

Un bail d'une durée d'un an pour éviter une contestation

LOGEMENT • Une famille genevoise s'est vu proposer un contrat à durée déterminée pour une location. Une pratique de plus en plus courante.

ERIC LECOULTRE

Noémie* vit avec son mari et leur bébé de 18 mois dans un trois-pièces au Grottes. Depuis trois ans, cette famille de la classe moyenne cherche un appartement plus grand, de préférence dans le quartier pour ne pas s'éloigner de la crèche. Le 31 mai dernier, Noémie et son conjoint pensent que leurs problèmes sont réglés lorsque la régie Pilet & Renaud leur attribue un beau quatre-pièces à la Servette, à la rue Schaub, pour un loyer de 2170 francs. Ils découvrent toutefois la combine en lisant le contrat de bail: sa durée est limitée à une année.

Le premier contact avec la régie est stressant. Ils sont priés d'accepter cet appartement et de commencer à payer dès le lendemain. Ils doivent ainsi résilier immédiatement le bail de leur logement actuel pour ne pas voir leur préavis de départ s'allonger. «Nous étions prêts à payer deux loyers pendant trois mois s'il le fallait», explique Noémie. Ils effectuent ces démarches avant d'obtenir enfin le contrat. La première clause stipule: «Le locataire est donc rendu attentif au fait que le bail prendra, sans autre, fin à l'expiration de la durée convenue par les parties», soit le 31 mai 2017. «Terme fixe, non renouvelable.»

Surpris, le couple contacte une employée de Pilet & Renaud qui les informe que le bail peut évidemment être prolongé au bout de quelques mois. Ce type de contrat est souhaité par le propriétaire de l'immeuble, afin de voir si tout se passe bien avec le nouveau locataire. «Je lui ai demandé si c'était pour éviter une contestation de loyer. J'ai obtenu un long silence», ajoute Noémie. Elle constate en effet que le prix de ce logement a augmenté de 21% par rapport au précédent bail, conclu en 2009, soit 344



L'appartement se situe au 48 rue Schaub, dans le quartier de la Servette. Le propriétaire de l'immeuble est une société anonyme. ELE

francs de plus par mois. Aucun travail de rénovation n'aurait été effectué. «On a vu les marques des cadres de l'ancien occupant sur les murs.»

Les jeunes parents refusent donc ces conditions et s'empresent d'annuler la résiliation de leur bail actuel. «Je n'étais par partie pour contester ce loyer car ce montant me convenait, ajoute Noémie. Mais je ne voulais pas prendre le risque de me retrouver à la rue avec mon enfant d'ici à un an. C'est une forme de chantage de la part de la régie.»

«Un abus de droit»

À l'Asloca, on constate cette pratique depuis 2008 environ (lire notre enquête du 2 mai 2012). Mais le phénomène s'est largement étendu ces trois dernières années, relève Christian Dandrès, avocat à l'Asloca. Et le nombre de régies à proposer

ces contrats à durée déterminée augmenté aussi.

Ce type de bail peut se justifier notamment quand le propriétaire prévoit des travaux ou envisage de louer un membre de sa famille. «Mais lorsque le motif consiste à éviter une contestation du loyer, ou d'autres litiges, ces contrats constituent un abus de droit.» Le nouveau locataire a la possibilité, pendant trente jours, de contester la clause qui limite la durée de son bail devant la justice.

«Les propriétaires ont toujours tenté de masquer les hausses de loyer survenant à chaque changement de locataire», ajoute Christian Dandrès. A une époque, beaucoup concluaient des baux, vrais ou non, très courts avec des connaissances, lorsqu'un appartement se libérait, afin que les futurs habitants ne puissent

pas voir le loyer effectivement payé auparavant. Les contrats à durée déterminée sont la nouvelle combine. Rappelons que, légalement, les loyers ne doivent pas permettre une marge trop élevée au propriétaire ou ne pas être trop chers par rapport à ceux du voisinage.

Une employée de Pilet & Renaud nous a confirmé que les contrats à durée déterminée étaient parfois demandés par certains propriétaires, «à cause de la multiplication des litiges» devant la justice et afin «de mieux connaître les locataires». Un membre de la direction devait nous rappeler, mais ne l'a pas fait. Idem pour le propriétaire, qui possède l'immeuble à travers une société anonyme. Nous avons joint son avocat, mais n'avons pas été recontactés. I

*Nom connu de la rédaction.



Une centaine de personnes ont dénoncé hier les constantes violations du droit du travail en Iran. S.J

Mobilisation pour les travailleurs iraniens

Les syndicats et partis d'opposition iraniens, soutenus par l'Union syndicale suisse et le Syndicat des services publics (SSP-VPOD), se sont mobilisés devant les Nations Unies ce lundi. Une centaine de personnes ont dénoncé les constantes violations du droit du travail ainsi que l'oppression du régime iranien face aux mouvements ouvriers et syndicaux indépendants.

Dans son discours, Jamshid Pouranpir, Iranien et membre de la SSP pointe l'hypocrisie de la délégation iranienne au sein de l'Organisation internationale du travail (OIT): «Ils tentent de faire croire qu'en Iran des changements positifs ont eu lieu et que les salariés iraniens ont des

conditions de vie meilleures, alors que la réalité est catastrophique.» Le pays, qui compte près de cinq millions de chômeurs, est le théâtre constant d'arrestations violentes et d'emprisonnements de militants syndicaux luttant simplement pour le droit de grève ou de protestation.

«Salaires inférieurs au seuil de pauvreté, travail des enfants, inégalités hommes-femmes sont autant de fléaux qui touchent la société iranienne», ajoute le militant. «Pourtant, l'OIT continue de fermer les yeux sur ces injustices, ce qui fait d'elle la première complice de ce régime oppresseur. Il faut que cela cesse.» SARAH JELASSI

EN BREF

CONFÉRENCE

Le tabou de la torture en Espagne

C'est l'un des tabous de la démocratie espagnole: la pratique de la torture, comme arme de répression antiséparatiste, continue d'être niée par les autorités malgré les multiples dénonciations onusiennes et des ONG. Pour «briser le silence», la CUAÉ, fédération des étudiants genevois, convie à une conférence ce soir à Uni-Mail (19 h). Sur le podium: l'avocat genevois Olivier Peter, conseil d'une victime emprisonnée en Suisse, et les Basques Lorea Bilbao, avocate, membre du Comité contre la torture (TAT), et Mikel Egibar, victime et témoin de tortures. BPZ

EN BREF

RÉTROSPECTIVE D'EXEM, CINQUIÈME VOLET

CAROUGE La Galerie Séries Rares accueille le cinquième volet de la rétrospective d'affiches et de tirages limités d'Exem. Intitulée *La Marque fatiguée*, l'exposition se partage en deux lieux, car outre la Galerie Séries Rares, la maison Teo Jakob exposera également des œuvres d'Exem. La rétrospective, qui a été lancée en 2014 avec *Le Grand Plongeon*, couvre à présent la période 2003-2006. Cette exposition s'accompagne de la publication du cinquième volume du catalogue raisonné entrepris par Ariel Herbez, tiré à 400 exemplaires signés et numérotés. L'occasion de (re)voir entre autres une affiche du feu Village alternatif du Salon du livre. «Résistances et effets boomerang» (2005). MOP

Jusqu'au 25 juin, Galerie Séries Rares (15, rue Vautier) et Teo Jakob (8, place de l'Octroi) à Carouge, je 9 juin dès 17h séance de dédicaces par Exem.

VACANCES POUR SENIORS

La fermeture d'un chalet choque une aînée

Le gel, dès 2017, des offres de vacances pour seniors au chalet Florimont, à Gryon (VD), a consterné l'une de ses pensionnaires, qui y a passé fin mai «une semaine idyllique». Ses éloges sont à la mesure de sa tristesse et de son incompréhension face à la décision de l'Hospice général, propriétaire de ce chalet depuis les années 1960.

Marianne Bret a ainsi adressé un courrier à l'Avivo, le lobby des aînés, pour inviter les milieux concernés à se mobiliser.

Pour rappel (*Le Courrier* du 31 mai), l'Hospice a annoncé qu'il comptait, pour des raisons budgétaires, concentrer ses ressources sur ses missions prioritaires que sont l'aide sociale et l'asile, dont le volume de prestations a doublé depuis 2008. Le personnel du chalet Florimont sera entièrement

réaffecté à l'autre maison de vacances exploitée par l'Hospice, la Nouvelle Roseraie à Saint-Légier (VD), qui verra son offre d'activités enrichie.

Ces établissements présentent un déficit croissant ces dernières années. Florimont est le premier concerné avec un déficit de 951 000 francs en 2015 (561 000 francs en 2010). L'Hospice explique que le taux d'occupation de ses maisons de vacances est en baisse constante, passant de 73% en 2010 à 61% en 2015 (59% pour Florimont). En cause: un accès aux loisirs beaucoup plus facile et multiple aujourd'hui que par le passé.

«Pourquoi supprimer ce qui peut faire du bien aux aînés (...)? Il y a certainement d'autres économies à faire», écrit pour sa part M^{me} Bret, qui ne minimise pas les besoins pour l'aide sociale et les migrants. Vice-présidente de

l'Avivo, Annette Zimmermann critique un cercle vicieux: «Plus on diminue l'offre, moins il y a de demandes.» Pour autant, l'Avivo, qui n'a pas reçu d'autres plaintes, ne compte pas partir au combat.

En 2007, pourtant, avec la Fédération genevoise des clubs d'aînés, elle avait lancé deux pétitions pour sauver le financement des maisons de vacances de l'Hospice général qui avait, déjà, ouvertement déclaré vouloir se recentrer sur ses missions prioritaires (*Le Courrier* du 17 février 2007).

Ces jours, le centre d'animation pour retraités de l'Hospice général a relevé quelques remarques de la part d'habités. L'Hospice pense que son second chalet pourra répondre à toutes les demandes. Quant à Florimont, il étudie comment il sera réaffecté. RACHAD ARMANIOS

FORMATION DES INSTITUTEURS EN TROIS ANS

Le PLR passe la vitesse supérieure

Le PLR a déposé un projet de loi pour imposer une formation des instituteurs en trois ans, contre quatre actuellement. Le texte prévoit une entrée en vigueur pour la rentrée 2018, comme l'a révélé l'agence Décaprod.

Ce cursus ne permettrait plus d'enseigner dans tout le niveau primaire. Les étudiants devraient choisir dès l'entrée en formation s'ils se destinent à la division élémentaire (1-4P) ou moyenne (5-8P). Ils pourraient toutefois devenir polyvalents en obtenant une formation complémentaire. Optionnelle, elle serait suivie en emploi, sur deux ans à mi-temps.

Ce projet de loi de Jean Romain fait suite au rapport du Conseil d'Etat (*Le Courrier* du 20 avril et du 2 mai) sur une motion du même député acceptée en plénière. Elle demandait, déjà, un cursus raccourci. Le gouvernement avait refusé,

calculant que les coûts ne seraient pas diminués, en raison de surcoûts pour la formation continue notamment. La cheffe de l'Instruction publique, Anne Emery-Torracinta, a, en vain, fait un pas vers ses adversaires en acceptant de renforcer l'aspect pratique de la formation.

Mais, pour Jean Romain, il n'y a aucune raison de retarder l'entrée sur le marché de l'emploi alors que partout ailleurs la formation se fait en trois ans. Et cela pour ne pas être mieux formés au final, à lire le projet de loi qui épingle une première année actuellement «trop théorique».

Selon le projet de loi, le coût de la formation sera éventuellement identique dans le bilan financier, mais il sera réduit d'un quart pour les familles entretenant leurs enfants en étude.

RACHAD ARMANIOS