

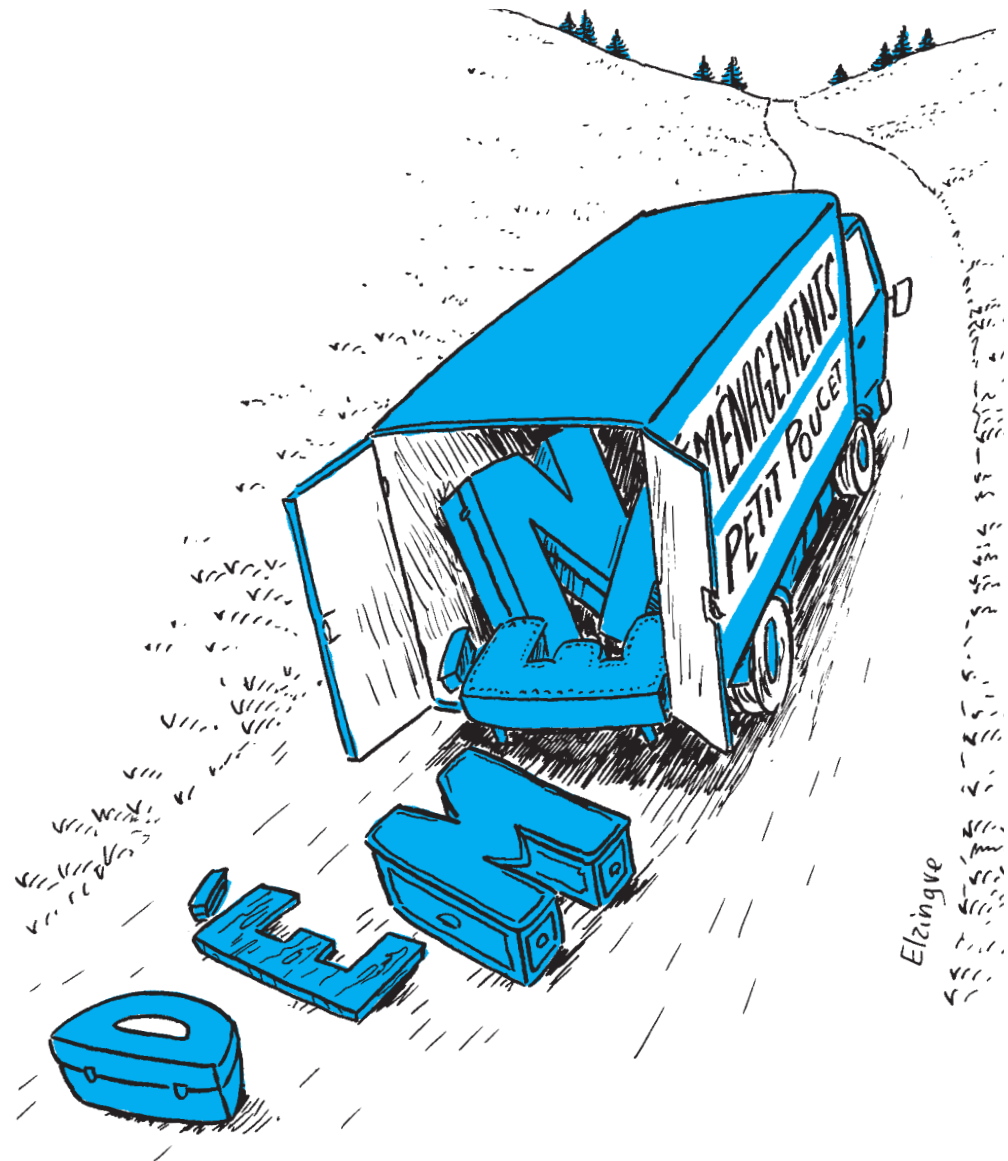
JAB  
1006 Lausanne

Postecode 1

N° 171 / Septembre 2005  
Tirage: 85000

Rue Jean-Jacques-Cart 8  
1006 Lausanne

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



# Deménager sans trop stresser

Dossier pages 4 à 7

Elections genevoises au Grand Conseil

## Sept candidats à soutenir

Page 9

Hausse du mazout: les factures de chauffage vont augmenter  
Un terrible trou dans le porte-monnaie

Page 16

# Mobilisons-nous pour le droit au logement

**A** Paris ces dernières semaines plusieurs incendies d'immeubles ont semé la mort. Au cœur de la capitale d'un des pays les plus riches de la planète, des milliers de locataires pauvres et démunis sont logés dans des immeubles insalubres aux conditions de vie et d'hygiène inadmissibles. Bien que connue depuis longtemps, cette situation n'a pas provoqué une remise en cause de la politique du logement, ni l'adoption d'un plan d'action ou la libération de crédits urgents pour la construction des nombreux nouveaux logements sociaux indispensables.

Il aura ainsi fallu plusieurs incendies et l'horreur de la mort dans des brasiers d'enfants, de femmes et d'hommes pour que l'on prenne conscience au sein de la classe politique française de la brutale exclusion sociale des plus démunis et des conséquences dramatiques de l'incurie en matière de logement social.

Aujourd'hui, à Paris, le droit au logement est dramatiquement bafoué.

Les gesticulations quant à l'évacuation des logements insalubres, si elles permettent à d'aucuns de se placer sur la scène médiatique, ne réussissent pas à cacher la coupable négligence des acteurs politiques, l'absence d'assainissement des immeubles et la carence de logements sociaux. La réponse doit être concrète et simple: rapidement un logement décent et financièrement accessible pour chacun.

En Suisse, les tenants du désengagement public de la promotion du loge-

ment et plus particulièrement du logement social sont à l'offensive depuis longtemps. Que ce soit sous la coupole du Palais fédéral, notamment avec l'initiative du radical Philipp Müller qui veut supprimer dans la Constitution fédérale l'aide au logement, ou dans les parlements cantonaux, comme à Genève, où la majorité actuelle privilégie la propriété par étage au logement locatif et social.

Dans notre pays aussi une partie croissante de la population est marginalisée en raison du logement.

Il y a ainsi ces immeubles laissés sans entretien, occupés par des ménages modestes et que ne quittent que ceux ayant les moyens de payer un plus gros loyer. Et que dire de ces baraques en bois, pouvant être aisément la proie des flammes, dans lesquelles sont parquées des familles de requérants d'asile, souvent avec des enfants en bas âge. La mobilisation pour le droit au logement - c'est-à-dire pour des conditions de vie dignes pour chacun - se mène ici comme ailleurs.

Cette mobilisation passe par le choix d'élus engagés pour le droit au logement, mais aussi par la participation dans les actions de résistance contre toutes les formes de discrimination et d'exclusion et par un engagement personnel dans la vie associative. Cela signifie utiliser les instruments de la démocratie directe au niveau fédéral et cantonal pour promouvoir le logement social et empêcher la sape des droits des locataires.

*Carlo Sommaruga*

La surface occupée par habitant augmente

# Plus de place, mais pas pour tous



La taille des ménages ayant baissé, le logement a suivi une tendance inverse (interfoto)

Voici le second article d'une série de DAL sur l'évolution des conditions d'habitations en Suisse. Elle présente les données analysées par l'Office fédéral de la statistique (OFS) sur la base des recensements de la population de 1990 et 2000. Deux résultats frappants: les 3-4 pièces augmentent de surface. Et les locataires étrangers sont logés à l'étroit.

3

Droit au logement n° 171  
Septembre 2005

En Suisse, on aime de moins en moins vivre à l'étroit. Alors que chaque personne se contentait de 39 m<sup>2</sup> en 1990, dix ans plus tard, cette moyenne atteint les 44 m<sup>2</sup>. La "faute" à une augmentation générale des surfaces d'habitation et à la diminution de la taille des ménages. Mais l'espace n'est pas réparti équitablement.

## Pénurie de grands logements locatifs

Que l'on soit propriétaire ou locataire, la surface d'habitation est devenu un critère important lors de la construction, l'acquisition ou la location d'un logement. Selon un rapport de l'OFS\*, le nombre de pièces demeure un indicateur essentiel de la qualité de l'habitat, mais ce critère perd du terrain face à celui de la surface habitable. En dix ans, le nombre de petits logements (inférieurs à 60 m<sup>2</sup> et comportant une à deux pièces) a décliné, au profit des grands logements (supérieurs à 120 m<sup>2</sup> et de plus de quatre pièces).

Cette situation s'explique en partie par l'accroissement du nombre de logements en propriété, généralement plus spa-

cieux que les logements loués. Les cinq pièces et plus forment plus de la moitié des habitations en propriété, contre environ 12% en location (en 1990, ce taux était de 10%). En termes de surface, l'écart est encore plus net: les trois quart des propriétés ont une étendue supérieure à 100 m<sup>2</sup>, contre un cinquième du parc locatif.

Reste que sur le marché du locatif, les trois et quatre pièces sont champions hors catégorie (deux tiers des logements en 2000). Notons qu'à nombre de pièces égales, les logements de taille moyenne deviennent plus spacieux, surtout dans les nouvelles constructions.

## Les locataires plus à l'étroit

Toutes catégories confondues, entre 1990 et 2000, la moyenne du nombre de personnes par logement est passée de 2,4 à 2,3. Si les ménages de propriétaires sont d'un cinquième plus grands que les ménages de locataires, à nombre de personnes égales, les propriétaires disposent d'une surface d'habitation une fois et demie plus grande que les locataires.

La localisation ville/campagne n'est pas sans incidences: la taille moyenne des ménages varie, chez les locataires de 1,9 personnes par logement en ville à 2,2 à la campagne, contre 2,4 à 2,8 chez les propriétaires.

Autre distinction de taille: la différence de densité d'occupation selon la nationalité. Ainsi, les ménages suisses disposent de davantage de surface habitable par personne que les ménages étrangers. Parmi les locataires, l'écart est notable: un citoyen suisse occupe 43 m<sup>2</sup>, un étranger 29 m<sup>2</sup>, "un tiers de moins", note l'OFS. Pas étonnant, dès lors, que "dans les grandes villes, où la part des locataires et des étrangers est plus élevée, la surface d'habitation par personne soit plus faible (40 m<sup>2</sup>) que dans les zones rurales (44 m<sup>2</sup>), où l'on trouve proportionnellement plus de propriétaires". A noter enfin qu'en région lémanique, les locataires se serrent davantage, puisque la surface moyenne d'habitation par personne est inférieure à la moyenne suisse (37 m<sup>2</sup>).

Sophie Malka

\* Extrait de *Logement et conditions d'habitations*, F.W. Gerheuser, OFS, oct. 2004

Recettes pour réussir son déménagement

# Se préparer, emballer puis bouger!

Que de souvenirs à chaque déménagement! Bons ou mauvais, c'est selon le temps qu'il faisait ce jour-là et l'humeur des habitants qui se déplacent: si c'est de bon cœur qu'on se rend ailleurs, il arrive que le changement soit perçu de manière positive et c'est une fête qui ponctue la dure journée des transports. D'autres, fâchés de devoir quitter un environnement chéri pour un logis moins

avenant, seront renfrognés toute la journée.

Mais avant de bouger physiquement meubles, tapis et cartons, c'est l'occasion de passer en revue diverses étapes de sa vie, celle aussi de se débarrasser d'objets inutiles ou cassés que l'on gardait "pour si jamais", dans l'espoir de trouver la pièce rare ou la colle miracle qui allait sauver tel

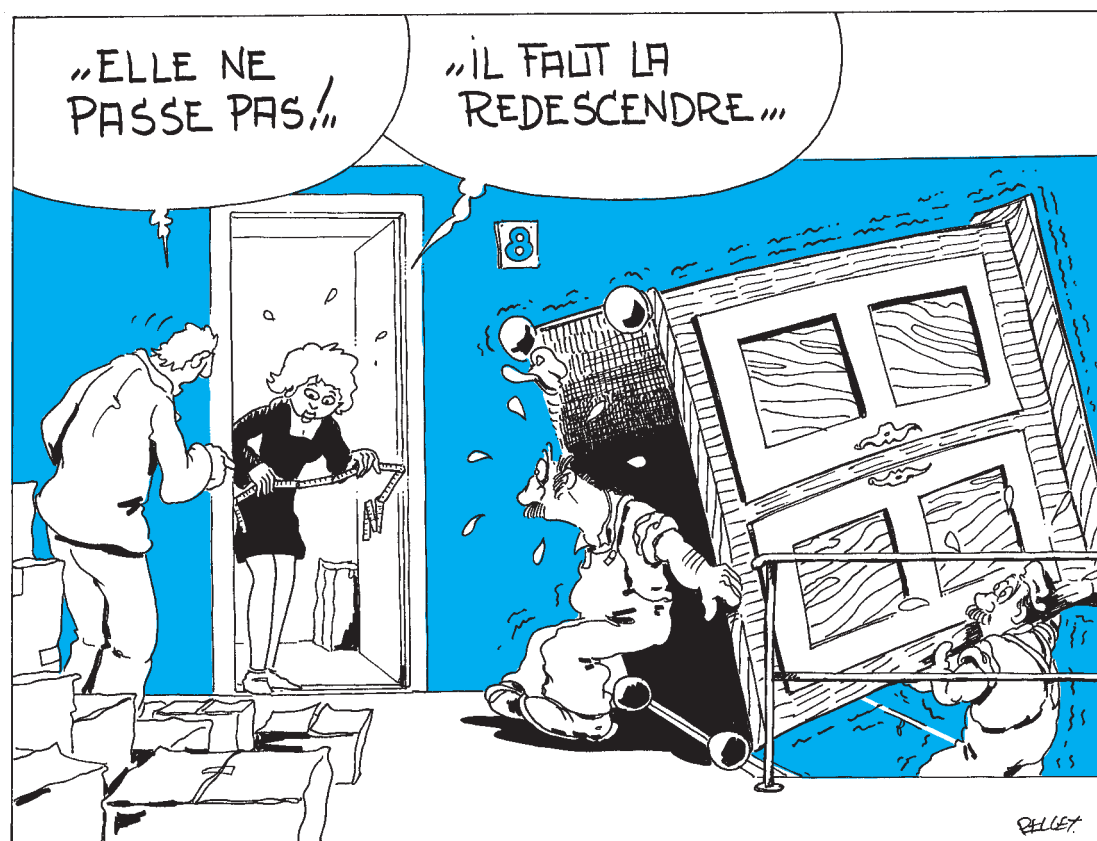
miroir fendu. Sans parler des paires de ski qu'on a oublié de donner aux cousines d'Appenzell quand elles étaient petites.

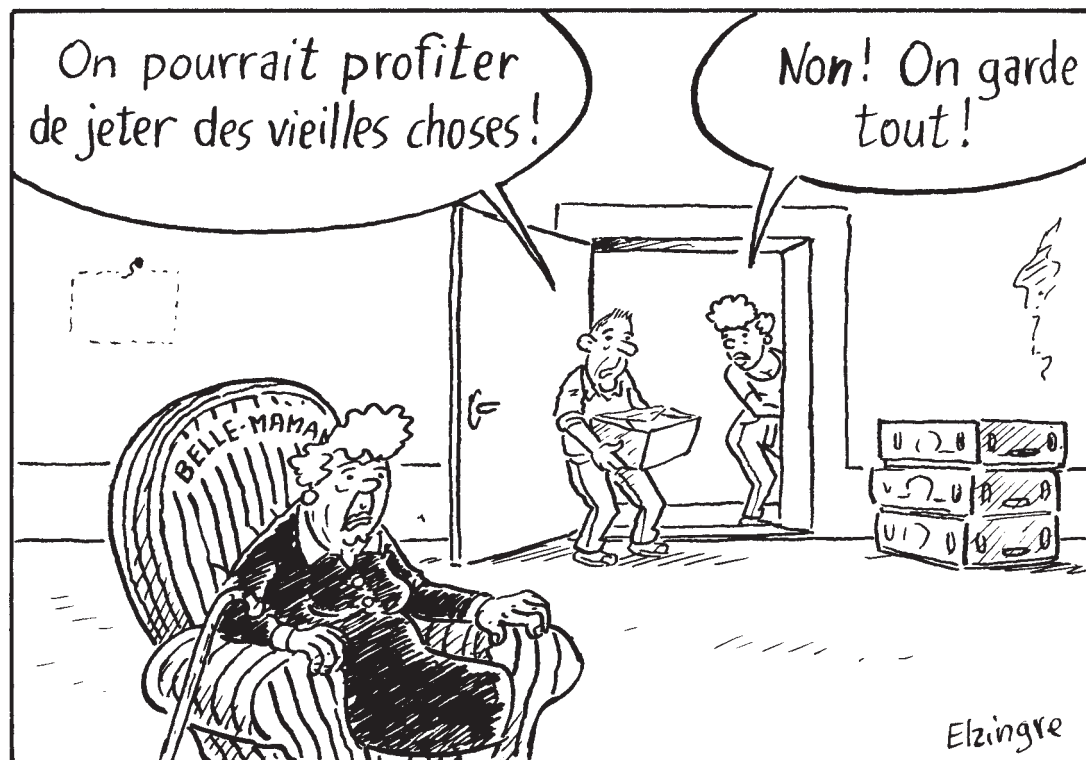
## Nombreux pense-bêtes

Pour bien se préparer, il existe de nombreuses listes de contrôle, indiquant quand commencer

*Changer d'appartement est un des facteurs de stress majeurs dans l'existence. Tour d'horizon de l'état des nouveaux lieux à la récupération de la garantie sur l'ancien loyer, assorti de quelques anecdotes croustillantes tirées de la mémoire des déménageurs. En route.*

4





les démarches administratives et surtout ne pas oublier de réserver une place de parc devant la maison de départ et celle d'arrivée pour le camion. Sur [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch), vous trouvez la liste la plus complète.

### Conseils de pro

La plupart des grandes maisons de transport offrent aussi sur leur site internet ou dans des brochures, une foule de conseils qu'il serait vain de vouloir citer ici tant ils sont nombreux. L'essentiel est de se renseigner assez tôt, afin de ne pas laisser place à la confusion

et au désarroi le jour "J", car la panique a tôt fait de s'installer.

Relevons dans un ouvrage intitulé *Le bonheur domestique*, offerts aux époux dans les années 1920-30 par la Ligue patriotique contre l'alcoolisme, un passage du chapitre consacré au choix de l'habitation. "Il vaut infiniment mieux payer quelques francs de plus pour le loyer que d'habiter un appartement humide, désagréable ou trop petit. Puisqu'il est reconnu que trois déménagements équivalent à un incendie, il est sage de les éviter autant que possible et de choisir d'emblée un logement gai." Belle sagesse d'antan.

Laurent Duvanel

### Transports écrits

Le déménagement a inspiré les auteurs. En vrac: *La déménagerie* de J.-L. Trassard (Gallimard) suit le transfert d'un train de ferme sous l'Occupation en 1941.

Pour les petits (dès 3 ans) *La nouvelle maison* de Montserrat Tobella (Les deux souris), avec des activités autour du déménagement.

Pour le plaisir des yeux: *Le grand déménagement* du Théâtre de la Palabre (Boisset et Gaujac), où valises, cintres, tiroirs et cartons prennent la parole.

Et tremblez avec: *Le jour du déménagement dernier*, Eric Haviland (Laurens), monologue drôle et déchirant.

## Durée des appareils, usure normale et anormale, calcul

La durée de vie des cuisinières, frigo, et autres appareils ménagers fixes, est estimée entre 10 et 15 ans suivant la qualité des installations (attention: 10 ans pour les plaques électriques et moteurs de frigo). On compte 10 ans pour les peintures, papiers peints et les plafonds (moins dans une chambre d'enfant).

On considère comme usure anormale un grisage important dû à la fumée, grattages (chats) et taches rebelles.

Les installations sanitaires ont une espérance de vie variable: baignoire (30 ans), lavabo, cuvette WC (40 ans), flexible de douche (10 ans).

Un parquet dure 40 ans, l'imprégnation 10 ans, les sols synthétiques 25 ans (sauf le vinyle 20 ans).

Le tissu de store est estimé usé après 10 ans. La longévité indiquée ici est le maximum admis.

L'indemnité due par le locataire ne doit pas correspondre à la valeur à neuf des installations. On tiendra compte de la vétusté et de leur âge.

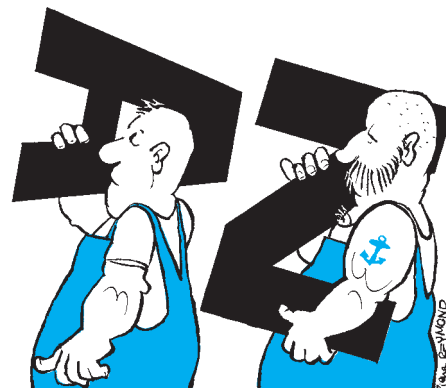
Ainsi pour une tapisserie crayonnée par un enfant (le locataire est responsable), le calcul se fait comme suit:

On doit payer une indemnité calculée en fonction du coût de remplacement, moins 10% par année depuis la date de remise en état neuf par le propriétaire. Les papiers peints sont censés durer 10 ans. Supposons que le locataire soit resté trois ans dans les lieux et que le bailleur ait refait la chambre d'enfants à neuf deux ans avant l'eménagement, le locataire devra 50% du coût de remplacement.

Ce principe vaut pour toutes les installations. Et pensez aussi à votre responsabilité civile: elle paie parfois une partie des dégâts.

## Ne pas trop se prendre la tête

# Déménager de



### A comme armes à feu

Il semble que beaucoup de gens oublient de retirer les cartouches dans la carabine de chasse qui est restée accrochée des années au mur. Et gare au fusil d'assaut oublié au coin de la cave.

### B comme bizarre

"Il y a toujours des clients pas croyables: un monsieur avait vécu 35 ans sans enlever la poussière. Mais le pire c'était celle qui avait 30 chats à la maison: elle recouvrait les excréments de papier journal et laissait sécher. Il a fallu nettoyer des années de crottes avant de pouvoir bouger les meubles.» Bonjour l'odeur...

### C comme casse

Il faut déballer rapidement les cartons car les dégâts doivent être annoncés dans les trois

jours au déménageur. Qui n'est tenu de réparer que l'objet endommagé. Attention: l'assurance couvre uniquement les meubles et bibelots emballés par l'entreprise.

### D comme douane

"Lors des trajets sur les pays voisins, il faut toujours prévoir au moins une heure à la douane: même si on a tous les papiers, il suffit d'une TV ne correspondant pas aux normes UE pour qu'on vous cherche noise". Si en principe cela se passe bien, il y a des surprises: "On a été bloqué quatre jours au port de Palma car il manquait certains documents. Comme on déménageait une résidence secondaire et que le propriétaire n'était pas pressé, on a fait des vacances, c'était très joli Majorque", se rappelle

un chauffeur qui regrette de ne pas aller plus souvent à l'étranger.

### E comme économies

Pour savoir ce que va vous coûter de bouger votre énorme armoire, demandez un devis à deux déménageurs au moins. Certains calculent à l'heure et nombre de manutentionnaires (ex: un chauffeur et un camion 100.- frs l'heure, ajoutez 50.- frs pour chaque ouvrier de plus), d'autres incluent les étages à parcourir, et encore, cela dépend de la présence d'un ascenseur et de sa contenance. Pas moyen de vous fournir une fourchette, chacun applique sa méthode de calcul.

### F comme facture

S'il a été convenu que certains travaux de remise en état doivent être effectués, exigez de la gérance une facture avant de

Sans être pessimiste, il arrive que tout aille de travers lorsqu'on doit convoier tous ses meubles. Pour garder son calme, rien ne vaut une soigneuse planification. Assortie d'une bonne dose d'humour, indispensable ingrédient pour tenir pendant l'état des lieux.

## La garantie de loyer avant et après le départ

*Peut-on m'obliger à constituer une garantie pour mon nouveau logement tant que celle de mon ancien appartement n'est pas libérée par la gérance?*

Le bail d'un logement peut obliger le locataire à fournir une garantie de loyer. Il s'agit généralement d'une somme d'argent, qui ne doit pas dépasser trois loyers mensuels nets et qui doit être déposée sur un compte bancaire bloqué, au nom du locataire. La garantie ne peut être libérée ordinairement qu'avec les signatures du locataire et du bailleur.

Elle ne sert pas seulement à garantir le paiement du loyer à la fin du bail, mais toute prétention découlant de celui-ci, en particulier la réparation de dégâts à la charge du locataire constatés lors de l'état des lieux de sortie. La plupart des gérances refusent donc de libérer la garantie avant que l'état des lieux de sortie ne soit effectué.

Le contrat-cadre romand précise que la garantie doit être fournie dans les 30 jours dès la signatu-

re du bail, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux.

Donc à moins de rencontrer un gérant arrangeant, le locataire qui change d'appartement doit financer la constitution de la nouvelle garantie avant que la précédente ne soit libérée. Dans le meilleur des cas, cela ne dépasse pas une semaine, mais cela peut tout aussi bien durer plus d'un mois. Dur, dur, lorsque les budgets sont serrés et qu'il faut aussi faire face aux frais d'un déménagement.

De nombreuses gérances acceptent qu'un cautionnement remplace la garantie. Quelques sociétés spécialisées, liées à des banques, le proposent. C'est une solution lorsque l'argent nécessaire à la constitution d'une garantie ordinaire fait défaut.

Mais vu les frais et intérêts annuels, c'est une solution coûteuse pour le locataire.

Jacques-André Mayor



payer des frais. Il en va de même pour déterminer la durée de vie des installations (voir encadré page 5): il faut ainsi savoir quand un frigo a été posé et si possible obtenir copie de la facture pour établir sans contestation l'âge de l'appareil.

#### **G comme gaz**

Suivant dans quelle commune vous vous rendez, votre gazinière ne servira pas à grand-chose, car tous les immeubles ne sont pas raccordés au gaz. Informez-vous auprès des services industriels locaux.

#### **J comme jour de congé**

Demandez à votre employeur un jour de congé pour bouger vos meubles. Annoncez-le assez à l'avance. Certains patrons vous payent ce jour, d'autres pas: ils n'y sont pas tenus. Vérifiez sur votre contrat de travail quels sont vos droits en la matière.

#### **L comme liste**

Etablir une liste des coupures (téléphone, électricité, eau, etc.) à exiger avant le départ est utile: on oublie souvent un détail. Cela permet de vérifier car parfois on se dit: quelqu'un d'autre y aura bien pensé. Et ainsi il arrive que personne ne songe à résilier l'abonnement à la TV par câble.

#### **M comme méfiance**

Il faut se méfier des offres mirobolantes: "Beaucoup de gens se lancent dans le déménagement sans être du métier, les

prix deviennent n'importe quoi", nous confie un entrepreneur. «Ils ne sont pas forcément à la hauteur question compétences». La prudence est donc de mise

#### **N comme nettoyage**

Laissez toujours de quoi briquer votre ancien appartement: lors de l'état des lieux, l'apparence est importante. Ne signez pas un état des lieux avec lequel vous n'êtes pas d'accord. Et n'acceptez pas de montants forfaitaires pour des réparations. Faites tout de suite savoir votre opposition à la gérance par lettre signée.

#### **O comme oublié**

"Les clients avaient oublié que c'était le jour du déménagement. Ils roupillaient tranquillement lorsque nous sommes arrivés à 7 heures tapantes. Des vrais touristes: rien n'était prêt, il a fallu amener les cartons, emballer toute la cuisine et vider les armoires dans les chambres. On a fini à passé minuit".

#### **P comme piano**

Le transport du piano est toujours compté à part, mieux vaut parfois confier l'ensemble du travail à un accordéon qu'il faudra de toutes manières faire venir une fois.

#### **Q comme quand payer**

En principe, on paye le transport sur facture. Mais le

déménageur peut demander à être payé comptant.

#### **R comme réserver**

Pensez à demander dans les délais au poste de police le plus proche la réservation d'une place de parc devant l'immeuble d'où vous partez et celui où vous vous rendez. Les déménageurs vous en seront reconnaissants, la maréchaussée aussi.

#### **S comme sympathique**

"Lors d'un déménagement à l'étranger, une famille sicilienne nous a laissé à mon collègue et moi leur chambre à coucher le soir pour passer la nuit. Il y a une autre mentalité au bord de la Méditerranée: on vous loge et on vous offre souvent en plus un bon repas."

#### **T comme trouvailles**

"Oh, on a tout vu, même une fois en soulevant un lit, on tombe sur un joli tapis de mousse, on aurait dit du gazon. Sans parler des asticots sous les cuisinières, mais cela devient plus rare ces temps."

#### **V comme verres**

Pour transbahuter vos verres à vin, un bon déménageur vous proposera des cartons capitonnés spécialement conçus pour éviter d'avoir des surprises en rangeant la vaisselle dans votre nouveau logis. Bref, moins risqué et plus vite emballé qu'avec du papier journal.

#### **W comme whisky**

"La femme était fine saoule et dormait sur son canapé, une bouteille de whisky à la main. Selon son mari, elle supportait mal l'idée de bouger. On l'a transportée avec son divan." L'histoire ne dit pas si la dame était contente en se réveillant.

#### **Z comme zut**

- On a oublié la clé du nouvel appartement dans la poche de ta veste, chéri.

- Zut alors, elle est dans les cartons d'habits marqué hiver.

- Ils sont où ces cartons? s'enquiert alors le déménageur, un brin inquiet.

- Au fond du camion, je crois, répond l'oublieux.

Comme il pleuvait à verse ce jour-là, pas question de vider toute la déménageuse sur le trottoir pour dénicher le précieux trousseau. Il a fallu appeler d'urgence un serrurier.

*Laurent Duvanel*

## Curieux procédés de la Gérance Immobilière Municipale

# Des courriers créent la panique



*Les avocats de l'ASLOCA sont de plus en plus consultés par des locataires d'immeubles appartenant à la Ville de Genève, venant se plaindre des méthodes quelque peu cavalières de la Gérance Immobilière Municipale.*

Citons d'emblée deux cas révoltants et révélateurs des agissements suspects de la Gérance Immobilière Municipale (GIM):

1) La Ville de Genève résilie un bail, conclu pour 3 ans, deux mois seulement après son début en prétendant avoir besoin des locaux.

C'était pourtant la Ville de Genève qui avait approché la locataire pour lui demander de restituer d'autres locaux qu'elle occupait depuis une trentaine d'années avec son défunt mari, peintre et écrivain genevois.

2) Plusieurs locataires, soit notamment des personnes âgées, ont reçu un courrier de la GIM prétendant ni plus ni moins que leur bail serait purement et simplement abrogé!

Il vaut la peine de citer un extrait de ces courriers: *Nous constatons que le bail qui nous*

*lie a débuté le 1<sup>er</sup> mars 19XX et a été abrogé par différents règlements lui ayant succédé.* Cette affirmation est bien entendu juridiquement absurde, puisqu'un contrat entre la Ville de Genève et un locataire, fondé sur le droit du bail fédéral, ne peut pas être abrogé par un règlement interne de la Ville de Genève.

### Nouveau bail, nouvelle hausse

Cela étant, on peut imaginer la panique qu'a suscitée ce genre de courrier chez les locataires concernés. Précisons toutefois qu'avec ce courrier, la Ville de Genève proposait la conclusion d'un nouveau contrat, accompagné bien entendu d'une hausse de loyer.

Cette hausse devait par ailleurs, selon la GIM, entrer en vigueur automatiquement, sans autre avis de la part de la Ville

de Genève, notamment sans notification sur un formulaire officiel.

Nous nous sommes adressés à la GIM dans le courant du mois d'avril pour dénoncer l'un de ces cas. Elle nous a d'abord répondu que le dossier était traité par le service juridique de la Ville, puis que le responsable du dossier était en vacances. Nous attendons toujours des explications circonstanciées.

Malheureusement, ces cas ne sont pas des exceptions. Ils reflètent typiquement l'attitude de la Gérance Immobilière Municipale face à ses locataires.

### Etrange refus de comparaître

Attitude illustrée par le fait que le Conseiller administratif en charge du Département des finances et de l'administration générale, Pierre Muller et le directeur de la GIM, M. Mario Cavaleri, refusent de se présenter aux audiences de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, lorsque celle-ci ordonne la comparution personnelle des parties.

Dans ce cas en effet, les parties doivent se présenter personnellement, le locataire et le bailleur ne pouvant alors pas être représentés par un avocat ou un mandataire professionnellement qualifié.

Tout le monde se plie à cette exigence. Sauf la Gérance Immobilière Municipale...

François Zutter



## Elections du Grand Conseil et du Conseil d'Etat

# Elire des proches de l'ASLOCA



Laurent Moutinot, conseiller d'Etat, ancien avocat conseil



Christian Grobet, député, vice-président, ancien avocat conseil



Christian Ferrazino, conseiller administratif, ancien avocat conseil



Marianne Grobet Wellner, députée, trésorière pendant 25 ans



Alberto Velasco, député, vice-président



Marie-Paule Blanchard-Quéloz, députée, membre du comité



Carole Anne Kast, juriste conseil

*Le 9 octobre et le 13 novembre, le législatif et l'exécutif seront élus. Dans l'intérêt des locataires, nous vous invitons à soutenir les candidats présentés ici en les rajoutant tous à la main lorsque la liste choisie ne les mentionnent pas.*

A l'évidence, la majorité politique actuelle a agi pour affaiblir les droits des locataires. Elle a voté des lois démantelant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR), une loi qui, rappelons-le, est issue de la volonté populaire. La protection contre les congés vente et le dépassement du loyer maximum après travaux de rénovation ont été au centre des attaques. L'ASLOCA et les organisations proches ont dû lancer des référendums à trois reprises.

Cette politique anti-locataires se retrouve également dans un projet de loi qui va être bientôt voté par la majorité actuelle au parlement. Ce projet de loi entend empêcher les autorités cantonales de mener une politique sociale du logement en favorisant la construction de logements en propriété par étage. Et tant pis pour les locatifs.

Il est donc indispensable de voter et de faire voter pour les forces politiques et les personnalités qui s'engagent concrètement dans la défense des locataires soit 84% de la population genevoise. Il n'est pas possible que Genève reste la deuxième ville du monde aux loyers les plus chers. Pour cela, il faut viser une majorité favorable aux locataires.

Sauvegarde de la LDTR, construction de logements économiques et pérennes accessibles à la majorité des habitants, lutte contre la spéculation et les loyers chers: les candidates et candidats proches de l'ASLOCA en font leurs objectifs prioritaires. Leur présence au Grand Conseil est indispensable, car c'est là que ce décide l'avenir du logement à Genève.

### Election au Conseil d'Etat

Laurent Moutinot, avocat conseil de l'ASLOCA Genève pendant près de 20 ans, se représente au Conseil d'Etat. Responsable de l'imposant et stratégique Département de l'Aménagement, de l'Equipement et du Logement (DAEL), il maintenu le cap d'une politique d'aménagement du territoire permettant de fournir les terrains nécessaires à la mise en œuvre d'une réelle politique sociale du logement. Son projet de loi pour des logements locatifs économiques et pérennes montre sa volonté de trouver des solutions concrètes pour répondre à la pénurie et au manque de logements bon marché accessibles à la majorité de la population.

Regroupés en deux sections, les locataires fribourgeois disposent d'une aide en deux temps

# Soutien semi-professionnel plébiscité par les usagers

*La section fribourgeoise de l'ASLOCA est en pleine forme. Depuis trois ans, elle connaît un regain d'intérêt qui se concrétise par une forte croissance du nombre de ses membres. Portrait de l'association.*

Fondée en 1982, l'ASLOCA Fribourg est divisée en deux sections indépendantes, l'une regroupant les quatre districts du Sud, l'autre, la Sarine et le Grand Fribourg. Le tout est chapeauté comme il se doit par le comité cantonal. Spécificité fribourgeoise: l'association offre deux types d'aides. Dans un premier temps, les locataires sont reçus, sans rendez-vous, par des bénévoles qui expédient avec eux les problèmes courants. Pour les dossiers plus complexes qui demandent une maîtrise juridique pointue, les locataires sont réorientés vers l'un des sept avocats-conseils qui les reçoivent en moyenne durant deux jours par mois au sein de leur étude. En janvier 2005, l'assemblée des locataires fribourgeois a élu à sa tête Alain Berset, conseiller aux Etats du canton.

## Avril 2003: un tournant

Rappelons que L'ASLOCA Fribourg est partiellement professionnalisée depuis avril 2003. On peut se demander s'il serait opportun à l'avenir de la

professionnaliser totalement, à l'instar de Genève. Pour le président Alain Berset, "la structure actuelle convient bien à Fribourg". Avec la mise en place du groupe d'avocats et la poursuite des consultations par les sections, cela permet de faire face aussi bien aux petits problèmes qu'aux affaires plus importantes. Certes, estime Alain Berset "on pourra toujours envisager des modifications, mais il faut d'abord bénéficier d'une expérience de plusieurs années".

## Dynamisme bienvenu

L'an dernier, l'association s'est étoffée de 600 adhérents portant leur nombre à 3800. Depuis trois ans, elle connaît ainsi une croissance importante. L'impressionnante progression du nombre de membres est due à plusieurs facteurs: l'action politique de l'ASLOCA s'est renforcée avec l'initiative pour des loyers loyaux, puis avec la campagne contre la modification du droit du bail en février 2004. L'ASLOCA Fribourg a de la sorte su profiter

de ces occasions pour encore mieux se faire connaître.

Les campagnes d'information et de publicité menées régulièrement portent certainement aussi leurs fruits. Dans les cas concrets, l'ASLOCA Fribourg a une réputation de haute fiabilité.

Tirant un bilan après huit mois d'activité, le président cantonal (qui est aussi président de l'ASLOCA Romande) relève que "mon idée n'est pas de changer les choses. L'ASLOCA Fribourg connaît une période de croissance sans précédent, ses structures sont dynamiques, les gens qui s'y engagent sont très motivés, bref, tout roule!"

Il avoue certes apporter peut-être une préoccupation plus forte pour les questions politiques. Etant membre de la commission des affaires juridiques du Conseil des Etats, il est confronté au côté politique du droit du bail et peut faire le lien entre les questions qui se posent directement sur le terrain et la préparation des textes de loi à Berne.

Mélanie Maillard

# Le logement social ne connaît pas de frontière



Pour un logement social plus convivial (interfoto)

Organisés par un Collectif d'une trentaine d'associations et syndicats, dont certains de Suisse, ce forum social devait formuler des propositions concrètes afin de multiplier l'offre de logement en dynamisant les politiques actuelles par des démarches innovantes.

## Logement social et convivial

La vision du Collectif, confirmée lors des Etats généraux, est simple et forte: un habitat dédié au bien vivre ensemble. Il ne s'agit donc pas seulement de fournir un toit. Il faut surmonter la pauvreté et l'exclusion, instaurer le dialogue entre les locataires et les sociétés HLM dans les cités et promouvoir un urbanisme convivial. La priorité concerne les plus démunis.

Il s'agit de retisser les liens sociaux et les solidarités de voisinage, en favorisant le rapprochement des habitants et des générations. Plusieurs idées ont fait mouche:

- Mise à disposition d'appartements de transit pour les sans-abri.
- Création de pensions de famille, comme lieux de vie collective, avec espaces privés destinés aux personnes en difficulté (mères célibataires).
- Mise en relation de jeunes travaillant ou en formation avec des personnes disposant

de pièces libres (personnes âgées, propriétaires d'habitations secondaires sous-utilisées).

- Réhabilitation de bâtiments anciens en faveur du logement social.
- Développement d'agences immobilières à vocation sociale, menées par des associations, gérant les rapports tant financiers que relationnels entre locataires et propriétaires.

## Observatoire du logement

Ces Etats généraux ont lancé trois propositions concrètes:

- 1) Offrir, en priorité, plus de logement avec une gestion sociale et participative de l'habitat (donner la parole aux habitants, valoriser les associations).
- 2) Créer un Observatoire du logement.
- 3) Elaborer une Charte soutenue par l'ensemble des acteurs concernés.

Le Collectif attend que les élus politiques acceptent d'établir un réel partenariat avec la société civile. Ces élus, souvent en retrait lorsqu'il s'agit de répondre à la crise du logement, doivent obtenir que toutes les communes, urbaines ou rurales, s'engagent.

N'oublions pas en outre que la crise du logement en Haute-

Savoie est tributaire de la crise du logement à Genève, largement reportée sur le territoire français. Pour la contrer, il faudra des efforts concertés et complémentaires de chaque côté de la frontière.

Pour réduire les déséquilibres sociaux et économiques du bassin genevois, il serait intéressant de mettre en place un *Plan transfrontalier de l'habitat*. Il s'agirait de créer un réseau d'élus, ceux des communes, associations, professionnels et organismes chargés du logement subventionné, pour établir un état des lieux puis mettre en synergie les politiques de logement de chaque côté de la frontière.

Une politique transfrontalière du logement passe par de nouveaux projets de construction de logements subventionnés sur Genève (où le nombre de ces logements est passé de 40'000 en 1982 à 13'000 en 2005), par le déclassement de zones agricoles en zones de développement en appliquant la règle de 2/3 de logements subventionnés dans ces zones.

Rappelons que l'initiative des milieux économiques genevois "15'000 logements pour sortir Genève de la crise" prônant un déclassement des zones agricoles en zone ordinaire et qui écarte les logements sociaux, ne peut pas être admise. Elle favorise les milieux aisés et crée une ségrégation inadmissible dans la population. Contraire aux objectifs de ce forum social, elle ne résout pas les problèmes de ceux qui subissent le plus la crise du logement.

*Réd. Id'après un rapport de Jean-Louis Bailly, secrétaire de la Coordination économique et sociale transfrontalière (CEST), membre du comité des Etats généraux*

Le 4 juin les Etats généraux pour le droit au logement ont eu lieu en France voisine.

Tous les acteurs concernés, pouvoirs publics, élus, organismes HLM, milieux économiques ainsi qu'associations et citoyens intéressés, étaient présents. Plus de 200 personnes ont participé aux débats.

Coup d'œil sur l'avancement des travaux.

## La contestation du loyer initial vaut la peine: économies à la clé

# Formule magique officielle

*N'hésitez pas à contester le loyer qu'entend imposer au départ une gérance: la plupart des locataires qui font la démarche obtiennent gain de cause. C'est un droit important qu'il ne faut pas négliger. Vous avez trente jours pour lancer la procédure une fois que vous êtes entré dans le logement. Avec l'aide de l'ASLOCA ce n'est pas si ardu qu'on le craint parfois.*

# 12

Droit au logement n° 171

septembre 2005

Le moins que l'on puisse dire est que le locataire suisse n'abuse pas de son droit de contester le loyer initial car de manière générale il est fort peu exercé. On peut observer à ce sujet une grande différence de mentalité entre Suisse alémanique et Suisse romande car la grande majorité des contestations de loyer initial provient de Romandie, Vaud et Genève en tête. Pour la petite histoire, la moitié des contestations de loyer initial traitées en 2004 par toutes les commissions de conciliation en Suisse ont eu lieu dans notre canton.

Cela étant, il a fallu que la formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau bail devienne obligatoire, soit en août 2001, pour que le nombre de contestations explose dans notre canton. Hésitants au début à s'interroger sur le montant du loyer de leur nouvel appartement, les Vaudois s'autorisent de plus en plus à le faire. Le nombre de locataires qui recourt aux services de l'ASLOCA pour connaître leurs droits en la matière augmente lui aussi considérablement. En 2002, les consultations sur le loyer initial correspondaient à moins de 2% du nombre de

consultations totales données pour passer en 2004 à 4,5%.

Après une telle consultation, plus de la moitié des locataires conteste leur loyer auprès de la commission de conciliation de leur district, les autres abandonnant pour des motifs divers.

### Contestez sans complexe

Les statistiques sur les activités des commissions de conciliation nous révèlent qu'en 2004 environ 2/3 des litiges aboutissent à un accord entre les parties tandis qu'un petit tiers se solde par aucun accord. Cela signifie concrètement que les 2/3 des locataires qui contestent leur loyer initial obtiennent gain de cause auprès de la commission de conciliation et bénéficient d'une réduction de leur loyer. Le tiers restant doit, s'il veut faire valoir ses droits, ouvrir action devant le Tribunal des baux. La procédure est plus longue, mais se règle très souvent à satisfaction pour le locataire. Il n'est pas rare que le locataire obtienne de payer le même montant que le locataire précédent.

La contestation du loyer initial est un droit important

accordé par le législateur aux locataires en raison notamment du déséquilibre constaté des forces entre bailleurs et locataires et de l'inégalité des parties en présence.

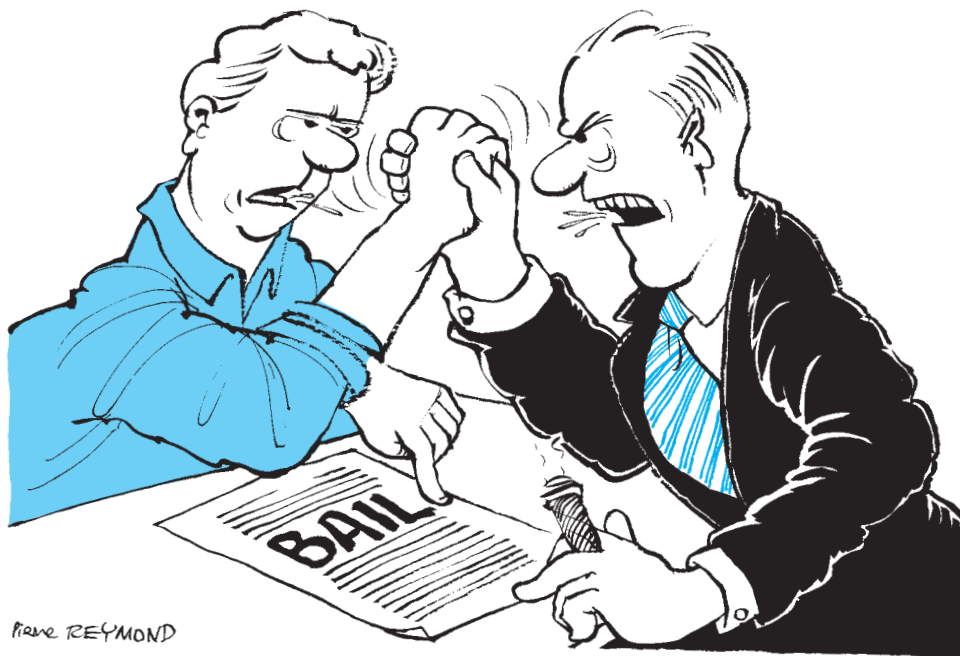
En effet fondamentalement, le locataire n'est jamais en position de négocier le montant du loyer alors même que la conclusion d'un bail est censée refléter l'accord des deux parties.

Le locataire n'a en fait que la possibilité d'accepter le montant du loyer proposé par le bailleur ou de le refuser avec pour conséquence bien sûr que l'appartement convoité lui passera sous le nez. C'est à prendre ou à laisser.

Dans ces conditions, l'on ne peut pas parler d'abus de droit ou de remise en cause de la signature donnée car le loyer - l'un des éléments essentiels du bail - n'est pas le fruit d'une négociation entre parties.

### S'opposer à un abus manifeste

La pénurie aidant, trop nombreux sont les bailleurs qui profitent du départ d'un locataire pour augmenter abusivement le montant du loyer. Dès lors



contester le loyer initial est le seul moyen pour lutter contre la gourmandise de certains bailleurs et s'opposer à un abus manifeste.

Si le nombre de locataires qui contestent leur loyer initial est en constante augmentation, il faut cependant constater que ce n'est pas encore un raz de

marée. En effet encore trop de locataires partent du principe que cette procédure est un véritable parcours du combattant à l'issue improbable.

Eh bien, ils ont tort. Il faut certes faire preuve de persévérance et de ténacité, mais en raison de l'évolution de la jurisprudence et avec l'assistance de l'ASLOCA, ce n'est pas si ardu que cela.

Quant aux résultats, notre expérience nous permet d'affirmer que le succès est très souvent au rendez-vous et que les réductions de loyers obtenues sont importantes voire parfois spectaculaires.

De plus, nous n'avons pas constaté que les locataires ayant contraint leur bailleur à baisser le loyer subissent ensuite le contrecoup de leur action. En effet, ils sont protégés contre un congé-représaille!

Alors n'hésitez pas, si besoin est, à contacter l'ASLOCA. Nous vous aiderons à faire valoir vos droits.

Anne Baehler Bech

## La preuve que les hausses de loyer sont évitables

# Des succès très concrets!

### 330.- de baisse

Mme M. signe un bail pour un 3 pièces à Grandson pour un loyer net de 1'100.- francs. Le loyer dû par le précédent locataire était de 770.- francs.

La gérance a motivé sa hausse par une adaptation aux loyers usuels du quartier. Pas d'accord possible devant la Commission de conciliation. Mme M. ouvre action devant le Tribunal des baux qui lui donne raison et ramène son loyer à Fr. 770.-.

### 280.- de baisse

Mme S. conclut un bail pour un 3 pièces à Vevey pour un loyer net de 1080.- francs. Le locataire précédent payait 506.- francs.

Motif de la hausse invoqué par la gérance: adaptation aux loyers du quartier. Lors de l'audience devant la Commission

de conciliation, le loyer de Mme S. est ramené à Fr. 800.-. De plus la gérance a promis d'effectuer quelques travaux de réfection.

### 550.- de baisse

Le couple F. signe un bail pour un 4 pièces à Lausanne pour un loyer net de 2'200.- francs. Les anciens locataires payaient par mois 1'650.- francs.

Justification de la hausse: loyers usuels du quartier. Pas d'accord possible devant la Commission de conciliation. Saisi, le Tribunal des baux ramène le loyer à Fr. 1650.-.

### 300.- de baisse

M. M. et Mme S. concluent un bail pour un 3 pièces à Lausanne pour un loyer net de 1'400.- francs. Le loyer du loca-

taire précédent était de 823.- francs. La gérance justifiait cette hausse par une réfection totale de l'appartement. La gérance n'ayant fait qu'une réfection partielle de l'appartement, un accord est trouvé en Commission de conciliation. Le loyer est ramené à Fr. 1'100.-.

### 200.- de baisse

La famille B. conclut un bail pour un 5 pièces à Nyon pour un loyer net de 2'100.- francs. Le montant dû par le précédent locataire était de 1'772.- francs. Motif invoqué par la gérance: adaptation aux loyers usuels du quartier. Le locataire conteste devant la Commission de conciliation. Avant l'audition, un arrangement est directement trouvé entre bailleur et locataire. Les parties s'accordent sur un loyer de Fr. 1900.-.

## Comment s'y prendre pour demander une baisse du loyer initial

# Du bon usage de l'article 270 CO

L'article 270 du Code des obligations permet à un nouveau locataire de demander une baisse du loyer prévu dans le contrat de bail, dans trois hypothèses:

1. S'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale, autrement dit parce qu'il s'agit du seul logement qu'il a trouvé et qu'en ne signant pas le bail il risquait de se retrouver à la rue.

2. Si la situation sur le marché local du logement est telle qu'il n'avait pas d'autre solution. La jurisprudence admet que cette condition est réalisée en période de pénurie. Cela étant, la pénurie avérée dans notre canton suffit à ouvrir la voie de la contestation.

3. Si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer prévu dans le bail par rapport à celui que payait le précédent locataire.

Toutefois, en cas de contrainte personnelle (point 1) ou en cas de pénurie (point 2), le locataire peut contester le loyer initial même si ce dernier n'a pas subi de hausse par rapport au précédent.

### 30 jours pour agir après le déménagement

Le locataire qui veut contester le loyer initial doit s'adresser à la Commission de conciliation dans les trente jours qui suivent l'entrée dans les lieux. Le délai se calcule généralement depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée et/ou la remise des clefs.

En principe, le loyer initial est calculé selon la "méthode absolue". Elle consiste à calculer le rendement du logement ou du local commercial loué. Si celui-ci

est abusif, le loyer sera réduit par le juge. Selon certains, le nouveau loyer ne pourrait pas être fixé en dessous du montant payé par le précédent locataire. L'ASLOCA conteste cette position absurde qui permet le maintien d'un loyer abusif.

Dans le cas où le propriétaire invoquerait un motif dit "relatif" pour justifier l'augmentation de loyer, le locataire a le choix d'invoquer la "méthode relative" (fondée sur le report automatique des variations du taux hypothécaire et du coût de la vie sur le loyer) ou le calcul

du rendement de l'immeuble, pour déterminer si le nouveau loyer est ou non acceptable.

Dans notre canton, où la pénurie est reconnue, tout nouveau bail doit être impérativement accompagné d'une formule de notification sur laquelle figurent l'ancien loyer, le nouveau loyer, le motif de la hausse éventuelle et la possibilité de la contester. Et surtout, détail-clé: si le bailleur omet de faire usage de la formule officielle, le nouveau loyer est nul!

*Jean Jacques Schwaab*

*Dans trois cas, il est possible de contester un loyer trop élevé: si on risque de se retrouver à la rue, si la situation du marché du logement local est en pénurie reconnue ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer par rapport à celui du locataire précédent.*

## Politique cantonale du logement

### Timides mesures

La nouvelle politique cantonale du logement est esquissée par le Conseil d'Etat. Soumise à consultation cet été, elle sera débattue ces prochains mois par le Grand Conseil.

Le Conseil d'Etat nous présente un catalogue de mesures visant à améliorer les conditions-cadres en matière de construction de logement tant dans le secteur privé que celui du logement à loyer modéré.

L'ASLOCA salue ces mesures mais les considère comme par trop timides.

D'une part, les moyens financiers avancés semblent insuffisants. Sans une réelle politique financière incitative tant de l'Etat que des communes, il est peu probable que la situation du marché du logement s'améliore de façon notable et surtout durable.

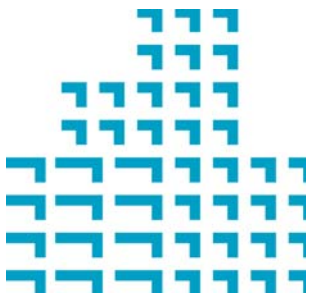
D'autre part, il manque une véritable volonté politique d'aller de l'avant. Le Conseil d'Etat n'affiche pas une ligne politique claire. Nous doutons ainsi que les objectifs fixés puissent être atteints.

Afin d'y remédier, notre association a fait part au Conseil d'Etat de diverses propositions sur la politique foncière, l'aménagement du territoire et la régionalisation de la politique du logement complétant les mesures déjà proposées.

Enfin, l'ASLOCA regrette le "saut de poulie" de la politique du logement présentée. Un rapport, amputé du volet de l'aide individuelle, est incomplet. Le Conseil d'Etat ne peut pas avoir une approche globale de la politique du logement s'il en escamote une part importante. Des conditions-cadres définissant et déterminant l'aide à la personne doivent ainsi aussi être établies.

Ce n'est que le premier round d'un match qui s'annonce serré dans la mesure où les enjeux tant politiques qu'économiques sont importants.

*Anne Baehler Bech*



# 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<sup>e</sup> étage,

1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> lundis du mois dès 20h.

Romont, Café de l'Ange,

1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> jeudis du mois de 19h à 20h.

#### Consultations en langue allemande:

Fribourg chaque 1<sup>er</sup> 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](mailto: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<sup>e</sup> 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](mailto: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

Sierre: consultations au Café-bar

Le Président, route de Sion 1.

Lundi de 18h30 à 20h30.

Brig: Rest. Diana, Kapuzinerstr. 23,

2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> mercredi 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 tél. 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 St-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](http://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

Impressum

**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.

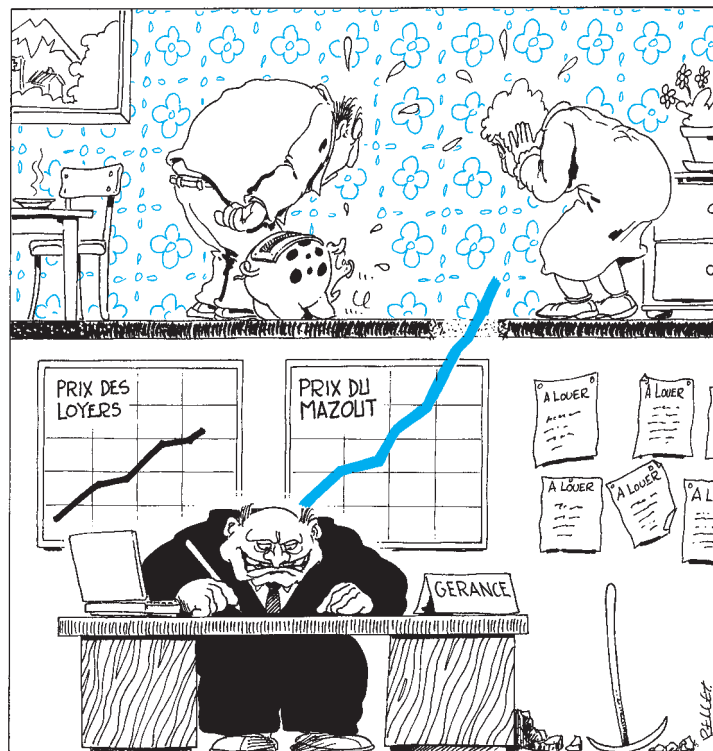
**Rédacteur responsable:**

Laurent Duvanel  
case postale 3115  
2303 La Chaux-de-Fonds  
e-mail: [lduvanel@bluewin.ch](mailto:lduvanel@bluewin.ch)

**Imprimerie**  
Atar Roto Presse SA  
Genève.

Les coûts de l'énergie ne cessent de grimper

# Le prix du mazout explose



*Le prix du mazout a quasi doublé en deux ans. Il a dernièrement dépassé les 80 francs les 100 litres, même pour des grosses quantités. Les locataires doivent s'attendre à une mauvaise surprise cet automne et cela risque d'être pire l'année prochaine.*

Le prix du mazout est soumis aux seules lois du marché et varie souvent. Certains acheteurs, en négociant de grosses quantités, obtiennent des tarifs beaucoup plus avantageux qu'un petit consommateur qui commande le remplissage d'une petite citerne. Deux achats effectués à la même heure peuvent être conclus avec des écarts supérieurs à 20%. Mais il existe une tendance générale. Il était possible au début de 1999, d'acheter du mazout pour moins de 20 francs les 100 litres.

## Les prix flambent

Les prix ont ensuite régulièrement augmenté jusqu'à l'été 2000, au cours duquel les prix ont flambé pendant trois mois à plus de 60 francs. Puis pendant trois ans et demi, soit jusqu'à l'été 2004, le mazout a oscillé entre 35 et 50 francs. Depuis lors, cela ne cesse d'augmenter, pour dépasser les 80 francs.

Ce n'est pas la première fois que de telles valeurs sont atteintes. Mais il s'agissait de

flambées qui ne duraient guère. Aujourd'hui, nous devons nous attendre à devoir vivre avec un mazout de plus en plus cher.

## Locataires à la caisse

Les très nombreux locataires qui sont chauffés au mazout et dont le bail prévoit qu'ils doivent en payer les frais en fonction du coût effectif doivent s'attendre à recevoir cet automne une facture annuelle bien supérieure à la précédente. Ils reçoivent généralement pendant le deuxième semestre leur décompte de l'exercice précédent. Cette facture (elle est parfois déjà arrivée) concerne la période de l'été 2004 à l'été 2005. Pour de nombreux immeubles, le coût du combustible est de 20 à 30% supérieur à celui du décompte précédent. Et si les prix actuels se maintiennent, cela risque d'être encore plus douloureux dans une année. Il est plus agréable d'être chauffé au gaz, dont le

prix augmente moins vite. Le chauffage à distance, longtemps plus cher que les autres énergies, s'en sort encore mieux. Son prix est souvent stable et devient de plus en plus avantageux face au mazout.

## Augmenter les acomptes?

La tentation de nombreux locataires, poussés souvent par leurs gérants, consiste à augmenter les acomptes mensuels de chauffage. Cela permet d'éviter des suppléments importants à la fin de l'exercice, mais cela ne change rien à la facture totale. Autant mettre la différence sur un compte d'épargne. Même si les intérêts servis par les banques sont faibles, ils profitent au moins aux locataires. Et pour pouvoir exercer efficacement un droit de contrôle sur les comptes, il vaut mieux devoir payer un supplément que recevoir une ristourne. C'est souvent difficile d'obtenir des comptes clairs et précis en cas de supplément. En cas de ristourne, les demandes restent souvent sans réponse.

## Halte au gaspillage

La hausse du prix du mazout offre une chance qu'il faut saisir sans tarder. Certains investissements permettant d'économiser de l'énergie, qui n'étaient pas rentables avec un mazout bon marché, deviennent beaucoup plus intéressants. Le potentiel est grand car de nombreux immeubles locatifs ont un indice énergétique très mauvais et gaspillent de l'énergie. Les locataires dont la facture prend l'ascenseur ont intérêt, outre une vérification des comptes de chauffage, à demander des mesures anti-gaspi. Il est en outre inadmissible que tous les radiateurs ne soient pas équipés de vannes thermostatiques.

*Jacques-André Mayor*