

JAB
1006 Lausanne

Postecode 1

N° 170 / Juin 2005
Tirage: 79 400

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

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

Les services sociaux ne peuvent pas
toujours sauver la mise face aux bailleurs



Expulsions en crescendo

Dossier pages 4 à 9

Röstigraben dans l'application du droit du bail

Les Romands contestent plus souvent

Page 10

Nouveau président de l'ASLOCA Romande
Alain Berset reprend le flambeau

Page 16

Expulsions

Ce scandale doit cesser

A la dernière assemblée des délégués de l'ASLOCA Romande, nous avons évoqué le problème des expulsions pour non-paiement du loyer. En effet, nos consultants se voient de plus en plus confrontés à des locataires menacés de devoir quitter rapidement le logement en raison d'un congé dû au loyer impayé.

La procédure est rapide et brutale. En cas de non-paiement des loyers en retard dans le délai légal de 30 jours, le bail peut être résilié pour la fin du mois suivant. Pas de contestation possible si le bailleur n'a pas commis d'erreur de procédure. La sanction est inévitable: expulsion!

Les évacuations ne concernent pas qu'une prétendue catégorie de mauvais payeurs. Elles ne sont pas un phénomène marginal. Elles touchent une population croissante. En effet, avec un loyer élevé représentant une part importante du revenu, une difficulté de paiement du loyer peut survenir dans de nombreux ménages. C'est le cas lors de rupture familiale, de chômage ou lorsque le locataire avec un revenu modeste doit faire face à des frais extraordinaires, comme des soins dentaires.

Malgré l'intervention des services sociaux ou le rattrapage du loyer en retard par le locataire après la résiliation, les étapes de l'expulsion se suivent inexorablement. Aucune suspension de

la procédure, aucune remise en vigueur du bail. Même en hiver, contrairement à ce qui se pratique en France entre le 1^{er} novembre et le 15 mars, aucune trêve des expulsions.

Elles deviennent d'autant plus dramatiques lorsque communes ou cantons ne disposent pratiquement pas de logements d'urgence pour reloger des locataires sans toit. Circonstance de plus en plus fréquente vu la pénurie, l'absence d'aide à la construction de logements et la diminution des logements sociaux.

Les drames familiaux qui défraient régulièrement la chronique ne sont pas acceptables. Il est temps que les autorités cantonales, mais surtout fédérales, réagissent face à cette forme violente d'exclusion sociale.

La première mesure serait de cerner l'ampleur du phénomène en publiant le chiffre des expulsions pour toute la Suisse. L'Office fédéral du logement pourrait rapidement s'y atteler. Le premier pas concret pour réduire le nombre de drames humains est certainement d'inscrire dans la loi l'annulation de l'expulsion en cas de rattrapage du retard du loyer et la trêve hivernale. Les législations de nos voisins peuvent nous inspirer. La garantie de la propriété ne peut être sans limite. L'exigence d'un toit pour chacun n'est aucunement exorbitante. Elle doit être progressivement concrétisée.

Carlo Sommaruga

Locataires: oubliés du parlement!

Les milieux immobiliers l'affirment souvent: les locataires rêveraient de devenir propriétaires. Une mesure efficace pour aboutir à ce résultat: l'instauration d'un droit de préemption du locataire. Ainsi, en cas de vente du bien immobilier loué, le locataire en place aurait un droit prioritaire à acheter. Le locataire pourrait dès lors éviter de quitter le logement.

3

Droit au logement n° 170
Juin 2005

En mars 2004, Margret Kiener Nellen, conseillère nationale (soc/BE) et présidente du Mieterverband (ASLOCA) du canton de Berne, déposait une initiative pour créer un droit de préemption du locataire. Elle rappelait la situation choquante dans laquelle se trouve le locataire de longue date qui reçoit une résiliation sans possibilité de faire valoir un droit sur le logement et est obligé de quitter celui-ci.

Elle soulignait qu'en adoptant ce droit, cela permettrait d'accroître le nombre de propriétaires. Théoriquement, cette proposition aurait dû être bien accueillie par les milieux immobiliers et leurs relais parlementaires, attendu qu'elle va dans le sens de leurs revendications.

Crainte d'une expropriation matérielle du propriétaire...

Eh bien non! La majorité de la Commission de l'économie et des redevances rejetait l'initiative en février 2005. Sans aucune évaluation technique, elle a estimé que la proposition n'aurait pas permis d'atteindre le but recherché. De plus, le législateur risquait de favoriser le locataire en optant pour un

droit de préemption limitant le prix de vente. En fait, la majorité de la commission a estimé que le droit de préemption du locataire équivaut à une expropriation matérielle des propriétaires. Ce sujet reviendra bientôt en séance plénière du Conseil national. Il apparaît d'ores et déjà que l'initiative parlementaire sera rejetée.

Remise en cause du soutien de la Confédération

L'aide fédérale à la construction est mal en point. En 2003, à peine l'adoption de la nouvelle loi fédérale sur l'aide au logement (LOG) votée, les Chambres fédérales suspendaient les aides au logement. Ainsi, à l'entrée en vigueur de la loi, le 1^{er} janvier 2004, il n'y avait pas un sou d'aide pour la construction de logements destinés aux personnes à revenu modeste. La crise du logement qui sévit partout, singulièrement en milieu urbain, aurait dû faire réagir le parlement.

Or pour certains parlementaires, pris dans la spirale des économies et de la déréglementation à tout va, le gel des prêts n'est pas suffisant. Il faut aller plus loin et remettre en cause le principe même de l'aide à la construction de logements. Ainsi, le conseiller national

Philipp Müller (rad/AG) a déposé une initiative parlementaire visant à supprimer toute mention de l'aide à la construction de logements dans la Constitution. Les attaques contre l'aide à la construction de logements et l'Office fédéral du logement se sont multipliées. Ainsi, lors du débat sur le programme d'allègement budgétaire, Hans Rutschmann (UDC/ZH) proposait supprimer cet office.

Plus question de relancer l'aide à la construction de logements

La proposition de relancer l'aide à la construction de logements, présentée par Margret Kiener Nellen, a été balayée en commission. La majorité actuelle la bottera certainement en touche en plénière. C'est préoccupant lorsque l'on sait d'une part, chiffres à l'appui, que l'aide au logement permet de limiter l'aide sociale, et d'autre part, qu'à l'échelle nationale seuls trois cantons soutiennent l'aide à la construction de logement. Or à terme – dans le cadre de la nouvelle répartition des tâches – cette question leur incombe. Les locataires de condition modeste – oubliés du parlement – continueront donc de trinquer.

Carlo Sommaruga

Expulsions: un phénomène que l'on doit freiner

Dix familles mises à la rue chaque jour!

Jour après jour, semaine après semaine, la presse se fait l'écho d'expulsions douloureuses ayant frappé des familles ou des individus isolés. Moments pénibles devant une porte qui se ferme définitivement, moments d'émotion lorsqu'on quitte un endroit contre son gré. Au-delà des cris et des larmes qu'occasionnent fréquemment ces procédures musclées, la réalité vécue par les expulsés est d'une tristesse confondante.

Lorsqu'on interroge les personnes chargées d'accompagner celles et ceux qui perdent leur appartement, une remarque revient sans cesse: un nombre étonnant de gens disparaissent dans la nature. Ils ne se présentent pas aux audiences de justi-

ce ou de conciliation (comme à Genève), qui représentent pourtant la dernière chance de faire plier une régie rétive. Bref, les mailles du filet social ont beau être assez serrées, il y aura toujours des gens pour passer à côté.

Genève diplomate

L'Hospice général de Genève a un service bien rodé qui assiste chaque semaine aux audiences du Procureur général et tente d'infléchir les régies en proposant des arrangements financiers. Si la dette en matière de loyer n'est pas trop importante, l'Hospice peut avancer jusqu'à 4000 francs remboursables «lorsque la per-

sonne est revenue à meilleure fortune» comme le veut l'expression consacrée. Des foyers d'urgence peuvent accueillir provisoirement les évacués les plus démunis. Et la police des évacuations – soit une femme et un homme entraînés spécialement, qui interviennent sans uniforme et si possible en douceur, des gens fort diplomates à en croire les services sociaux – assistent huissier et serrurier lors des expulsions. Il existe une brochure spéciale où figurent adresses et conseils utiles qui est remise aux évacués, mais certaines personnes n'en connaîtront jamais l'existence, vu qu'elles n'attendent pas l'assistante sociale ou l'huissier pour déguerpir.

Voici un tour d'horizon des procédures cantonales en matière d'expulsion, assorti de quelques données statistiques, malheureusement assez lacunaires. Ajoutez un coup de sonde auprès des services sociaux des principales villes romandes et voilà un panorama, peu riant, de ce symptôme de la pauvreté en Suisse: l'évacuation forcée.

4

Droit au logement n° 170

Juin 2005





Lausanne intervient souvent

A Lausanne, le service Unilog, qui occupe une dizaine de personnes, est systématiquement informé des expulsions par la Justice de paix. Unilog cherche à intervenir avant le moment fatal. Si les personnes mises à la rue sont connues des services sociaux, l'affaire est simplifiée. Mais pour ceux qui ont honte de leur sort et attendent la dernière minute pour faire connaître leur triste situation, il n'y a souvent pas d'autre recours que de chercher à les loger dans des logements d'urgence. Voire à l'hôtel – le marché étant très tendu et les gérances peu enclines à reloger des mauvais payeurs, même avec l'aide financière de la commune – si aucune autre solution n'est trouvée.

On le voit, la précarité est grande. Et si les personnes évacuées n'ont, pour une raison ou une autre, pas droit à l'aide sociale, elles sont laissées à elles-mêmes. Partout cependant, de Delémont à Sion en passant par Genève, les services sociaux relèvent qu'on ne laissera pas une femme avec un enfant à la rue et que les familles ont la priorité.

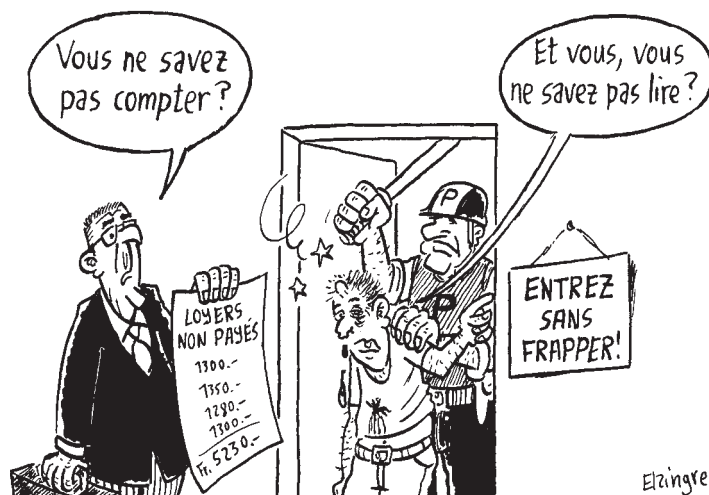
Meubles et habits attendent leur propriétaire

Parfois, les gens partent sans laisser d'adresse, mais en laissant tous leurs effets. Ce qui représente un drôle de casse-tête pour les services sociaux.

Chaque ville romande a résolu le problème des meubles en déshérence de manière différente: si à Genève, il y a un garde-meuble cantonal qui vend les effets abandonnés après un an, à La Chaux-de-Fonds les meubles sont entreposés dans les combles d'une école et attendent leur propriétaire plusieurs années. A Neuchâtel, la ville les vend après cinq ans. Mais comme le relevait le responsable du service, il est bien entendu arrivé une fois qu'un bonhomme se pointe juste quinze jours après que ses habits dont personne ne voulait eurent été mis à l'incinérateur! A Lausanne, les meubles sont gardés deux mois à Malley, puis aux frais des propriétaires s'ils sont connus. Sinon, faute de tenter un brocanteur, ils sont aussi incinérés.

Intervention impossible dans certains cas

En conclusion, reprenons les termes du responsable des services sociaux de Delémont, qui note avec amertume: «Si le problème est seulement pécuniaire, et qu'on peut intervenir selon les critères autorisés, on peut aider. Mais sinon, tant pis, on ne peut pas s'occuper de tous les cas.» Un constat terrible.



Vaud: des juges de paix tout-puissants

Expulsions sauce verte et blanche

Les Juges de paix vaudois sont seuls compétents pour statuer sur une demande d'expulsion du locataire pour non-paiement du loyer. Si la Commission de conciliation a reçu une requête du locataire après réception du congé, elle doit la transmettre au Juge de paix, si ce dernier a reçu du bailleur une demande d'expulsion.

Dans le plus bref délai

Le Juge de paix convoque «à bref délai» les deux parties à une audience. Il examine si le bailleur a suivi correctement la procédure et demande au locataire de prouver qu'il aurait bien payé ce qu'il doit. Puis le Juge de paix rend un prononcé «dans le plus bref délai». Si les conditions sont réunies, il

indique la date avant laquelle le locataire doit quitter les locaux.

Pas d'audience supplémentaire

Passé cette date, le bailleur peut requérir du juge l'expulsion forcée. Cette demande doit être faite dans les deux mois. Le juge procède alors à l'expulsion, sans nouvelle audience ou sommation, après simple avis aux parties. Mais il peut aussi, avec l'accord du bailleur, surseoir à l'expulsion forcée pendant six mois.

Une assistance du locataire lors de l'audience du Juge de paix n'est utile que lorsque les loyers dus ont été effectivement payés dans les délais ou si la procédure n'a pas été correctement suivie. Lorsque le locataire a rattrapé son retard et paie

scrupuleusement les loyers ultérieurs, il n'est pas rare que le bailleur renonce à demander l'expulsion forcée ou accepte une suspension de six mois, utilisée alors comme un délai d'épreuve.

Dans bon nombre de cas, le prononcé d'expulsion du Juge de paix n'est pas suivi d'une expulsion forcée, soit parce que le bailleur a finalement renoncé à la demander ou parce que le locataire a trouvé un nouveau logement entre-temps.

Lorsque le juge doit procéder à l'expulsion forcée, il est accompagné de la police, d'un serrurier, de déménageurs et, souvent, des services sociaux communaux. Ces derniers s'efforcent de reloger l'expulsé dans un logement de secours s'il en existe et est disponible, ou à l'hôtel.

Jacques-André Mayor

Des chiffres qui cachent beaucoup de misère

Les Justices de paix vaudoises viennent d'achever une importante mutation. Elles ont été profondément réorganisées: responsabilités, compétences et répartition géographique ont été bouleversées.

Si cette mue n'a pas eu d'effets sur la justice rendue, elle en a eu cependant sur la production des chiffres destinés aux statistiques. Le secrétariat de l'ordre judiciaire vaudois nous confirme qu'il n'est pas possible aujourd'hui de disposer de chiffres fiables sur l'ensemble des expulsions traitées par les Justices de paix ces dernières années. Il faut donc se contenter de chiffres partiels et d'estimations.

Un examen attentif de ces quelques données révèlent que certaines Justices de paix connaissent une augmentation entre 2002 et 2004 du nombre des expulsions: la Justice de paix de Nyon passe de 90

affaires d'expulsion en 2002 à 108 en 2004, celle d'Yverdon passe de 82 affaires d'expulsion en 2002 à 113 en 2004 alors que d'autres, comme Aigle, observe une diminution, passant ainsi de 92 affaires en 2002 à 73 en 2004, ou celle de Lausanne qui passe de 558 affaires en 2002 à 409 en 2003 (les chiffres pour 2004 ne sont pas connus).

Sur un plan plus global et au-delà des différences régionales, ces quelques chiffres montrent que la situation est relativement stable et que les Justices de paix du canton de Vaud statuent grosso modo sur le même nombre d'affaires d'expulsion ces dernières années. On peut estimer ce nombre pour 2004 à 1000 affaires.

Anne Baehler Bech

Beaucoup d'expulsés, peu de relogés

Le fort taux de chômage persistant à Genève, ainsi que la pénurie record en matière de logements, impliquent que les procédures en évacuation pour défaut de paiement du loyer sont en constante augmentation.

Une fois que le bail a été résilié pour non-paiement, le bailleur doit saisir la Commission de conciliation d'une requête visant à l'évacuation du locataire.

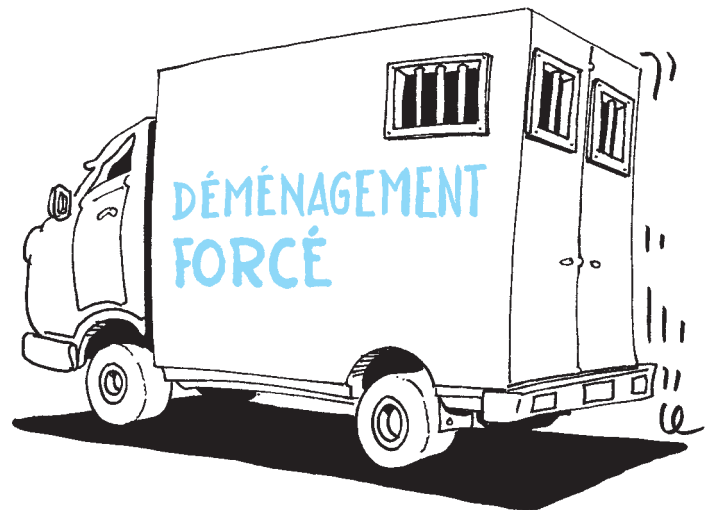
Si la tentative de conciliation échoue, il peut poursuivre la procédure au Tribunal des baux et loyers.

C'est le président du Tribunal des baux et loyers, seul, sans ses juges assesseurs, qui statue en procédure sommaire. Une fois que le jugement d'évacuation est devenu définitif, soit après l'expiration d'un délai d'appel de trente jours, le propriétaire doit encore faire signifier le jugement au locataire par l'intermédiaire d'un huissier judiciaire, puis demander au Procureur général l'exécution du jugement d'évacuation.

18% de procédures en plus

Cela signifie qu'une ultime audience aura lieu devant le Procureur général. Ce dernier peut alors, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement pour permettre le relogement du locataire. Les procédures portées devant le Procureur général ont passé de 1376 en 2002 à 1629 en 2004, soit une augmentation de 18%.

Au cours de la même période, les jugements exécutés par la force publique, par abandon des lieux ou volontairement, ont



augmenté de 486 à 580, soit de 19%. Un phénomène important est à relever, à savoir que 43,4% des personnes convoquées ne se sont pas présentées à l'audience devant le Procureur général.

Nouveauté en 2004

Afin d'atténuer les rigueurs de cette procédure et détecter rapidement les situations de défaut de paiement et mettre en œuvre les services sociaux, le Grand Conseil a voté, en août 2004, une modification de la Loi genevoise instituant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Cette modification est entrée en vigueur au 1^{er} novembre 2004. Elle vise à renforcer le rôle de la Commission de conciliation, particulièrement sa section des affaires sociales.

Cette section comprend cinq membres: en plus du président et des deux assesseurs choisis parmi les groupements repré-

sentatifs des locataires et des milieux immobiliers, elle comprend également un représentant de l'Office cantonal du logement et un représentant de l'Hospice général.

La Commission de conciliation peut ainsi notamment proposer aux parties des accords de rattrapage de l'arriéré «afin de favoriser, d'une part, le remboursement intégral du loyer et, d'autre part, le retrait du congé». Cet accord de rattrapage est formalisé par un procès-verbal de conciliation. Si le locataire respecte l'accord, le congé est effectivement retiré.

La présence d'un représentant de l'Hospice général permet de vérifier que le plan de remboursement proposé est réaliste. La présence d'un représentant de l'Office cantonal du logement devrait également permettre d'examiner si le locataire peut être relogé dans un logement correspondant mieux à sa situation personnelle et financière.

François Zutter

Fribourg: peu d'interventions policières

Economie de moyens

Le nombre d'expulsions voire d'exécutions forcées est assez difficile à établir du fait que les rapports de gestion des tribunaux n'indiquent pas de chiffres à ce sujet. Selon nos informations, le nombre d'expulsions et d'exécutions d'une telle décision avoisine 200 cas par année. Très peu d'exécutions forcées font l'objet d'interventions policières.

En effet, la plupart des décisions concernent des locataires de l'agglomération fribourgeoise et des chefs-lieux de district. Ces communes disposent de services sociaux efficaces si bien que les autorités concernées informent ces services qui, en règle générale, agissent de manière préventive. Dans la

très grande majorité des cas, les locataires cités devant le président du Tribunal de district ne se présentent ni pour la procédure d'expulsion ni pour celle de l'exécution forcée. De l'avis des bailleurs, alertés par le défaut de paiement du loyer et l'impossibilité d'entrer en contact avec les locataires, ces derniers ont quitté leur appartement, souvent en emportant leur mobilier, mais parfois aussi en laissant tout sur place. L'obligation du bailleur de tenir un certain temps à disposition du locataire le mobilier laissé dans l'appartement ne facilite pas la liquidation du litige.

Tant pour l'expulsion que pour l'exécution forcée, la compétence relève des prési-

dents du Tribunal des baux (3 circonscriptions). Il n'y a pas au préalable de consultation de la commission de conciliation. Comme la procédure le permet et par économie de moyens, le juge ne délivre que le dispositif du jugement. Les parties peuvent dès lors en demander la rédaction ce qui parfois allonge la procédure d'expulsion.

Les rares cas dont l'ASLOCA fribourgeoise s'est occupée concernent des locataires qui ont de graves difficultés financières bénéficiant déjà de l'aide des services sociaux. Une solution est alors recherchée en collaboration avec ces services.

Michel Monney

Neuchâtel: vastes différences entre le Haut et le Bas

Le propriétaire doit avancer des frais

Si l'on considère uniquement les expulsions pour non-paiement du loyer, les chiffres pour 2004 sur les 5 districts sont les suivants:

42 à Neuchâtel, 21 à Boudry, 10 au Val-de-Travers, 2 au Val-de-Ruz, 21 au Locle et 90 à La Chaux-de-Fonds, soit un total de 186 expulsions.

On remarque que le nombre est bien plus élevé à La Chaux-de-Fonds, malgré une pénurie de logements bien moindre qu'à Neuchâtel.

C'est le Tribunal de district qui est compétent pour ordonner l'expulsion. La procédure est sommaire, avec examen complet, en fait et en droit. Dans une seconde phase, le Tribunal de district se prononce sur l'exécution des jugements, sans audience.

En principe, la Justice du district de Neuchâtel tient compte

des fêtes judiciaires, sauf si c'est urgent... mais comme c'est presque toujours le cas, il n'y a pas de trêve. Alors qu'à La Chaux-de-Fonds la pratique est différente: les fêtes sont respectées car il n'y a pratiquement personne en ville durant les vacances horlogères!

Délai accordé au locataire

Si à Neuchâtel, le Juge n'accorde en principe pas de délai au locataire expulsé; un sursis n'est octroyé que si le locataire a déjà trouvé à se reloger à bref délai. Dans le Haut, les Juges sont moins stricts et accordent systématiquement 15 à 20 jours.

Notons une particularité: pour que l'ordonnance d'expulsion soit prononcée, le propriétaire doit faire une avance de frais de 1000 francs par pièce évacuée, en sus des frais ordinaires. Sur

Neuchâtel, le propriétaire avance un mois de frais de garde-meubles. A La Chaux-de-Fonds, les mêmes meubles en souffrance sont gratuitement entreposés par la commune.

Si aucune solution de relogement n'est trouvée, il y a une liste d'hôtels acceptant les personnes expulsées.

Malheureusement, il n'y a pratiquement aucune place laissée à l'appréciation des Juges; les Tribunaux examinent si les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées et prononcent l'expulsion, puis son exécution. L'ASLOCA, n'ayant aucune influence sur le déroulement de la procédure, n'assiste pas les locataires; sauf si un problème juridique est détecté (non-respect d'une condition qui pourrait échapper au Juge). Ce type de sollicitations est quoi qu'il en soit extrêmement rare et en général tardif.

*Marie-Claire
Jeanprêtre Pittet*

Un moratoire d'un an a été approuvé par la mairie

Rome libérée des expulsions

La croissance des expulsions n'est pas qu'un phénomène suisse. Pour informer les délégués de l'ASLOCA Romande de la situation internationale, Cesare Ottoloni, expert et militant de l'Alliance Internationale des Habitants (AIH, voir encadré), est venu tout exprès à Lausanne en mai. Il a dressé un tableau catastrophique de la précarité à Rome.

30 000 familles menacées

Ottoloni a rappelé que le gouvernement italien a été tancé par l'ONU pour sa politique de discrimination face aux familles démunies. En effet, une *facts finding mission* (groupe d'enquête) dirigée par ONU HABITAT a visité dans la capitale italienne plusieurs centaines d'immeubles menacés de démolition.

Parallèlement à cette condamnation morale internationale,

50 organisations et 4000 individus ont demandé au maire de Rome de déclarer un moratoire sur les expulsions qui visent 30 000 familles (100 000 familles sont touchées dans toute la Péninsule). L'objectif est de, tenez-vous bien, libérer Rome des expulsions. La chose semblait fort farfelue, Ottoloni en convient, mais ô surprise, elle a reçu un écho plus que favorable.

Dans un premier temps, un moratoire d'un an sur les expulsions a été prononcé et des solutions ponctuelles ont été mises en place au lieu de mettre les gens à la rue.

Certes, le gouvernement de Silvio Berlusconi nie l'ampleur de la crise du logement. De plus, il a modifié la législation sur les expulsions: auparavant les Tribunaux devaient notifier celles-ci. Ce n'est plus le cas; désormais, c'est un huissier qui va avertir les locataires mis à la porte.

Un mouvement mondial

Outre l'exemple italien, Ottoloni a mis l'accent sur la mise en réseau des militants. Ainsi l'idée de moratoire sur les expulsions a été reprise à Bobigny (banlieue de Paris). Certes les propriétaires immobiliers ne sont pas contents, contents, mais enfin, comme l'ordonnance est signée du maire, il n'y a rien à faire pour l'instant.

Une campagne EXPULSION ZÉRO est aussi en cours. Tant en Afrique, à Nairobi, capitale du Kenya, qu'en République dominicaine, des actions pour protéger les habitants des bidonvilles menacés par des promoteurs immobiliers voraces sont en cours. Comme l'a dit le conférencier: il faut transformer la faiblesse en force et le mouvement des habitants continuera à s'étendre.

Laurent Duvanel

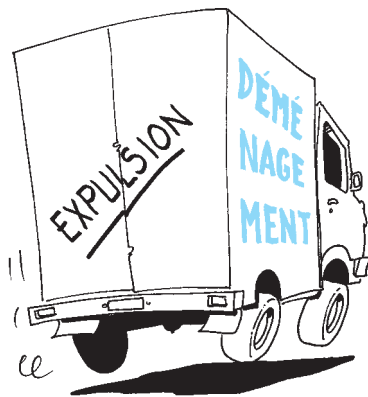
Droit au logement sans frontière

En septembre 2003, des représentants de mouvements sociaux urbains de différentes régions du monde se sont rencontrés à Madrid. Ils discutèrent des stratégies pour faire front commun face à l'exclusion et à la pauvreté, une de ses causes principales. Dans la foulée l'Alliance Internationale des Habitants (AIH) a été créée. L'Italien Cesare Ottoloni, président de l'*Unione Inquilini*, (une des associations italiennes des locataires) est un des dix coordinateurs de cette association.

L'AIH est composée de mouvements sociaux groupant des locataires, des petits propriétaires de leur habitation, des sans-abri, des habitants de bidonvilles, d'immeubles en coopérative, de zones urbaines et campagnardes de toute la planète ou presque.

Pour en apprendre plus: Faites un crochet par le site IAH Alliance Internationale des Habitants:

www.habitants.org



9

Treize fois plus de contestations du loyer initial

Röstigraben dans l'application du droit du bail

Lors d'un récent séminaire de l'ASLOCA Suisse, les délégués ont eu la confirmation que le droit du bail n'est pas appliqué partout de la même manière dans notre pays. Le Code des obligations (CO) est pourtant le même. Or procédures, usages en vigueur et application par les Tribunaux diffèrent.

10

Droit au logement n° 170

Juin 2005

La première et la plus spectaculaire différence concerne la contestation du loyer initial. En 2004, 297 contestations de locataires ont été traitées par les commissions de conciliation des cantons romands. Pendant la même période, elles n'étaient que 22 en Suisse alémanique, soit treize fois moins.

Pour expliquer cette différence, on peut supposer d'abord une différence de culture de part et d'autre de la Sarine. Ensuite, plusieurs cantons romands (Genève, Vaud, Neuchâtel et Fribourg) imposent l'usage de la formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau bail, ce qui n'existe que dans quelques cantons de Suisse centrale (Uri, Nidwald et Zoug).

L'existence dans les principaux cantons romands de tribunaux des baux, avec une procédure simple et gratuite, est inconnue chez nos voisins, sauf à Zurich.

Effet boule de neige

Enfin, les réussites, parfois spectaculaires, d'autres locataires provoquent un effet boule de neige et encouragent les hésitants à franchir le pas, tant il est vrai qu'aucun nouveau locataire n'envisage de gâter de cœur d'entrer en conflit avec son bailleur sitôt le seuil du nouveau logement franchi.

Près de la moitié des contestations sont romandes

Sur 29 442 litiges portés devant les commissions de conciliation en Suisse en 2004, 12 237 l'ont été dans les six cantons romands. Par rapport aux populations respectives de chaque région, on peut constater que la proportion de litiges est beaucoup plus importante en Suisse romande.

Aucun contrat-cadre en Suisse alémanique

Si les Romands ont plus de litiges, ils n'ont par contre pas hésité à se mettre autour d'une table pour trouver une solution à divers problèmes en concluant deux contrats-cadre. Le premier concerne toute la Suisse romande et clarifie des règles fédérales, notamment en matière de garantie, de sous-location, de résiliation anticipée du bail et de changement de titulaire du bail en cas de mariage ou de divorce. Le second contrat-cadre ne concerne que le canton de Vaud et rend impératif les règles et usages locatifs de ce canton.

En Suisse romande, il est d'usage que seuls les frais de chauffage et d'eau chaude soient facturés sous la forme de

frais accessoires, séparés du loyer net. En Suisse alémanique, de nombreux autres coûts d'exploitation s'ajoutent généralement au chauffage et à l'eau chaude, tels que les frais de conciergerie, d'électricité des communs, d'assurances, etc.

Les gérances alémaniques qui sévissent aussi chez nous tentent périodiquement d'introduire leurs pratiques. Cela provoque des tensions et des contestations.

Restrictions romandes pour vendre des logements

Dans plusieurs cantons romands, des lois restreignent les droits des propriétaires de démolir et de transformer des appartements ou des immeubles. Il en est de même pour la vente d'appartements loués.

Ces règles de droit administratif ont pour but d'éviter que par de telles opérations, des logements correspondant aux besoins des familles de condition modeste ou moyenne sortent de ce marché.

Chez nos voisins d'outre-Sarine, de telles lois sont l'exception et leur application laisse souvent à désirer.

Jacques-André Mayor

Les bons décomptes font les bonnes factures!

Victoire de l'ASLOCA

Si le contrat de bail ne contient aucune règle précise concernant les frais d'épuration des eaux, il ne suffit pas que les usages locatifs ou les dispositions générales annexées au bail les mentionnent.

Le bailleur qui veut facturer la taxe d'épuration des eaux usées à son locataire doit le mentionner en toutes lettres dans le contrat de bail. Le Tribunal fédéral (TF), dans un arrêt du 8 avril 2005 (4P.309/2004), met fin à une longue controverse à ce sujet. Il donne tort aux bailleurs vaudois qui incluaient systématiquement cette taxe dans les décomptes annuels de chauffage et d'eau chaude, même si rien n'était précisé dans le bail. Ils se basaient simplement sur les Règles et Usages Locatifs Vaudois (RULV) et Dispositions générales annexées aux contrats de location. Selon eux, le fait que ces documents prévoyaient la participation du locataire aux frais d'épuration était suffisant pour lui en imposer le paiement.

Mention obligatoire

Dans l'affaire jugée par le TF, le locataire, Monsieur Z., avait contesté un décompte dans lequel le bailleur avait introduit la taxe d'épuration. Le contrat ne contenait aucune règle concernant cette taxe et se bornait à faire un renvoi aux RULV et Dispositions générales susmentionnées. Le bailleur a refusé de rectifier le décompte et a ouvert action contre Monsieur Z. en paiement du supplément.

Toutes les instances ont donné gain de cause à Monsieur Z.: *les frais accessoires ne peuvent être mis à la charge du locataire que si cela a été expressément prévu dans le contrat de bail.* Le renvoi à une annexe standardisée, comme des «dispositions générales pour baux d'habitation», n'est pas suffisant. On ne peut pas exiger du locataire qu'il se fasse une idée des frais accessoires qu'il aura à payer par une consultation attentive des conditions annexées. Il a plutôt droit à ne se voir facturer que les frais accessoires clairement et précisément décrits dans le contrat.

L'usage n'est pas la règle

Le Tribunal fédéral relève également que le bailleur n'a pas établi l'existence d'un usage dans le canton de Vaud consistant à facturer au locataire la taxe d'épuration. De toute façon, il paraît difficile d'admettre qu'un simple usage puisse remplacer l'exigence d'une clause précise dans le bail. Il n'est pas déterminant non plus que le locataire se soit acquitté pendant plusieurs années de cette taxe sans la contester: cela ne signifie pas qu'il a accepté le principe du paiement.

Si le décompte n'est pas clair, demandez le détail

Enfin, le Tribunal fédéral souligne que les autorités cantonales se sont à juste titre référées à un arrêt qu'il avait rendu le 29 avril 2002 (4C.24/2002).

Dans cette première affaire, le bail prévoyait que les frais de chauffage étaient à la charge du locataire. Les frais d'eau chaude n'étaient mentionnés que dans les conditions générales annexées au contrat. Le Tribunal fédéral avait alors estimé que les frais de production d'eau chaude ne pouvaient pas être facturés au locataire, car ils ne figuraient pas expressément dans le contrat. Cette jurisprudence peut parfaitement s'appliquer par analogie au cas présent.

Il convient donc d'être vigilant à la réception du décompte annuel de frais accessoires et de vérifier si les frais qui y figurent sont bien prévus par le bail. Sinon, ils peuvent être contestés. Si le décompte n'est pas clair, le locataire peut demander à la gérance de lui fournir le détail et le tableau de répartition des frais.

Nicole TILLE

Agir plutôt que réagir en construisant la ville en ville

Quel est le point commun entre l'implantation d'une multinationale dans une zone agricole à Galmiz (FR), le dézonage des zones villas à Genève, le droit de recours des associations, la nouvelle politique régionale de créations d'agglomérations, la pénurie de logements? Toutes ces questions relèvent du débat plus global sur l'aménagement du territoire.

12

Droit au logement n° 170

Juin 2005

Les grandes lignes de l'aménagement du territoire ont été définies en 1996. A l'époque, il s'agissait de créer un équilibre entre les villes pour associer le développement de l'habitat à celui des infrastructures liées aux transports. Force est aujourd'hui de constater que ces vœux n'ont pas été concrétisés.

Les collectivités publiques continuent à se concurrencer pour accueillir des entreprises et des habitants plutôt aisés financièrement susceptibles d'augmenter leurs recettes fiscales. Peu ou pas d'esprit de collaboration.

De plus, les infrastructures de transport se sont développées de manière non coordonnée et non cadrée car des banlieues se sont développées autour des villes-centres. Elles sont caractérisées par de grandes zones construites de faible densité et par des centres commerciaux agrémentés de vastes parkings. Comme ces «couronnes périphériques» sont majoritairement réservées à l'habitat alors que les villes-centres regroupent pour l'essentiel l'emploi, les flux de pendulaires ont été encouragés.

Développement durable

L'adoption de la nouvelle Constitution fédérale a ajouté à la tâche première de l'aménagement du territoire, soit la garantie d'une utilisation mesurée du sol, un deuxième mandat: respecter le mandat de développement durable. On a vu ci-dessus que la tendance s'inscrit dans une direction opposée. En publiant son «rapport 2005 sur le développement territorial», l'Office fédéral de l'aménagement du territoire (ARE) invite aujourd'hui à la réflexion et au débat dans la perspective d'une révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Rappel: 7% du territoire suisse est composé de surfaces urbanisées. Près de 75% des zones à bâtir sont déjà bien occupées, les surfaces de maisons familiales formant la plus forte augmentation de ces 20 dernières années. Les réserves des zones à bâtir ne coïncident cependant pas avec les besoins et les critères du développement durable puisqu'elles ne se trouvent pas dans les centres,

mais précisément dans les couronnes périphériques. Cela contraint à une mobilité forcée pour rejoindre les centres, abritant emplois et équipements socio-culturels.

Utiliser le parc immobilier existant

Pour corriger le tir, l'ARE suggère dès lors d'utiliser en priorité le parc immobilier existant plutôt que de construire de nouveaux bâtiments, soit de construire la ville dans la ville, de densifier davantage par exemple en épuisant totalement les indices d'utilisation autorisés (autrement dit construire en hauteur, ajouter des étages). Du point de vue de la qualité de l'urbanisation, l'ARE suggère d'augmenter la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers ainsi que les espaces verts et naturels.

Pour assurer un développement harmonieux, écologique, moins coûteux en équipement pour les collectivités publiques, socialement acceptable, l'ARE a étudié plusieurs scénarios. Il ne retient pas celui de la Suisse



des métropoles, soit le scénario tendanciel actuel. En effet, celui-ci ne résout pas les problèmes d'accroissement des besoins forcés en mobilité. La compétition entre les grandes villes continuera et les communes-centres devront toujours assumer la population la plus défavorisée socialement.

Le scénario qui satisfait le plus au mandat constitutionnel du développement durable est celui du réseau de villes, soit la poursuite du débat politique initié sur la création d'agglomérations, non concurrentes mais complémentaires, par la valorisation de leurs savoir-faire particuliers, que cela soit dans les domaines écono-

miques, culturels ou de qualité de vie.

Les jalons du débat sont posés. L'ASLOCA ne manquera pas d'y prendre part puisque le nombre et la qualité des logements disponibles dépendront directement de la nouvelle politique d'aménagement du territoire.

Valérie Garbani

Nouvelle baisse du taux hypothécaire sur Vaud et Genève

Demandez vite une baisse de 3%

La Banque cantonale vaudoise et la Banque cantonale genevoise viennent d'annoncer une diminution de leur taux à 3%. Ce taux sert de référence pour les loyers. Le nouvel abaissement d'un quart de point donne droit à une baisse de loyer de 2,91%.

Les locataires peuvent la demander pour la prochaine échéance du bail, en respectant le préavis de résiliation.

Le taux n'a jamais été aussi bas depuis 60 ans. L'ASLOCA demande instamment aux banques cantonales de Fribourg, Neuchâtel, Valais et Jura de suivre le mouvement.



Vaudois, Genevois, ce n'est pas une illusion, vous pouvez d'ici peu demander une baisse de loyer!

Photo: Interfoto

Sortie du régime HLM: Demandez une baisse de loyer!

A quoi doit-on s'attendre en ce qui concerne son loyer, lorsque son immeuble sort du régime HLM ou HCM après respectivement 20 ans ou 10 ans de subventionnement?

Dans les années 1990, le taux hypothécaire était très élevé et les hausses de loyer notifiées à la fin du contrôle de l'Etat pouvaient représenter 15% à 40% d'augmentation.

Gare au rendement abusif

A l'heure actuelle, le taux hypothécaire est très bas et les locataires peuvent même réclamer des baisses de loyer à la sortie du régime HLM ou HCM. En effet, à cette occasion, le locataire peut exiger que son loyer soit calculé de telle sorte qu'il ne procure pas au propriétaire un rendement abusif. Or, comme le rendement est fonction du taux hypothécaire en vigueur, il doit être bas et donc les loyers aussi. En revanche, au début du régime subventionné, soit il y a 10 ans pour les immeubles HCM ou 20 ans pour les immeubles HLM, les taux hypothécaires étaient beaucoup plus élevés et le rendement admissible garanti par l'Office financier du logement l'était aussi.

C'est pourquoi tous les locataires des immeubles sortant du régime HCM ou HLM au 31 décembre de cette année doivent demander à leur propriétaire une baisse de loyer pour le 1^{er} janvier 2006. Cette demande de baisse de loyer doit être reçue par la régie au plus tard dans le courant du mois de septembre 2005.

Réponse due dans les 30 jours

La régie dispose alors d'un délai de trente jours pour se prononcer. En cas de réponse négative ou d'absence de réponse, il faut saisir la Commission de conciliation d'une demande de baisse de loyer, en demandant expressément qu'un calcul de rendement soit effectué.

Il est difficile d'évaluer précisément la baisse de loyer pouvant être demandée. Comme indiqué, un calcul de rendement doit être effectué en fonction de paramètres financiers qui ne sont qu'en possession du bailleur. Cela étant, afin d'éviter de demander trop peu de baisse, nous recommandons

aux locataires de solliciter une baisse de loyer de 25% au 1^{er} janvier 2006. Cet important pourcentage est justifié par le fait que le taux hypothécaire se situe actuellement sur Genève à 3,25% alors il y a 10 ans ou 20 ans, il s'élevait à 5,5% ou 6%. Ces baisses doivent être impérativement demandées pour la prochaine échéance du contrat après la sortie du régime subventionné.

Après, ça sera trop tard. Aux locataires d'en profiter!

Ce n'est pas tous les jours que l'on peut demander une baisse importante et durable de son loyer.

L'ASLOCA-Genève est bien entendu à disposition pour effectuer ces démarches.

François Zutter

Nouveaux horaires de consultation:

Les avocats de l'ASLOCA-Genève sont à la disposition des locataires lors de la permanence sans rendez-vous qui se tient du lundi au jeudi entre 17h00 et 18h00 et dorénavant le vendredi entre 12h30 et 13h30.

Les avocats reçoivent également sur rendez-vous en-dehors de ces heures.

14

Droit au logement n° 170

Juin 2005

Initiative de l'ASLOCA sur l'or de la BNS

Signez et faites signer

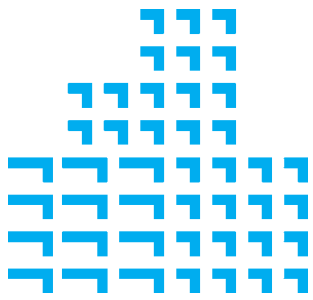
Le DAL a déjà évoqué le lancement par l'ASLOCA-GENÈVE de l'initiative destinée à affecter au logement économique un tiers du produit de la vente de l'or de la Banque Nationale Suisse distribué aux cantons.

Cela représente pour Genève une somme d'environ 555 millions de francs. L'initiative propose la création d'une Fondation de droit public dont les fonds seraient affectés à l'achat de terrains, à la construction d'immeubles, ainsi qu'à l'achat d'immeubles vendus par les fondations de droit public.

La récolte des signatures bat son plein.

Les 10 000 signatures réglementaires ne sont pas encore atteintes, de sorte que chaque locataire genevois doit signer et faire signer l'initiative et la renvoyer au plus vite.

Le texte de l'initiative peut être téléchargé sur www.asloca.ch ou commandé au Secrétariat de l'ASLOCA-Genève, téléphone: 022 716 18 00.



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 8h30 à 11h.
Lundi, mardi et jeudi de 13h15 à 16h15.

Consultations juridiques:
Uniquement sur rendez-vous.

Consultations sans rendez-vous:
Fribourg: Hôpital des Bourgeois,
mercredi de 19h à 20h.

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

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

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

GENEVE

ASLOCA-Genève
Rue du Lac 12, 1207 Genève (Eaux-
Vives). Arrêt TPG «Rue du Lac».
Tél. 022 716 18 00
Fax 022 716 18 05
asloca.geneve@asloca.ch

Consultations sans rendez-vous lors
de la permanence du lundi au jeudi
entre 17h et 18h, et
nouveau le vendredi entre 12h30 et
13h30.

Les avocats reçoivent également sur
rendez-vous en-dehors de ces heures.

JURA

ASLOCA-Jura
Adresse: Case 46, 2800 Delémont

Consultations en Ajoie:
Gilbert Rubin, 2900 Porrentruy
tél. 032 466 47 09

Consultations à Delémont:
Consultations sur rendez-vous
032 422 74 58 (répondeur automatique).
Case 2, 2800 Delémont.

Franches-Montagnes:
M. Walker, rue des Tilleuls
2875 Montfaucon,
tél. 032 955 13 88
ou J. Mouche: tél. 032 484 90 09

JURA BERNOIS ET BIENNE

ASLOCA-Courtelay-Moutier
Secrétariat, Case 8, 2740 Moutier
tél. 032 493 42 27
Permanence téléphonique au
032 493 37 89, mardi et vendredi
de 8h30 à 11h30, sur rendez-vous
le vendredi de 14h à 16h30.

ASLOCA-Bienne
c/o ASLOCA du canton de Berne
Case postale, 3000 Berne 23.

Consultations: Bâtiment du SIB,
route de Morat 33 (3^e étage), Bienne,
tous les mardis et jeudis de 15h à
18h, sur rendez-vous 0848 844 844

NEUCHÂTEL

ASLOCA-Neuchâteloise
Adresse: rue des Terreaux 1
2000 Neuchâtel
Neuchâtel:
rue des Terreaux 1
2000 Neuchâtel
Tél. 032 724 54 24
Fax 032 724 37 26
aslocane@bluewin.ch
Consultations sur rendez-vous.

La Chaux-de-Fonds:
rue Jardinière 71
Case 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: rue des Mayennets 27
Case 15, 1951 Sion, tél. 027 322 92 49
Fixation des rendez-vous et contacts:
lundi de 9h à 11h, jeudi de 9h à 11h
et de 14h à 17h, vendredi de 9h à 11h.
Sion: sur rendez-vous lundi
de 14h à 17h, tél. 027 322 92 49
Martigny: consultations, rue de
l'Hôtel-de-Ville 14, mardi de 18h30
à 20h, tél. 027 322 92 49
(courrier et administration: à Sion)
Monthey: consultations au Café du
Valais, av. de la Gare 63, mardi sur
rendez-vous de 19h à 21h,
tél. 024 471 17 01 ou 024 471 37 48
Brig: Rest. Diana, Kapuzinerstr. 23,
2^e et 4^e mercredis du mois
de 18h à 20h, tél. 027 923 36 91

VAUD

ASLOCA-Broye vaudoise
Adresse: route de Moudon 10
1522 Lucens
Tél. 021 906 60 45
Fax 021 906 60 45
Consultations à Lucens sur rendez-
vous. Permanence téléphone mardi,
mercredi et jeudi de 14h à 17h.

ASLOCA-Lausanne
Adresse: rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne
Tél. 021 617 10 07
Fax 021 617 11 48
Consultations: lundi, mardi, jeudi
et vendredi. Permanence sans
rendez-vous: lundi de 16h à 17h30
et vendredi de 10h à 11h30.

**ASLOCA-Montreux-
Est vaudois**
Adresse: Case 1024, 1820 Montreux
Aigle: consultations à l'Hôtel de
Ville, jeudi matin de 8h à 12h sur
rendez-vous: 021 962 78 66
Montreux: consultations uniquement
sur rendez-vous au 021 962 78 66
lundi, mardi, mercredi, le matin
ainsi que mardi soir, av. Alpes 18.
Fax 021 962 78 68.

ASLOCA-Morges
Adresse: Case 24, 1110 Morges 1
Tél. 021 802 23 40
Consultations: rue de la Gare 3,
mercredi après-midi et vendredi sur
rendez-vous et tous les mardis de
18h30 à 20h sans rendez-vous.

ASLOCA-Nord vaudois
Adresse: rue des Pêcheurs 8, Case 92
1401 Yverdon-les-Bains
Yverdon: permanence téléphonique
jeudi et vendredi de 14h à 17h
024 426 10 66, fax 423 69 03
Consultations: rue des Pêcheurs 8
(entrée: Centre social Saint-Roch).
Consultations sur rendez-vous lundi
de 8h à 12h et de 14h à 18h ainsi
que de 19h30 à 21h.
Orbe: tél. 024 441 35 19, de 19h à 20h.

ASLOCA-Nyon
Adresse: Les Plantaz 13a
1260 Nyon.
Rendez-vous par téléphone, lundi,
mardi et jeudi de 8h15 à 10h15;
mardi et jeudi de 15h à 17h au
022 361 32 42. Consultations:
Les Plantaz 13a (Gais-Logis).

ASLOCA-Renens
Adresse: rue de Lausanne 31b
1020 Renens
Tél. 021 635 29 52
Consultations sur rendez-vous:
lundi, mardi et jeudi de 18h à 20h.

ASLOCA-Rolle-Aubonne
Adresse: Case 201, 1180 Rolle
Rolle: Consultations lundi soir sur
rendez-vous 022 361 32 42, lundi,
mardi et jeudi de 8h15 à 10h15 ainsi
que mardi et jeudi de 15h à 17h.
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: rue du Simplon 40,
lundi de 18h à 20h, jeudi de
17h à 19h ou sur rendez-vous.

ASLOCA-Vaud (canton)
Adresse: rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne
Tél. 021 617 50 36
Fax 021 617 11 48

SUISSE

ASLOCA romande
p.a. Carlo Sommaruga
Rue du Lac 12
1207 Genève
Tél. 022 716 18 00
Fax 022 716 18 05

Site internet
de l'ASLOCA
www.asloca.ch

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 pages, édité en 1997) est cédé au prix imbattable

de **25 francs** (broché) ou **30 francs** (relié) au lieu de 65 francs

PROFITEZ-EN!

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

Le Droit au logement
paraît cinq fois par année

Editeur:
ASLOCA
rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

Diffusion:
Membres des sections de
l'ASLOCA romande
et abonnés
Abonnement simple:
Fr. 13.- par année

Rédacteur responsable:

Laurent Duvanel
case postale 3115
2303 La Chaux-de-Fonds
e-mail: lduvanel@bluewin.ch

Imprimerie
Atar Roto Presse SA
Genève

Changement de président à l'ASLOCA romande

Un Fribourgeois remplace un Neuchâtelois



Le président sortant: Michel Bise



Le nouveau président: Alain Berset

Après 10 ans à la présidence de l'ASLOCA Romande, Michel Bise s'en va. Il prend ainsi une retraite militante bien méritée. Avec la modestie qui le caractérise, il a parfois simplement opiné du bonnet en écoutant le bilan de ses années de présidence dressé par le secrétaire général Carlo Sommaruga. Un bilan très positif, il faut d'emblée le souligner. Michel Bise a vécu une bonne partie de ces 10 ans sous le signe des chevilles ouvrières de cette initiative, depuis sa gestation dans les années 1994-95, en passant par son lancement en 1996, le dépôt des signatures en 1997 jusqu'à la campagne de votation où le peuple suisse n'a malheureusement pas suivi l'impulsion que souhaitait donner l'ASLOCA. Il a contribué de manière déterminante à l'élaboration du contrat-cadre romand en maintenant des rap-

ports soutenus avec la Fédération romande immobilière. Le Neuchâtelois a aussi suivi la création du site Internet de notre association, un site de plus en plus apprécié qui va subir prochainement un remaniement important afin de répondre aux besoins des internautes.

Michel a marqué l'ASLOCA de sa patte, la fermeté diplomatique; homme engagé, constant, clairvoyant, toutes celles et tous ceux qui l'ont côtoyé garderont de lui un souvenir ému. Merci encore, Michel, de la part de tous les membres, pour ton engagement remarquable.

Un parlementaire aux commandes

Il est remplacé à la barre par Alain Berset, conseiller aux Etats fribourgeois, qui préside déjà l'ASLOCA Fribourg. Alain

Berset connaît parfaitement les rouages du Palais fédéral.

Sa rigueur et son entregent font de lui l'homme idéal pour réussir à passer le message des locataires à l'extérieur et pour développer à l'interne les contacts entre sections romandes.

Il siège à la commission des affaires juridiques du Conseil des Etats. Avec lui, l'ASLOCA est en de bonnes mains.

Prenant la parole après son élection par les délégués lors de la dernière assemblée à Lausanne, il a souligné que pour lui deux éléments seront déterminants ces prochaines années et qu'il entend y consacrer une bonne partie de son énergie: la révision du droit du bail et la vie de l'ASLOCA romande, qu'il a l'intention de dynamiser.

Nous te souhaitons toutes et tous bonne chance, Alain, et merci d'avoir accepté cette charge.