



Photo: Interfoto

Habitat et personnes âgées

2

Suisse
Garanties bancaires: le bon choix!

4

Tribunal fédéral
Responsabilité du bailleur en cas de cambriolage

12

Suisse
Logement familial et nouveau droit du divorce

5

Lieux de vie entre rêves et réalités

Contrairement aux préjugés, la grande majorité des très âgés ne vit pas en institution ou dans une pension pour personnes âgées.

Le bon choix

Ly a une vingtaine d'années, l'exigence du bailleur d'un dépôt de garantie était l'exception. Les banques étaient liées par des accords et appliquaient à ces garanties des conditions et un taux identiques.

Lors de la révision du droit du bail en 1990, le droit de rétention du bailleur sur les meubles du locataire a été supprimé. L'obligation de déposer les garanties et sûretés sur un compte bancaire bloqué, au nom du locataire, qui existait depuis longtemps dans les cantons de Vaud et de Genève, a été étendu à tout le pays.

Depuis lors, les bailleurs exigent presque toujours que le locataire dépose une garantie

banques. Il semble que cela ne soit plus le cas, du moins pour certaines d'entre elles. Les taux ne sont guère attractifs et des «frais de gestion» sont introduits peu à peu. Les banques ont souvent l'œil rivé sur la bourse ou autres marchés exotiques et négligent les petits clients. Gageons que dans quelques années certaines s'en mordront les doigts.

Il arrive que le bail oblige le locataire à déposer sa garantie dans une banque déterminée. Mais bien souvent, le locataire est libre de choisir. Il vaut donc la peine de comparer les conditions offertes par les banques avant d'effectuer son dépôt. En cours de bail, le changement de banque est plus difficile, car l'accord du bailleur est généralement nécessaire. Mais pourquoi ne pas

Il vaut la peine de comparer les conditions offertes par les banques avant d'effectuer son dépôt



à la conclusion d'un bail. De leur côté, les règles anticartellaires ont obligé les banques à rompre leurs accords sur les taux et conditions de dépôt.

Pendant longtemps, il paraissait évident que les dépôts de garantie, qui représentent pour l'ensemble de la Suisse un montant pharaonique, constituaient une source de capitaux précieuse et stable pour les

essayer, si les conditions d'une autre banque sont plus avantageuses ou si sa politique correspond mieux à nos propres convictions? ■

Jacques-André Mayor

Garanties bancaires

Le locataire est en principe libre de choisir la banque dans laquelle il entend déposer le montant de sa garantie

En règle générale, une garantie financière (sûretés) est exigée par le bailleur. Pour les baux d'habitation, celle-ci ne doit pas dépasser trois mois de loyer net.

Le locataire est en principe libre de choisir la banque de son canton dans laquelle il entend déposer le montant de sa garantie. Le locataire est le seul titulaire de ce compte-livret.

Le montant de la garantie reste bloqué jusqu'à ordre de libération. Le locataire peut prélever le montant de l'intérêt qui est soumis à l'impôt anticipé.

Enfin pour mémoire, diverses dispositions légales, se complétant mutuellement, règlent les problèmes liés à ce dépôt de garantie et notamment ceux relatif à sa libération: le droit du bail (art. 257 e CO), les dispositions paritaires romandes (art. 2 «sûretés»), enfin des dispositions légales cantonales: pour les Vaudois, la loi sur les garanties en matière de baux à loyer, les règles et usages locatifs vaudois; pour les Genevois, la loi protégeant les garanties fournies par les locataires et son règlement

d'exécution; pour les Neuchâtelois, la loi d'introduction des titres huitième et huitième bis du code des obligations (art. 31 Lico).

Il vaut la peine de jeter un coup d'œil au tableau comparatif ci-dessous. Si les conditions offertes par les banques sont grosso modo identiques, leur politique en matière de taux d'intérêt ne l'est par contre pas. A bon entendeur...

Signalons enfin que les locataires vaudois peuvent dès maintenant déposer leur garantie auprès de la Banque alternative, les locaux de sa représentation romande se trouvant à Lausanne.

Anne Baehler Bech

Dépôt de la garantie

Tableau comparatif des conditions offertes par les banques cantonales de Vaud, Genève et Neuchâtel

	Nature du compte	Taux intérêt			Frais annuels			Conditions		
		VD	GE	NE	VD	GE	NE	VD	GE	NE
MIGROS	Compte d'épargne	1 7/8%	1 7/8% en déc. 99 2 1/8% dès 1.3.2000		aucun			Soumis à l'impôt anticipé		
COOP	Compte d'épargne	1 ¼ %	1 ¼ %	1 ¼ %	aucun 20 fr. lors du bouclement définitif	Frais uniques 10 fr. jusqu'à dépôt de 1000 fr., 20 fr. jusqu'à 10 000 fr., 50 fr. au-delà	Sauf 20 fr. en cas de remboursement	Soumis à l'impôt anticipé		
UBS	Compte d'épargne	1 %	1%	1 %	aucun	Frais uniques 10 fr. jusqu'à dépôt de 1000 fr., 20 fr. jusqu'à 10 000 fr., 50 fr. au-delà	aucun	Soumis à l'impôt anticipé	La garantie de loyer n'est accordée qu'aux clients UBS	La garantie de loyer n'est accordée qu'aux clients UBS
CREDIT SUISSE	Compte d'épargne	1 %	1%	1 %	aucun	Commission d'ouverture 10 fr. jusqu'à dépôt de 1000 fr., 20 fr. jusqu'à 10 000 fr., 40 fr. au-delà	aucun	Soumis à l'impôt anticipé		
RAIFFEISEN	Compte d'épargne	1 ¼ %	1 ¼ %	1 %	aucun 15 fr. au bouclement définitif	aucun	aucun	Soumis à l'impôt anticipé	Chaque agence fixe ses conditions	
BANQUE CANTONALE	Livret d'épargne	1 %	1%	1 1/8 %	aucun	Frais unique 10 fr. jusqu'à dépôt de 1000 fr., 20 fr. jusqu'à 10 000 fr., 50 fr. au-delà	5 fr.	Soumis à l'impôt anticipé		
BAS banque alternative	Compte de placement	1 ¼ %			aucun			Soumis à l'impôt anticipé		

Tribunal fédéral

Responsabilité du bailleur en cas de cambriolage

Que se passe-t-il lorsque le locataire, victime d'un cambriolage, ne reçoit qu'une indemnité partielle de son assurance, ne couvrant pas la totalité du dommage subi? Le locataire peut-il demander la différence à son bailleur?

Un locataire avait été cambriolé en pleine journée, les voleurs s'étant introduits dans l'immeuble par la porte principale, dont le dispositif de fermeture automatique était bloqué. Les cambrioleurs avaient ensuite fracturé la porte de l'appartement du locataire et emporté de nombreuses valeurs. Le Tribunal fédéral a étudié

les divers chefs de responsabilité dont pouvait se prévaloir le locataire afin d'obtenir réparation.

En premier lieu, le locataire invoquait le fait que la porte d'entrée de l'immeuble ouverte constituait un défaut de la chose louée engageant la responsabilité du bailleur. Or non seulement, rappelle le Tribunal fédéral, il faut prouver que la porte ouverte constitue bel et bien un défaut, mais également que ce dernier est en rapport de causalité adéquate avec le cambriolage. En l'espèce, le règlement de maison prévoyait que la porte d'entrée devait être fermée à clé dès 21 heures, de sorte qu'il n'y avait aucune obligation de la fermer la journée pour éviter que le système de fermeture automatique ne soit bloqué. L'existence d'un défaut a ainsi été niée. De plus, rien n'indique que si la porte avait été fermée, le cambriolage n'aurait pas eu lieu, dans la mesure où la porte d'appartement avait été fracturée.

Ensuite, relève notre Haute Cour, le bailleur n'a aucune obligation de dépôt ou de garde pour les choses que le locataire a amenées dans les locaux loués, car celui-ci ne les connaît pas et n'en a pas la possession. Il n'en irait autrement que si le bailleur s'y était engagé spécialement dans le contrat.

Enfin, bien qu'une porte d'entrée d'immeuble ouverte facilite l'accès à une personne non autorisée, on ne saurait perdre de vue que le risque de cambriolage existe aussi lorsque la porte de l'immeuble ne peut être franchie qu'à l'aide d'une clé. La fermeture à clé de la porte d'entrée n'a pour but que de rendre l'accès plus difficile aux personnes non autorisées, mais ne va pas jusqu'à garantir au locataire que le risque de cambriolage est éliminé et ainsi engager la responsabilité du bailleur en cas d'effraction. ■

Carole Aubert

Jugement vaudois

Baisses de loyer lors de travaux perturbants

Lorsque des gros travaux sont entrepris dans un immeuble, les locataires doivent souvent supporter des désagréments importants: bruit, poussière, présence d'échafaudages avec filets de protection, allées et venues des ouvriers, odeurs et salissures résultant des rénovations, coupures de chauffage et d'eau chaude, etc. La loi permet aux locataires d'obtenir une réduction de loyer pendant la durée du chantier puisque les conditions d'habitation sont perturbées.

Les gérances sont souvent réticentes à accorder des indemnités aux locataires. Lorsqu'elles y consentent, les baisses de loyer allouées sont la plupart du temps très faibles par rapport aux inconvénients subis. Le Tribunal des baux vaudois

ne s'est pas montré très généreux jusqu'à présent. Heureusement, dans un arrêt du 9 septembre 1998, le Tribunal cantonal vaudois a été plus sensible aux désagréments subis par les locataires lors de travaux de rénovation.

Dans cette affaire, le bailleur avait procédé à des rénovations classiques: réfection et isolation des façades et de la toiture, changement des chaudières, réfection des fenêtres, remplacement des canalisations de ventilation, peinture des locaux communs et rafraîchissement de certains appartements. Ces travaux ont duré environ huit mois. Suite à la demande des locataires, la gérance a offert une indemnité d'un demi-mois de loyer gratuit. Le Tribunal des baux vaudois leur a alloué une réduction de loyer de

20% durant les travaux particulièrement gênants et salissants (pendant trois mois), et une réduction de 10% sur deux autres mois, soit au total le 80% d'un loyer. Le Tribunal cantonal a estimé que l'appréciation des premiers juges était insoutenable et que les indemnités allouées étaient largement insuffisantes. Il a accordé aux locataires une diminution de loyer de 40% pendant la durée des travaux du piquage du béton (deux mois et demi) et 20% pour les autres travaux (cinq mois), soit au total deux mois de loyer gratuit. Ce jugement est bienvenu dans un domaine où les locataires vaudois étaient bien mal lotis. ■

Nicole Tille



Personnes âgées
et habitats

Lieux de vie entre rêve et réalités

Photo: Interfoto

L'habitat est l'un des domaines les plus importants de la vie des personnes âgées. En Suisse, un ménage sur quatre est composé d'au moins une personne retraitée.

«Contrairement aux préjugés (...) la grande majorité des très âgés ne vit pas en institution ou dans une pension pour personnes âgées. Lors du recensement de la population de 1990, 90% des personnes âgées de plus de 64 ans vivaient dans un ménage privé et seulement 8,5% dans un ménage collectif. Chez les très âgés (plus de 80 ans), la proportion atteignait 21,8%.

Gérer son propre ménage est leur premier souhait, car c'est l'élément principal de leur indépendance sociale», écrivent les professeurs M. Arend et F. Höpflinger pour le programme national de recherche (PNR 32) intitulé «La situation du logement, l'occupation de l'habitat et la distribution dans l'espace de personnes âgées en Suisse». Programme lancé en 1992 et qui vient d'être rendu public. Entre le maintien à domicile et l'accompagnement socio-médical qu'il nécessite et l'hébergement en home long séjour, entre l'habitat adapté souhaitable et l'offre existante, entre le rêve et la réalité, il y a souvent plus qu'un pas. ■

Dossier: Gérard Berger

Pro Infirmis, Lausanne

Répertoire des logements accessibles

Quel que soit l'âge, être handicapé et trouver un logement accessible peut virer au cauchemar. «Il ne suffit pas qu'une rampe d'accès et un ascenseur permettent l'accès à l'appartement, il faut encore que le fauteuil passe la porte, que la salle de bain soit dimensionnée de manière adéquate et que le plan de cuisine ne soit pas inaccessible», explique Monique Richoz, directrice de Pro Infirmis Lausanne.

Souvent confronté à ces difficultés, Pro Infirmis a élaboré un «répertoire des logements accessibles» avec l'aide de partenaires divers.

Sophie Rais Pugin, initiatrice du répertoire: «L'inventaire des appartements, la visite et le contrôle de l'accessibilité ont été confiés à des personnes sans emploi, engagées dans un programme d'occupation. Les logements visités ont été classés en quatre catégories. Yverdon, puis l'ensemble des communes de plus de 1800 habitants ont été vérifiés. Le nombre de loge-

ments qui respectent entièrement les normes d'accès est dérisoire: 61 seulement sur les 12 000 répertoires.»

Le décalage entre la volonté politique et les difficultés rencontrées par les pouvoirs publics de la faire respecter est bien réel. «A l'exemple de la rue de la Borde (à Lausanne), on construit, aujourd'hui encore, des immeubles subventionnés avec des barrières architecturales alors que ceux-ci sont soumis à des dispositions impératives imposant le respect des normes. Pour tous les autres immeubles, la loi vaudoise parle d'ailleurs de les éviter «dans la mesure du possible». On met en place des soins à domicile mais on oublie l'environnement, les lieux, les transports publics, les commerces et les logements...»

Le répertoire est accessible auprès de Pro Infirmis tél. (021) 323 27 27 (Catherine Wihler vous accueillera), sur son site Internet www.proinfirmis.ch ou, encore, auprès des assistants sociaux. ■

Déménagement et conséquences psychologiques

Le concept d'attachement au lieu de vie (à la maison) a été particulièrement étudié par Fried dans les années soixante. Cet auteur a recueilli les impressions de personnes contraintes de changer de domicile et a pu observer que souvent ces sentiments étaient semblables à ceux éprouvés lors de la perte d'un être cher. Pour comprendre les mécanismes psychologiques responsables de la détresse liée à un déménagement, de nombreux auteurs ont fait référence à une théorie, celle de l'attachement de Bowlby. Ces études ont montré que les personnes possédant un style d'attachement de type «sécuré» sont en mesure de dépasser rapidement ce stress, car elles ont appris dans leur enfance que toute séparation est quelque chose qu'on peut résoudre; par contre celles disposant d'un style d'attachement de type «évitant» auront de la peine à s'attacher à la nouvelle habitation, ayant appris lors d'expériences précoces que toute séparation est une perte ou un rejet. Elles auront donc tendance à peu investir le nouveau logis. Ces mécanismes psychologiques sont tout à fait applicables aux problématiques de la personne âgée.

du logement comme le quatrième événement de vie le plus indésirable, juste après des pertes telles que la mort du conjoint, d'un enfant ou d'un petit-enfant. On peut faire l'hypothèse que cette difficulté de s'adapter à l'abandon est ici surtout une question de génération, même si ce qu'on appelle «le dernier déménagement» ou «la perte du logement personnel», c'est-à-dire l'entrée en maison de retraite constitue un événement stressant qui peut survenir avec l'avance en âge.

Le facteur générationnel est lié à la modification de la notion de maison «familiale», à cause d'une plus grande mobilité des lieux de travail, des professions et des statuts sociaux. Changer d'habitation, de quartier, de ville ou de pays, pour les générations d'après la Deuxième Guerre mondiale, a témoigné à la fois de la réussite sociale, des ressources d'adaptation, de la capacité d'intégration aussi. Les changements fréquents d'habitation ont conduit à revoir la notion de logis en tant que miroir du patrimoine personnel et du parcours de vie: ce sont désormais les objets qui les caractérisent et qui deviennent

changement de lieu de vie s'avère nécessaire, le maintien des objets les plus significatifs est primordial dans le processus d'adaptation au milieu institutionnel ou au nouveau logement plus moderne mais aussi plus exigü. N'empêche que les habitudes de vie, la solidarité du voisinage, la connaissance de l'environnement restent des stratégies essentielles de l'adaptation à l'avance en âge, tout particulièrement pour la présente génération.

Pour éviter l'isolement

Le deuxième aspect lié à la problématique psychologique de l'âge et du logement concerne la notion de «dernier» déménagement. Il convient de distinguer deux périodes de vie dans la vieillesse: celle des «jeunes vieux» et celle des «vieux vieux» (de plus de 80 ans). Comme le montre bien le Rapport de la commission fédérale «Vieillir en Suisse», édité en 1995, la proportion des personnes âgées vivant en institutions augmente nettement à partir de 80 ans surtout chez les célibataires et les femmes. Toutefois, on peut aussi observer que 20% des «jeunes vieux» célibataires vivent en institution. Le changement de lieu de vie semble être, pour les plus jeunes des vieux, dicté par un besoin d'affiliation et de confort alors que chez les «vieux vieux» il reflète surtout la perte de la capacité à vivre seul à domicile. Dans le premier cas, la solitude pousse l'individu à choisir un logis collectif, ce qui nous paraît une façon positive d'éviter l'isolement, sans toutefois oublier que c'est aussi le miroir d'une certaine incapacité à tisser des liens sociaux. Dans le deuxième, la dépendance et les besoins de soins médicaux rendant la vie à la maison particulièrement difficile, famille, médecin traitant et services sociaux sont amenés ensemble avec la personne âgée à discuter de son lieu de vie, à définir les avantages et les inconvénients de rester à la maison ou de changer, à examiner aussi les coûts de l'opération, pour l'individu et pour la société. La réussite de la négociation est dans l'acceptation, si besoin en est, de ce passage difficile.

Nous avons discuté de trois facteurs pouvant éclairer le phénomène psychologique lié au déménagement chez l'âge: le style d'attachement individuel, le facteur générationnel et la période de vie d'autonomie ou de dépendance. L'espace nous manque pour en aborder d'autres tels que la ville ou la campagne, le statut socio-professionnel ou encore la personnalité.

Quoi qu'il en soit, le changement de logement constitue toujours une perte, en particulier pour la personne âgée. Cela nécessite l'élaboration et l'intégration de souvenirs, gens, objets, lieux familiers dans le parcours de vie comme témoin de son propre passé. Si tel est le cas, la transition se fera avec succès. ■

Lucio Bizzini,
docteur en psychologie

La génération née avant les années trente se heurte à la difficulté d'assumer un changement de logement



Un événement stressant

Il est tout à fait courant de changer d'appartement en cette fin de siècle. Il l'a été moins jadis. Au moment où la migration locale, régionale, nationale et internationale devient un comportement généralisé (le contraire semble plutôt exceptionnel), la génération née avant les années trente se heurte à la difficulté d'assumer un changement de logement. Dès lors, il n'est pas étonnant qu'une étude effectuée à la fin des années septante aux USA montre que les personnes âgées considèrent la perte

l'indispensable témoin de ce que nous sommes. La plupart des personnes âgées d'aujourd'hui ont moins déménagé et le faire à un âge avancé est d'autant plus difficile. La perte du logement, souvent «familial», où elles ont passé la plupart des années actives, est source de déstabilisation et de stress, d'autant plus que le monde, en septante ans, a probablement plus changé qu'il ne l'a fait pendant des siècles. Il est donc nécessaire, surtout avec cette cohorte de personnes âgées, d'envisager avec prudence tout changement de lieu de vie. Si néanmoins, pour des raisons de confort, de finances ou encore de dimensions, voire de dépendance, un

Francis Kneuss, directeur de «La Résidence» (Le Locle)

L'hébergement: nécessités et limites



Photo: Interfoto

Le vrai défi, c'est d'amener tout le monde à vivre dans le respect de l'autre

Bien que l'admission en institution de personnes antérieurement prises en charge par les services d'aide et de soins à domicile soit de plus en plus tardive, un jour l'hébergement ne peut être évité.

Parlez-nous donc du rôle de votre institution!

Francis Kneuss: «C'est une réalité qui se confirme. Aujourd'hui, on assiste à une augmentation sensible de la population du grand âge. L'hébergement a lieu en moyenne vers 85 ans. Plusieurs phénomènes s'additionnent: les progrès de la médecine grâce à qui l'allongement de la durée de vie s'accompagne d'une amélioration des capacités, l'augmentation du niveau de vie, qui permet une retraite active fort différente de celle d'il y a quelques décennies...

Notre fondation a, ici aux Billodes, un home médicalisé d'une capacité d'accueil de 172 personnes en long séjour. Elle gère aussi un immeuble de 18 appartements de 2 pièces, sans barrières architecturales et aux loyers adaptés aux capacités financières. Situé près du centre-ville, il faut cependant bénéficier d'une certaine autonomie pour y loger. Un repas principal est compris dans le loyer. D'autres prestations à la carte sont offertes. Ainsi, lorsque le temps de l'hébergement arrive, le transfert est facilité. On connaît le personnel, l'institution...

Si un certain nombre (environ 20%) de nos résidents ont fait une démar-

che personnelle, la plupart y viennent par la voie non choisie de l'hospitalisation, lorsque le retour à domicile n'est plus permis. La difficulté est la suivante: on n'a pas eu le temps de s'y préparer et on arrive dans un lieu inconnu. Pour quelques jours – rarement – ou quelques mois. C'est, certes, une étape de dépouillement mais elle permet un retour sur soi-même, sur l'amitié, sur d'autres valeurs. Il s'agit de trouver des ressources pour s'adapter à une nouvelle vie. La cohabitation dans une chambre à deux lits, il est vrai, n'est pas évidente! Si cela se passe généralement bien, si des amitiés se créent, il est vrai que les institutions doivent, à présent, évoluer vers un accueil individuel.

Les personnes de grand âge qui restent à domicile connaissent souvent un enfermement de plus en plus difficile à vivre au fur et à mesure que la perte d'autonomie s'aggrave. Hébergés, ils découvrent que, même à cet âge-là, il y a des possibilités de recréer des réseaux d'amitié, des conditions de vie agréables, meilleures même qu'à domicile.»

«Quand on n'est plus chez soi, on n'est plus rien du tout!» Amère pensée d'une personne âgée qui ajoute: «Je n'ai pas envie de vivre dans une maison de retraite avec des gens autour de moi qui ne me parlent que de leur malheur.»

F.K.: «Je constate qu'il n'en est rien. Notre institution donne aux personnes âgées tous les soins et le res-

pect qui leur sont dus. Je découvre aussi le regard lucide qu'ils portent sur eux-mêmes et les autres. Ils continuent d'exister, pas comme il y a trente ans, bien sûr. Le grand âge entraîne une perte de vitalité évidente.»

Le Service de la santé publique parle de «défi» pour les directions d'institutions d'offrir «un lieu de vie convivial assorti de soins de qualité».

Comment gérez-vous ce défi?

F.K.: «Le vrai défi, c'est d'amener tout le monde à vivre dans le respect de l'autre. Les relations ne sont jamais figées. Que ce soit entre résidents, entre membres du personnel ou entre résidents et membres du personnel.»

Cependant, les institutions ne peuvent suppléer à tout et à tous. Quelles sont les limites de ce type d'institution?

F.K.: «J'en vois deux. Entrer en institution signifie que plus jamais on ne retrouvera l'équivalent de ce qu'on a connu. A moins que l'on exprime, très fortement, le désir de regagner son domicile et que cela soit possible. Mais, je l'ai dit, cela se passe généralement bien. Il faut donc avertir le futur résident qu'ici ce sera une autre maison! C'est la première limite. La seconde: alors qu'on aspire à vivre selon ses désirs et ses besoins, il faut s'adapter à une vie communautaire.»

Le maintien à domicile

L'entrée dans la vieillesse ne se fait pas pour tous au même âge. Avoir 70 ans en 1950, 1975 ou aujourd'hui, n'est pas la même chose. Ce qui entraîne une modification des comportements notamment le souhait de «rester chez soi» plus longtemps. C'est dire l'importance du maintien à domicile.

Quelles en sont les conséquences pour les pouvoirs publics et les intervenants?

Hélène Reynaud Senes, responsable du Centre de santé de Neuchâtel et Environs: «L'habitat est un des domaines les plus importants de la vie des personnes âgées. Dès lors, l'allongement de la durée de la vie, qui entraîne un accroissement des besoins en aides et soins à domicile, se traduit par un besoin accru de logements aménagés et par une augmentation du nombre des interventions.

Les soins de base () ont nécessité, pour les neuf premiers mois de l'année dernière, 12 320 heures pour 451 personnes de 80 ans et plus. Quant aux soins à domicile ils ont nécessité, pour 340 personnes de 80 et plus, près de 3400 heures.»*

Et pourtant, un jour, l'hébergement ne peut être évité!

Pour une infirmière spécialisée en santé publique présente, «le manque de logements adaptés au grand âge – avec possibilités d'appel – est évident. Beaucoup d'âgés habitent leur appartement depuis 30 ans, 40 ans ou même plus, ils y sont d'autant plus attachés. L'immeuble et le logement deviennent inadaptés: les escaliers en bois, les seuils, les hauts plafonds et l'escabeau nécessaire pour changer les ampoules... sont autant de dangers quotidiens. Et les chutes entraînent souvent l'hospitalisation ou le déménagement «forcé» et, parfois, le départ en home.»

Une autre infirmière spécialisée en gériatrie parle alors «de l'absence de l'ascenseur qui, lui

* Les soins à domicile comprennent: les soins dispensés par des infirmières diplômées, les soins de base (dispensés par des aides familiales) tels l'hygiène corporelle, l'aide à l'habillage et le déshabillage, l'alimentation, la prise de médicaments...

L'aide familiale s'occupe de l'entretien du ménage, de la lessive et du repassage, les commissions courantes (alimentation, par ex.).

aussi, favorise l'enfermement et contribue, de ce fait, à rapprocher l'hébergement.»

Parlez-nous de la solitude!

Elle ajoute: «La solitude est terrible à vivre, elle mène à la dépression. Rester chez soi est une revendication fondamentale. Une femme de grand âge m'a dit: «Je ne veux pas loger avec une personne inconnue. Je ne veux pas déranger quelqu'un avec mes odeurs et mes bruits. J'ai besoin d'intimité.» Comment ne pas respecter ce désir? Bien sûr, tôt ou tard, une forme ou une autre de dépendance

surviendra! Mais le déménagement peut aussi être un problème, la mémoire s'amenuise, les villes changent, grandissent. La crainte de s'égarer est très importante!»

Perte d'autonomie, dépendance domestique, dépendance physique, la dépendance n'est pas un état figé!

«Nous ne pouvons pas remplacer le conjoint absent, c'est sûr, mais nous devons être attentives aux besoins physiques et psychiques des personnes âgées dont nous avons la charge. Être attentives aussi aux questions de sécurité. Le gaz ou le chauffage, par exemple. Et, quant nous avons le sentiment que la personne est en danger, faire en sorte qu'elle en prenne conscience. L'aider, si cela est possible, à réorganiser son «chez soi».

Remplacer le lit conjugal par un lit électrique est une difficulté importante. C'est toute une vie qui bascule!

Très difficile aussi de s'adapter au vitrocérame, certaines personnes ne l'utilisent pas. La baignoire devient un danger potentiel avec ses risques de glissades.»

Rester chez soi, une revendication fondamentale

Le domicile idéal



Photo: Interfoto

Reste donc l'aménagement du logement. Quel est le domicile idéal?

Marc Huebscher, architecte à Neuchâtel: «De nombreuses maisons, construites au début du siècle, sont adaptables. Neuchâtel en compte beaucoup. Par exemple, un appartement de cinq pièces peut être transformé en logement pour deux personnes âgées. Mais il faut que les gens en aient l'habitude ou la volonté. Cela n'est pas irréaliste, la société a changé, les étudiants vivent en communauté, les familles éclatées se reconstituent avec d'autres partenaires, l'emploi demande de plus en plus de mobilité..., de nouvelles habitudes de vie existent. Il faut améliorer le bâti existant, les architectes doivent enlever les barrières architecturales existantes et, surtout, ne plus en construire. Faire en sorte que les personnes âgées aient leur place dans la famille, la société, la ville.

Je suis favorable à l'habitat groupé avec des activités comme le jardinage, le banc devant la maison, le service de proximité (commerces, coiffeurs, médecins, places de rencontres...). Les règlements communaux fixent des zones mixtes: habitat, commerces et industrie. Pourquoi ne fixeraient-ils pas des zones mixtes par tranches d'âge? Dans l'habitat groupé ou ce type de zones mixtes, des voisins sont là pour vous aider, les soins à domicile y gagnent en efficacité, devant moins se déplacer, on peut vous consacrer davantage de temps.»

Plusieurs facteurs jouent un rôle crucial dans l'abandon d'un domicile privé: l'âge avec ses atteintes à la santé, les handicaps et la perte d'autonomie, l'état civil et l'existence ou non d'un réseau familial et le revenu.

Une enquête genevoise relève que les personnes aux moyens modestes se concentrent dans d'anciens immeubles peu favorables à un maintien à domicile en cas de difficultés (absence d'ascenseur, etc.). Et le placement en institution n'est pas toujours bien vécu ni même le déménagement.

Vaud: Rénovation d'immeuble

Les locataires doivent être informés!

Lorsqu'un bailleur projette d'effectuer de gros travaux dans un immeuble, il doit en informer suffisamment à l'avance les locataires

«C'est le bon sens», vous direz-vous. C'est vrai, et pour les bailleurs qui en manqueraient, cette obligation d'information découle aussi de la loi.

Ce n'est pas tout. Un bailleur n'a pas le droit d'effectuer n'importe quels travaux, mais seulement «ceux qui peuvent être raisonnablement imposés aux locataires» (art.260 du CO). Autrement dit, les locataires peuvent parfaitement s'opposer à des travaux qui n'apparaîtraient pas utiles (et se prémunir ainsi contre une hausse trop élevée de loyer), d'où l'importance du droit à l'information.

Voici comment la régie **Bernard Nicod S.A** a procédé dans un immeuble situé au chemin de la Colline à Lausanne, en octobre dernier: en placardant le 12 octobre 1999 dans l'entrée de l'immeuble un avis annonçant que des travaux à plus-value allaient commencer le...11 octobre 1999 (!).

Pas d'information individuelle, pas d'information préalable, donc pas d'information! Placer les locataires devant le fait accompli, les premiers échafaudages montés, sans qu'ils soient à même d'apprécier si les travaux pouvaient leur être imposés! Les locataires se sont regroupés, bien décidés à dénoncer cette attitude scandaleuse. Ils ont d'abord exigé du bailleur qu'il fournisse des précisions sur les travaux entrepris: pas de réponse.

Le 10 novembre 1999, avec l'aide de l'ASLOCA, ils se sont donc adressés au Tribunal des baux par voie de mesures d'extrême urgence. Deux jours plus tard, sans même entendre les parties, le Prési-

dent du Tribunal ordonnait au bailleur d'arrêter immédiatement le chantier.

C'est seulement lors de l'audience du 30 novembre 1999, que le bailleur donnait ses premières explications. Et on découvrait en parallèle que les procédures administratives d'autorisation des travaux n'avaient pas non plus été respectées...

Actuellement, le chantier est toujours bloqué et une expertise judiciaire est en cours. Mais les locataires ont déjà obtenu une belle victoire: obtenir l'arrêt du chantier parce que le bailleur avait violé leur droit fondamental à l'information. Cette affaire est exemplaire: elle montre qu'en agissant rapidement et collectivement, les locataires peuvent faire entendre leur voix.

Et celle du bailleur qui était jusqu'à présent arrogante devient d'un seul coup toute petite... ■

Delphine Missenard

Cadeau de Noël pour les plus nantis

En décembre 1999, le Conseil national a clairement montré sa détermination à favoriser outrageusement les propriétaires de logement au plan fiscal.

L'idée d'une suppression de la valeur locative comme élément du revenu fiscal du propriétaire de son propre logement fait son chemin et suscite de moins en moins d'opposition.

Toutefois cette suppression n'est concevable que si, simultanément, on abolit également la

déduction fiscale des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien.

Or, le Conseil national, par 99 voix contre 55, a adopté une motion du groupe radical qui préconise la suppression de la valeur locative, mais avec maintien de la déductibilité des frais d'entretien et avec une déduction des intérêts pendant les premières années après l'acquisition d'un logement.

C'est en vain que Kaspar Villiger, chef du Département fédéral des finances, a tenté de s'opposer

à cette motion de son propre parti.

Une telle proposition, si elle était définitivement concrétisée par le Parlement, consacrerait une discrimination insoutenable, sur le plan fiscal, au préjudice des locataires.

On peut compter sur l'ASLOCA pour s'y opposer fermement. ■

Nils de Dardel

Neuchâtel

Solde de décompte de frais accessoires excessifs

Nous avons déjà évoqué dans ces colonnes (DAL N° 138 p. 10) le phénomène de plus en plus fréquent de locataires confrontés à des soldes de charges astronomiques à la clôture du premier décompte de frais accessoires qui suit la conclusion du bail. Le Tribunal du district de Boudry vient de rendre un arrêt intéressant dans ce domaine.

Le juge neuchâtelois a relevé que, «selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, chaque partie doit renseigner l'autre, dans une certaine mesure, sur les circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions.» Le Tribunal fédéral ajoute «que la mesure de l'information dépend notamment de la nature du contrat, du déroulement des pourparlers, de ce que voulaient et sa-

vaient les intéressés. Selon la doctrine, dans le domaine du bail, l'obligation de renseigner incombe surtout au propriétaire (partie forte au contrat), notamment en ce qui concerne l'ampleur des frais accessoires.»

En l'occurrence, le Tribunal a constaté que les charges réelles étaient, surtout pour les deux premiers exercices, nettement supérieures à l'acompte contractuel. Le contrat de bail prévoyait un acompte de charges mensuel de 120 fr., soit 1440 fr. par an, et la bailleuse réclamait encore des soldes respectivement de 1078.40 fr. et 940.80 fr., pour les années 1995 et 1996. Selon le juge, lors de la conclusion du bail, la bailleuse devait connaître les charges réelles de l'immeuble, puisqu'elle disposait alors des décomptes des

exercices précédents. «Elle devait par conséquent savoir que les acomptes de charges ne correspondaient pas aux charges réelles. Agissant de la sorte, la bailleuse a commis un dol par omission.»

La victime d'un dol peut soit invalider totalement ou partiellement le contrat de bail, soit le ratifier. En l'espèce, le locataire a toujours contesté et refusé de payer le solde réclamé pour finalement résilier le contrat. «Ce faisant le locataire a clairement démontré qu'il comptait invalider partiellement le contrat.»

Le Tribunal a ainsi débouté la bailleuse et constaté que le locataire ne devait plus rien à titre de supplément de charges jusqu'à l'échéance du bail. ■

Carole Aubert

Fribourg

Une baisse de loyer méritée

ASLOCA
Montreux-Est vaudois
Les membres de l'ASLOCA Montreux-Est vaudois sont chaleureusement invités à leur assemblée générale qui aura lieu
mardi 8 février 2000
à 20 heures
au Buffet de la Gare à Aigle

Broye vaudoise - rectificatif
Une coquille sournoise s'est malencontreusement glissée dans la lettre concernant les cotisations que chaque membre a reçue récemment. Il fallait lire, bien sûr, 1999 et non pas 1998.

Comme beaucoup d'autres, un locataire de l'agglomération fribourgeoise a vu son loyer régulièrement augmenté depuis 1990, passant de 885 à 1129 francs par mois au 1^{er} avril 1993, avec un taux hypothécaire de référence de 7%. Suite à la baisse de ce taux à 5%, il a cherché à obtenir une diminution du loyer en 1996. A l'instar d'autres, il s'est alors vu opposer, devant la Commission de conciliation, un prétendu rendement insuffisant de l'immeuble.

Une des principales régies de la place, **Régie de Fribourg SA**, avait dépêché deux de ses collaborateurs, dont son directeur, M. J.-P. Kappeler, pour donner plus de crédit à cette affirmation. Mal conseillé par un avocat (qui ne figure pas parmi les avocats-conseils de l'ASLOCA) et sur l'insistance de la présidente qui lui disait qu'on pouvait faire confiance à cette régie, le locataire s'est laissé convaincre. Il a non seulement renoncé à la diminution de loyer motivée par la baisse du taux de référence, mais aussi admis que les nouvelles bases de calcul mentionnent un taux hypothécaire à 5%.

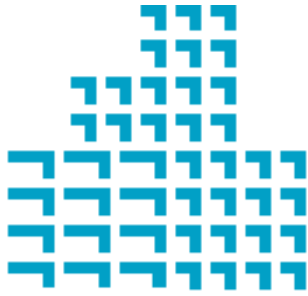
Agissant cette fois avec le concours d'un avocat-conseil de l'ASLOCA, ce locataire persévérant a présenté, en 1998, une nouvelle demande de baisse de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire de référence à 4,25%. Bien entendu, la régie invoqua à nouveau le rendement insuffisant de l'immeuble. Devant la Commission de conciliation, la régie n'a pas produit les pièces comptables justifiant ce rendement insuffisant, mais un tableau récapitulatif. Celui-ci déjà révélait certaines bizarreries, en particulier des variations considérables du montant annuel des charges d'exploitation. Le locataire a donc saisi le Tribunal des baux de sa demande de diminution de loyer non seulement sur la baisse du taux de référence mais aussi en invalidant l'accord passé en 1996.

En janvier 1999, le Tribunal des baux a intégralement admis la demande du locataire, prenant en considération la baisse du taux de 7% à 4,25% et ramenant son loyer de 1129 à 898 francs par mois. Le Tribunal a relevé que le bailleur n'avait pas été en mesure de produire des pièces

établissant le prix de revient de l'immeuble (construit dans les années 70). Le remplacement de la chaudière avait été comptabilisé à tort dans les charges d'entretien – alors qu'il s'agissait d'un investissement. La comptabilisation dans les charges d'entretien d'une provision correspondant à 10% de l'état locatif ne peut être admise. Des tableaux chiffrés établis après la naissance du litige ne peuvent être considérés comme des pièces justificatives suffisantes. Enfin, l'état locatif ne présentait pas une homogénéité convenable. Le bailleur n'a pas recouru contre ce jugement. Par la suite, le locataire a encore pu obtenir de la régie, par une transaction, une indemnité pour la baisse du loyer qui lui avait été refusée à tort de 1996 à 1998.

On n'insistera jamais assez sur la méfiance dont il faut faire preuve face au rendement insuffisant «démontré» par de superbes tableaux et non par des pièces comptables détaillées. ■

Alain Ribordy



ASLOCA

Nos permanences
à votre service

FRIBOURG

ASLOCA-Fribourg

Adresse: Case 27, 1709 Fribourg
Fax: (026) 322.83.72

Consultations sur rendez-vous:

Fribourg: Hôpital des Bourgeois, lundi de 13 h. à 17 h., mardi de 13 h.30 à 17 h. et jeudi de 10 h. à 11 h. 30.

Fixation des rendez-vous: Lundi de 9 h. à 12 h. et jeudi de 9 h. à 10 h. (026) 322 83 72

Consultations sans rendez-vous:

Fribourg: Hôpital des Bourgeois, mercredi de 19 h. à 20 h.

Cons. en langue allemande: chaque 1^{er} jeudi du mois de 19 h. à 20 h.

Bulle: Centre médico-social, rue de la Gare 3^b, 1^{er} et 3^e lundis du mois dès 20 h.

Estavayer-le-Lac, Hôtel-restaurant du Port, 2^e et 4^e jeudis du mois dès 20 h.

Romont, Café de l'Ange, 1^{er} et 3^e jeudis du mois de 19 h. à 20 h.

ASLOCA-Fribourg (canton)

Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9.

GENEVE

ASLOCA-Rive

Adresse: 27, bd Helvétique (8^e étage), 1207 Genève, tél. (022) 737 21 21, fax (022) 737 21 35.

Site internet asloca@aslocageneve.ch

ASLOCA-Voltaire

Adresse: 1-3, Chantepoulet, 1201 Genève, tél. (022) 716 18 00, fax (022) 716 18 05

Consultations aux deux agences: consultations de 9 h. à 12 h. et de 14 h. à 17 h. sur rendez-vous.

En cas d'urgence, permanence sans rendez-vous du lundi au vendredi de 17 h. à 18 h. Les conseils, correspondance et assistance sont effectués par nos avocat(e)s.

JURA

ASLOCA-Jura

Adresse: Case 2, 2800 Delémont 1
Consultations en Ajoie: Gilbert Rubin, 2900 Porrentruy, tél. (032) 466 47 09.

Consultations à Delémont: case postale 2, 2800 Delémont 1. Con-

sultations sur rendez-vous (032) 422 74 58 (répondeur automatique).
Franches-Montagnes: p. a. M. Walker, rue des Tilleuls, 2875 Montfaucon, tél. (032) 955 13 88 ou J. Mouche (032) 484 90 09

JURA BERNOIS ET BIENNE

ASLOCA-Courtelay-Moutier

c/o adresse: Espace Noir, rue Francillon 29, 2610 St-Imier.

Moutier: consultations au passage de l'Ours 6, le vendredi de 14 h. 30 à 17 h., sur rendez-vous (032) 493 37 89, le mardi et le vendredi matin.

Saint-Imier: consultations les 2^e et dernier jeudis du mois dès 18 h., sur rendez-vous (032) 941 35 35

Association des locataires, Bienne

Adresse: Case 7136, 2500 Bienne 7
Consultations: Maison du peuple, rue de la Gare 11 (3^e étage), lundi de 18 h. 30 à 20 h.

NEUCHÂTEL

ASLOCA-Neuchâtel

Adresse: Case 1525, 2002 Neuchâtel tél. et fax (032) 724 54 24
Consultations sur rendez-vous.

ASLOCA-Montagnes neuchâteloises

Adresse: Rue Numa-Droz 108, 2301 La Chaux-de-Fonds tél. (032) 913 46 86 fax (032) 914 16 26
lundi à mercredi de 8 h. à 12 h. et de 14 h. à 18 h., jeudi de 8 h. à 12 h. et de 15 h. à 19 h., vendredi de 8 h. à 12 h.
Consultations juridiques uniquement sur rendez-vous.

VALAIS

ASLOCA-Valais

Secrétariat : Rue de Gravelone 1, Case 2086, 1950 Sion 2 Nord tél. (027) 322 92 49

Sion: fixation des rendez-vous: lundi de 9 h. 30 à 11 h. 30 tél. (027)

322 92 49. Consultations: lundi de 14 h. 30 à 17 h.

Martigny: consultations rue de l'Hôtel-de-Ville 14, mardi de 17 h. à 19 h. (027) 723 14 79.

Monthey: consultations au Café du Valais, av. de la Gare 63, mardi de 19 h. à 21 h. (024) 471 17 01. Adrien Morisod, (024) 471 37 48

Sierre: consultations au Café-bar Le Président, route de Sion 1. Lundi de 18 h. 30 à 20 h.

Viège: Balfrinstrasse 1, 2^e étage, 1^{er} et 4^e mardis du mois de 17 h. 30 à 19 h.

VAUD

ASLOCA-Broye vaudoise

Adresse: Route de Moudon 10, 1522 Lucens (021) 906 60 45, fax (021) 906 60 45
Permanence tél. du lundi au jeudi de 13 h. 30 à 17 h. Consultations à Lucens sur rendez-vous.

ASLOCA-Lausanne

Adresse: Rue J.-J.-Cart 8, 1006 Lausanne, tél. (021) 617 10 07, fax 617 11 48
Consultations: lundi, mardi, jeudi et vendredi. Permanence sans rendez-vous : lundi de 16 h. à 17 h. 30 et vendredi de 10 h. à 11 h. 30.

ASLOCA-Montreux-Est vaudois

Adresse: Case 1024, 1820 Montreux, Aigle: consultations à l'Hôtel de Ville, jeudi matin de 8 h. à 12 h. sur rendez-vous: (021) 962 78 66
Montreux: consultations uniquement sur rendez-vous au (021) 962 78 66 : lundi, mardi, mercredi matin et mardi soir, à l'avenue des Alpes 18.

ASLOCA-Morges

Adresse: Case 495, 1110 Morges 1, tél. (021) 802 23 40.
Consultations à la rue de la Gare 3, mercredi après-midi et vendredi sur rendez-vous et tous les mardis de 18 h. 30 à 20 h. sans rendez-vous.

ASLOCA-Nord vaudois

Adresse: Case 92, 1401 Yverdon-les-Bains
Orbe: tél. (024) 441 35 19 de 19 h. à 20 h.
Yverdon: permanence téléphonique (024) 423 69 74, fax 423 69 03.

Consultations: Rue des Pêcheurs 8 (Centre social). Toutes les consultations ont lieu sur rendez-vous lundi de 8 h. à 12 h. et de 14 h. à 18 h. ainsi que de 19 h. 30 à 21 h.

ASLOCA-Nyon

Adresse: Les Plantaz 13 A, 1260 Nyon.
Rendez-vous par téléphone les mardis et jeudis de 9 h. à 11 h. et de 15 h. à 17 h. au (022) 361 32 42. Consultations: Plantaz 13 A (Gais-Logis).

ASLOCA-Renens

Adresse: Rue de Lausanne 31 B, 1020 Renens, tél. (021) 635 29 52
Consultations: lundi de 18 h. à 20 h. sans rendez-vous, mardi et jeudi sur rendez-vous.

ASLOCA-Rolle-Aubonne

Adresse: Case 201, 1180 Rolle.
Rolle: M. Charly Schmid, lundi soir sur rendez-vous à prendre mardi et jeudi de 9 h. à 11 h. et de 15 h. à 17 h. au (022) 361 32 42.
Aubonne: M. Philippe Decrausaz, tél. (021) 808 54 17

ASLOCA-Vevey-La Tour-de-Peilz

Adresse: Case 38, 1800 Vevey, tél. (021) 922 79 62, fax (021) 922 53 62
Consultations à la rue du Simplon 40, lundi de 18 h. à 20 h., jeudi de 17 h. à 19 h. ou sur rendez-vous.

ASLOCA-Vaud (canton)

Adresse: Rue J.-J.-Cart 8, 1006 Lausanne, tél. (021) 617 50 36, Fax (021) 617 11 48

SUISSE

ASLOCA romande

p. a. Nils de Dardel ASLOCA-RIVE: Boulevard Helvétique 27, case 3055 1207 Genève, tél. (022) 737 21 21, fax (022) 737 21 35

Site internet de l'ASLOCA
www.asloca.ch

 **Bulletin de commande**
de l'ouvrage de David Lachat
« Le bail à loyer »

_____ exemplaire(s) broché(s) à Frs 65.-/pièce
_____ exemplaire(s) relié(s) à Fr. 75.-/pièce
(y compris Fr. 5.- par livre pour frais de port et d'emballage)

Nom: _____ Prénom: _____
Adresse exacte: _____
N° postal: _____ Localité: _____
Date: _____ Signature: _____

à retourner à ASLOCA,
rue J.-J.-Cart 8, 1006 Lausanne

Le Droit au logement
paraît six fois par année

Editeur:
ASLOCA
J.-J.-Cart 8
1006 Lausanne 1

Diffusion:
Membres des sections
de l'ASLOCA romande
et aux abonnés

Abonnement simple:
Fr. 13.— par année

Rédacteur responsable:
Gérard Berger
case postale 3001
2303 La Chaux-de-Fonds 3

Imprimerie
Atar Roto Presse SA,
Genève



Logement familial et nouveau droit du divorce

Le nouveau droit du divorce vient renforcer la protection du logement familial amorcée par le droit matrimonial et le droit du bail

M. X est seul titulaire d'un bail concernant un appartement qu'il occupe avec son épouse et ses deux enfants. Une grave mésentente règne entre les conjoints. Dans la procédure en divorce, chaque époux revendique l'autorité parentale sur les enfants et l'attribution du logement familial.

Dans l'ancien droit du divorce, en vigueur jusqu'à la fin de l'année 1999, le juge ne pouvait pas attribuer le logement familial au conjoint non titulaire du bail. Il ne pouvait pas contraindre le bailleur à accepter un changement de locataire, ni libérer l'époux locataire, mais non attributaire du logement familial, de sa responsabilité pour le paiement du loyer.

Le nouveau droit du divorce, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2000, con-

tient une innovation. Lorsque la présence d'enfants ou d'autres motifs importants le justifient, le juge peut attribuer à l'un des époux les droits et les obligations qui résultent du contrat de bail portant sur le logement familial, pour autant que la décision puisse raisonnablement être imposée à l'autre conjoint (art. 121, al. 1, CC).

Le bailleur, qui ne participe évidemment pas à la procédure de divorce, n'a pas voix au chapitre. Il pourra donc se voir imposer un changement de titulaire du bail. En particulier, il ne pourra pas faire valoir que la solvabilité de l'époux attributaire ne lui paraît pas suffisante. Un congé de sa part serait en outre annulable car donné en raison d'un changement dans la situation familiale du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur (art. 271 a, al. 1, litt. f, CO).

En effet, l'époux, qui était titulaire du bail mais n'est plus locataire après divorce, répond solidairement du loyer jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme de congé prévu par le contrat ou la loi, mais dans tous les cas pour deux ans au plus. Ce système est comparable à celui prévu pour le transfert d'un bail commercial (art. 263, al. 4, CO).

Si, dans ces limites, l'ex-époux non attributaire reste responsable du loyer, il est libéré, dès le divorce, des autres obligations contractuelles résultant du bail de l'ancien logement familial, par exemple de l'obligation de veiller à l'état de la chose louée, de réparer un dégât ou de signaler un défaut. Il perd en outre tous les droits découlant de ce contrat, notamment celui de contester une hausse de loyer ou de demander une baisse. Ces facultés seront exercées exclusivement par l'attributaire à partir du divorce. Si un procès est pendant à ce moment-là, il y aura substitution des parties du côté du locataire, à l'instar de ce qui se passe, du côté du bailleur, en cas de transfert de propriété de l'objet loué (art. 261 CO).

Le nouveau droit du divorce vient renforcer la protection du logement familial amorcée par le droit matrimonial et le droit du bail. ■

Jacques Micheli (*)

(*) Avocat et coauteur de l'ouvrage «Le Nouveau droit du divorce», qui peut être commandé par tél. 021 319 90 96 ou fax 021 319 90 80