

Feuille d'avis populaire de la Jonction

No 16 – Février 2014

Recours contre les surélévations: on attend toujours!

Le deuxième recours contre la surélévation des immeubles Honegger de la cité Carl-Vogt et la construction d'un nouveau parking reste toujours en traitement devant la Cour de justice. Le jugement devrait pourtant être bientôt rendu. C'est pourquoi l'assemblée

des locataires de la cité, annoncée en fin 2013 pour le début 2014, a été retardée par le comité des délégué-e-s des immeubles dans l'attente du jugement du tribunal, à moins qu'une actualité importante impose une rencontre générale avant cette échéance.

Consignation des loyers en attente

Le comité a aussi décidé de surseoir provisoirement à l'action de consignation de loyers en raison du retard des

travaux d'entretien courant des bâtiments pour ne pas multiplier les procédures et rester mobilisé sur l'essentiel.

Baisses de loyer individuelles

Dans l'intervalle, chaque locataire souffrant directement des défauts d'entretien peut agir directement pour faire valoir ses droits. Si le confort ne peut pas être amélioré sans entreprendre des travaux relativement lourds, il est toujours possible de demander – et d'obtenir – une réduction temporaire de loyer. En effet, le bail signé par les régies avec chaque locataire comprend un degré de confort (chauffage, eau chaude, ascenseur en état de

marche...) qui doit être honoré par le propriétaire. A défaut, il est justifié de réclamer une réduction de loyer puisque le logement loué ne correspond pas ou plus aux promesses inscrites dans le contrat. C'est si vrai que les tribunaux se sont déjà penchés à de nombreuses reprises sur de multiples défauts d'entretien. Il ressort de ces jurisprudences un «tarif» de réduction, dont notamment:

Exemples de réductions de loyer possibles en cas de défauts tirés de la jurisprudence

Température insuffisante (pour des locaux destinés à l'habitation, une température minimale de 20 degrés peut être exigée le jour et au minimum de 15 degrés entre 23 et 7 heures)

- | | |
|--|----------------------------|
| • Si moins de 18 degrés en hiver | réduction de 20% |
| • Si chauffage insuffisant, coupure d'eau chaude | réduction de 50% (minimum) |

Installations défectueuses

- | | |
|--|------------------|
| • Interphone hors d'usage; appartement au 4e étage | réduction de 5% |
| • Panne d'ascenseur; appartement au 4e étage | réduction de 10% |
| • Buanderie et local séchoir inutilisable | réduction de 10% |

(tiré du site Internet www.asloca.ch/sites/default/files/documents/reductions_de_loyer_en_cas_de_default.pdf)

Extrait de «Bon à savoir»:

2. Peut-on exiger une baisse de loyer en raison d'un défaut?

Oui. Le locataire peut exiger une réduction de loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259 d du Code des obligations, CO). Il n'existe pas de tarifs pour chiffrer la baisse, mais on peut se référer à la jurisprudence. En cas de refus, il est possible de saisir, gratuitement, l'autorité de conciliation en matière de bail (1).

Permanence juridique

Pour aider les locataires voulant réclamer une **réduction temporaire de loyer** pour des motifs de chauffage défectueux, d'eau chaude insuffisante ou de pannes fréquentes d'ascenseur, le comité des délégué-e-s de la cité Carl-Vogt et le comité de l'Association des habitant-e-s de la Jonction tiennent une **permanence de conseil et d'aide** le

25 février 2014 de 16 à 20 h

au café «Le Petit Raphaël», bd d'Yvoy 7
(anciennement «Le 102»)

Des informations complètes et des lettres-type seront disponibles sur place.

Association des habitant-e-s de la Jonction

p.a. Maison de quartier de la Jonction – case postale 204 – 1211 Genève 8
ahj@romandie.com – <http://ahjonction.blogspot.com/> – ccp 10-756885-0