

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 94 (2022)

**Heft:** 4

**Artikel:** Les locataires face aux hausses liées à la crise énergétique

**Autor:** Steiner, Pascal

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1029656>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 19.02.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# LES LOCATAIRES FACE AUX HAUSSES LIÉES À LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

En raison de la situation géopolitique actuelle, l'inflation se fait ressentir et les prix de l'énergie ne cessent d'augmenter. En Suisse, près de 60% de l'électricité est produite sur le territoire national. L'importation des 40% restants met le budget des ménages à rude épreuve. Quelles conséquences pour les locataires?

PASCAL STEINER, AVOCAT, CURRAT & ASSOCIÉS, AVOCATS

L'époque où l'énergie était disponible en abondance et à un prix abordable semble être révolue. Du moins sur un court terme. A plus longue échéance, en revanche, la crise actuelle représente une opportunité. Face à la hausse notable des prix du chauffage et de l'électricité, le Conseil fédéral n'a pas jugé nécessaire, en l'état, d'adopter des mesures pour soulager les ménages face à l'augmentation de ces charges. Les prix de l'énergie ne cessent donc d'augmenter et aucune amélioration n'est à prévoir, bien au contraire. Dans le contexte actuel, les Services industriels genevois ont estimé une possible augmentation du prix de l'électricité d'environ CHF 6.20 de plus par mois pour un appartement de trois pièces. Cet accroissement pèse tout particulièrement sur les locataires. Ainsi, pour l'ASLOCA Genève, il n'est pas admissible que les locataires trinquent en raison de la présente crise énergétique<sup>1</sup>. Si l'augmentation des charges sont prévisibles dans le droit du bail, le montant du loyer n'est pas censé être modifié en raison de l'inflation.

Concrètement, les charges sont les frais entraînés par l'usage d'un bien loué. Dans les charges «traditionnelles» sont pris en compte les frais de chauffage et d'eau chaude, l'eau et les eaux usées, l'éclairage des parties communes, le gardiennage et l'entretien de l'environnement y compris le déblaiement de la neige. Ainsi, face à la situation actuelle, les frais de chauffage, d'eau chaude et d'éclairage sont les frais qui sont principalement visés par l'inflation et la crise énergétique.

## Méthodes de facturation de charges

Afin de calculer les charges, deux systèmes sont possibles. Le premier système, le plus répandu en pratique, est le paiement d'acomptes. Les locataires s'acquittent d'un acompte mensuel payable à l'avance en plus du loyer. Avec ce système, le bailleur est dans l'obligation de facturer les coûts effectifs chaque année. Ainsi, chaque locataire reçoit en fin d'année un décompte des acomptes versés et des frais réels. Dans l'hypothèse où les frais réels sont supérieurs aux acomptes versés, le bailleur facture la différence au locataire. Dans le cas contraire, le crédit revient au locataire.

Le second système consiste en un paiement forfaitaire des charges. Dans ce système, l'obligation de paiement par facture disparaît. Les charges sont acquittées avec le paiement du forfait et cela même si les frais réels sont plus élevés que le forfait, le bailleur ne pouvant, dans un tel cas, facturer la

différence au locataire. A l'inverse, si le forfait a été surestimé par rapport aux frais réels, aucun remboursement au locataire n'est effectué. Afin de déterminer le montant forfaitaire, le bailleur se fonde sur des valeurs empiriques sur les trois dernières années. Les locataires peuvent ainsi toujours s'adresser au bailleur afin de consulter les factures pour vérifier que le montant forfaitaire requis soit adapté.

## Contrat muet sur la méthode

En l'absence de mention expresse dans le contrat de bail, le locataire est en principe soumis au système du paiement d'acomptes. Rappelons de plus un principe général du droit des contrats: «in dubio contrat stipulatore», ce qui signifie qu'en cas de doute dans l'interprétation d'un contrat, il y a lieu de l'interpréter au détriment de la partie qui a rédigé ladite clause. Dans le cas d'une relation bailleur/locataire, l'application de ce principe favorise très fréquemment le locataire, le bailleur étant en général le rédacteur du contrat de bail.

## Diverses solutions

Face à une telle situation énergétique, le président de l'ASLOCA suisse<sup>2</sup> a déclaré incompréhensible que le Conseil fédéral ait jusqu'ici rejeté toute demande pour venir en aide aux ménages vulnérables et regrette qu'aucune des solutions proposées n'aient trouvé d'oreilles attentives. Certaines solutions résideraient par le biais d'une allocation énergétique pour les ménages les plus touchés, ou par l'introduction de décomptes individuels de frais de chauffage, voire encore par l'adaptation de prestations complémentaires.

En raison de l'urgence de la situation et de l'absence de réaction du Conseil fédéral, sept nouvelles interventions ont été déposées au Parlement au cours de la session d'automne 2022. Ces dernières visent toutes à renforcer la protection des locataires face à la hausse massive des prix de l'énergie. Dans les différentes motions et autres textes ainsi déposés, on trouve notamment une motion pour une allocation énergie visant à soulager les locataires ainsi que les familles à revenus modestes<sup>3</sup> (1); une motion pour une information claire et

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique «Question juridiques» pour un prochain numéro? Alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à [questionjuridique@habitation.ch](mailto:questionjuridique@habitation.ch).



## Des problèmes avec votre chauffage au sol? Une analyse vous apporte de la clarté.

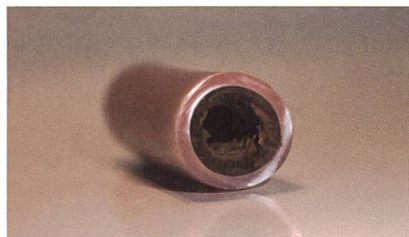
**Les chauffages au sol vieux de plus de 30 ans doivent faire l'objet d'une analyse. En effet, nombreuses sont les anciennes conduites de chauffage au sol qui sont fabriquées à partir de plastique. Elles se fragilisent et s'encrassent avec le temps. Si vous ne réagissez pas à temps, les conséquences peuvent être coûteuses. Voilà pourquoi il est fortement conseillé de réaliser une analyse préventive.**

### Les conduites de chauffage au sol se fragilisent

Les chauffages au sol garantissent confort et gain de place. Néanmoins, la distribution de chaleur invisible prend de l'âge. Elles se fragilisent et s'encrassent, les deux causes principales de la perte d'efficacité des systèmes de chauffage au sol. Si les problèmes ne sont pas identifiés à temps, les dommages sont la plupart du temps irréparables. Ces problèmes touchent plus particulièrement les systèmes installés entre 1970 et 1990, car, à l'époque, les conduites étaient généralement fabriquées en matière plastique simple. Ces dernières se fragilisent avec le temps.

### Des sols froids. Que faire?

Lorsque votre chauffage au sol ne vous fournit plus les performances souhaitées, que certaines pièces restent froides et que la régulation ne fonctionne pas correctement, il est préférable de faire intervenir un spécialiste. Ce dernier devra inspecter l'installation sur place dans les moindres détails.



Conduite de chauffage au sol fragilisée et encrassée.

### De la clarté grâce à l'analyse

Il est impératif d'analyser l'ensemble des composants et d'évaluer les résultats sur la base de valeurs indicatives normalisées de la SICC. Ce n'est qu'après une analyse complète que vous connaîtrez clairement l'état réel de votre chauffage au sol. Une telle

analyse peut déjà être effectuée pour quelques centaines de francs et permet de déterminer formellement la faisabilité d'un assainissement.

### Couche protectrice contre le vieillissement

La version originale pour l'assainissement des conduites par l'intérieur à l'aide d'un revêtement intérieur a été commercialisée en 1999 par Naef GROUP. Elle permet d'assainir les chauffages au sol existants sans travaux de chantier. Le revêtement intérieur sert ici d'enveloppe protectrice pour éviter toute fragilisation supplémentaire.

### Assainir au lieu de rincer

Depuis quelques années, divers prestataires proposent également des rinçages ou encore des procédés de nettoyage. Il est important de savoir que ces alternatives ne permettent pas de résoudre le véritable problème, à savoir la fragilisation du matériau de la conduite. En revanche, le HAT-System permet d'assainir réellement le chauffage au sol.

### 10 ans de garantie avec la version originale

Le HAT-System est le seul procédé d'assainissement des conduites par l'intérieur garantissant l'étanchéité à l'oxygène conformément à la norme DIN 4726 des conduites en plastique équipant les chauffages au sol. Il arrête ainsi le vieillissement. De cette manière, le prolongement de la durée de vie des conduites est garanti. En parallèle, tous les autres composants essentiels du chauffage au sol sont entretenus ou remplacés. La désidérabilité de la version originale est mise en valeur par une garantie de 10 ans.



Le HAT-System est utilisé depuis 1999.

### Réserver une analyse préventive

L'analyse d'état est réalisée sur place par un spécialiste de Naef GROUP. Les coûts s'élèvent à **CHF 390.-** (TVA comprise). L'analyse comprend un relevé de l'état actuel selon les directives en vigueur et des conseils sur les mesures à prendre.

Oui, je souhaite en apprendre davantage. Contactez-moi sans engagement.

Nom

Prénom

Rue

NPA/lieu

Année de construction du bien

Téléphone

E-mail

Date

Signature

Habitation, 2022



Veillez renvoyer le talon ou appeler.  
Naef GROUP  
Route de l'Industrie 15, 1860 Aigle  
Tél.: +41 24 466 15 90  
Adresse e-mail: [info@naef-group.com](mailto:info@naef-group.com)  
[www.chauffageausol.ch](http://www.chauffageausol.ch)



**Naef**

Assainissement des conduites par l'intérieur

GROUP | Leader en Suisse depuis 1985 avec l'original

transparente des charges énergétiques auprès des locataires<sup>4</sup> (2); un postulat pour l'accélération de l'installation de compteurs individuels de chauffage et d'eau afin de mieux maîtriser notre consommation d'énergie<sup>5</sup> (3); une motion pour un réajustement des prestations complémentaires familles<sup>6</sup> (4), etc.

### Proposition de l'ASLOCA

L'association de défense des locataires refuse que les locataires paient leur électricité 22% plus cher dès janvier 2023. Ainsi, elle propose qu'un fonds soit créé, financé par l'Etat ou les Services industriels genevois par un crédit de l'Etat ou des bénéficiaires des Services industriels genevois afin de lisser les fluctuations des prix<sup>7</sup>. La motivation de cette proposition réside notamment dans le fait que malgré la flambée des prix des énergies et d'importants investissements de la part des SIG, la régie cantonale avait clôturé son exercice 2021 avec un bénéfice de 7,4 millions de francs.

### Conseils aux locataires

L'association des locataires estime qu'au total les charges risquent d'augmenter en moyenne d'environ CHF 1200.– par ménage dès l'année prochaine, et cela quand bien même les locataires n'ont aucun pouvoir décisionnel par rapport au type de chauffage utilisé dans leur immeuble (gaz, mazout, etc.) Afin d'éviter de trop grands décomptes de charges en fin d'année, il est recommandé aux locataires d'avoir une attitude proactive face à une telle hausse en demandant, par exemple, une augmentation progressive des acomptes de charge. A titre de rappel, il ne faut pas oublier qu'en cas de non-paiement des frais de chauffage, les locataires peuvent s'exposer au risque de résiliation du contrat de bail pour défaut de paiement. Face à la problématique de l'augmentation des charges, diverses propositions en plus de celles évoquées ci-dessus ont également été formulées, dont notamment une demande de prolongation temporaire des délais de paiement des charges, repoussant ceux-ci de trente à nonante jours, afin de mieux protéger les locataires contre la perte de leur logement. Une autre idée exige une protection contre les résiliations pour les locataires privés et commerciaux qui ne pourraient pas s'acquitter de leurs charges. Parmi les autres propositions effectuées, une exige l'introduction d'un plafond pour les frais de chauffage et d'eau chaude.

Il est en tout état recommandé d'avoir un dialogue constructif entre bailleurs et locataires, notamment au sujet de la baisse des températures, et ce par le biais, entre autres, d'assemblées des locataires. L'ASLOCA n'est pas à proprement

parler contre une réduction des températures, dont on sait qu'elles sont souvent excessives. Toutefois, il y a lieu de relever et de mettre en garde qu'un appartement dont la température tombe en dessous de 18 degrés constituerait un défaut de la chose louée au sens du droit du bail donnant potentiellement droit à une réduction de loyer.

### Assainissement des immeubles

Dans la volonté de faire des économies et de lutter activement contre la hausse des prix, une initiative vise à encourager les travaux d'isolation thermique et de pousser à l'abandon des énergies fossiles dans le parc immobilier, sans toutefois pénaliser les locataires par le biais d'augmentation des loyers<sup>8</sup>. En définitive, nous ne savons pas encore à quoi nous allons faire face cet hiver et à quoi ressemblera la sécurité d'approvisionnement énergétique. En revanche, face à une situation où nous n'avons guère le choix, nous sommes toutes et tous capables d'économiser de l'énergie et de l'argent en modifiant sensiblement notre comportement en réduisant notre consommation. ■

<sup>1</sup> Carlo Sommaruga, in communiqué de presse de l'ASLOCA, publié le 6 octobre 2022.

<sup>2</sup> Carlo Sommaruga, op.cit.

<sup>3</sup> Motion Jessica Jaccoud.

<sup>4</sup> Motion Laurent Balsiger.

<sup>5</sup> Postulat Jean Tschoopp.

<sup>6</sup> Motion Sébastien Cala.

<sup>7</sup> Lorraine Falser, in «24 heures», Crise énergétique: L'Asloca refuse que les locataires paient leur électricité 22% plus cher.

<sup>8</sup> Lorraine Falser, op.cit.