

## L'INVITÉ de l'immobilier



Rénover pour augmenter les loyers. Tout n'est pas permis!

GRÉGOIRE SCHMIDT | Expert immobilier, Martigny

«Monsieur Schmidt, je suis locataire dans un immeuble depuis plus de quinze ans. Le propriétaire a récemment décidé d'entreprendre des travaux importants dans tout le bâtiment. Celui-ci étant de nature très peu dispendieuse... je le soupçonne de faire ces rénovations dans l'unique objectif d'augmenter prochainement nos loyers. Quels sont nos droits? Merci d'avance pour vos conseils.» Anne-Marie – Saint-Maurice.

Chère Madame, un être humain vieillit, lui aussi. Arrive un âge où son «entretien» coûte plus cher. Parfois, il faut «rénover»... Plus sérieusement, si un propriétaire n'investit pas pour remettre appartements et parties communes à niveau, il verra son immeuble se dégrader et son rendement diminuer. Il s'agit ici d'une situation que l'on appelle l'érosion locative. Une rénovation permet généralement une appréciation du revenu locatif et dans une moindre mesure une diminution du risque.

Pour prétendre imposer une augmentation du loyer, il est impératif de distinguer les travaux ou les nouvelles installations qui augmentent la valeur de la chose louée des travaux d'entretien destinés à réduire la vétusté. Seules les améliorations créant des plus-values justifient une majoration du loyer. La hausse est déterminée proportionnellement aux coûts inhérents à l'intérêt, à l'amortissement et aux nouvelles charges d'entretien du capital investi.

Dans votre cas, il est prématuré d'agir à l'encontre de votre propriétaire. D'autant plus, qu'à ce stade, vous n'êtes pas informée de la nature exacte des travaux.

Si une augmentation de loyer devait effectivement vous être imposée, il ne serait jamais trop tard de prendre les mesures adéquates pour obliger votre propriétaire à justifier sa démarche. Le cadre légal est suffisamment précis pour vous protéger d'un éventuel abus. On peut citer ici la législation fédérale (Code des obligations et l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990).

Il est à relever que certains propriétaires spéculateurs profitent simplement du changement de locataires pour augmenter fortement les loyers sans entreprendre aucuns travaux. En définitive, ils font du tort à tout le monde. Par contre, si le loyer est excessivement bas depuis des années, on peut considérer qu'une mise à niveau aux prix du marché est légitime.

.....  
*«Seules les améliorations créant des plus-values justifient une majoration du loyer.»*  
 .....

## L'ALAMBIC STEFANIA PINNELLI

## La nouvelle directrice



Stefania Pinnelli, comédienne et metteuse en scène, prend la succession de Philippe Morand à la tête de l'Ecole de théâtre et l'Alambic de Martigny.  
LDD

**MARTIGNY** A la suite du départ à la retraite de Philippe Morand, l'Ecole de théâtre et le Théâtre Alambic de Martigny viennent de nommer leur nouvelle directrice: Stefania Pinnelli.

### Comédienne et metteuse en scène

Née en 1976 à Fribourg, de double nationalité suisse et italienne, Stefania Pinnelli est comédienne et metteuse en scène pour le théâtre et le cinéma. Formée au Conservatoire de Lausanne, en section professionnelle d'Art dramatique, elle obtient sa licence universitaire en Art dramatique à l'Université du Québec à Montréal. Depuis, elle travaille comme comédienne professionnelle dans le milieu théâtral romand. En 2003 elle cofonde la compagnie V.I.T.R.I.O.L. avec laquelle elle met sur pied deux créations théâtrales originales. Alors que cette compagnie est dissoute en 2008, elle crée en 2011, avec Denis Correvon, The Divine Company, au sein de laquelle elle poursuit et développe un travail de création, basé sur une vision cinématographique du théâtre.

### Déjà dans la maison

Stefania Pinnelli enseigne à l'Ecole de théâtre de Martigny en

section MSa/préprofessionnelle où elle fait le bonheur des élèves, signe plusieurs mises en scène ainsi que la dramaturgie de certains spectacles, dont notamment les derniers tours de chant d'Yvette Théraulaz, «Histoires d'elles», «Comme un vertige» et «Ma Barbara». Comme réalisatrice, elle produit, écrit et réalise avec David Deppierraz quatre courts métrages, un film institutionnel ainsi qu'un long métrage de fiction «Un monde discret», sorti en salle en automne 2011.

### La nouvelle salle

Coorganisatrice de la 4<sup>e</sup> Fête du blé avec David Deppierraz, Denis Correvon et Yasmine Saegesser, elle se produira en août 2018 à Echallens. En charge de la programmation 2016-2017 du Théâtre Alambic et de l'Ecole de théâtre, elle se prépare au défi de faire découvrir de nouveaux locaux ainsi que la nouvelle salle des Alambics, de fidéliser un public toujours plus nombreux, d'élargir l'offre des cours de théâtre, de créer des contacts avec les autres écoles et de développer la section maturité spécialisée orientation Arts de la scène, en lien avec l'Ecole de commerce et de culture générale de Martigny.