

180'000 biens immobiliers sur homegate.ch

X homegate.ch
Le portail de l'immobilier

Le design suisse récompense les nouveaux talents romands

Page 5

Le conseil du notaire: bien utiliser la cédula hypothécaire

Page 6

GP VESSY



3 1 villa contemporaine
220 m² utiles, 4 ch., jardin, garage.
Finitions haut standing. Fr. 1'950'000.-
Agence Gérard Paley et Fils SA
022 899 18 00

Immobilier

Spécial **Locaux commerciaux**

Tribune de Genève

Vente **Page 14**

Location **Page 17**

Commercial **Page 9**

Petites annonces **Page 19**

Eviter les expulsions

Chaque année à Genève, des centaines de requêtes en évacuation sont déposées devant la justice par des bailleurs dont les locataires ne paient plus le loyer. La Ville et la section cantonale de l'USPI s'associent pour prévenir ces situations



Lire notre dossier spécial en pages 2, 3 et 4

PUBLICITÉ

GENÈVE



CORSIER
3 5 villas d'architecte HPE
Env. 150 m² habitables, cuisine/salle à manger, séjour, patio, 3 chambres, 2 salles d'eau.
Livraison premier semestre 2014.
Prix de CHF 1'690'000.- à CHF 1'790'000.-

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.
T. 058 810 30 20 - vente@spg.ch
www.spg.ch - alertes mail online

CHRISTIE'S version mobile
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Groupe SPG-RYTZ

GENÈVE

EXCLUSIVITÉ



PLAN-LES-OUATES
Duplex de 6 pièces
En excellent état, cadre verdoyant et calme.
4 chambres, cuisine équipée.
Jardin, terrasse et parking.
CHF 1'650'000.-

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.
T. 058 810 30 20 - vente@spg.ch
www.spg.ch - alertes mail online

CHRISTIE'S version mobile
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Groupe SPG-RYTZ

GENÈVE



BERNEX
2 7 appartements neufs de haut standing.
Surface habitable de 126 m² à 274 m²
3 chambres, grandes terrasses.
Situation calme, finitions de qualité.
Prix de CHF 1'881'100.- à CHF 2'963'000.-

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.
T. 058 810 30 20 - vente@spg.ch
www.spg.ch - alertes mail online

CHRISTIE'S version mobile
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Groupe SPG-RYTZ

VAUD



NYON
Idéalement situées au cœur de la ville
A deux pas de la gare
2 surfaces administratives dans un immeuble résidentiel.
Places de parc extérieures et intérieures.
Dès CHF 690'000.-

RYTZ & CIE S.A. - VENTE
T. 058 810 36 10 - vente@rytz.com
www.rytz.com - alertes mail online

CHRISTIE'S version mobile
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Groupe SPG-RYTZ

Perte de logement

Politiques et professionnels de l'immobilier se mobilisent

La Ville et l'USPI-Genève s'associent pour éviter la perte de logement en cas de loyers impayés

Fabrice Breithaupt

À Genève, en 2012, 962 requêtes en vacuation ont été déposées devant le Tribunal des baux et loyers (TBL) par des bailleurs contre leurs locataires qui ne payaient plus le loyer de leur logement. L'instance a rendu 454 jugements. Et la police cantonale a procédé à 209 expulsions de locataires (*lire aussi en page 4*).

C'est pour éviter d'en arriver à une telle extrémité que la Ville de Genève, en partenariat avec la section cantonale genevoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Genève), a lancé deux nouvelles mesures préventives. L'Hospice général, Caritas et le Centre social protestant sont associés à cette démarche.

Informé et prévenu

La première initiative consiste à diffuser un dépliant d'information pratique destiné au grand public. Intitulé *Avis aux locataires*, le flyer est envoyé systématiquement à tout locataire en situation de défaut de paiement de son loyer, en même temps qu'une mise en demeure. Il invite les personnes en difficulté avec leur bailleur à s'orienter vers l'un des 19 Centres d'aide sociale (CAS; *lire l'encadré en page 4*) que compte le canton, Centre qui va leur permettre de trouver une solution. Le document est distribué par les régies privées et publiques. Pour toucher le plus grand nombre, il est réalisé de manière simple, dans un style très visuel et est traduit en douze langues.

La seconde initiative lancée par les autorités s'adresse plus spécifiquement aux professionnels de l'aide sociale. Il s'agit d'un mémoire qui rappelle l'ensemble des aides financières disponibles auprès des différentes structures sociales et leurs modalités d'octroi. Le document aide les travailleurs sociaux à orienter plus rapidement les demandes urgentes relatives aux arriérés de loyers. Il sera prochainement diffusé aux associations concernées.

Cette démarche vise trois objectifs. Le premier est d'informer les locataires qui accuseraient un retard dans le

À Genève, en 2012, 209 expulsions de locataires ne payant plus le loyer de leur logement ont été effectuées par la police cantonale, et 141 autres ont été réalisées depuis le début de cette année.

«Le logement est un pivot central dans la vie, c'est un besoin fondamental pour l'humain»

Esther Alder
Conseillère administrative,
Ville de Genève

«En cas de difficulté à payer son loyer, les gens en situation financière précaire ne savent pas vers qui se tourner»

Flavio Brisotto
Président de l'USPI
Genève

paiement de leur loyer sur les structures d'aides existantes. «Les personnes en situation financière précaire ne savent pas comment réagir ni vers qui se tourner lorsqu'elles se trouvent face à des difficultés à payer leur loyer, constate Flavio Brisotto, président de l'USPI Genève. En transmettant le formulaire *Avis aux locataires*, les membres de notre association contribuent à améliorer l'information sur la manière de réagir en cas de difficulté.»

Aides disponibles peu utilisées

Le deuxième objectif est d'inciter ces mêmes locataires à ne pas hésiter à utiliser les aides proposées à Genève. «Les professionnels du domaine et les travailleurs sociaux constatent que les

aides financières existantes sont moins connues et/ou trop tardivement sollicitées», relève Esther Alder, Conseillère administrative verte de la Ville, en charge du Département de la cohésion sociale et de la solidarité (DCS), l'origine de ces deux initiatives. «Le non-recours aux aides sociales disponibles est un problème. Les raisons sont variées: mauvaise compréhension de la langue française, crainte de l'administration ou peur pour certaines familles que des difficultés financières puissent remettre en question la garde de leurs enfants», explique l'élue (elle-même ancienne assistante sociale), qui fait du logement (en particulier le logement social et celui d'urgence) l'une des priorités de son mandat politique.

«Le logement est un pivot central dans la vie, c'est un besoin fondamental pour l'humain», souligne-t-elle.

La responsable rappelle que la Ville offre diverses prestations sociales aux personnes en difficulté (par rapport à leur loyer, notamment). Celles-ci consistent en des aides financières ponctuelles (325 000 francs ont été distribués en 2012 par exemple à 170 familles), un soutien social pour les locataires de la Grande Genève immobilière municipale (GIM) qui rencontrent des difficultés, ainsi qu'un repêchage dans le cadre des Permanences immédiates, organisées chaque année dans les quartiers par le Service social.

Le troisième et dernier objectif est en fait le but final visé par ces mesu-

Commentaire

Fabrice Breithaupt
Journaliste

Prévenir plutôt que guérir

La vie est un sport d'endurance. Son parcours est semé d'obstacles. À un moment ou un autre, la chute est inévitable. Le plus grave n'est pas l'échec. Il est plutôt de ne pas réussir à se relever, ou de se relever avec des blessures si importantes qu'elles vont handicaper l'individu pour le reste de son parcours ici-bas. Un licenciement, un divorce, la perte d'un être cher, un mauvais placement financier, des dettes devenues trop lourdes, une maladie ou un accident grave, les raisons de tomber sont multiples. Les conséquences peuvent être tout aussi variées. L'une des plus fréquentes, lorsqu'on est locataire, est de ne plus pouvoir payer le loyer de son logement. Avec le risque de se voir expulsé. Perdre son habitat constitue un traumatisme particulier. D'abord, parce que disposer d'un toit au-dessus de sa tête répond à un besoin de sécurité physique, contre les aléas du temps surtout. Ensuite, parce qu'avoir un chez-soi, un espace privé dans lequel se reposer et se ressourcer, répond à un besoin psychologique profondément enraciné en chacun de nous. Enfin, parce qu'un logement personnel organise et entretient ses relations répondant à un besoin social. Ne pas (plus) avoir de logement représente donc une mise en danger

physique, psychologique et social. La nouvelle initiative lancée par la Ville de Genève (*lire ci-contre*), en collaboration notamment avec la section cantonale de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Genève), peut a priori sembler futile: distribuer un dépliant d'information aux foyers qui, en raison d'un retard dans le paiement de leur loyer, risquent de se voir expulsés de leur logement. Mais ce n'est qu'à priori. Car le but est de prévenir et d'éviter l'expulsion, en indiquant aux locataires en difficulté financières où s'adresser pour obtenir une aide, avant que le problème ne s'enlise. D'autant que Genève propose diverses structures et prestations financières pour ce faire. Mais que beaucoup ne connaissent pas et/ou n'osent pas demander. C'est qu'avoir des problèmes d'argent est toujours aussi difficile à vivre dans un territoire réputé riche comme le nôtre. Ce dépliant donne donc une clé qui peut contribuer à verrouiller des situations parfois difficiles pour durer et d'agir, avec son lot de conséquences économiques et sociales pour les personnes concernées comme pour la collectivité. Une clé à saisir. Avant qu'il ne soit trop tard. Et que ce ne soit celle de son logement dont il faille se dessaisir...

res: prévenir la perte du logement, en agissant en amont, avant que des difficultés financières passagères, entraînant une impossibilité de payer son loyer, ne provoquent une expulsion du locataire. D'autant que cette situation engendre un impact, aussi bien pour l'expulsé que pour la collectivité.

Conséquences psycho-sociales

«En cas de vacuation, les solutions de relogement sont insuffisantes», indique Esther Alder. Actuellement, la Ville met à disposition 86 logements-relais qui sont gérés par l'Unité logement temporaire du Service social. En 2012, 161 personnes ont été hébergées dans ce dispositif. «L'objectif est de porter à 300 le nombre de ces loge-

ments, en comptant le projet de logements modulaires qui est actuellement en phase d'étude finale par le Conseil administratif».

«En outre, reloger en urgence en hébergement temporaire est de chez elle revient sur le moyen/long terme plus cher que payer le loyer d'un logement classique», ajoute la cheffe du DCS. Sans compter l'impact psychosocial: «La perte du logement entraîne une précarisation sociale et financière. Déplacer une famille signifie bien souvent changer les enfants d'école, les couper de leur réseau social et met en péril de liens parfois fragiles.»

Suite en page 4

Loyer impayé et risque d'expulsion: ce que dit la loi

Suite des pages 2 et 3

La procédure d'évacuation d'un locataire par son bailleur peut-être longue et coûteuse pour les deux parties

En application du contrat-cadre romand, le loyer d'un logement et les frais accessoires sont payables par mois d'avance.

Le montant du loyer mensuel doit être disponible sur le compte (bancaire ou postal) du bailleur (propriétaire ou régie) le premier jour du mois. Cela implique qu'il ne faut pas verser le loyer le dernier jour du mois. Car il s'écoule toujours quelques jours entre le moment où le versement du locataire est effectué et le moment où le compte du bailleur est effectivement crédité de la somme.

En cas de retard, le bailleur peut adresser un rappel au locataire. Il peut aussi lui envoyer une mise en demeure avec un délai de trente jours pour s'acquitter du loyer impayé. Dans cette hypothèse, il doit avertir le locataire qu'à défaut de paiement, son bail sera résilié. Ce courrier ayant un coût, le bailleur est autorisé à facturer des frais de 10 francs par missive.

Le bailleur est aussi autorisé à réclamer au locataire un intérêt de retard, en plus du règlement du loyer. A défaut d'intérêt conventionnel, la loi fixe le taux de l'intérêt de retard à 5% l'an. Cet intérêt peut être réclamé au locataire par le bailleur dès le lendemain de l'échéance, soit dès le premier du mois.

Si le locataire ne s'est toujours pas exécuté à la fin du délai de trente jours, le bailleur peut résilier unilatéralement le contrat de bail de manière anticipée, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

En pareil cas, le locataire peut contester la validité de la résiliation de son bail devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, qui tentera de trouver un accord entre les parties. Cette procédure est gratuite, chaque partie devant supporter toutefois ses frais d'avocats ou de mandataire. A noter que la partie qui perd n'est pas contrainte de rembourser les frais de défense engagés par la partie gagnante.

Si la validité de la résiliation du bail est confirmée par les Tribunaux et/ou si le locataire n'a pas quitté les locaux à l'échéance de la résiliation, le bailleur doit entamer une procédure d'évacuation auprès du Tribunal des baux et loyers (TBL).

Une fois le jugement en évacuation prononcé, le TBL ordonne, sur re-



Se faire expulser de son logement représente toujours un choc. AP

Expulsion: les profils à risque

Le Département municipal de la cohésion sociale et de la solidarité (DCS) de la Ville de Genève met en évidence trois catégories de population sujettes au risque d'expulsion pour retard dans le paiement du loyer de leur logement:

1- Les personnes en situation

de précarité ponctuelle, après un «accident de parcours» (divorce, chômage, maladie, dépression) ou ayant des entrées d'argent irrégulières.

2 - Les individus insolubles qui sont pris dans la spirale de l'endettement.

3 - Les personnes qui privilégient

d'autres dépenses. **F.B.**

En cas de problèmes, réagissez vite!

Les problèmes d'argent, même passagers, touchent beaucoup de monde. En avoir n'est donc pas honteux.

En cas de souci, si on évalue que le paiement de tout ou partie du loyer de son logement risque d'être difficile sur une certaine période, le mieux est d'avertir le plus rapidement possible son bailleur pour obtenir de lui un arrangement et, parallèlement, de demander une

aide à l'un des 19 Centres d'action sociale (CAS) de Genève, qui dépendent de l'Hospice général. Nombre de communes du canton en disposent d'un ou de plusieurs. Leur adresse, leurs coordonnées téléphoniques et leurs horaires d'ouverture respectifs peuvent être consultés sur le site internet officiel de l'Hospice général: www.hospicegeneral.ch, ou par téléphone 022 420 52 00. **F.B.**

quête du bailleur, l'exécution forcée du jugement en évacuation. A ce stade, le recours à la police peut-être décidée par le TBL.

Parallèlement à la procédure en évacuation, le bailleur peut entamer une procédure de recouvrement pour les loyers impayés jusqu'à la date de résiliation du bail, ainsi qu'une indemnité pour occupation illicite pour la période courant de la date de résiliation du bail jusqu'à la date d'évacuation effective du logement par le locataire.

Au final, la procédure d'expulsion (à compter de la résiliation du bail jusqu'au recouvrement total des loyers impayés) peut durer de plusieurs semaines à plusieurs mois, selon les cas.

En cas de difficultés financières, il est donc vivement recommandé de payer son loyer en priorité. Si cela n'est pas possible, il est conseillé de prévenir son bailleur pour essayer de trouver avec lui un arrangement (du type paiements échelonnés) ou demander un soutien à l'un des Centres d'action sociale (CAS; lire l'encadré ci-contre) présents dans le canton de Genève. Dans le cas contraire, le locataire prend le risque d'être expulsé de son logement.

Or, cette situation a des conséquences aussi désagréables que dommageables pour les deux parties. Le locataire risque d'engendrer une dette qui peut se révéler importante. De plus, la recherche d'un nouveau logement sera pour lui compliquée en raison des poursuites dont il fait l'objet. De son côté, le bailleur, mis à part les frais de procès qu'il doit supporter, perd momentanément des rentrées d'argent en raison des loyers impayés et devra assumer les charges afférant à l'immeuble. Et, s'il ne le peut pas, il risque à son tour de se retrouver lui-même en défaut de paiement face à ses propres créanciers.

Fabrice Breithaupt

**Tribune
de Genève**

Immobilier

Supplément paraissant le mardi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Pierre Ruetschi

Rédaction

Fabrice Breithaupt,

tél. 022 322 38 27

fabrice.breithaupt@tdg.ch

Courriel

immo@tdg.ch

Annonces immobilières

Gregory Pavoni, tél. 022 322 34 23

gregory.pavoni@sr.tamedia.ch

Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58