

Tribunal criminel de Rumine

Procès du Logement

Samedi 7 novembre 2026

MÉMOIRE DE DÉFENSE

adressé au Tribunal criminel de Rumine dans la cause PE26.676.767-XRU par
le Logement, prévenu, faisant élection de domicile en l'étude de son conseil, l'avocate Priscille Ramoni, avenue de Mon-Repos 22, 1005 Lausanne

Préambule : De la nature plurielle et complexe du Logement

L'acte d'accusation présente le Logement de manière réductrice en lui reprochant d'avoir abandonné sa fonction originelle au profit d'une logique mercantile. Or, le Logement a toujours été pluriel, englobant des réalités nomades, temporaires et mobiles mais également une grande variété de formes (grand, petit, ancien, nouveau, modeste, luxueux, meublé ou non). Le caractère fondamental du logement ne saurait toutefois suffire à en faire une activité soustraite à toute logique économique. Si tel était le cas, toute activité commerciale cherchant un équilibre financier ou un certain rendement dans les domaines de l'alimentation, de l'énergie ou des soins médicaux devrait être poursuivie pénalement.

En outre, l'accusation présente le prix du Logement comme s'il résultait essentiellement de la seule volonté des propriétaires. C'est oublier que ce prix est le produit de l'action d'une multitude d'actrices et d'acteurs, parmi lesquels le Foncier, la Construction et la Réglementation, jouant un rôle déterminant dans sa formation. Le Foncier, dont la rareté du terrain constructible résulte à la fois de contraintes géographiques et de choix collectifs en matière d'aménagement du territoire, peut rendre les terrains prohibitivement coûteux ; la Construction, dont les coûts ont augmenté, et la Réglementation, qui impose des normes et des exigences administratives toujours plus nombreuses, concourent également à la formation du prix des loyers.

1. Sur les chefs de prévention 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)

L'accusation présente le marché locatif comme un système dominé par des propriétaires poursuivant un intérêt purement lucratif au détriment des locataires. Cette représentation ne correspond toutefois pas à la réalité suisse, qui se caractérise depuis plus d'un demi-siècle par un fort taux de location et fait ainsi figure d'exception en Europe. En 2023, 44% des logements locatifs étaient détenus par des particuliers, et non par de grands investisseurs institutionnels.

Le marché locatif suisse repose ainsi en grande partie sur une multitude de propriétaires privés, et non sur quelques grands acteurs financiers.

La recherche d'un rendement ne saurait, à elle seule, être assimilée à l'exploitation pénale de la gêne ou de la dépendance des locataires. Fin 2024, les caisses de pension suisses consacraient 21,9% de leurs placements à l'immobilier, soit environ 267 milliards de francs. Ces investissements contribuent au rendement des avoirs de prévoyance de près de 4,8 millions d'assurées et assurés actifs – soit plus de la moitié de la population suisse – et au financement des prestations versées aux quelque 1,3 millions de bénéficiaires de rentes. Le rendement immobilier contribue ainsi, par l'intermédiaire du deuxième pilier, au financement de la prévoyance professionnelle, y compris pour de nombreux locataires.

Les locataires ne sont en outre pas dépourvus de moyens de protection. Ils peuvent, dans les conditions prévues par la loi, contester le loyer initial qu'ils estiment abusif et, dans les cantons soumis à la formule officielle, prendre connaissance du loyer précédent ainsi que des motifs d'une éventuelle hausse. Ils bénéficient également, dans les conditions de l'art. 271a CO, d'une protection contre certaines résiliations pendant la procédure et durant les trois années qui suivent. L'accusation n'apporte d'ailleurs aucune preuve permettant d'affirmer que les locataires ayant contesté leur loyer verraient ensuite systématiquement leur bail résilié.

Même à considérer que l'accusation entend voir dans la situation de besoin des locataires une forme d'exploitation, encore faudrait-il démontrer concrètement les éléments constitutifs des art. 156, 157 ou 181 CP. La seule existence d'un rendement immobilier, d'un loyer élevé ou d'un marché tendu ne suffit pas à les réaliser. Dans un cadre juridique qui offre aux locataires des moyens spécifiques pour contester un loyer ou faire valoir leurs droits, la relation contractuelle ne saurait être déplacée, de manière manichéenne, du domaine du droit du bail vers celui du droit pénal.

2. Sur les chefs de prévention 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)

La recherche constante de davantage de confort et de sécurité accompagne l'évolution de l'humanité. Chacune et chacun souhaitent aujourd'hui des logements mieux isolés, plus silencieux, plus sûrs, plus économes en énergie et offrant un niveau de confort toujours supérieur. À cela s'ajoute la nécessité d'adapter les bâtiments aux effets du réchauffement climatique et de réduire leur consommation énergétique. Cette évolution, légitime, implique toutefois des exigences techniques et réglementaires croissantes, qui augmentent la complexité et le coût des constructions et des rénovations. On ne peut donc exiger du Logement les performances du XXI^e siècle tout en lui reprochant les coûts et les contraintes nécessaires pour les atteindre.

Les moisissures illustrent cette complexité. Leur présence ne suffit pas à établir une mise en danger de la santé imputable au Logement. L'OFSP rappelle que l'humidité et les moisissures peuvent avoir des causes multiples et que, dans les bâtiments neufs ou assainis, une enveloppe plus étanche rend une aération suffisante particulièrement importante. Le mode de vie actuel,

notamment les conditions d'occupation et d'aération des logements, peut également influencer l'apparition ou l'aggravation de tels problèmes. Il convient donc d'identifier concrètement la cause du problème avant d'en attribuer la responsabilité au Logement.

En cas de défaut, les locataires disposent en outre de la possibilité de consigner gratuitement leur loyer afin de faire valoir leurs droits. De même, l'adaptation progressive du parc immobilier au réchauffement climatique et aux exigences énergétiques suppose des investissements, des travaux et des délais importants, qui ne peuvent être imputés à un seul acteur. Ainsi, ni la présence de moisissures, ni les problèmes thermiques liés à l'évolution du climat, ni la difficulté ou le délai d'une rénovation ne suffisent, à eux seuls, à caractériser une lésion corporelle ou une mise en danger de la vie au sens des art. 123, 125 ou 129 CP.

Conclusion

Le présent procès poursuit moins un criminel qu'une réalité collective. Le Logement n'est ni un criminel ni un acteur autonome : il résulte de nos besoins, de nos exigences, de notre géographie, de notre économie et de nos choix de société.

Se loger n'est pas un luxe : c'est un besoin fondamental. Mais précisément parce qu'il est fondamental, le Logement accompagne l'être humain depuis qu'il cherche à se protéger, à vivre et à construire son avenir. Il a changé avec nous, au gré de nos exigences, de nos progrès et de l'évolution de notre société, souvent tiraillée entre des aspirations contradictoires.

Le rendre responsable de ces évolutions reviendrait à condamner le reflet plutôt que la réalité dont il est issu. Le Logement n'est pas un mal qu'il faudrait punir : il est l'expression de nos besoins, de nos choix et de nos exigences collectives, et demeure l'une des conditions essentielles de notre vie en société.

Par ces motifs, la défense conclut à ce qu'il plaise au Tribunal criminel de Rumine : acquitter le Logement de l'ensemble des chefs de prévention retenus contre lui.

Pour Le Logement :

Me Priscille Ramoni