



JAB
1006 Lausanne

Postecode 1

N° 166 / Septembre 2004
Tirage: 85 700

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

DROIT AU LOGEMENT
Journal de
L'ASSOCIATION SUISSE
DES LOCATAIRES
fédération romande

DROIT DE PRÉEMPTION

**AUSSI
POUR LES
LOCATAIRES!**

Page 3

Les dossiers de DAL

A l'année dans un camping...

Pages 6-7-8

**Genève
Succès au
Tribunal fédéral**

Page 9

DERRIERE LES MURS...

Certains ont un tempérament casanier, ils sont adeptes du «coucooning» par choix et rejoignent leurs pénates dès leurs activités professionnelles journalières terminées. D'autres franchissent le seuil de leur habitation uniquement pour aller y dormir. Pour les familles avec des enfants en bas âge, leur logement est leur lieu de vie principal. Les personnes âgées souhaitent, en règle générale, y demeurer le plus longtemps possible, tant que leur santé le leur permet.

Derrière les murs, des vies se déroulent. Tant les bonheurs que les souffrances sont soustraits aux regards d'autrui. Ce sont des lieux de refuge, de convivialité, de partage, de solitude.

Certains vivent dans des appartements trop grands pour leurs besoins, d'autres n'ont d'autre choix que de demeurer dans un logement trop exigü faute de moyens financiers ou d'avoir trouvé chaussure à leur pied sur ce marché frappé par la pénurie.

Quelques rares personnes franchissent un pas de plus et optent pour un logement original. Elles deviennent des nomades sédentaires en s'installant dans une caravane au sein d'un camping, soit volontairement, peut-être pour éprouver un sentiment de liberté, soit en raison des contraintes matérielles auxquelles elles sont soumises.

Nombreux sont ceux qui rêvent de propriété, également souvent synonyme d'indépendance, rêve difficilement réalisable pour les personnes dont les revenus n'autorisent pas la constitution d'un bas de laine.

D'autres encore doivent déménager, quitter une région où ils ont passé de nombreuses années de leur existence,

revendre une maison qu'ils ont contribué à ériger car les restructurations d'entreprises les placent face à une alternative qui en est rarement une: soit perdre leur emploi, soit accepter de devenir des migrants économiques et donc exercer leur activité professionnelle dans une succursale distante de nombreux kilomètres de leur lieu de domicile.

Certains enfin voient leurs lieux de vie se modifier par la suppression de leur poste de quartier, par le départ du dernier petit commerce, par la réduction de la cadence des horaires des trains.

Habiter est un besoin fondamental. Il est évident qu'aucune politique, qu'elle relève du domaine de l'urbanisme, de celui du droit du bail ou de celui de la promotion de l'accès à la propriété ne permettra de satisfaire les intérêts et besoins individuels de chacun. Il n'en demeure pas moins que des progrès peuvent être réalisés dans la perspective de la défense de l'intérêt général, notamment par la mise sur pied de bourses d'échange d'appartements, par l'intégration de homes de personnes âgées à proximité des lieux de vie, par le développement de parcs verts dans les villes, par une politique de promotion de la propriété accessible à toutes les couches sociales, par la réduction des nuisances dues à la croissante densité du trafic routier en privilégiant le développement des transports publics.

La défense des intérêts des locataires relève d'une vision globale des enjeux liés à la réforme de la société. L'ASLOCA participera à ces nouveaux débats, voire les suscitera. Et n'aura de cesse de contribuer à un mieux être des locataires. ■

Valérie Garbani

Aussi pour les locataires !



L'ASLOCA n'est pas fermée à la promotion à l'accès à la propriété pour autant qu'elle ne soit pas discriminatoire.

Explications.

Le paquet fiscal, rejeté en votation populaire le 16 mai 2004, favorisait l'accès à la propriété des locataires aux revenus élevés. Le modèle de l'épargne logement proposé était accessible à celles et ceux qui pouvaient se permettre de mettre de côté 1'000 francs par mois sur leurs revenus. C'est aussi parce que l'ASLOCA refuse cette promotion de la propriété à deux vitesses que nous sommes opposés à cette réforme de l'imposition de la propriété du logement.

Le locataire, prioritaire sur la liste des acheteurs

Bien que ne figurant pas au rang des objectifs prioritaires de l'ASLOCA – nos buts premiers étant évidemment la défense des intérêts des locataires – nous ne sommes pas fermés à la promotion de l'accès à la propriété, mais à la condition qu'elle ne soit pas discrimina-

toire. La conseillère nationale Margret Kiener Nellen, présidente de l'ASLOCA du canton de Berne, a déposé une initiative parlementaire qui satisfait à cette condition. Elle demande que le code civil soit modifié pour introduire un droit de préemption pour le locataire d'un logement. Un tel droit existe, notamment, pour les copropriétaires d'un immeuble. Cela signifierait qu'en cas de vente de l'objet loué, le locataire serait privilégié par rapport à d'autres personnes intéressées à l'achat, d'autant plus que l'auteur de l'initiative prévoit un plafonnement des prix de vente.

Accès à la propriété pour toutes les couches sociales

La création d'un tel droit en faveur du locataire permettrait d'éviter certaines manœuvres. Elle pourrait, par exemple, contraindre le projet d'un propriétaire qui résilierait le bail d'un

locataire en place depuis de nombreuses années en prétextant un besoin urgent pour lui ou ses proches. Cette manière de procéder permet au propriétaire d'éviter de tomber sous le coup de la législation interdisant les congés-ventes: louer l'appartement qu'il souhaite vendre à un autre locataire qui aurait, à la signature du bail, pris l'engagement de l'acheter à plus ou moins brève échéance. De telles pratiques ne sont pas rares en périodes de pénurie. Un droit de préemption, assorti d'un prix plafond en faveur du locataire, éviterait la spéculation et favoriserait l'accès à la propriété pour toutes les couches sociales. Le propriétaire ne pourrait exiger un prix d'achat excessif puisqu'il serait contraint de négocier les modalités financières de la vente avec son locataire si celui-ci décidait de faire valoir son droit. ■

Délai de prescription

UN CAS FAIT ECOLE...



Les locataires disposent d'un délai de 5 ans pour demander une réduction de loyer lors de nuisances subies en raison de défauts.

Le Tribunal fédéral vient de rendre un important arrêt en ce qui concerne un problème de prescription. Il a en effet déterminé dans quel délai un locataire doit agir pour obtenir une réduction de son loyer lorsqu'il subit des nuisances en raison d'un défaut de la chose louée (article 259d CO).

La clim, grippée, jette un froid

L'arrêt qui a occupé le Tribunal fédéral concernait une école séduinoise. Cette dernière se plaignait de problèmes de climatisation. Occupant les locaux depuis 1973, elle avait, dès 1991, loué une surface supplémentaire. Elle avait alors demandé d'inclure une clause stipulant que le propriétaire s'engagerait à effectuer les travaux nécessaires au fonctionnement normal de la climatisation. Celui-ci devait aussi pourvoir à son entretien régulier. Les travaux ont été effectués en 1991 mais des problèmes ont persisté.

Depuis cette date, la locataire a écrit à plusieurs reprises au propriétaire pour se plaindre des désagréments causés par le dysfonctionnement de la climatisation. En été 1997, elle a fixé à son propriétaire un délai de deux mois pour réparer les défauts avec menace de consignation du

loyer. Sans effet ! Le 2 octobre 1997, la locataire a finalement saisi la Commission de conciliation en demandant une réduction de loyer de 20%, pour la période d'octobre 1992 à novembre 1997.

16% de réduction

Dans un jugement du mois de novembre 2003, le Tribunal cantonal valaisan a condamné le propriétaire à accorder une réduction de loyer de 16% pour la période du mois de janvier à novembre 1997 et a rejeté la demande de la locataire pour la période antérieure.

Le Tribunal cantonal a estimé que la réduction de loyer susceptible d'être accordée à l'établissement scolaire pour cette période antérieure était prescrit car il aurait dû agir dans un délai d'une année, dès la connaissance du défaut.

Le Tribunal cantonal valaisan a appliqué les règles sur l'enrichissement illégitime prévu à l'article 67 CO selon lesquelles l'action se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée est en connaissance de son droit de répétition.

Bailleur téméraire

L'école a saisi le Tribunal fédéral, de même que le propriétaire. Ce dernier a jugé la réduction de loyer accordée excessive. Il a aussi estimé que la locataire abusait de son droit en exigeant une réduction de loyer plus de six ans après avoir eu connaissance des défauts, et ce alors même qu'elle s'était, tout au long de cette période, acquittée ponctuellement de son loyer. Le Tribunal fédéral a sèchement balayé ce deuxième argument, relevant qu'il confinait « à la témérité pour un bailleur d'oser reprocher au locataire un comportement abusif lié au fait qu'il a payé son loyer de manière ponctuelle ». On ne peut mieux dire ! Il a confirmé la quotité de la réduction

de loyer octroyée, soit 16% puisque l'environnement bruyant de l'immeuble empêchait d'ouvrir les fenêtres pour aérer les locaux et qu'un quart de la surface totale était affectée par les problèmes de température.

Réduction de loyer: un droit du locataire

En ce qui concerne la prescription, le Tribunal fédéral a relevé que l'article 259d CO figurait parmi les dispositions énumérant les droits du locataire. Aussi, en réclamant une réduction de loyer en cas de défauts, le locataire fait valoir une prérogative que lui confère le droit du bail. La prétention à la restitution de loyers versés en raison d'un défaut découle directement de la violation par le bailleur de ses obligations contractuelles ; elle a pour but de rétablir un équilibre entre le loyer et l'état de la chose louée. Le législateur a fixé le point de départ des prétentions du locataire en réduction de loyer, au moment de la connaissance du défaut par le bailleur.

Ces éléments font apparaître qu'en réclamant la restitution des loyers versés en trop, le locataire exerce une action de nature contractuelle, ce qui exclut qu'elle puisse se fonder sur l'enrichissement illégitime. Conséquence : l'action en restitution de loyer est soumise aux règles sur la prescription découlant des articles 127 et ss CO concernant des prétentions contractuelles.

Selon l'article 128 CO, les loyers et autres redevances périodiques se prescrivent par 5 ans ; en conséquence, le Tribunal fédéral a accordé à la locataire une réduction de loyer de 16% de janvier 1993 à novembre 1997. ■

François Zutter

(www.bger.ch, Arrêt du Tribunal fédéral du 11 mai 2004, cause 4 C. 335/2003)

Insensibilité crasse d'une gérance

Mme V., locataire de la gérance Bernard Nicod, se plaint dès le mois d'octobre 1999, puis à de nombreuses reprises, du comportement bruyant de son voisin M. C. La régie demeure passive. La conduite du voisin s'empire et nécessite des interventions policières régulières. La gérance se contente finalement de résilier le bail de M. C. pour l'échéance du 30 septembre 2000. Début septembre 2000, M. C. menace de mort Mme V. et interpelle violemment son garçon de huit ans sur le chemin de l'école. Traumatisés, la locataire et son fils doivent suivre une thérapie. Mme V. écrit alors à la gérance pour lui signaler ces faits graves. Elle reçoit en retour une résiliation de son bail avec effet immédiat ! Le congé est finalement retiré, mais Mme V. saisit le Tribunal des baux pour obtenir une réduction de loyer et une indemnité pour tort moral.

Un locataire importuné par un voisin bruyant et violent peut obtenir une réduction de loyer et, dans les cas graves, une indemnité pour tort moral. C'est ce qu'a décidé le Tribunal des baux du canton de Vaud dans un arrêt du 29 août 2002.

Le laxisme de la gérance condamné

Le Tribunal des baux estime que la locataire et son fils ont subi d'importantes nuisances causées par les agissements du voisin. Il accorde ainsi à Mme V. une réduction de loyer de 10%, puis de 20% à partir du début du mois de septembre 2000, où la situation s'est notablement dégradée, jusqu'au départ de M. C. Le Tribunal alloue également à la locataire une indemnité de 1'000 Fr. pour tort moral, en raison du traumatisme psychologique qu'elle et son fils ont subi. Il précise que, par son laxisme inacceptable, la gérance a laissé se dégrader une situation potentiellement dommageable, et qu'elle est ainsi responsable des

nuisances causées à la locataire. Le Tribunal relève qu'en outre, la gérance a résilié le bail de Mme V. avec effet immédiat, et que « cette réaction est particulièrement abjecte ». Le Tribunal condamne enfin le bailleur à verser des frais de justice de 500 Fr. et des dépens de

1'000 Fr. en raison de sa témérité, soulignant que « ses représentants ont fait preuve d'une désinvolture crasse, se conduisant en véritables collégiens en course d'école, alors que la cause aurait mérité un minimum de tact de leur part » !

Nicole Tille

Pas de logement pour l'Armée du Salut



Un officier de l'Armée du Salut habite un appartement de 5 pièces à Nyon. Le bail est au nom de l'Armée du Salut, qui y loge son responsable et sa famille. L'appartement étant devenu trop grand pour eux, ceux-ci demandent à Wincasa, gérant de l'immeuble, d'échanger leur logement contre un autre, plus petit et moins cher et se situant dans le même quartier.

Wincasa refuse catégoriquement, affirmant qu'il ne loue plus à des associations ou à des services sociaux. Aucune justification n'appuie sa décision.

Légalement, la décision de la gérance est inattaquable. Il n'en reste pas moins qu'elle est choquante. Elle n'est que le fruit pourri de la pénurie de logements qui frappe gravement cette région. A chaque départ de locataire, plusieurs dizaines de candidats se bousculent au portillon. Dans ce contexte, bon nombre de propriétaires et de gérants n'hésitent pas à sacrifier sur l'autel du profit maximum toute considération éthique. ■

Jacques-André Mayor

Ils ont pris racine



(photos : Bertrand Cottet)

Par nécessité ou par plaisir, certaines personnes vivent toute l'année au camping. Reportage.

6

Droit au logement n° 166
Septembre 2004

Camping « Les Bouleaux », Villeneuve : zigzaguant entre tentes et caravanes, Alain Porchet rentre de son travail. Mécanicien indépendant, l'homme – qui effectue aussi des remplacements comme chauffeur de poids lourd – a élu domicile dans cet îlot de verdure prisé, en plein mois de juillet, des vacanciers. L'été, allié au beau temps, a fait pousser les maisons de toiles comme des champignons. A la lisière de ce gymkhana, s'étire la demeure d'Alain : un mobile home d'occasion de trois mètres de large et sept de long qu'il n'a pas fini d'aménager. « Je m'installe... » lance le « nomade » un rien amusé par l'air étonné des visiteurs. Si Alain Porchet fait partie des récents résidents à l'année du camping, il possède une longue expérience en la matière. Depuis une dizaine d'années, il privilégie ce genre de logements.

« C'est petit, mais c'est chez moi »

« C'est très pratique » affirme le campeur. « Autrefois, je pas-

sais beaucoup de temps à l'étranger. Cette solution m'a permis de voyager tout en conservant un pied-à-terre bon marché à mon retour. » En passe de se « sédentariser » – Alain Porchet n'a plus effectué de longs déplacements au cours de ces deux dernières années – il ne remet pas pour autant son choix en question. Une décision qu'il justifie par des raisons économiques – la location de l'emplacement s'élève à 350 francs par mois – mais pas seulement. Elle répond aussi à un mode de vie qu'il apprécie, simple et proche de la nature. « On ramène le quotidien à l'essentiel, sans s'embarrasser de beaucoup de choses. C'est petit, mais c'est chez moi » note encore le propriétaire regrettant toutefois que ce style d'existence ne soit pas mieux accepté. « Impossible, d'un point de vue légal, d'être domicilié dans un camping. On vous impose d'avoir une autre adresse. » Alain Porchet a résolu le problème en donnant celle de ses parents. Bien qu'au début choquée par cette façon de vivre, sa mère a fini par s'y habituer. Et accepte même de

s'occuper de la lessive de son fils.

Comme en famille

« Si j'avais des enfants, ce serait bien entendu plus compliqué » admet Alain Porchet tout en surveillant une pizza réchauffant dans le micro-onde branché sous l'auvent. Un repas modeste pour le jour de son trente-neuvième anniversaire... « Mais je dispose aussi de deux plaques. Sans être un cordon bleu, j'aime bien faire la cuisine. On peut très bien, ici, concocter de bons petits plats. » Réduit à sa plus simple expression, le logement d'Alain Porchet sera prochainement rendu plus confortable par l'installation de douches et toilettes – pour l'instant l'homme utilise les sanitaires du camping – et sera équipé d'une antenne parabolique. Indifférent à une société qui prône la consommation à outrance, Alain Porchet apprécie aussi le lieu en raison des bonnes relations nouées avec le voisinage. « On est comme en famille. » Un argument qui reflète la réalité, à écouter le

dans un camping...

responsable du camping, Franz Bossart. Succédant à sa mère et sa grand-mère, fondatrice de l'entreprise, l'homme relève le caractère convivial de ce « village mobile » qui, tournant à plein rendement, compte quelque quatre-vingts âmes. « Tout le monde se connaît et se tutoie. C'est très sympa » affirme cet ancien représentant de 58 ans habitant la maison de son enfance, à l'intérieur du site. Pour preuve ? Un noyau d'habités revient régulièrement et une dizaine de personnes y vivent à l'année. « Les raisons de ces dernières ? Financières, bien sûr. Mais aussi parce qu'elles s'y trouvent bien. » Ce n'est en tout cas pas les Birchler et leur fille qui viendront le contredire.

« Ma vie, c'est la roulotte »

« Cet endroit est très plaisant. » Gens du voyage de génération en génération, les Birchler partagent leur existence entre leurs caravanes, installés au camping « Les Bouleaux », et leurs mobile homes, stationnés en Valais. Un habitat qu'ils gagnent à l'arrivée des premiers frimas. « Ma vie, c'est la roulotte » explique simplement Louise Rose, installée non loin de sa



filles. A septante ans, la retraitée ne sillonne plus la Suisse pour vendre ses objets en vannerie et corderie. Elle reste par contre attachée à cette existence un peu bohème qui a toujours été la sienne. « Mon mari et moi sommes nés là-dedans. Nous y resterons. Le jour où nous devrions y renoncer, nous n'aurons plus de raison de vivre. » Appréciant le plein air et la proximité du Léman – bien que d'origine schwyzoise, Louise Rose se définit « comme une fille du lac » – la nomade dans l'âme s'accommode fort bien de l'exiguïté de son logement, agrandi d'un auvent flambant neuf. « Durant les beaux jours, c'est comme une pièce en plus. » Acquiescement de son époux, le doyen du camping, profitant de la générosité du soleil avec son chien, Bijou. « Voyez comme il est heureux... Il faut juste qu'il maigrisse un peu. »

Un petit air de vacances...

La caravane de Marie-Madeleine, la fille de Louise Rose, permet d'accueillir quatre à six personnes. Dans cet espace divisé par une cloison mobile garante d'un minimum d'intimité, tout est orchestré au centi-

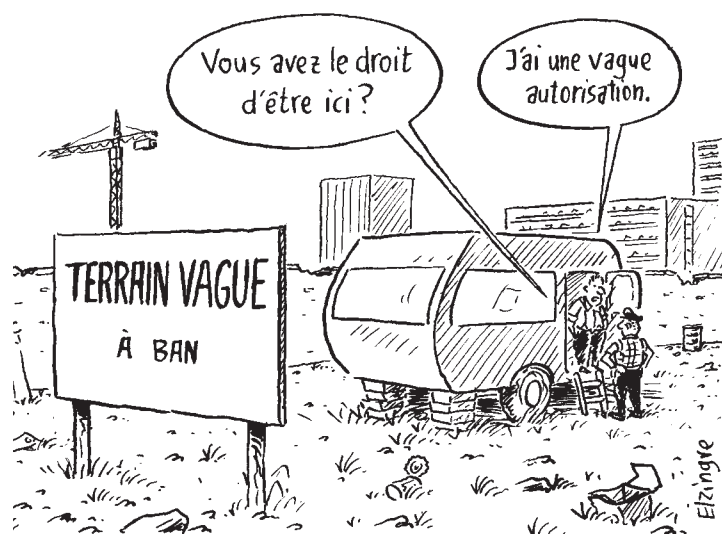
mètre près. Le décor ? Limité à quelques bibelots et des images pieuses, la famille étant très croyante. Les affaires ? Réduites à l'essentiel. « Ici, je range le linge. Là, la vaisselle... » montre Marie-Madeleine, ouvrant un à un les placards. A 50 ans, cette enfant du voyage n' imagine pas, elle non plus, vivre dans « du dur ». « Impossible ! Je n'ai jamais rien connu d'autre. Même ma scolarité s'est partiellement déroulée dans des caravanes » se souvient Marie-Madeleine qui envoyait ses devoirs aux professeurs pour correction mais devait toutefois assister aux examens. Perpétuant la tradition, Marie-Madeleine se rend compte que ce mode de vie est aujourd'hui difficilement adaptable à celui de ses enfants. « Mon fils s'est sédentarisé même s'il me rend visite tous les jours. Quant à ma fille, elle aimerait bien résider dans une caravane mais son choix dépendra des opportunités de l'existence. » Quoi qu'il en soit, et en dépit des contraintes aussi inhérentes à ce genre d'habitat – l'hiver se révélant souvent bien moins rose – Alain Porchet comme les Birchler, partagent un sentiment qu'ils ne retrouvent pas en appartement : celui d'être toujours un petit peu en vacances... ■

Sonya Mermoud



Campeurs à l'année

Aperçu des relations avec leur « régie »



Qu'il soit résidentiel ou non, le camping est soumis à différentes réglementations cantonales voire parfois même communales. Quelques principes appliqués en terre vaudoise.

Quelles sont les règles qui prévalent dans un camping ? Vice-président du comité de l'Association vaudoise des terrains de camping (AVTC) et gérant du Camping-Plage d'Avenches, Antoine Ackermann donne quelques clés pour mieux comprendre un système échappant à une réglementation fédérale.

Un camping peut-il être assimilable à une régie ?

Oui. Sauf qu'il loue des emplacements et non des logements. Du point de vue des responsabilités, les campeurs doivent s'assurer pour la couverture des risques qu'ils pourraient subir ou causer. L'administration du camping décline toute responsabilité en cas d'accidents, vols, dommages causés par du matériel défectueux ou impropre et par force majeure.

A-t-on le droit d'avoir pour seule adresse celle d'un camping ?

Les campings ne sont pas aménagés dans des zones de construction. Les installations doivent être démontables ou transportables. Aussi, la loi ne permet-elle pas, en principe, d'avoir pour seul domicile un camping, y compris dans ceux résidentiels (emplacements où stationnent en permanence mobiles homes, chalets sur roues ou caravanes). Elle exige que l'on dispose d'une autre adresse. Par contre, il est possible de vivre à l'année dans un camping – sous réserve qu'il remplisse les normes sanitaires et d'hygiène – en étant enregistré dans une commune. C'est cette dernière qui assumerait alors la responsabilité d'un campeur tombant, par exemple, à l'assistance publique. A noter que les campings figurent parmi les seuls secteurs d'activité ne faisant pas l'objet d'une réglementation fédérale.

Chaque canton a ses lois, parfois contradictoires.

La convention de location d'un emplacement résidentiel a-t-elle valeur de bail ?

Oui, à la différence qu'elle est limitée dans le temps : généralement une à deux saisons (six mois ou une année). A la fin du séjour, la convention peut être renouvelée. Mais ce n'est pas automatique. Le cas échéant, le propriétaire refait un contrat. Cette situation nous protège aussi des mauvais locataires – ceux qui, par exemple, enfreindraient le règlement. Nous n'avons alors pas besoin de résilier le bail mais patientons jusqu'à son échéance. Le locataire peut aussi décider de partir avant la fin du séjour. Au camping d'Avenches – qui encaisse à l'avance le montant des locations – le campeur est remboursé, moins un dédommagement d'un pour cent par jour. Chaque exploitant agit toutefois en fonction de son propre règlement.

Comment s'établit ce règlement ?

Deux cas de figure se présentent : soit le gérant du camping est propriétaire du terrain et édicte un règlement interne qui doit alors uniquement être en accord avec les dispositions cantonales ; soit il loue le terrain, il devra alors soumettre pour approbation son règlement au canton ou à la commune propriétaire de la parcelle.

Peut-on sous-louer sa caravane ?

En principe, la sous-location est interdite. L'utilisation est réservée au propriétaire, à son conjoint et aux enfants mineurs. Par contre, il est possible de recevoir des visiteurs. Ceux-ci doivent s'annoncer. Ils paient alors les nuitées et s'acquittent de la taxe de séjour.

Et acheter la parcelle qu'on occupe ?

Non, le camping est cadastré en tant que tel. Le locataire ne peut pas non plus céder tout ou partie de son emplacement ni vendre son installation dans le camp avec promesse de la parcelle.

Quels sont les devoirs des campeurs résidentiels ?

Ils doivent entretenir leur parcelle : tondre le gazon, balayer... Et respecter les règles prévalant en la matière. Distantes de six mètres au moins – l'espace est fixé par le canton – les installations résidentielles ne peuvent faire l'objet d'aménagements particuliers sans l'autorisation de la direction du camping. La construction de toits supplémentaires, porches d'entrée, auvent « en dur »... est interdite. ■

Sonya Mermoud

Un beau succès au Tribunal fédéral

Rappel des faits : en juin 2002, l'ASLOCA Genève – avec l'appui d'organisations proches – lançait une initiative cantonale intitulée « Pour la sauvegarde et le renforcement des droits des locataires et des habitants ». Malgré la pause estivale, l'initiative aboutissait avec près de 12'000 signatures. Cette initiative constitutionnelle avait pour but de contrecarrer les attaques répétées lancées par la droite parlementaire et les milieux immobiliers depuis 2001. En effet, plusieurs projets de loi étaient déposés pour démanteler, tranche par tranche, les droits des locataires inscrits dans diverses lois cantonales. Cette tactique du salami visait à épuiser les défenseurs des locataires et mettre à mal leurs finances par la collecte régulière de signatures nécessaires aux différents référendums.

Consolider les droits des locataires

L'initiative proposait, d'une part, d'introduire un référendum obligatoire pour toute modification des lois de protection des locataires issues elles-mêmes d'initiatives populaires des locataires et, d'autre part, de transférer dans la Constitution genevoise tous les droits contenus dans ces lois, en profitant de l'occasion pour renforcer certains points de cette législation. En fait, les deux volets visaient, sous des formes différentes, le renforcement des droits démocratiques des locataires. Si le référendum obligatoire faisait l'unanimité au sein des défenseurs des locataires, le deuxième volet, par l'éventail des questions abordées et les modifications proposées, suscitait fatalement des réserves non

négligeables des uns ou des autres.

Quoi qu'il en soit, avec l'aboutissement de l'initiative fin septembre 2002, débutait la phase parlementaire. Le Grand Conseil genevois devait donc se prononcer sur la recevabilité de l'initiative et définir s'il l'acceptait, la refusait ou s'il lui opposait un contre-projet.

L'ASLOCA remporte une manche...

Dès le début des débats parlementaires, il est apparu que la droite parlementaire, majoritaire depuis 2001, allait par tous les moyens bloquer le processus démocratique et tenter d'empêcher le peuple de se prononcer sur ce texte. Ainsi, le 18 septembre 2003, soit près de 12 mois après le dépôt des signatures à la chancellerie, le Grand Conseil, par une décision arbitraire, déclarait l'initiative nulle.

L'ASLOCA a donc dû recourir auprès du Tribunal fédéral pour que justice soit rendue aux locataires, comme aux citoyennes et citoyens genevois qui avaient signé l'initiative.

Le 26 mai 2004 lors d'une délibération publique, le Tribunal fédéral a :

> écarté d'un revers de main l'argument selon lequel l'initiative mélangeait le niveau constitutionnel et le niveau législatif invoqué par le Grand Conseil pour annuler l'initiative. En effet, rien ne s'oppose au transfert dans la Constitution de normes qui existent déjà dans la loi, cela afin de leur garantir une assise légale plus importante ;

> admis la validité de l'initiative en ce qui concerne l'intro-

duction du référendum obligatoire en cas de modification des quatre lois cantonales issues des initiatives lancées par les milieux des locataires, tout particulièrement en cas de modification de la LDTR et de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) ;

> considéré que le deuxième volet de l'initiative touchait à trop de domaines, que le texte était trop long et que les dispositions étaient trop compliquées, ce qui ne permettait pas de le valider, ni de le scinder en divers textes à soumettre au vote du peuple comme la législation genevoise le prévoit.

... mais pas encore le match

Si pour les locataires la victoire est de taille, le camouflet infligé aux milieux immobiliers et aux partis de droite est sec et sonnante. Ce sont surtout les droits démocratiques des citoyennes et citoyens qui sortent renforcés de cette procédure judiciaire.

Toutefois la bataille des locataires n'est ni finie, ni encore gagnée. En effet, plus de trois mois après l'arrêt du Tribunal fédéral, la majorité parlementaire fait tout pour bloquer le traitement de notre initiative au Grand Conseil. Elle « pinaille » sur les corrections qui doivent être apportées au texte selon les considérants de l'arrêt. Cette situation a obligé l'ASLOCA à déposer une demande d'interprétation, afin que le Tribunal fédéral ramène la majorité du Grand Conseil sur la voie de la raison et du respect de la démocratie. ■

Carlo Sommaruga

Victoire ! le Tribunal fédéral a validé l'initiative demandant l'introduction du référendum obligatoire lors de la modification des lois cantonales issues des initiatives lancées par les milieux des locataires.

Régie Moser Vernet & Cie

TOUS LES MOYENS SONT BONS...

Généralement, un contrat de bail dure un, trois ou cinq ans mais dans tous les cas il est renouvelable d'année en année, voire de cinq ans en cinq ans. Une pratique de moins en moins appliquée à Genève, comme l'ont constaté des avocats de l'ASLOCA de ce canton. Les discussions menées avec des locataires appelés à signer des contrats à durée déterminée n'ont pas révélé les raisons de cette nouvelle « politique ». Le propriétaire ne prétend jamais, par exemple, avoir besoin de son appartement à l'expiration du délai de trois ans. Il ressort en revanche que les loyers ont été massivement augmentés au changement de locataire !

Ces dossiers présentent un autre point commun : ils concernent tous des immeubles gérés par la régie Moser Vernet & Cie. Difficile, dès lors, de ne pas penser que l'idée de conclure des contrats de bail à durée déterminée émane de la régie elle-même et non des propriétaires.

Aucune place aux négociations

Concrètement, pour les locataires, les conséquences sont très importantes puisqu'en principe, à l'issue de la durée « convenue », ils doivent quitter l'appartement. Nous écrivons convenue entre guillemets, au regard de l'extrême pénurie de logements frappant Genève qui contraint les locataires à accepter ce qu'on leur propose. Dans un tel contexte de crise, il n'y a aucune place pour la négociation.

Il est vrai que les locataires « bénéficient » d'une clause que la régie Moser Vernet a bien voulu leur accorder : « sur demande du locataire, au plus tôt six mois avant l'échéance, un nouveau bail pourra éven-

tuellement être conclu, ceci toutefois sans obligation en ce sens du bailleur ». On ne peut être plus clair. Les locataires sont soumis au bon vouloir, pour ne pas dire à l'arbitraire du bailleur.

Mieux vaut contester

Dans ces circonstances, il est compréhensible que les locataires concernés hésitent à deux fois avant de contester le loyer initial et ce malgré les augmentations démesurées et injustifiées constatées par rapport au loyer versé par l'ancien locataire. « Si je conteste le loyer initial, le bailleur ne voudra pas accepter de prolonger mon contrat » se dit

Commission de conciliation, la régie Moser Vernet avait été obligée de trouver des prétextes pour que le propriétaire ne se déplace pas...

Nos conseils

En définitive, l'ASLOCA condamne fermement la pratique de la régie Moser Vernet & Cie visant à conclure des baux de durée déterminée sans que cela ne soit justifié et dans le but évident d'empêcher les locataires de contester le loyer initial.

L'ASLOCA encourage par ailleurs les locataires à contester le loyer initial auprès de la Commission de conciliation en

A Genève, en dépit de la pratique générale, les contrats de bail sont de plus en plus souvent conclus pour une durée fixe de trois ans, non-renouvelables. Encore une nouvelle combine pour augmenter les loyers...



le nouvel arrivé, pensant en même temps que, dans le cas contraire, il paiera pendant trois ans un loyer surfait et sans aucune garantie que le bailleur ne prolonge le bail. Face à ce dilemme, il vaut mieux cependant contester le loyer initial et exiger que le bailleur lui-même se présente aux audiences et non seulement la régie Moser Vernet & Cie.

Nous avons pu constater que, dans les cas portés devant la

matière de baux et loyers, qu'il s'agisse d'un contrat de durée déterminée ou indéterminée.

Enfin, on rappellera que le locataire d'un contrat de durée déterminée peut demander une prolongation de son bail en déposant une demande en ce sens auprès de l'autorité de conciliation au moins 60 jours avant l'expiration du contrat (art. 273 al. 2 CO). ■

François Zutter

LDTR

Pas de modification contre l'avis des locataires

La LDTR – loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation – est une loi cantonale issue de la volonté des locataires genevois. Elle a permis de stopper la spéculation massive liée aux opérations de démolition-reconstruction d'immeubles, de congés-ventes de triste souvenir et de rénovations abusives et luxueuses. Des dizaines de milliers de locataires genevois, depuis près de trente ans, bénéficient d'une protection accrue. L'efficacité de la LDTR a encore été reconnue récemment par la Commission externe d'évaluation des politiques publiques. Il n'y a pas de modification de la LDTR possible sans le consentement des locataires.

L'ASLOCA dit NON à une modification de la LDTR.

LDTR: DES LOYERS MODÉRÉS

Le plus grand succès de la LDTR est celui de la protection des locataires contre des majorations abusives de loyer après travaux de rénovations ou de transformations. Aujourd'hui, le loyer maximum est de **3'225 Fr. la pièce l'an**, c'est-à-dire au maximum:

807 Fr. par mois pour un **3 pièces**

1'075 Fr. par mois pour un **4 pièces**

1'344 Fr. par mois pour un **5 pièces**.

Or, la modification votée par le Grand Conseil et soumise à référendum vise à introduire une nouvelle méthode de calcul des loyers, permettant de dépasser ces limites maximales ! Il s'agit pour les milieux immobiliers, comme pour la majorité parlementaire de droite, de démanteler la LDTR et surtout d'obtenir des majorations de loyers.

L'ASLOCA dit NON à des hausses de loyer.

LOYER À LA PIÈCE: OUI

LOYER AU M²: NON

Depuis plusieurs décennies, en vertu de la LDTR, le Département en charge de l'appliquer et les tribunaux fixent le loyer après travaux en fonction du nombre des pièces d'un appartement. Ce critère essentiel est celui que les locataires utilisent pour choisir leur logement. Les bailleurs y recourent aussi pour proposer les locations. Si chacun sait ce qu'est une pièce, le calcul des m² est beaucoup plus difficile à effectuer. Les surfaces des terrasses, des réduits, des placards, des couloirs ou des sanitaires sont-elles comprises ? Il existe plusieurs méthodes, plus ou moins favorables aux locataires, pour déterminer le nombre de m² d'un logement. Le loyer au m² est en définitive une notion floue.

L'ASLOCA dit NON à des notions floues.



LOYERS AU M² =

LOYERS DÉMESURÉS

Pour nombre de logements, soit près de 20%, l'introduction de la notion de loyer au m² générerait, après travaux, des majorations de loyer nettement plus importantes. Les plus grands appartements, dans des vieux immeubles, souvent occupés par des personnes âgées au bénéfice de l'AVS, verraient le loyer augmenter. Les majorations pourraient être d'autant plus fortes que le propriétaire aurait non seulement la possibilité d'appliquer cette nouvelle méthode, mais de faire valoir des exceptions au loyer maximum que la loi prévoit déjà. En d'autres termes, le propriétaire pourrait augmenter les loyers de manière insoutenable pour les locataires. Les appartements de petites pièces ne bénéficieraient pas de baisses de loyer après travaux. Les loyers sont déjà chers et les bailleurs ne vont sûrement pas les baisser.

L'ASLOCA dit NON à des cadeaux aux bailleurs.

NON À L'ARROGANCE DES

BAILLEURS ET DES RÉGISSEURS

La crise du logement n'a jamais été aussi forte à Genève. Le taux de vacance est de 0,15%, soit un pourcentage jamais atteint depuis 1945 ! Lors de la conclusion des baux, les régisseurs et bailleurs augmentent de manière abusive les loyers. Il n'est pas rare de voir des augmentations de 30, 40 et même de 100% ! Dans ce contexte, aucune confiance ne peut être faite aux bailleurs dans le cadre d'une modification de la LDTR.

L'ASLOCA dit NON aux abus.

Le 26 septembre 2004,
votez non à la
révision de la LDTR !
Les raisons de ce rejet.

11

Droit au logement n° 166

Septembre 2004

IL FAUT SE

L'ASLOCA neuchâteloise a constaté de nombreuses et fortes hausses de loyer lors de changement de locataire résidant dans des appartements souvent anciens. Ces hausses ne sont pas une fatalité, mais il faut agir à temps pour les contrer.

Récemment encore, lors de changement de locataire, seule la réduction de loyer liée à la baisse des taux hypothécaires passait à la trappe. Le bailleur laissait le loyer « inchangé » en se référant aux nouvelles bases de calcul. Il se gardait bien de crier sur les toits que l'ancien locataire aurait eu droit, en fait, à une réduction de loyer parfois importante. La hausse (réelle) du loyer demeurait toutefois discrète, le nouveau locataire pensant naïvement que le loyer n'avait pas changé ; le bailleur se frottant les mains d'avoir évité une réduction du loyer.

Trois à quatre cents francs de plus !

Désormais, plus de gants ni de feintes, on annonce crânement la couleur. Parfois des hausses de 300 à 400 francs par mois, motivées le plus souvent par des travaux (alors qu'il ne s'agit dans la plupart des cas que d'entretien ordinaire déjà couvert par le loyer payé) ou une comparaison avec les loyers du quartier. Ceux-ci mêmes, justement, que le peuple a clairement rejeté lors des dernières votations. Cette chimère aux critères flous permet de justifier tout et n'importe quoi, alors qu'il ne s'agit, dans la plupart des cas, que de poudre aux yeux. Chaussons donc nos lunettes pour nous en protéger et surtout pour y voir plus clair dans la contestation du loyer initial (dont les « guides de loca-

taire » ou autres « informations aux locataires » aimablement mis en ligne sur les sites des régies ou de grands groupes actifs dans l'immobilier ne soufflent en général mot).

La loi

Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose louée et en demander la diminution (art. 270 al. 1 CO) :

- s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local, ou

- si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

La pratique

Pour que la contestation puisse être recevable, deux points doivent être observés :

- 1) Depuis 2002, le Tribunal fédéral a admis que, dans les cantons où la pénurie est constatée, la contestation du loyer initial est recevable, quelle que soit l'importance de la hausse de loyer. La notion de pénurie est déterminée par une étude statistique sérieuse du gouvernement cantonal et, de ce fait, requiert l'utilisation de la formule officielle lors de la conclusion du bail (actuel-

lement : Genève, Vaud, Fribourg, Neuchâtel, pour la Suisse romande).

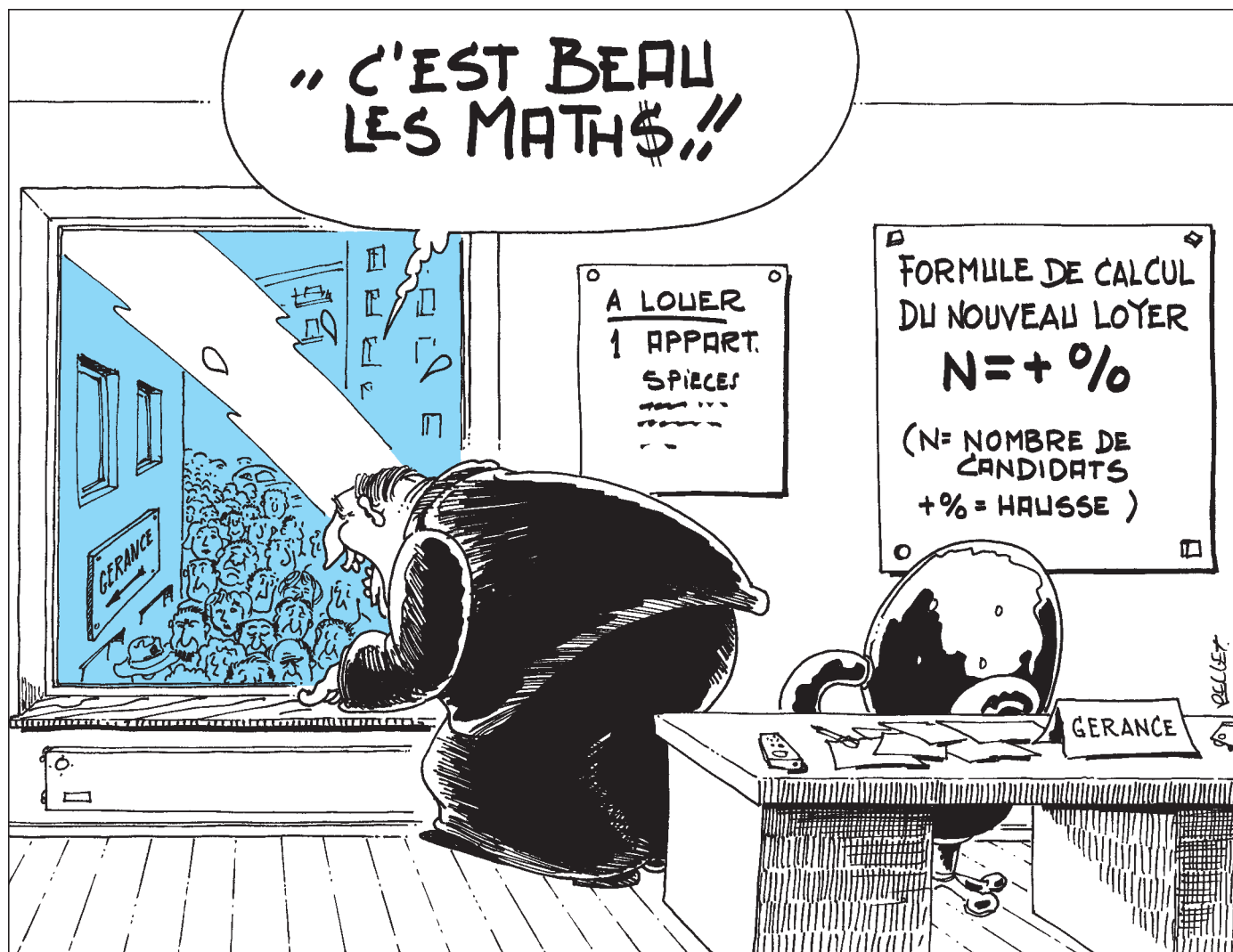
A défaut, par hausse « sensible » il était exigé une hausse d'environ 10% du loyer net.

- 2) La contestation doit être adressée à l'autorité de conciliation au plus tard le 30ème jour suivant la remise effective des clés, qui peut intervenir avant comme après le premier jour « officiel » du bail. Contrairement à une idée reçue, on conteste donc après avoir déménagé et non juste après la signature du bail, qui peut avoir lieu des mois avant son entrée en vigueur.

Le locataire est ainsi autorisé à procéder à une vérification initiale de son loyer, quel qu'en soit le montant. Il peut exiger le dépôt de toutes les preuves relatives au motif avancé pour justifier la hausse au changement de locataire. Le bailleur doit collaborer à la preuve et fournir les documents probants en sa possession, soit notamment produire les calculs ou exemples comparatifs sur lesquels il s'est fondé, en indiquant, outre le montant du loyer comparatif, les caractéristiques du logement en cause (emplacement, dimension, équipement, état d'entretien et année de construction).

Le locataire peut également réclamer la copie du bail et de la dernière fixation de loyer du précédent locataire, afin de déterminer les bases de calcul du précédent loyer. Suivant le motif de hausse invoqué par le bailleur, il peut en outre exi-

BATTRE !



ger un calcul de rendement de l'immeuble.

Les résultats

Ils sont très encourageants et doivent inciter les locataires à faire valoir leurs droits. Le bailleur tente souvent une pression « morale » en estimant scandaleux que l'on puisse contester le montant du loyer d'un

contrat signé. Dura lex sed lex ! Toutefois, c'est oublier que le logement n'est pas comparable à l'achat d'un kilo de tomates, qui nous inciterait à aller dans un supermarché ou un autre, en fonction du prix du jour. Le locataire n'a souvent aucun choix pour se loger et n'a que d'infimes possibilités de négocier son contrat, le plus souvent sur des points de

détail, mais surtout pas le montant du loyer.

Ce constat est d'autant plus criant en période de pénurie : les bailleurs le savent et n'hésitent pas à appliquer des hausses massives qui se révèlent, dans la plupart des cas, injustifiées lorsqu'un calcul de rendement est effectué. ■

Saute d'humeur

Le locataire, pas moins intelligent que le bailleur...



Les relations entre locataires et gérances pourraient être tellement plus simples si ces dernières avaient, pour reprendre un terme à la mode, une politique d'entreprise « orientée clients ». Mais faudrait-il encore qu'elles considèrent le locataire comme un interlocuteur à part entière, sinon un client, et non un cheveu sur la soupe, voire une tête de bétail à contenir dans son enclos.

Les locataires étant normalement doués d'intelligence, du moins tout autant que les bailleurs (!), ils sont en mesure de comprendre les choses si on veut bien prendre la peine de les expliquer. Une caricature ? Certainement pas.

Combien de fois les locataires sont mal reçus par leur gérance, au téléphone ou directement à l'agence ! On leur signifie, avec force soupirs, combien leur présence ou leur coup de fil dérange. Les spécialistes de marketing pourtant l'affirment : l'image qu'une société donne d'elle-

même passe déjà par le premier contact ! Combien de courriers (même recommandés) sont demeurés lettre morte ! De nombreux conflits pourraient pourtant être évités si une information claire et objective était transmise.

Un exemple ? A l'heure où les cours du baril flambent, de nombreux locataires reçoivent (souvent avec retard, mais sans explications vraiment valables, une fois éliminées les pannes informatiques) leurs décomptes de charges assortis de surplus onéreux, voire astronomiques, à payer. La plupart du temps, l'enveloppe ne contient qu'une simple facture, sans décompte détaillé, et une invitation à s'acquitter du montant dans les 30 jours. Réaction : les locataires ont souvent l'impression de se faire « gruger ». Une explication transparente permettrait pourtant au bailleur de s'économiser des heures d'entretien ou de correspondance avec des locataires mécontents ou simplement interrogatifs. Il suffirait que la gérance se donne par exemple la peine d'annexer un tableau comparatif des coûts avec la période précédente, et un bref commentaire expliquant la hausse des charges pour chaque poste. Concrètement cela pourrait donner : la commune a augmenté le tarif de l'eau froide de 1 Fr. le m³ ; la consommation de mazout est restée stable mais compte tenu d'un passage de 30 Fr. à 40 Fr. /100 L, le poste combustible a augmenté de 30%, etc. Mieux informés, les locataires auraient la possibilité de procéder à une vérification de leur décompte et solliciteraient plus rarement les gérances. Avec, pour résultat, un temps réduit à attendre que le responsable veuille bien prendre l'appel et dans l'espoir (utopique ?) de parvenir, à terme, à des relations moins tendues entre les parties... ■



ASLOCA

Nos permanences
à votre service

FRIBOURG

ASLOCA-Fribourg (canton)

Adresse: Case 36, 1700 Fribourg

ASLOCA-Fribourg

Adresse: Case 36, 1700 Fribourg

Tél. **0848 818 800**

Permanence téléphonique:

Lundi et jeudi de 8 h 30 à 11 h.
Lundi, mardi et jeudi de 13 h 15 à 16 h 15.

Consultations juridiques:

Uniquement sur rendez-vous.

Consultations sans rendez-vous:

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

Bulle: Centre médico-social, place de la Gare 5, 3e étage, 1er et 3e lundis du mois dès 20 h.

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

Consultations en langue allemande:

Fribourg chaque 1er jeudi du mois de 19 h à 20 h.

GENEVE

ASLOCA-Genève

12 Rue du Lac - 1207 Genève (Eaux-Vives). Arrêt TPG « Rue du Lac »
Tél. 022 716 18 00 et 737 21 21
Fax 022 716 18 05

asloca.geneve@asloca.ch

Consultations sur rendez-vous ou permanence du lundi au vendredi, entre 17 et 18 heures.

JURA

ASLOCA-Jura

Adresse: Case 46, 2800 Delémont 1
Consultations en Ajoie:
Gilbert Rubin, 2900 Porrentruy,
tél. 032 466 47 09.

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

Consultations 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-Courtellary-Moutier

Secrétariat Case postale 8,
2740 Moutier. Tél. 032 493 42 27
Permanence téléphonique au 032 493 37 89, le mardi et le vendredi de 8 h 30 à 11 h 30, sur rendez-vous le vendredi de 14 h à 16 h 30.

ASLOCA-Bienne

c/o ASLOCA du canton de Berne
Case postale, 3000 Berne 23.
Consultations: Bâtiment du SIB, 33, route de Morat (3e étage), Bienne, tous les mardis et jeudis de 15 h à 18 h, sur rendez-vous 0848 844 844.

NEUCHÂTEL

ASLOCA-Neuchâteloise

Adresse: 1, rue des Terreaux
2000 Neuchâtel

Neuchâtel:

1, rue des Terreaux

2000 Neuchâtel

Tél. 032 724 54 24 Fax 032 724 37

26 aslocane@bluewin.ch

Consultations sur rendez-vous.

La Chaux-de-Fonds:

71, rue Jardinière

Case postale 35

2301 La Chaux-de-Fonds

Tél. 032 913 46 86

Fax 032 914 16 26

Consultations juridiques

uniquement sur rendez-vous.

VALAIS

ASLOCA-Valais

Secrétariat: 27, av. des Mayennets
CP 15, 1951 Sion Tél. 027 322 92 49.

Fixation des rendez-vous et contacts:
lundi de 9 h à 11 h et de 14 h à 17 h
et jeudi de 14 h à 11 h.

Sion: sur rendez-vous lundi de 14 h à 17 h. Tél. 027 322 92 49.

Martigny: consultations 14, rue de l'Hôtel-de-Ville, mardi de 18 h 30 à 20 h. Tél. 027 322 92 49.

(Courrier et administration : à Sion)

Monthey: consultations au Café du Valais, 63, av. de la Gare, mardi sur rendez-vous de 19 h à 21 h.

Tél. 024 471 17 01 ou 024 471 37 48.

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

Brig: Rest. Diana, Kapuzinerstr. 23, 2e et 4e mercredi du mois de 18 h à 20 h. Tél. 027 923 36 91.

VAUD

ASLOCA-Broye vaudoise

Adresse: 10, route de Moudon

1522 Lucens

Tél. 021 906 60 45.

Fax 021 906 60 45.

Consultations à Lucens sur rendez-vous. Permanence tél. mardi, mercredi et jeudi de 14 h à 17 h.

ASLOCA-Lausanne

Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart

1006 Lausanne

Tél. 021 617 10 07.

Fax 021 617 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, 18, av. Alpes. Fax 021 962 78 68.

ASLOCA-Morges

Adresse: Case 24, 1110 Morges 1

Tél. 021 802 23 40.

Consultations: 3, rue de la Gare, 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

Yverdon: permanence téléphonique 024 423 69 74, fax 423 69 03.

Consultations: 8, rue des Pêcheurs (Centre social). Consultations 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.

Orbe: tél. 024 441 35 19

de 19 h à 20 h.

ASLOCA-Nyon

Adresse: 13a, Les Plantaz

1260 Nyon.

Rendez-vous par téléphone les lundis, mardis et jeudis de 8 h 15 à 10 h 15; mardis et jeudis de 15 h à 17 h au 022 361 32 42. Consultations: 13a, Les Plantaz (Gais-Logis).

ASLOCA-Renens

Adresse: 31b, rue de Lausanne

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: Consultations lundi soir par rendez-vous 022 361 32 42 les lundis, mardis et jeudis de 8 h 15 à 10 h 15; mardis et jeudis de 15 h à 17 h.

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: 40, rue du Simplon, lundi de 18 h à 20 h, jeudi de 17 h à 19 h ou sur rendez-vous.

ASLOCA-Vaud (canton)

Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart

1006 Lausanne

Tél. 021 617 50 36.

Fax 021 617 11 48.

SUISSE

ASLOCA romande

p. a. Valérie Garbani

2, rue du Concert

Case 2273, 2001 Neuchâtel

Tél. 032 724 63 23.

Fax 032 721 46 18.

Site internet de l'ASLOCA

www.asloca.ch

Impressum

Le Droit au logement paraît cinq fois par année

Editeur:

ASLOCA

8, rue Jean-Jacques-Cart
1006 Lausanne 1

Diffusion:

Membres des sections
de l'ASLOCA romande
et abonnés.

Abonnement simple:
Fr. 13.— par année.

Rédactrice responsable:

Sonya Mermoud
Av. de Rosemont 3
1006 Lausanne

E-mail:

sonya.mermoud@journalistes.ch

Imprimerie

Atar Roto Presse SA,
Genève.

SOLDES !

Ouvrage de référence pour les professionnels, guide pratique pour les locataires, le manuel

« Le bail à loyer »

est un précieux instrument de travail des praticiens et un outil indispensable pour toutes celles et ceux qui veulent connaître leurs droits.

Rédigé par David Lachat, avocat à Genève, cet ouvrage (556 p. / édité en 1997) est cédé au prix imbattable de

25 francs
au lieu de 65 francs

Profitez-en !

Le bail à loyer



Commande au 021 617 10 07 au par courrier à l'ASLOCA Lausanne.

Valérie Garbani

« L'ASLOCA doit rester un mouvement militant »

Le 19 janvier 2001, vous avez été élue au poste de secrétaire générale de l'ASLOCA romande. Vous avez remis votre mandat, devenu incompatible avec votre élection à l'exécutif de la Ville de Neuchâtel. Votre successeur sera désigné à l'Assemblée des délégués du 3 septembre 2004. Quels sont aujourd'hui vos sentiments ?

Je tiens à remercier les membres de l'ASLOCA qui sont extrêmement nombreux à percevoir notre association en priorité comme un mouvement militant et non pas uniquement comme un centre de prestations de services. Le soutien financier apporté par nos membres pour nous permettre de mener honorablement les deux campagnes de votations des 18 mai 2003 et 8 février 2004 en sont une preuve manifeste. La rapidité avec laquelle nous avons engrangé les signatures nécessaires au dépôt du référendum contre la révision du droit du bail en est une également. La durabilité de cet esprit militant est nécessaire car c'est la principale force de l'ASLOCA, celle qui nous permet d'être perçus comme des interlocuteurs incontournables lors des débats sur le droit du bail.

Avez-vous des regrets ?

Evidemment, celui de n'avoir pas permis un succès de notre initiative « pour des loyers loyaux ». Un échec peut-être dû au fait que nous n'avons pas réussi à faire passer notre message sur les avantages du lissage des taux hypothécaires. Ce regret est cependant contrebalancé par le succès de notre référendum opposé au contre-projet indirect à notre initiative,

succès même plus important car une acceptation de cette révision du droit du bail aurait porté un coup fatal à la protection des locataires. Un autre de mes regrets : celui de n'avoir pas rempli un de mes objectifs qui visait à une collaboration plus étendue avec les petites sec-



tions et, en conséquence, de n'être pas parvenue à les impliquer davantage, par exemple par des contributions plus fréquentes dans « Droit au logement ».

Quels enseignements tirez-vous de votre mandat ?

Le premier qui me vient à l'esprit est le constat qu'il existe des possibilités de dialogue avec les milieux immobiliers puisque nous avons défendu un même projet de révision du droit du bail, « l'accord romand », que nous avons élaboré ensemble. Je suis convaincue que nous devons continuer dans cette voie à l'avenir, chaque fois que cela est possible, car la confrontation n'est pas toujours bonne conseillère. Comme dit l'adage, « il vaut mieux un bon arrangement qu'un mauvais

procès ». J'ai aussi pris conscience que la défense des intérêts des locataires ne se limitait pas uniquement au droit du bail, mais qu'elle s'étendait à d'autres domaines, comme l'élaboration de propositions visant à réduire la pénurie de logements, la prise en considération des besoins des locataires au niveau de la politique de l'urbanisme, ou encore le rôle que peuvent jouer les locataires en matière de protection de l'environnement.

Est-ce que la défense des locataires restera parmi vos priorités ?

Evidemment, dans le cadre de mon mandat de conseillère nationale mais également dans celui de Directrice de l'Urbanisme de la Ville de Neuchâtel, dicastère qui comprend aussi la gérance des immeubles. Plusieurs projets de construction de logements sont en cours, soit au stade de la réflexion, soit au stade de la réalisation. L'important est de développer le nombre de logements à loyers modérés et également de satisfaire aux besoins des familles tout en évitant la création de ghettos. Au contraire, dans l'idéal, je souhaiterais voir l'émergence de quartiers agréables à vivre où se côtoieraient locataires et propriétaires, issus de différentes classes sociales. Le rôle des concierges est à mon avis à repenser. Outre les tâches habituelles de nettoyage, ils sont les plus à même de devenir les piliers d'une politique d'intégration dans le cadre de l'habitat. ■

Propos recueillis par la rédaction

Elue à l'exécutif de la Ville de Neuchâtel, Valérie Garbani quitte le poste de secrétaire générale de l'ASLOCA. Non sans quelques regrets...