



JAB
1006 Lausanne

Postcode 1

N° 168 / Janvier 2005
Tirage: 86 000

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

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

(photo : Bertrand Cottet)

Genève



Locataires et squatters

Point de convergence

Pages 6-7

Prostitution et logement

Quel droit aux locaux pour les métiers du sexe ?

Dossier pages 8 à 11

Tribunal fédéral

Protection contre les congés

page 12

Droit du bail

Un outil de défense sociale à ne pas brader

Il y a près d'une année, les électrices et les électeurs ont clairement refusé la révision du droit du bail que le Conseil fédéral et le Parlement avaient élaboré pour faire échec à l'initiative de l'ASLOCA « Pour des loyers loyaux ». Ce rejet, expression du bon sens populaire, était parfaitement clair. Il n'y a pas de place en Suisse pour un droit du bail aboutissant à une augmentation généralisée des loyers par un système fondé sur les loyers du marché et générant une spirale infernale de hausse des locations.

Aujourd'hui, cette victoire ne doit pas être bradée.

Elle doit servir de levier pour une amélioration du droit. Aucune révision du droit ne peut se faire au détriment des locataires. Une paix du logement fondée sur un système où les hausses de loyers, notamment initiales, ne pourraient plus être réellement combattues et où le locataire se trouverait désemparé, serait désastreuse. Non seulement pour le porte-monnaie des intéressés mais aussi, à terme, pour leur capacité de mobilisation en faveur de leurs droits.

Le programme 2005 du Conseil fédéral prévoit une révision du droit du bail. Excellente idée ! Il serait politiquement irresponsable de laisser venir la prochaine hausse des taux hypothécaires sans réagir.

Mais gare aux solutions de facilité. Il serait encore plus irresponsable en défi-

nitivité de placer sur la table un projet qui ne tiendrait pas compte du message des urnes. Car remettre l'ouvrage sur le métier, sans imagination, par un simple « copier-coller » – ce qui semble se dessiner – aboutirait, à n'en pas douter, à une impasse et finalement à laisser les locataires sur le carreau. Le Conseil fédéral est-il prêt à prendre ce risque ou saura-t-il faire preuve de clairvoyance ?

Compte tenu de la répartition inégale de la richesse et du revenu et de l'augmentation de la pauvreté en Suisse (voir ci-contre), de l'exploitation par des bailleurs peu scrupuleux de la méconnaissance des droits, notamment au sein de la population étrangère (article en page 4), ou de l'exploitation de la précarité de segments particuliers de la société, par exemple les prostituées (lire notre dossier), il faut un droit du bail simple, mais surtout efficace. Un droit qui combatte résolument les rendements abusifs et les loyers surfaits. Un droit qui donne réellement les moyens à chaque locataire de mettre fin à l'injustice du transfert des richesses aux bailleurs par le paiement d'un loyer abusif.

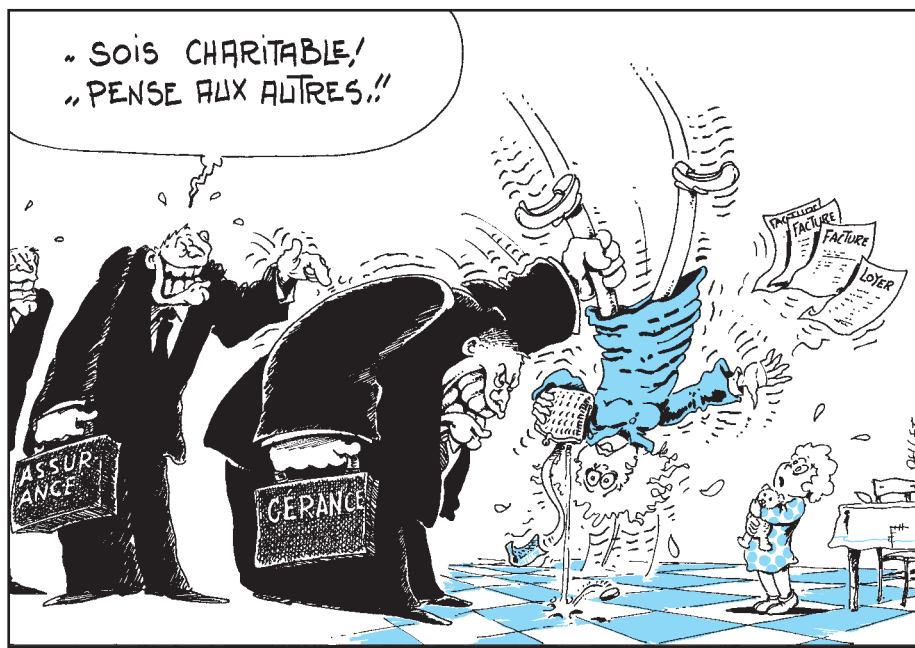
A défaut, les locataires devront se remobiliser et reprendre l'initiative.

Espérons donc que l'année 2005 apporte aux locataires de ce pays de bonnes nouvelles ! ■

Carlo Sommaruga

Pauvreté en progression

Lorsque le salaire ne suffit plus à payer le loyer...



En Suisse, 7,4 % des travailleurs, soit près d'un travailleur sur treize, ne parviennent pas, malgré un travail à plein temps, à nouer les deux bouts.

Voilà un pays bien singulier : 30,86 % de ses contribuables n'ont pas de fortune ; 28,50 % ont une fortune inférieure à 50 000 francs ; à l'autre bout de... la salle des coffres, 3 % disposent d'un avoir de plus d'un million de francs ! Cette portion infime possède la moitié de la richesse du pays (49,91 %), soit 375 milliards de francs sur quelque 750 milliards. La concentration de la fortune est d'une intensité telle que les 0,31 % des contribuables possèdent les 23,71 % de toute la fortune de ce pays en mains de personnes physiques.

Sous l'angle du revenu, la situation de ce coin de terre n'est pas plus brillante. 10 % des ménages qui exercent une activité lucrative et dont la capacité financière est la plus faible, touchent seulement 9 % du revenu total, alors que les 10 % des ménages dont la capacité économique est la plus forte perçoivent 21 % du revenu global. Les ménages les plus riches, exerçant une activité lucrative, disposent de fait d'un revenu 4,6 fois supérieur à celui des ménages les moins bien lotis.

La pauvreté progresse

Ce pays inégalitaire ne se trouve pas sous les tropiques. C'est bien de la Suisse dont il s'agit. Les chiffres cités proviennent des documents publiés sur les sites Internet du Département fédéral des finances et de l'Office fédéral de la statistique (OFS). Chacun peut les consulter. Cet état d'injustice sociale continue à se péjorer. En effet, la répartition inégale du revenu n'a fait qu'empirer ces dernières années. Entre 1996 et 2000, alors que le salaire des ménages les plus riches augmentait en moyenne annuelle de 3 %, celui des plus pauvres progressait de moins de 1 %.

Ce tableau de la société suisse est venu encore s'assombrir lorsque, en novembre 2004, l'OFS publiait les chiffres sur la progression des « working poor », ces travailleurs exerçant une activité professionnelle à plein temps et vivant dans un ménage en dessous du seuil de pauvreté. Malgré leur labeur,

ceux-ci ne disposent pas d'un revenu suffisant notamment pour payer leur loyer. Ils représentent désormais 7,4 % des travailleurs, soit près d'un travailleur sur treize. Ceux qu'il convient d'appeler les « travail-misère » représentent 231 000 travailleuses et travailleurs, soit 137 000 ménages comptant 513 000 personnes, dont 233 000 enfants. Plus d'un quart de ces travailleurs vivent dans un ménage comptant au moins deux revenus à plein temps. Comme le relève l'OFS, aujourd'hui, même le travail à plein temps ne protège pas contre la pauvreté.

8,9 % de « travail-misère » en Suisse romande

Les chiffres donnés par l'OFS montrent que le phénomène des « working poor » se renforce à chaque fois que le nombre des sans-emploi augmente. Le chômage tire donc vers le bas les conditions salariales de ceux qui travaillent. D'aucuns le contestaient. Une preuve supplémentaire est apportée. En Suisse romande, le phénomène des « working poor » est même plus important que la moyenne fédérale, puisque le taux atteint 8,9 %.

La répartition fortement inégale de la fortune et des revenus avec l'aggravation du phénomène des « working poor » a de quoi inquiéter. Tout particulièrement sous l'angle de l'accès au logement. La lutte contre les loyers abusifs et le maintien d'un parc de logements bon marché, principalement dans les villes, figure aujourd'hui comme une nécessité absolue pour que chacun puisse avoir accès à un toit, dans le respect de la dignité, et en en vue de garantir la cohésion sociale. ■

Carlo Sommaruga

Une idée de l'ASLOCA fait mouche

L'habitat constitue un élément essentiel de la vie quotidienne de chacun. Dans notre pays, un habitant sur cinq est étranger et plus de 90 % des étrangers sont locataires. Dans ce contexte, rien d'étonnant que la Commission fédérale des étrangers (CFE) ait choisi de placer sa Journée nationale sous le thème « intégration et habitat » (cf. article dans notre dernier journal). Une rencontre organisée en novembre dernier à laquelle a été invitée l'ASLOCA.

Faciliter la cohabitation...

Se référant à différentes études, la CFE est arrivée à la conclusion suivante : si la situation en Suisse ne peut de loin pas être comparée à celle d'autres pays européens, il existe aussi chez nous des quartiers à majorité d'étrangers, provenant de couches défavorisées. Ces lieux sont ressentis comme une menace et une source de conflits.

Les familles suisses et les immigrés mieux nantis les désertent, les considérant comme des « ghettos ». Face à ce repli opéré par une frange de la population, il est nécessaire de réagir afin d'empêcher les discriminations, d'assurer une cohabitation paisible et une solidarité sociale.

La CFE a exploré différentes voies susceptibles de « faciliter la cohabitation ». Un domaine qui concerne plus particulièrement l'ASLOCA. Il s'agit d'apporter, par des mesures de proximité, des améliorations en matière de cohabitation dans les immeubles et les quartiers. Pour y parvenir,

trois recommandations ont été formulées :

– La première consiste à promouvoir la qualité de vie dans les quartiers, par exemple par la création de structures attrayantes pour la préscolarité ou la scolarité, l'organisation de loisirs en faveur des jeunes, l'aménagement d'espaces publics et l'amélioration de l'accès à ces quartiers au moyen des transports publics.

– La seconde vise à garantir l'égalité des chances en matière d'accès au marché du logement, afin d'éviter des pratiques discriminatoires constatées chez certains bailleurs.

– La troisième recommandation tend à renforcer la collaboration entre les différents acteurs de l'habitat. Les conflits de voisinage et les problèmes dans les immeubles surviennent fréquemment en raison d'une méconnaissance des droits et des obligations en matière de bail à loyer.

Aussi, la CFE estime nécessaire d'améliorer l'information relative aux règles communes de cohabitation ainsi que sur les droits et obligations des différentes parties (bailleurs, locataires, gérants d'immeubles et concierges). Elle considère que les lacunes en matière d'information et le manque ou l'insuffisance d'échanges entre les acteurs sont à l'origine de tensions et d'incompréhensions qui pourraient être évitées.

La réalisation de la première recommandation dépend avant tout des autorités politiques, alors que la concrétisation de la deuxième ne peut qu'être le fait des bailleurs. L'ASLOCA

n'a en tous les cas qu'une influence limitée dans ces domaines. Aussi s'est-elle plus particulièrement intéressée à la troisième proposition.

Simple mais utile

Incontestablement, les locataires étrangers connaissent en général mal leurs droits et leurs obligations. Les raisons ? La méconnaissance de nos institutions, mais aussi souvent, plus simplement, un problème de langue. Quel étranger arrivant en Suisse ou y vivant depuis quelques années est-il en effet capable de comprendre ou même seulement de lire son contrat de bail ? Pour cette raison, l'ASLOCA a suggéré de rédiger une plaquette d'information en plusieurs langues qui serait remise à tout nouveau locataire étranger avec son bail.

Une idée bien reçue que la CFE propose aujourd'hui de concrétiser. Elle a notamment invité les associations de locataires et les milieux immobiliers à participer à un groupe de travail en vue de sa réalisation.

Plurilingue, simple et pratique, ce fascicule énumérerait les droits et obligations essentiels des locataires et des bailleurs, définirait le rôle et les compétences des concierges et rappellerait quelques règles de bon voisinage, nécessaires à une cohabitation harmonieuse.

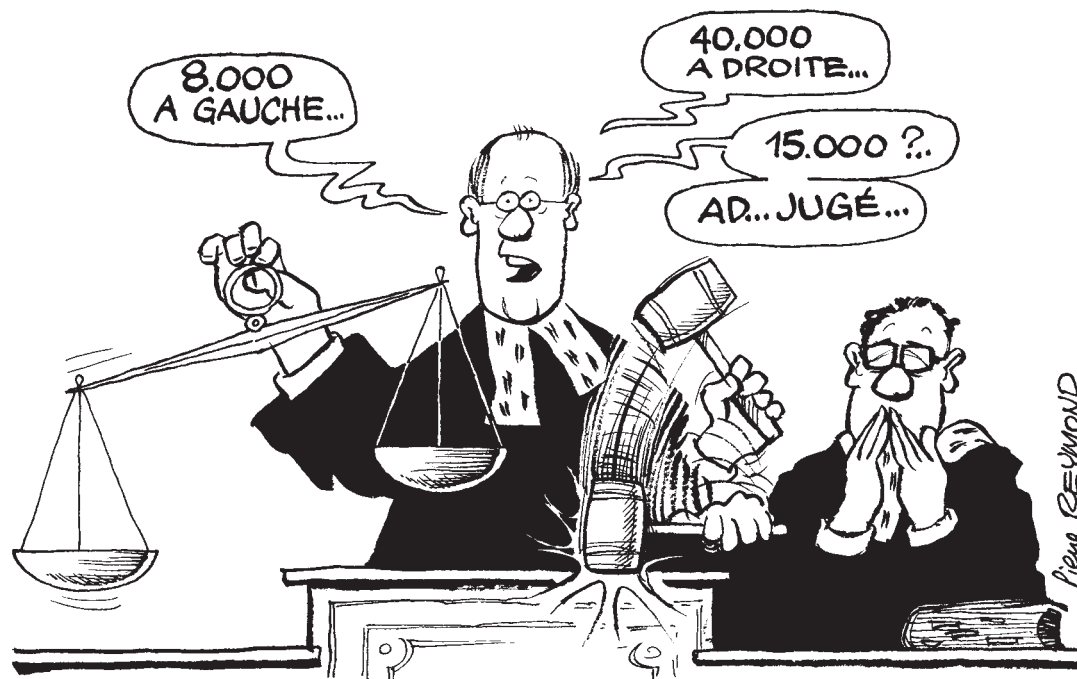
Espérons que l'initiative de la CFE aboutira dans un proche avenir. L'ASLOCA aura ainsi apporté une contribution, certes modeste, mais qui vaut plus que bien des discours en faveur d'une meilleure intégration des étrangers. ■

Michel Bise

Invitée à la Journée nationale de la Commission fédérale des étrangers, l'ASLOCA a suggéré de réaliser une plaquette plurilingue destinée à aider les locataires étrangers à se familiariser au droit du bail. Cheminement d'une bonne idée...

Accès au Tribunal fédéral

Enfin un pas dans le bon sens



Bonne nouvelle : le Conseil national maintient la porte du Tribunal fédéral ouverte pour les contestations en matière de droit de bail, avec la valeur litigieuse fixée à 15 000 francs et non à 40 000 francs comme le souhaitait le Conseil fédéral.

Depuis février 2001, date de publication du Message du Conseil fédéral sur la révision totale de l'organisation judiciaire, les locataires étaient entrés en résistance aux côtés des salarié-e-s et des assuré-e-s sociaux. En effet, le Conseil fédéral souhaitait restreindre l'accès au Tribunal fédéral. A une justice démocratique, il opposait la nécessité de retrouver une prétendue efficacité érodée. Ainsi, les recours dans des contestations civiles, touchant notamment aux contrats de bail et de travail, la valeur litigieuse minimale pour recourir au Tribunal fédéral allait passer de

8000 francs du droit actuel à 40 000 francs. Cette augmentation dépassait la compensation de l'inflation depuis 1959 qui aurait dû porter les 8000 francs à 31 000 francs. Pour les locataires, seule une augmentation substantielle de loyer de 125 francs par mois aurait pu être portée devant le Tribunal fédéral.

Adoption d'un compromis

En octobre, le Conseil national a finalement adopté un compromis. La valeur litigieuse

a été fixée à 30 000 francs, en raison de l'inflation, et à 15 000 francs pour les litiges en matière de droit du bail et de droit du travail. Cette solution tient compte du fait que 30,5 % des litiges en matière de bail à loyer et 54 % des cas relatifs au contrat de travail n'atteignent pas une valeur litigieuse de 30 000 francs.

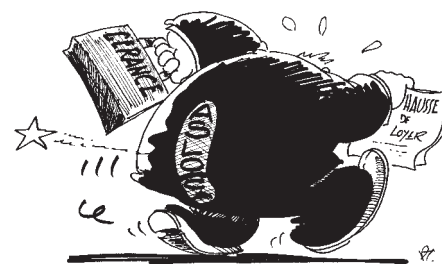
Il s'agit d'un pas dans le bon sens et d'un compromis acceptable. Reste au Conseil des Etats à entériner la décision. ■

Carlo Sommaruga

Santé, travail, bonheur et bien entendu un toit à un loyer équitable...

L'ASLOCA adresse à tous les locataires ses meilleurs vœux 2005 et les remercie chaleureusement de la confiance témoignée.

BONNE ANNÉE...



Occupation d'immeubles

Lorsque l'action des squatters rejoint le combat des locataires



Se mobilisant en faveur d'habitations populaires et bon marché, les squatters contribuent à leur manière à résorber la crise du logement.

Dans ce sens, leur combat rejoint celui de l'ASLOCA. Eclairage.

Les milieux immobiliers dénoncent régulièrement bruyamment l'ASLOCA. A les écouter, l'Association défendrait les intérêts des squatters plutôt que ceux des locataires. Qu'en est-il vraiment ? Le maintien de loyers bon marché en ville constitue un objectif central des organisations de défense des locataires. Quotidiennement, à Genève comme ailleurs, l'ASLOCA se bat aux côtés des locataires contre les majorations de loyer abusives ou pour des baisses de loyer. La défense des locataires est d'autant plus importante en cas de travaux de rénovation ou de transformation d'immeubles. En effet, il est notoire qu'à ces occasions les loyers prennent vite l'ascenseur.

Protection du parc bon marché

A Genève, les locataires – par des luttes politiques constantes – ont obtenu la fameuse loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR). Pour mémoire, cette dernière charge l'Etat de protéger le parc d'habitations bon marché en zone urbaine. Aucune autorisation de travaux ne peut être accordée sans vérification préalable de leur nature et de leur impact sur le coût des loyers.

Du coup, les travaux somptuaires sont écartés et les hausses de loyer doivent respecter des règles précises. Les loyers

après travaux ne peuvent dépasser 3225 francs la pièce l'an. S'ils excèdent ce montant avant l'exécution des transformations, sauf exception, ils ne peuvent pas être majorés.

Chaque locataire concerné par un projet de rénovation ou de démolition-reconstruction doit être informé par le bailleur du programme des travaux et du futur loyer. Le locataire a en outre le droit de consulter le dossier à la Police des constructions et faire ses observations. Il peut aussi recourir contre la décision lorsqu'il estime qu'elle ne respecte pas la LDTR.

Logements vides: seule l'ASLOCA peut recourir

Les possibilités offertes aux organisations de locataires sont les mêmes. Ainsi, l'ASLOCA examine régulièrement les projets et conteste les décisions qu'elle estime non conformes à la loi. Ces recours sont interjetés soit au nom des locataires qui la mandatent, soit par l'ASLOCA elle-même. Ce dernier cas de figure est plutôt rare. Il concerne des dossiers où se posent des questions de principe, lorsque l'autorisation n'est pas contestée par les locataires par méconnaissance ou par crainte, ou tout simplement parce qu'il n'y a pas de résidents dans l'immeuble. En effet, lors-

qu'une autorisation de transformer ou de rénover un immeuble d'habitation vide ou squatté n'est pas conforme à la LDTR, notamment sous l'angle des loyers, seule l'ASLOCA peut dénoncer et recourir contre la violation de la loi.

Squatters: ni délinquants ni extrémistes

A Genève, les immeubles laissés vides par des propriétaires sans scrupules sont immédiatement occupés par des squatters. Présentés souvent comme des délinquants ou de dangereux extrémistes, les squatters sont en fait des travailleurs, des étudiants, des jeunes en formation, voire des artistes parfaitement respectables. Ils sont des citoyens conscients, engagés contre la spéculation immobilière et mobilisés en faveur du logement populaire et bon marché. Rappelons-nous: le référendum contre la vente de l'Hôtel Carlton et promouvant la création de logements a été lancé par des squatters, suivis par la majorité de la population genevoise le 26 novembre dernier. En investissant ces immeubles jusqu'à leur rénovation et la relocation en bonne et due forme, les squatters contribuent à leur manière à résorber la crise du logement. Des appartements vides sont utili-



sés et des immeubles vivent. L'ancien Procureur général genevois, Bernard Bertossa, avait introduit une règle non écrite – reprise d'ailleurs par le Procureur actuel, Stéphane Zapelli – de ne pas évacuer les squatters tant que les immeubles d'habitations vides n'étaient pas affectés concrètement au logement, conformément au droit fédéral et cantonal. En d'autres termes, pour préserver l'ordre public, selon le Procureur général, le droit au logement l'emporte sur celui du propriétaire de garder un immeuble inhabité sans raison.

« Rhino » féroce : recours pendant

Avec la résorption progressive des avatars de la bulle spéculative des années nonante, au cours de ces derniers mois divers propriétaires d'immeubles squattés ont obtenu des autorisations de rénovation. Dans certains cas, l'ASLOCA a estimé que ces dernières n'étaient pas conformes à la LDTR.

A titre d'exemple, l'ASLOCA a ainsi recouru contre l'autorisation concernant l'immeuble sis au numéro 1 de la rue Gevray aux Pâquis. Dans le cadre des négociations en cours de procédure, elle a obtenu des surfaces compensatoires de logements supplémentaires et une garantie de loyers bon

marché pendant dix ans, avec droit de regard imprescriptible de l'association de quartier !

L'ASLOCA a également recouru l'an dernier contre l'autorisation concernant les immeubles sis aux boulevards des Philosophes et de la Tour, plus connus sous son nom de squatt « Rhino », symbolisé par la superbe corne rouge qui orne le bâtiment.

Pour des loyers bon marché

Symboles de la spéculation et des magouilles, les immeubles « Rhino » seront donc bientôt rénovés. L'ASLOCA s'en réjouit. Toutefois, elle a deux inquiétudes. Premièrement, le logement des cent personnes qui vivent aujourd'hui dans ces bâtiments. Un problème crucial, vu la pénurie. Deuxièmement, l'ASLOCA est préoccupée par l'ampleur des travaux et le niveau des loyers futurs. Elle estime que les travaux sont trop chers et que les loyers autorisés, admis au maximum de la LDTR, devraient dans tous les cas être fixés à un niveau inférieur. Ce sont les motifs principaux que l'ASLOCA a invoqués dans son recours. « Combat d'arrière garde » disent aujourd'hui d'aucuns. Certainement pas ! Que le loyer final de plusieurs dizaines de logements soit inférieur de 200 ou 300 francs par mois a un impact social

non négligeable, tout particulièrement en une période où les subsides pour l'aide au logement sont réduits par la majorité du Grand Conseil.

Combat commun

Cela dit, le propriétaire des immeubles « Rhino » a toujours déclaré vouloir « faire du social ». Sa dénonciation publique du recours de l'ASLOCA est difficilement compréhensible. D'autant plus qu'il a abandonné en cours de route son projet de soumettre les bâtiments au régime HLM.

La procédure du recours de l'ASLOCA aboutira à un jugement du Tribunal administratif, lequel dira ce qu'il en est de l'importance des travaux et des loyers futurs.

Quoi qu'il en soit, dans l'affaire « Rhino » comme dans d'autres dossiers, l'ASLOCA, en plaidant pour des loyers bon marché, défend clairement les intérêts des locataires, actuels ou futurs. Dans certains cas, le combat des squatters rejoint celui des locataires.

Acceptons et assumons cet appui. Il est profitable à la majorité de la population genevoise : les locataires ! Et laissons hurler les idéologues immobiliers bornés. ■

Carlo Sommaruga

Droit aux locaux pour les métiers du sexe

Les prostituées, logées à une autre enseigne



Difficile de se loger quand on exerce le métier du sexe. Qu'elles envisagent de travailler à domicile ou dans un salon, les prostituées peinent à trouver un toit et doivent le plus souvent recourir à la sous-location à des prix largement abusifs. Enquête.

« J'ai épluché le bottin, passé d'innombrables coups de fil, couru de gauche à droite... Pour nous, c'est vraiment difficile ! » Au terme de plusieurs mois de recherche, Sophie (prénom d'emprunt), tenancière d'un salon de massages comme on dit pudiquement dans le milieu, a finalement trouvé un local commercial dans la ville du bout du lac. Répondant à une annonce parue dans la presse, elle s'est bien gardée de dévoiler à la gérance la véritable affectation du lieu et a préféré, lors du premier contact, parler d'un institut de soins... Le bail signé, Sophie aménage ses 80 m². Elle y travaille avec deux ou trois filles et accueille une clientèle essentiellement genevoise, formée de « bureau-

crates – qui viennent alors plutôt durant la journée – et d'ouvriers ». Cédé à 2590 francs par mois, le salon de Sophie se compose de trois chambres, d'un salon, de WC et d'une douche, installée par la suite. « Une véritable aubaine ! » s'exclame la tenancière, d'autant plus consciente de sa chance qu'elle sort d'une expérience pour le moins houleuse en la matière. Retour sur image...

« L'arnaque totale ! »

En 2002, Sophie décide de se mettre à son compte et d'ouvrir son propre salon. Une publicité pour l'attribution d'un appartement à ce type d'utilisation retient son attention. Elle le visite. Le bailleur – qui se présente

comme le propriétaire des lieux – réclame un loyer de 4000 francs par mois, charges non comprises (en hiver, il faut compter environ 300 francs supplémentaires). Un montant jugé excessif pour ce 4 pièces vétustes de 80 m² mais, vu la situation prévalant sur le marché, Sophie ne peut pas faire la fine bouche et signe le bail. Quelques mois s'écoulent avant que la locataire ne soit interpellée sur son lieu de travail par un représentant de la Ville. « Ce dernier m'informe que j'occupe un logement social loué normalement à 525 francs par mois ! » Sophie tombe des nues. Non seulement elle paie presque dix fois le prix demandé mais, de surcroît, son bailleur n'est pas propriétaire de l'habitation. « Rien ne le laissait sup-

poser dans le contrat. Une arnaque totale. Comme l'homme connaissait mon activité, il s'est dit que je pouvais payer et que, de toute façon, je n'oserais rien dire. »

La plainte aboutit

Mais Sophie n'est pas du genre à se laisser abuser de la sorte. Et même si elle sait qu'en tant que sous-locataire ses droits sont restreints et que sa position sociale est délicate, elle prend un avocat et porte plainte pour usure. De son côté, la gérance municipale se montre coopérative et lui accorde un délai de départ. Le bailleur essaie pour sa part de la dissuader de sa démarche. Sans succès ! « Nous avons gagné » annonce fièrement la professionnelle du sexe. « L'homme a été condamné à trois mois de prison fermes avec cinq ans de sursis. » Le coupable doit aussi verser 17 000 francs de dommage et intérêts. Les honoraires de l'avocat versés, Sophie dispose encore de quelque 13 000 francs qu'elle investit dans le nouveau salon précité. « Aujourd'hui, je suis vraiment ravie. Je ne risque plus d'embêtements et, en plus, j'ai noué d'excellentes relations avec la régie. Elle est très ouverte. » Un cas plutôt rare... Mais si Sophie peut comprendre les réticences des gérances à l'égard de ce type de location, elle estime toutefois qu'elles pourraient se montrer moins sévères lors de prises de baux commerciaux. « D'accord, certains salons, mal tenus, posent problème. Mais ce n'est pas le Bronx partout. Le bailleur doit poser ses conditions et, en cas de non-respect, résilier le contrat. »

100 francs par jour !

L'histoire de Sophie n'est pas isolée. Bien au contraire. Engagée dans la défense des droits des personnes travaillant dans le métier du sexe, Aspasia récolte fréquemment des témoignages allant dans ce sens. « La crise du logement envenimant les choses, beaucoup de femmes nous consultent à ce propos » affirme Marie-Jo Glardon, coordinatrice de l'association. Pour la responsable, la situation de sous-location est très fréquente et s'avère

la pire car elle peut déboucher sur une « exploitation extrême ». Un exemple ? « Certaines prostituées sous-loquent des chambres 100 francs par jour. Il arrive même qu'elles soient deux à payer ce prix-là pour le même espace. Elles opèrent alors par tournus. Des cas de figure courants. » On peut dès lors imaginer le profit que tirent de leurs appartements ces bailleurs particuliers et ce, sans lever le petit doigt... Mais les professionnelles du sexe ont rarement la possibilité de prendre un bail à leur nom si elles annoncent clairement la couleur. Du coup, la plupart œuvrent de manière confidentielle et paient leur loyer au prix fort. En théorie, les prostituées devraient pourtant pouvoir, au même titre qu'un professeur de piano ou une personne effectuant du repassage à domicile, exercer leur métier dans leur habitation, sous réserve que son affectation principale demeure le logement. Mais en pratique, c'est plus délicat. « Les gérances peuvent faire valoir des arguments juridiques liés aux nuisances pour le voisinage : bruit, va-et-vient, etc. »

Non à l'industrialisation du sexe

Quelques femmes échappent tout de même à cette situation. Enfin, plus ou moins... « Certaines rues genevoises sont, de notoriété publique, répertoriées

comme lieux de prostitution. Leur « statut » confère alors aux personnes exerçant le métier du sexe des sortes de droits acquis par l'habitude. Là, les femmes peuvent mieux se défendre lorsqu'elles reçoivent un congé qui fait état de la prostitution » relève Marie-Jo Glardon qui estime dans tous les cas que les usagères sont mieux armées du point de vue légal lorsqu'elles ont à faire à des régies. La « reconnaissance tacite » de certains quartiers réputés comme chauds n'est toutefois par une assurance contre la fixation de prix surfaits. « Je connais une prostituée qui paye 2100 francs par mois un petit studio aux Pâquis. L'an dernier, avant qu'elle ne l'occupe, celui-ci coûtait moitié moins. La régie a donc doublé le loyer en donnant juste un coup de peinture. » Difficile de croire que cette dernière n'était pas au courant du job de la locataire...

Sur les quelque 900 prostituées annoncées à la police genevoise, deux tiers travaillent dans des salons. Nombre de ces femmes revendiquent leur indépendance et assument leur choix. « Elles ne voudraient pas se retrouver dans un *sex center*. Il faut lutter contre l'industrialisation du petit commerce du sexe. Licite, d'ordre privé, la prostitution doit pouvoir rester un artisanat indépendant, sans que des intermédiaires s'en mettent plein les poches. » ■

Sonya Mermoud

Fribourg : un vide à combler

Situation guère plus enviable dans la Fribourg catholique où, par ailleurs, les prostituées ne peuvent pas compter sur l'aide d'une association comme Aspasia ou Fleur de pavé à Lausanne. Un vide qu'un groupe de travail tend aujourd'hui à combler. « Nous avons déjà déposé un projet au Département de la santé publique mais, faute de moyens, celui-ci est pour le moment en attente » relève Giovanna Garghentini, responsable des questions d'intégration à l'Espace Femmes de Fribourg. Dans l'intervalle, elle et d'autres bonnes volontés se sont réunies en décem-

bre dernier pour voir ce qui pouvait être entrepris bénévolement. « Nous avons exploré plusieurs pistes possibles et évoqué les problèmes liés à la prévention, les permis de séjour ou encore les conditions de logement. » Une dernière question aussi sensible dans cette ville où la prostitution, sous la pression de la religion, est encore plus cachée. « Nous avons notamment connaissance d'un cas où plusieurs filles se partagent une seule pièce avec leurs clients. Elles sont entre six et sept. Vous pouvez imaginer les conditions d'hygiène... » ■

SM

Brèves

En septembre dernier, Aspasia a organisé pour les intéressées une rencontre avec des avocats de l'Asloca sur le thème « Quel droit aux locaux pour le commerce du sexe ? » Une réunion très constructive qui a permis aux quelque 50 participantes d'acquérir des connaissances plus étoffées en la matière.

Les artistes de cabaret touchent à Genève un salaire brut de 4500 francs. Selon Aspasia, elles paient pour leur logement 1300 francs, indépendamment de sa grandeur, qu'elles soient seules ou à deux à l'occuper. Encore un coût bien souvent surfait...

Contrôle accru



(photos: Keystone)

Le plus vieux métier du monde a, dans le canton de Vaud, fait l'objet d'une nouvelle loi entrée en vigueur en septembre dernier. Une législation qui permet aux forces de l'ordre un meilleur contrôle de la prostitution.

Qu'elle s'exerce dans la rue ou dans des lieux de rencontres soustraits à la vue du public, la prostitution est désormais, dans le canton de Vaud, régie par une série de conditions stipulées dans la loi du 30 mars 2004 (LEP). « Elle est un outil de travail qui légalise nos interventions dans le milieu » relève Marc Testuz, responsable de la brigade des mœurs. La LEP permet notamment aux autorités d'interdire la prostitution dans les endroits où elle est de nature à troubler l'ordre et la tranquillité publique, à entraver la circulation, à engendrer des nuisances ou à blesser la décence. Les salons ne peuvent pour leur part être exploités sans avoir été au préalable annoncés à la police cantonale du commerce et en l'absence d'une autorisation écrite du gérant ou propriétaire. « Une manière de responsabiliser le locataire qui consacre son habitation à ce type d'affectation et le bailleur, ce dernier devant donner son feu vert pour un tel usage, donc jouer cartes sur table. » Si ces exigences ne sont pas remplies, le salon bénéficiera dans un premier temps d'un délai pour se mettre en conformité avec la loi.

Lors de fausses déclarations ou si les conditions sécuritaires ou d'hygiène sont insatisfaisantes, l'espace pourra être fermé immédiatement (voir aussi encadré ci-contre). « La LEP comble un vide juridique. Avant nous ne pouvions que difficilement effectuer des contrôles ; aujourd'hui nous avons les coudées franches et sommes en mesure de vérifier ces lieux en tout temps. »

« Pas de chasse aux sorcières »

Les salons doivent également tenir un registre constamment actualisé sur l'identité des personnes qui y travaillent, dont de nombreuses clandestines. « Nous ne menons pas de chasse aux sorcières. Cette question est déjà réglée par la Loi sur les étrangers. Nous focalisons plutôt nos efforts sur les personnes qui gravitent autour de ces milieux et profitent de la faiblesse, de la détresse, de la précarité de ces femmes. » Une orientation humaniste que défend Marc Testuz, qui travaille depuis plus de vingt ans dans le milieu. « Qu'elles soient toxico-manes ou non, clandestines

ou non, il s'agit avant tout d'êtres humains qui sont aussi souvent des victimes » note l'homme, sensible à la violence qui règne dans ce monde de l'ombre. « Comme dans la police, il s'agit d'un métier à risques. »

Une zone de non droit

Viols, vols, humiliations, menaces, pressions et abus en tous genres... Selon Femmes aux Pieds Nus, une organisation active en matière de prévention dans les salons, cabarets et certains saunas, de nombreux problèmes de sécurité se posent. Mais les femmes n'osent jamais ou presque porter plainte. Les raisons ? La plupart d'entre elles séjournent de manière illégale et craignent d'être renvoyées de Suisse. Par ailleurs, le métier demeure largement tabou dans notre société. « Nous sommes dans une zone de non-droit » relève Sylvianne Nicod, coordinatrice de l'action Femmes aux Pieds Nus, estimant que la nouvelle loi précarisera certainement une population déjà largement fragilisée. « La nécessité de s'annoncer à la régie ne sera suivie que par très peu de clan-

destines. La plupart continueront à agir sous le manteau. C'est un emplâtre sur une jambe de bois. »

Comme un autre métier...

Du point de vue des logements, la situation ne semble guère différente de celle prévalant à Genève. « D'après nos informations, les filles travaillant dans des salons sous-louent généralement 100 francs la chambre par jour. Cet espace sert aussi bien à leur pratique qu'à leur habitation. » Un tarif élevé qui est une forme d'exploitation... « Mais les prostituées se plaignent rarement, car elles n'ont que

peu de chances d'accéder directement au logement. » Et puis, selon Sylvianne Nicod, elles n'ont pas nécessairement connu mieux dans leur pays. Dans les salons, on trouve une majorité de Brésiliennes, Russes, Camerounaises et Maliennes ; les cabarets réunissent plutôt des femmes de l'Est. Pour ces dernières, le coût des logements s'avère aussi généralement surfait. « On constate de manière assez chronique et détestable des loyers s'élevant pour une pièce et demie à 1800 francs par mois. » Si les artistes ne sont pas supposées s'adonner à la prostitution, la réalité des faits est souvent différente. « Elles n'ont en tout cas jamais refusé notre

matériel de prévention » note Sylvianne Nicod, s'interrogeant sur la situation prévalant dans les cabarets où l'action de prévention est refusée. « Nous n'avons pas accès à cinq ou six cabarets sur la trentaine que compte le canton. Dans ces lieux, les conditions doivent être encore pires... » s'inquiète-t-elle.

Quoi qu'il en soit, pour la coordinatrice de Femmes aux Pieds Nus, les problèmes ne pourront être résolus de manière efficace tant que la prostitution ne sera pas reconnue et acceptée comme n'importe quel autre métier. ■

Sonya Mermoud

Changement d'affectation

Pas si simple!

Pour pouvoir tenir un salon dans un immeuble d'habitation, le preneur de bail doit disposer de l'autorisation du propriétaire. Ce dernier ne peut la lui accorder sans avoir préalablement annoncé un changement d'affectation de l'appartement en un local commercial. L'inscription à la police cantonale du commerce effectuée, il devra aussi obtenir l'aval du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement. « Nous pouvons toutefois rejeter cette requête en l'analysant sous l'angle de la pénurie de logements » explique Elinora Krebs, chef du service précité. Autre hypothèse de refus : la loi sur l'aménagement

du territoire prévoit que le quartier en question doit strictement servir au logement. Autant dire que dans la pratique, le changement d'affectation d'un appartement situé dans un immeuble d'habitation en surface commerciale n'a quasi aucune chance d'aboutir, sauf s'il se situe au rez-de-chaussée. « Mais même dans ce cas, quel intérêt aurait le bailleur ? Une telle affectation dévaluerait la qualité de l'immeuble. » Le locataire voisin mécontent de l'exercice de ce genre d'activité peut pour sa part toujours dénoncer d'éventuelles nuisances liées à ce commerce, notamment en s'appuyant sur le droit du bail. ■ SM

Loyer abusif

Un motif de fermeture

Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, environ 80 salons ont été annoncés à la police cantonale du commerce sur les quelque 160 dont elle a connaissance. « Mais dans l'ensemble de l'Etat de Vaud, on les estime approximativement à 300 » précise Luc Humbert, juriste dans ce service. Toujours depuis cette date butoir, cinq salons ont fait l'objet d'une fermeture immédiate – pour trois mois au moins – et quatre ont dû mettre définitivement la clef sous le paillason. Dans le

premier cas de figure, la responsabilité incombe à la police cantonale, dans le second, c'est celle du commerce qui opère. Crimes, délits, violences, contraventions répétées, mais aussi la fixation de loyers abusifs peuvent justifier cette décision finale. « Nous connaissons des cas où le loyer de départ du local était de 500 francs et avait passé à 2100 francs ! » Amendes et peines d'arrêts peuvent sanctionner les profiteurs. ■

SM

Arrêt du Tribunal fédéral

Une protection contre les congés

Dans un arrêt du 14 septembre 2004, le Tribunal fédéral a confirmé que les locataires étaient protégés contre les congés pendant une procédure devant l'Autorité de conciliation ou devant le Tribunal des baux et loyers. Cette protection s'étend même dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail.

Cette confirmation est réjouissante, dans la mesure où la protection permet aux locataires de faire valoir leurs droits devant l'Autorité de conciliation ou devant le Tribunal des baux et loyers, sans avoir à craindre un congé de représailles de la part du bailleur.

Deux congés successifs

Dans l'affaire qui a occupé le Tribunal fédéral, le bailleur avait, une première fois, donné un congé extraordinaire pour de justes motifs en date du 28 août 2002 pour le 30 novembre 2002, au sens de l'art. 266 g CO. Selon cette disposition, « si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal. »

Les locataires avaient contesté ce congé auprès de l'Autorité de conciliation, en date du 11 septembre 2002. Pendant cette procédure de conciliation, soit en date du 5 novembre 2002, le bailleur avait résilié à nouveau le contrat, mais cette fois pour l'échéance ordinaire du 31 mars 2003.

Ce deuxième congé a également été contesté par les locataires, plaidant qu'il devait être annulé car le bailleur l'avait donné pendant une procédure de conciliation. Les locataires se référaient au congé annulable au sens de l'art. 271a al. 1 CO.

Pas d'abus

Le Tribunal cantonal zurichois a donné raison aux locataires en précisant que ceux-ci ne commettaient aucun abus de droit à invoquer cette protection.

Dans l'intervalle, le premier congé donné pour justes motifs avait été déclaré inefficace, donc nul par les tribunaux zurichois. C'est en vain que le propriétaire a recouru au Tribunal fédéral.

Celui-ci a rappelé que la loi prévoyait expressément que le congé donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail était annulable.

Le but de cette norme est évidemment d'empêcher que le bailleur puisse mettre fin au contrat par une résiliation lorsqu'une procédure lui déplaît.

Congé possible quand...

Le Tribunal fédéral a rappelé que les intérêts du bailleur étaient suffisamment pris en compte dans le cadre des exceptions prévues par la loi. Ainsi, le locataire n'est pas protégé s'il a entamé une procédure « au mépris des règles de la bonne foi » (art. 271a al. 1 lettre d CO).

La loi a également prévu six exceptions au principe de l'annulation du congé donné pendant une procédure ou dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure :

- > lorsque le congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ;
- > en cas de demeure du locataire (non-paiement du loyer) ;
- > pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins ;
- > en cas de vente de la chose louée, pour autant que le nouveau propriétaire fasse valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés ;
- > pour de justes motifs, au sens de l'art. 266 g CO ;
- > en cas de faillite du locataire.

En dehors de ces exceptions, il n'y a pas de place pour un autre motif de congé donné par le bailleur pendant une procédure ou dans les trois ans après la fin de celle-ci.

Cela est réjouissant car trop souvent les locataires hésitent à saisir les autorités de conciliation pour faire valoir leurs droits, de crainte d'un congé de représailles.

Cet important arrêt sera publié dans le Recueil Officiel des Arrêts du Tribunal fédéral (ATF 4C.248/2004). ■

François Zutter

Les locataires sont protégés contre les congés pendant une procédure devant l'Autorité de conciliation ou devant le Tribunal des baux et loyers.

Attention à ce que vous signez !



Signer un bail peut réserver des surprises. Après avoir conclu un contrat pour l'appartement de son choix, une locataire fribourgeoise se voit attribuer un autre logement en état lamentable.

Une locataire de Bulle a résilié son bail avec effet au 31 août 2004 et s'est mise à la recherche d'un autre appartement pour se rapprocher de son lieu de travail en ville de Fribourg. Elle répond alors à une annonce de la régie Gérama SA à Fribourg. Le concierge lui fait visiter un appartement à trois reprises. Cet appartement est propre, situé dans un endroit très calme et ensoleillé.

Chiffres mystérieux

Aussi, l'intéressée s'inscrit-elle ensuite à la régie pour cet appartement et produit les documents usuels : extraits de poursuites, décomptes de salaires, etc. Sur le formulaire d'inscription, la collaboratrice de la régie Gérama note un numéro composé de 10 chiffres. La locataire n'accorde aucune importance à ce fait, puisque, pour elle, il s'agit d'une procédure administrative interne à la régie.

A réception des clés, la locataire se rend à l'appartement

pour le faire visiter à sa famille. Et là, surprise ! Elle ne parvient pas à ouvrir le logement avec la clé remise. Elle interpelle alors le concierge. Celui-ci affirme que la clé correspond à un autre appartement. Ce dernier se trouve dans un état lamentable.

Contactée immédiatement par la locataire, la régie n'a rien voulu savoir, précisant que le bail signé par la locataire porte les mêmes chiffres que ceux indiqués sur le formulaire d'inscription. Or, l'appartement visité par la locataire aurait dû comporter le chiffre suivant : 0824011706, alors que la collaboratrice de la régie avait noté 0824011701.

Sans toit depuis septembre

Comme l'appartement délivré à la locataire ne correspond pas à celui qu'elle a visité et accepté de louer, la locataire se trouve sans logement depuis le

1er septembre 2004. Elle habite provisoirement dans une chambre sise à son lieu de travail. Elle a dû également mettre tout son mobilier dans un garde-meubles.

Avec le soutien de l'ASLOCA, la locataire a mis en demeure le bailleur de mettre à disposition l'appartement visité à trois reprises en compagnie du concierge (auxiliaire du bailleur). Mais en vain. La locataire a alors saisi la justice par le biais de la Commission de conciliation. La régie a admis finalement son erreur tout en précisant que l'appartement en question avait été reloué à quelqu'un d'autre.

Ne souhaitant plus avoir affaire à cette régie, la locataire a renoncé à cet appartement, exigé et obtenu la libération du contrat signé ainsi que la libération de sa garantie de loyer et la restitution des loyers déjà versés. ■

Lachemi Belhocine

Travaux de rénovation

Gare aux hausses de loyer abusives !

Sur les septante-cinq locataires concernés, seuls une vingtaine ont demandé l'assistance de l'ASLOCA, après avoir contesté la majoration auprès de la Commission de conciliation. Bien leur en a pris. Un arrangement très favorable a pu être trouvé avec Serimo avant l'audience auprès de la Commission. La gérance réclamait des augmentations oscillant entre 200 et 400 francs par mois. Elles ont été ramenées à zéro pour la plupart des locataires, et ont été sensiblement réduites pour les autres. La baisse justifiée par la diminution du taux de l'intérêt hypothécaire, à laquelle avaient droit les locataires, compensait entièrement ou partiellement la hausse liée aux travaux.

Calcul incompréhensible

La régie avait l'obligation de justifier l'augmentation de loyer qu'elle exigeait. Mais la fiche de calcul adressée à chaque locataire, annexée à la formule officielle de hausse, était incompréhensible. Serimo n'a pas pu expliquer par la suite pourquoi il y avait une telle différence entre les majorations notifiées et le résultat final. Pourtant, la loi et les tribunaux ont fixé des règles précises en la matière.

D'après celles-ci, le bailleur est en droit d'augmenter les loyers lorsqu'il entreprend des travaux de rénovation dans un immeuble. Dès qu'il effectue des réparations d'une certaine ampleur, et même si celles-ci ne servent qu'à maintenir les locaux en bon état, il peut en règle générale répercuter 50% à 70% de leur coût sur les loyers. Le pourcentage dépend principalement de la nature des travaux entrepris, à savoir de l'importance des améliorations

qu'ils apportent. Il faut de plus amortir le coût de l'investissement sur plusieurs années, en tenant compte de la durée de vie des installations (en moyenne vingt à trente ans). Enfin, la hausse devra être répartie sur l'ensemble des locaux bénéficiant des travaux, en principe proportionnellement à leur surface, clé de répartition la plus équitable.

Le taux hypothécaire, critère essentiel

Pour être en mesure de vérifier le bien-fondé de la hausse liée aux travaux, il faut donc connaître la liste détaillée des coûts, de même que la surface de tous les locaux concernés. Il faut encore tenir compte d'un

critère essentiel : le taux hypothécaire. Il a beaucoup diminué ces dernières années, souvent sans que les loyers ne soient adaptés à la baisse. Lorsque le bailleur notifie une majoration après avoir effectué des importantes réparations, il doit tenir compte, le cas échéant, de la diminution du taux.

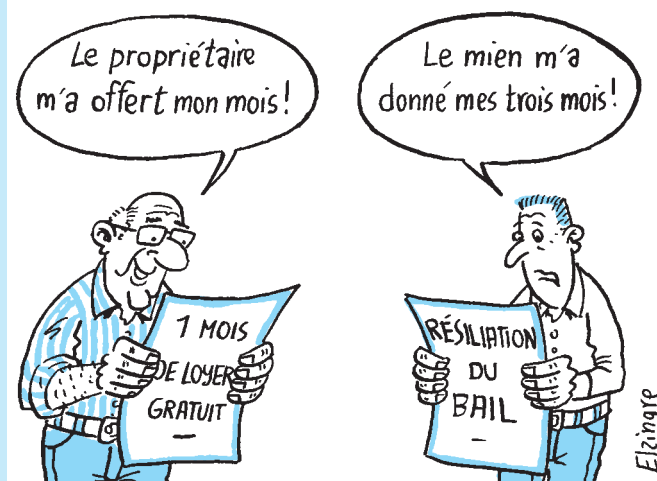
Seule une contestation de la hausse dans les trente jours dès sa réception, auprès de l'autorité de conciliation compétente, permet de sauvegarder ses droits. Elle laissera du temps pour réunir toutes les pièces nécessaires, vérifier que les calculs ont été faits correctement et que la baisse du taux a bien été répercutée. ■

Nicole Tille

La gérance Serimo a notifié à l'ensemble des locataires d'un pâté d'immeubles lausannois une importante hausse de loyer suite à des travaux de rénovation. Intervention de l'ASLOCA payante...

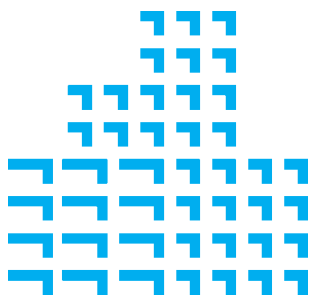
Bravo !

" UN TIENS VAUT MIEUX QUE TROIS TU L'AURAS "



Habitant depuis vingt-cinq ans le même immeuble, un locataire vivant sur la Riviera lémanique a été exempté d'un mois de loyer pour sa fidélité. Membre de l'ASLOCA depuis une trentaine d'an-

nées, ce résident chanceux nous a signalé le geste généreux de son propriétaire. Un fait qui mérite d'être rapporté dans nos colonnes... dans l'espoir qu'il fasse des émules !



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 h.

**Suite à l'article sur les coopératives
d'habitation paru dans notre journal d'octobre,
plusieurs locataires nous ont demandé la liste
de celles-ci. Cette dernière est disponible sur le
site Internet de l'Association suisse pour
l'habitat: www.svw.ch ou par téléphone au
021 / 648 39 00**

**Les changements d'adresses comme les rési-
liations d'abonnement doivent être annoncés
à l'ASLOCA de votre région.**

Merci d'en prendre bonne note.

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 pos-
tale 2, 2800 Delémont 1.
Consultations sur rendez-vous 032
422 74 58 (répondeur automatique).
Franches-Montagnes: p. a. M. Wal-
ker, rue des Tilleuls, 2875 Montfau-
con, tél. 032 955 13 88
ou J. Mouche 032 484 90 09.

JURA BERNOIS ET BIENNE

ASLOCA-Courtelay-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, mercre-
di 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 ren-
dez-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, mer-
credi après-midi et vendredi sur ren-
dez-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. Consul-
tations: 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. Carlo Sommaruga
12, rue du Lac
1207 Genève
Tél. 022 716 18 00
Fax 022 716 18 05

**Site internet
de l'ASLOCA**
www.asloca.ch

**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.

Nouvelles prétentions de Livit

Attention aux pièges des frais accessoires!

DRÔLE DE CUISINE: TRANSPARENT, MAIS UN PEU LOURD!



Tous les locataires des immeubles propriétés de la Rentenanstalt en Suisse romande ont reçu, par l'intermédiaire de la régie Livit, une formule officielle annonçant l'introduction de nouveaux frais accessoires. Contestable !

Par une notification de nouvelles prétentions, la Rentenanstalt entend facturer séparément aux locataires certains frais d'exploitation compris jusqu'alors dans leur loyer net. Le loyer est réduit, mais un acompte mensuel pour les nouveaux frais accessoires – du même montant que la diminution de loyer – est créé. La somme totale à régler tous les mois reste donc inchangée. Un décompte est établi à la fin de chaque exercice annuel, en fonction des dépenses effectives. C'est un système identique à celui qui existe généralement pour le chauffage et l'eau chaude.

L'opération semble anodine, la facture mensuelle restant la même. Il faut toutefois se montrer critique, car des mauvaises surprises peuvent attendre le locataire en fin d'exercice : un important supplément à payer, au cas où l'acompte a été sous-évalué et le loyer insuffisamment réduit.

Stricte marche à suivre

Le Tribunal fédéral a jugé que le bailleur est en droit d'introduire le paiement séparé de nouveaux frais accessoires en cours

de bail, à condition de suivre un certain nombre de règles.

Le bailleur doit d'abord respecter les formes. Comme pour une hausse de loyer, il doit utiliser une formule officielle agréée par le canton. Il ne peut faire entrer en vigueur le nouveau système que pour la prochaine échéance du bail, en respectant le préavis de résiliation. Le locataire doit recevoir la notification au moins dix jours avant le début du délai de congé. Elle doit contenir la liste précise des frais désormais à sa charge, de même que les motifs clairs et compréhensibles justifiant la modification du système. Cette manière de procéder doit permettre au locataire de décider en pleine connaissance de cause de l'opportunité de contester ou non la nouvelle prétention. La notification doit en outre être adressée au nom de tous les colocataires, et à celui des deux époux s'ils sont les deux titulaires du bail. Une notification ne remplissant pas toutes ces exigences de forme est nulle, et la nullité peut être constatée en tout temps, même après le délai de contestation de trente jours.

En outre, le bailleur ne peut pas facturer comme frais accessoires les dépenses consacrées à l'entretien et à la rénovation des

locaux, ni celles n'étant pas en rapport avec l'usage de la chose. Ainsi, par exemple, l'impôt foncier ou une prime d'assurance du bâtiment ne peuvent pas être mis à charge du locataire sous la forme de frais accessoires.

Enfin, puisque le bailleur facture au locataire des frais précédemment compris dans le loyer, il doit réduire ce dernier du montant correspondant à la quote-part prévisible des coûts qui sera imputée au locataire.

Complications prévisibles

Il n'est pas certain que les notifications de Livit remplissent toutes les exigences énumérées ci-dessus. Il n'est notamment pas sûr que tous les postes mis à la charge des locataires puissent réellement l'être, ni que les échéances des contrats aient toujours été respectées. Il n'est pas non plus possible de déterminer si l'acompte prévu est suffisant pour couvrir les frais. **C'est pourquoi il est important de contester ces nouvelles prétentions dans un délai de trente jours dès leur réception auprès de l'autorité de conciliation compétente.** Cette contestation permet au locataire de sauvegarder ses droits et de procéder à toutes les vérifications utiles.

Finalement, on peut se demander pourquoi la Rentenanstalt a décidé d'instaurer ce nouveau système, qui est source de tracas et de conflits. Il est non seulement compliqué d'introduire cette modification, mais les décomptes qui devront être établis chaque année occasionneront du travail supplémentaire, et seront sujets à contestation, surtout si des suppléments sont exigés. Les bailleurs se plaignent souvent que le droit du bail est trop complexe, mais ils n'hésitent pas à le compliquer à l'excès... ■

Nicole Tille