliation est de trente jours dès la notification. Le locataire doit prendre garde à retirer les courriers recommandés de son bailleur. S'il ne le fait pas, l'office postal va retourner le courrier à l'expéditeur, à l'issue du délai de garde de sept jours. Or, le délai de contestation commence à courir dès ce moment, même si le locataire n'a pas pu prendre connaissance du contenu de cette correspondance.

Les règles concernant les successions peuvent avoir des conséquences sur la procédure. Le contrat de bail passe à tous les héritiers du locataire décédé. Dès lors, le bailleur doit adresser l'avis de majoration à tous les héritiers. De la même manière, ceux-ci doivent contester ensemble cette hausse de loyer.

Enfin, il est relevé que la procédure devant la juridiction des baux et loyers est gratuite. Il n'est pas prélevé de frais de justice ni de dépens. Ceci signifie que le locataire n'a pas à participer aux frais d'avocats du bailleur s'il perd la procédure. Cette règle vaut également pour le locataire qui ne peut répercuter ses frais d'avocats sur le bailleur.

Il n'y a donc pas de risque à contester une majoration de loyer.

Concernant les nuisances subies par les locataires durant le chantier, le droit du bail permet de solliciter une indemnité. Le montant de celle-ci est fonction de la durée des inconvénients et de leur importance.

Il n'est pas nécessaire que les nuisances soient insupportables. Le Tribunal fédéral a jugé que des nuisances esthétiques pouvaient donner lieu à réduction de loyer.

Les règles de procédure civile exigent du locataire qu'il démontre la durée et l'étendue des nuisances. Il importe donc de tenir un compte rendu régulier du déroulement du chantier et de ses conséquences sur la vie des locataires, en prenant soin, dans la mesure du possible, de prendre des clichés photographiques notamment.

Par commodité, le locataire aura intérêt à attendre la fin des nuisances avant de faire valoir ses droits. Il s'agit d'éviter ainsi de devoir amplifier sa demande en fonction des évolutions futures du chantier. Toutefois, pour que les locataires puissent bénéficier sans tarder de la réduction proposée par la régie immobilière LIVIT SA, Me DANDRES contactera celle-ci pour tenter de conclure un accord partiel qui réserverait les nuisances liées aux chantiers des autres allées.

4.2. Réponses de Me Dandrès aux questions posées

Un locataire du 24 GEV a demandé à LIVIT une explication de la hausse exorbitante de son loyer. LIVIT a répondu que la hausse avait été calculée par m² et que la hausse demandée ne représente que 50% de la hausse effective. Le mécanisme du droit de bail est calculé en pourcentage et non au m², et cela seulement après l'achèvement des travaux.

Si le propriétaire demande une hausse, il faut demander les détails. Si la hausse est contestée, le propriétaire doit démontrer le calcul. Il est également souhaitable de consulter le dossier administratif déposé DCTI en vue de la délivrance de l'autorisation de construire. Il est possible par ce biais de savoir si Swiss Life a reçu des subventions.

Le délai de 30 jours concerne uniquement la contestation de la hausse du loyer et non pas l'indemnité pour nuisances provoquées par le chantier.

Me Dandrès écrira un courrier intermédiaire et collectif sur l'indemnité pour ceux qui le souhaitent. Il préparera aussi une lettre de contestation de la hausse du loyer pour ceux qui le souhaitent. Le droit du bail ne prévoit pas d'action de groupe, et la contestation doit donc être faite par le(les) locataire(s).

Celui qui conteste une hausse de loyer doit continuer à payer son loyer actuel mais veiller à épargner la différence : si le propriétaire gagne, il demandera les arriérés aussitôt et il faudra être en mesure de s'en acquitter dans le délai.

Les personnes qui payent par LSV doivent aviser leur banque de ne pas payer la hausse, ou tout simplement payer par un ordre permanent.

Concernant les personnes mariées, en cas de décès de l'un des deux conjoints, les droits du défunt passent aux héritiers par la loi. La Régie dira peut-être que la mise du bail à un seul nom a été faite en représentant des enfants/héritiers.

La durée d'occupation de l'appartement ne joue pas de rôle quant à la demande d'indemnisation pour nuisances occasionnées par les travaux. On doit faire valoir les nuisances, la diminution de l'espace, les défauts qui diminuent la valeur de l'appartement. Les personnes qui auraient eu une cuisinière sous garantie ou en très bon état et/ou avec four autonettoyant devraient le notifier au propriétaire et demander une indemnité.

5. Divers urgents

Il n'y a pas de divers urgents.

La séance est levée à 19h45.

Les locataires du 24 GEV intéressés à agir concernant la hausse de loyer et/ou l'indemnité proposée rencontrent ensuite individuellement Me Dandrès.