

Tribunal criminel de Rumine

Procès du Logement

Samedi 7 novembre 2026

ACTE D'ACCUSATION

Dossier N°: PE26.676.767-XRU

(à rappeler dans toutes vos correspondances)

Enquête dirigée contre **le Logement** pour les infractions citées dans le présent acte d'accusation.

Identité complète du prévenu

Le Logement, fils du besoin de protection des êtres humains et de la propriétaire foncière, né dans sa forme actuelle – à savoir celle d'un lieu de vie permanent – vers 10'000 av. J.-C., ressortissant suisse et citoyen du monde, époux du rendement immobilier, domicilié partout mais résidant principalement c/o Swiss Life AG (General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich).

Défenseure de choix: Me Priscille RAMONI

Réquisition des parties (art. 318 CPP)

Aucune

L'ACCUSATION

est engagée par-devant le **Tribunal criminel de Rumine** en raison des faits suivants :

Préambule

Le logement désigne des locaux à usage d'habitation. Il est également connu sous les alias suivants : appartement, maison, villa, studio, chambre meublée ou non, PPE, bien immobilier, etc. Longtemps simple abri destiné à protéger les êtres humains des intempéries et des dangers extérieurs, il s'est progressivement développé et occupe désormais une place centrale dans l'économie suisse. Il exerce une activité particulièrement importante dans le secteur locatif, deux tiers environ des Suissesses et des Suisses étant locataires. Précisons ici que c'est l'activité du prévenu dans le secteur locatif, aux mains notamment de propriétaires institutionnels (fonds d'investissement, banques, assurances, caisses de pension, etc.), qui fait l'objet de la présente accusation.

Activité délictueuse

Le Logement est accusé d'avoir transformé une nécessité humaine fondamentale en instrument d'exploitation économique et d'avoir, à répétées reprises, fait primer cette logique économique sur la santé de ceux qui l'habitent.

1. Le Logement a, durant des millénaires, rempli une fonction aussi simple qu'essentielle : offrir aux êtres humains un endroit où vivre et se protéger. Cette mission originelle a pourtant progressivement été abandonnée au profit d'un seul autre objectif : générer des profits, maximiser les rendements locatifs. Le logement a ainsi épousé le rendement immobilier. De cette union sont nés les loyers abusifs, ainsi que l'exploitation de la gêne des locataires et de leur situation de dépendance.

Compte tenu de cet objectif et profitant de la pénurie de son offre, le Logement exploite désormais systématiquement la situation de faiblesse de celles et ceux qui ont besoin d'un toit pour leur imposer des loyers excessifs, totalement disproportionnés. Il est à cet égard notoire que les locataires, craignant qu'un logement ne leur soit pas attribué ou que leur bail soit résilié, n'osent pas faire valoir leurs droits de protection contre les loyers abusifs. Les loyers ont ainsi augmenté de plus de 30% depuis 2005, alors que les taux d'intérêt n'ont quasiment fait que baisser. L'instruction a en outre permis de démontrer que les locataires ont payé 78 milliards de trop entre 2006 et 2021, et que 40% d'entre eux consacrent plus de 30% de leurs revenus aux loyers.

Il ne s'agit pas de quelques cas isolés, mais bien d'un système qui transforme la nécessité de se loger en source d'enrichissement illégitime. Dans les régions connaissant une pénurie d'objets à louer, les personnes cherchant à se loger se retrouvent dans une situation de dépendance. Le message donné par le Logement est le suivant : « Payez ce loyer ou vous serez à la rue. » En d'autres termes, le Logement profite de la situation de faiblesse des locataires pour les menacer d'un dommage sérieux. Ainsi, s'ils sont théoriquement libres de signer ou non un contrat de bail au loyer fixé, les locataires sont en réalité contraints d'accepter de le conclure aux conditions imposées, même si elles sont abusives et contraires au droit du bail. Au surplus, les locataires ne sont désormais plus libres de quitter leur logement pour déménager dans un autre, au risque de voir les loyers dont ils doivent s'acquitter encore augmenter.

Par ces faits, le Logement paraît s'être rendu coupable d'extorsion et chantage par métier (art. 156 al. 1 et 2 CP), subsidiairement d'usure par métier (art. 157 al. 1 et 2 CP) et de contrainte (art. 181 CP).

2. Le Logement ne se contente pas de porter atteinte au porte-monnaie de ses occupants. Il porte également atteinte à leur santé, allant même jusqu'à mettre leur vie en danger, ceci sans aucun scrupule. Alors même que sa fonction première est de protéger les êtres humains et de leur apporter la sécurité, le prévenu fait régulièrement l'inverse. L'instruction a mis en évidence que de très nombreux locaux sont affectés de défauts, parfois graves, comme des moisissures, une humidité excessive ou des températures trop élevées.

Certains locataires sont ainsi contraints de vivre dans des locaux insalubres pendant des mois, voire des années, sans qu'il ne soit remédié aux défauts, bien qu'ils soient parfaitement connus et dont les conséquences sur la santé d'autrui ne peuvent être sérieusement ignorées. En tout état de cause, le Logement s'accommode des lésions causées aux locataires et des risques pour leur vie et leur santé. De surcroît, bien que les défauts ne soient pas éliminés, les locataires sont contraints de continuer à payer leurs loyers, *a fortiori* des loyers abusifs, au risque sinon de se retrouver sans toit. Ainsi, le raisonnement du Logement est le suivant : « Réparer coûte de l'argent, ne pas réparer continue d'en rapporter. Alors à quoi bon réparer ? » Difficile d'y voir autre chose qu'un profond mépris pour la vie d'autrui qui heurte la morale.

- a) **Les locataires suisses ont déposé plainte le 21 novembre 2022.**
- b) **Par ces faits, le Logement paraît s'être rendu coupable de lésions corporelles simples (art. 123 al. 1 CP), subsidiairement de lésions corporelles par négligence (art. 125 CP), ainsi que de mise en danger de la vie d'autrui (art. 129 CP).**

RÉQUISITIONS DU MINISTÈRE PUBLIC

Le Ministère public demande à être cité aux débats lors desquels il présentera ses réquisitions. Le Parquet interviendra en la personne du Procureur soussigné.

Le Procureur :

Xavier Rubli