ASLOCA

Droit au logement

Le journal de l'ASLOCA www.asloca.ch

JAB
1006 Lausanne

Postecode 1

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

N° 173 / Janvier 2006
Tirage: 85 300

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

Inondations: la rivière s'invite!

Dossier pages 6 à 9

Genève: Le Tribunal fédéral confirme

Le promoteur [redacted] condamné

Page 11

Révision du droit du bail proposée par le Conseil fédéral:

Une prétendue simplification

Pages 4-5

Editorial

Le poids des centres urbains

Le Conseil fédéral a ouvert une consultation sur une nouvelle révision du droit du bail. Les éléments essentiels du projet sont maintenant connus (voir pages 4 - 5). L'ASLOCA, par son organisation faîtière suisse, participera à cette consultation très importante pour l'avenir économique des locataires. Les modalités de fixation du loyer sont en jeu. L'ASLOCA fera entendre la voix des locataires de ce pays. Soit près des deux tiers de la population.

La majorité des locataires, comme d'ailleurs celle des habitants, vit aujourd'hui dans les villes. Où la réalité du marché du logement est connue: pénurie, pénurie, pénurie. Au delà des chiffres cantonaux globaux - qui parfois laissent entrevoir des détentes passagères - l'insuffisance de logements, surtout familiaux et bon marché, est constante dans les centres urbains.

Ajoutez à cela une autre réalité pour les locataires urbains: c'est là que l'on trouve la part la plus importante de locatifs de rendement gérés par des professionnels pour obtenir un profit maximum.

En raison de la pénurie et du mode de gestion des immeubles de rente, ce sont donc les locataires des villes qui subissent les augmentations de loyer les plus brutales lors du changement de locataire. En effet, quelle que soit la méthode de fixation de loyer initial, de nombreux bailleurs sans scrupules fixent les loyers à des niveaux insupportables pour les personnes et familles à revenu modeste.

Ainsi, la voix des locataires des grandes cités, comme Zurich, Bâle, Genève et des cantons abritant d'importantes zones urbaines, comme le canton de Vaud avec l'arc lémanique ou comme les cantons de Zurich, Argovie ou encore de Bâle-campagne, est donc déterminante. Dans le cadre de la consultation il faudra en tenir compte.

Au-delà des calculs politiciens des uns et des autres, des ambitions de l'administration de voir son projet aboutir et de la volonté de succès formels du Conseil fédéral devant le parlement, il importe de raison garder.

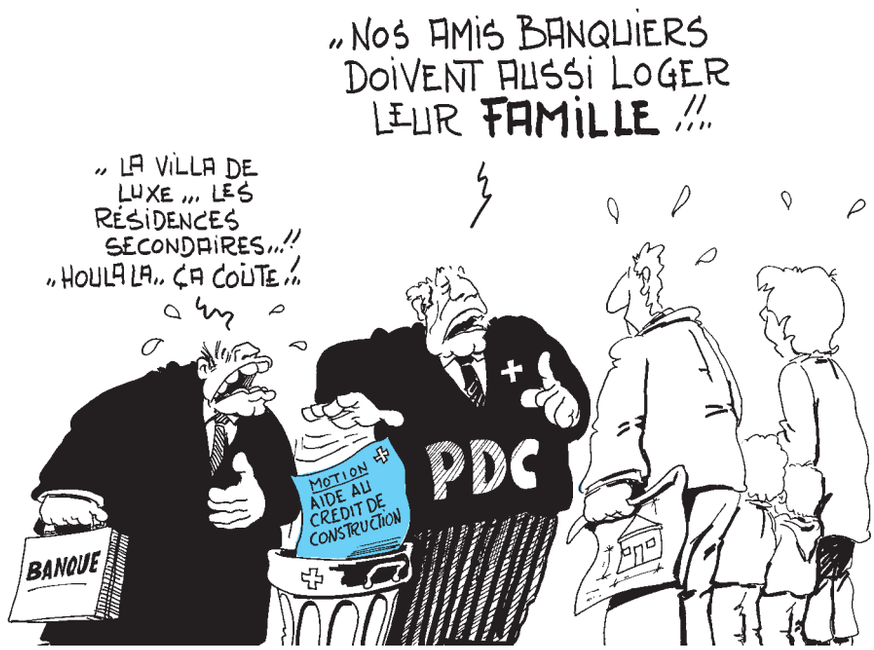
Les dernières votations fédérales ont montré de manière évidente que les combats politiques sur des enjeux économiques et sur les conditions de vie se jouent dans les centres urbains.

Réfléchissons-y… le dimanche!

Carlo Sommaruga

Le PDC tourne sa veste

Familles sacrifiées



Le Parlement a refusé une fois de plus de soutenir les locataires désargentés. Avec la bénédiction des élus démocrates-chrétiens qui avaient, un temps, soutenu l'aide au logement.

La Constitution fédérale est limpide. Selon l'article 41 al 1, la Confédération et les cantons s'engagent en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, «à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions équitables». A l'article 108 al 1, il est dit que «la Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers (…)». L'alinéa 4 du même article précise qu'elle «prend notamment en considération les intérêts des familles et des personnes âgées, handicapées ou dans le besoin».

Fondamental tel la nourriture

Aujourd'hui, au niveau fédéral, le mandat constitutionnel n'est plus mis en œuvre. Comment l'expliquer ?

En 2002 le Conseil fédéral proposait un nouveau texte: la loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG). Cette loi était destinée à relancer l'aide au logement qui était en panne depuis la moitié des années 90. Dans son message le Conseil fédéral soulignait d'une part que *comme la nourriture, la sécurité ou la formation, le logement est un besoin fondamental de l'être humain. Un Etat responsable ne peut éviter de s'engager à fournir un logement à ceux qui ne peuvent pas s'en procurer par leurs propres moyens et d'autre part que même en période de détente sur le marché, il serait imprudent de renoncer complètement à l'encouragement et à l'engagement financier des pouvoirs publics.*

Cet appel à la responsabilité de l'Etat fut entendu. Le Parlement a approuvé la loi en mars 2003 par 132 voix contre 53, l'opposition venant de l'UDC. La grande majorité des élus du PDC soutenait la majorité. Pour donner corps à la loi et fournir les moyens financiers d'une réelle action, ce même parlement était saisi d'une proposition de crédit-cadre pour des prêts et des participations pour la période 2003 à 2006. Bien qu'il fut réduit à 300 millions de francs avec les voix du PDC, le crédit-cadre fut finalement accepté par 98 voix contre 72. Cette fois, l'opposition émana de l'UDC et des radicaux.

Toutefois six mois plus tard, le 1er octobre 2003, le crédit-cadre fut bloqué, alors même que la LOG devait entrer en vigueur le 1er janvier 2004. Discutant du programme d'allègement budgétaire 2003, une majorité de parlementaires votait une suspension des crédits. La plupart des élus du PDC tournait le dos à l'aide au logement.

Malgré la pénurie de logement bon marché, les chiffres alarmants sur la pauvreté et les difficultés budgétaires des familles modestes, le PDC n'est pas revenu à de meilleurs sentiments. Bien au contraire:le 1er décembre 2005, une majorité toujours plus marquée des élus du PDC rejetait l'initiative parlementaire de Mme Margret Kiener Nellen (PS/BE) et refusait la relance des prêts de la LOG, laissant ainsi tomber les familles à la recherche d'un logement compatible avec leur budget.

Une attitude inconcevable

Alors que son vote est capital, l'attitude de ce parti - qui se veut celui de la famille - est incompréhensible. Rappelons que par le passé, nombre d'aides au logement, au niveau municipal, cantonal et même fédéral, ont bénéficié d'impulsions ou d'appuis déterminants des élus démocrates-chrétiens.

Aujourd'hui ils ont certainement oublié non seulement le mandat constitutionnel, mais aussi que la majorité des familles de ce pays sont des locataires au revenu modeste.

Carlo Sommaruga

Projet de révision du droit du bail présenté à Berne

A quelle sauce serons-nous mangé?

Le Conseil fédéral vient d'envoyer en consultation un nouveau projet de droit du bail. Tour d'horizon des conséquences possibles pour les locataires.

Le 2 décembre 2005, le Conseil fédéral décide de mettre en consultation un projet de révision du droit du bail, présenté par le conseiller fédéral Joseph DEISS. C'est pour l'essentiel celui que l'Office fédéral du logement a élaboré puis soumis à la Commission fédérale du logement, malgré les vives critiques de l'ASLOCA.

Au départ de la réflexion du Conseil fédéral sur une nouvelle révision du droit du bail, deux grands objectifs: simplifier le droit du bail et découpler les loyers du taux hypothécaire.

Ces objectifs étaient d'ailleurs les mêmes qui avaient motivés le contre-projet indirect à l'initiative populaire de l'ASLOCA «Loyers loyaux». Or ce contre-projet indirect a été refusé par le peuple le 8 février 2004.

Avec son nouveau projet, le Conseil fédéral prétend viser cinq objectifs:

- **Neutralité** quant à la distribution actuelle des revenus locatifs. Le nouveau droit ne devrait pas modifier à long terme la répartition financière entre locataires et bailleurs.

- **Stabilisation** de l'évolution des loyers.

- **Transparence:** en établissant des règles prétendument claires sur la fixation du loyer et les modalités d'augmentation.

- **Liberté**: les parties devraient avoir la possibilité de choisir un modèle d'adaptation du loyer en tenant compte des circonstances et de leurs besoins individuels.

- **Simplification** du droit en cas de choix de la méthode d'indexation.

Le Conseil fédéral ne s'engage pas sur le terrain du renforcement de la protection contre les congés et les expulsions des locataires.

Un système dualiste complexe

Le projet est ainsi fondé sur un **système dualiste**. Cela signifie l'introduction de deux systèmes parallèles différents de fixation de loyer initial et d'augmentation en cours de bail. Les options sont:

- Fixation du **loyer initial** selon la **méthode des loyers comparatifs** et augmentation **en cours de bail** en vertu du **80% de l'inflation**;

- Fixation du **loyer initial** selon la **méthode des coûts d'exploitation** de l'immeuble et augmentation **en cours de bail** selon la **même méthode**.

Le Conseil fédéral part du postulat que les parties au contrat pourraient librement et de commun accord choisir la méthode applicable. Toutefois, en cas de désaccord ou de silence entre les parties, c'est la méthode des loyers comparatifs et de l'indexation sur l'inflation qui s'appliquerait.

La méthode des loyers comparatifs

Pour les locaux d'habitation, la méthode de détermination des loyers comparatifs n'est pas décrite dans le projet. Il est fait référence à une méthode scientifiquement reconnue fondée sur les statistiques officielles. Seuls les éléments de comparaison sont cités, à savoir la situation, la surface, l'état, la période de construction (actuellement l'année) et l'équipement des locaux. Le Conseil fédéral propose de la fixer dans l'ordonnance.

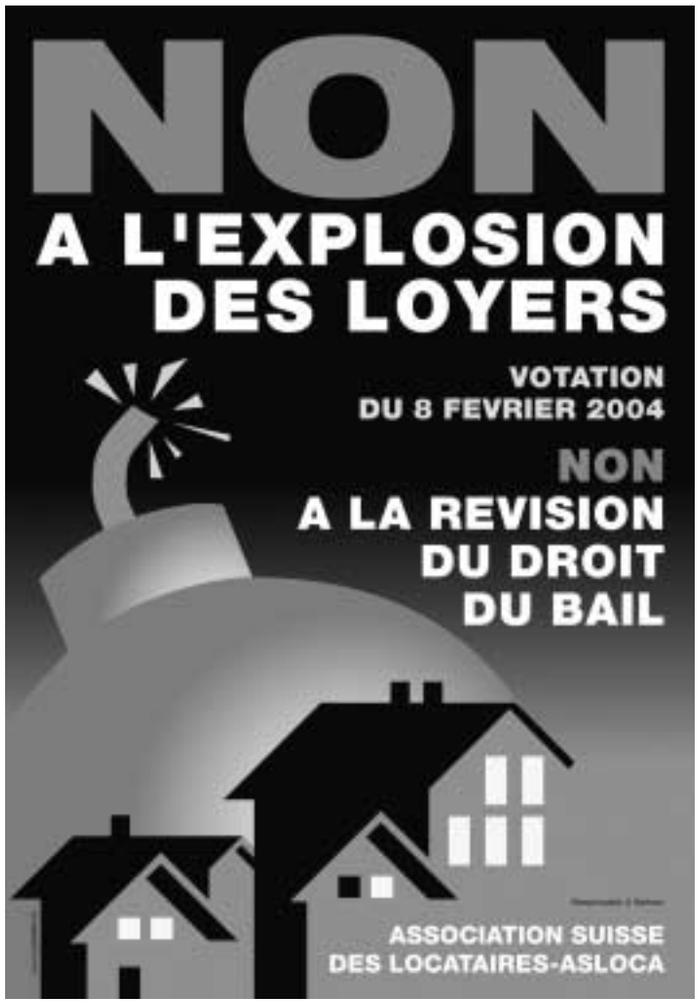
Toutefois, l'Office fédéral du logement a toujours fait référence à la méthode hédoniste du Prof. Geiger. Cette méthode a été combattue lors du référendum de 2004.

Le **loyer initial** serait **abusif** uniquement s'il **dépasse les loyers comparatifs de 15%** et de 10% pour les immeubles de moins de 30 ans. Sont reprises ici les modalités du projet rejeté par le peuple en février 2004, à une nuance près: la marge pour l'abus serait différenciée selon l'âge du bâtiment.

Ce nouveau droit n'introduirait pas **l'obligation de vérification du loyer initial** ou de **l'usage obligatoire de la formule officielle de fixation du loyer** à la conclusion du bail. Le Conseil fédéral en reste à la solution actuelle.

Rappelons que c'est au locataire de saisir l'autorité de conciliation s'il estime que le loyer initial est abusif. Le locataire ne reçoit une formule officielle de fixation de loyer, avec indication des voies de droit, que si, en cas de pénurie, le canton décide d'introduire cette obligation.

En cours de bail, le loyer serait adaptable au **80 %** de l'évolution du coût de la vie **pour les habitations** et de **100 % pour les locaux commerciaux**.



Devrons-nous ressortir cette affiche?

La méthode des loyers fondés sur les coûts

Le **loyer initial fondé sur les coûts** ne serait plus calculé sur le rendement net maximum que peut tirer le bailleur de la chose louée, mais sur **le rendement brut de la valeur d'investissement** déterminante qui correspond au coût du terrain et de la construction ou au prix d'achat (pour autant qu'il ne soit pas manifestement exagéré) et aux investissements à plus-value, le tout avec une compensation pour le renchérissement.

Au surplus, il ne serait plus lié au taux hypothécaire de la banque cantonale, mais au **taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse**, publié trimestriellement par la Banque nationale Suisse (BNS).

En cours de bail, le loyer pourrait être adapté en raison de **l'évolution du taux** cité ci-dessus, de **l'évolution des charges** et d'**une partie de l'inflation**. Contrairement au droit actuel, les charges pourraient être reportées sur le loyer au moyen de **forfaits** à fixer dans une ordonnance.

Tous les sept ans, le bailleur comme le locataire pourraient solliciter un **calcul de rendement brut** de la chose louée. Le locataire pourrait ainsi obtenir une réduction de loyer si le rendement est excessif.

Autres motifs d'augmentation

Les travaux à plus-value en cours de bail justifieraient une majoration quelle que soit la méthode de fixation du loyer retenue. C'est problématique en ce qui concerne les loyers comparatifs.

En cas de changement de bailleur, le loyer ne pourrait être augmenté que si le vendeur a été propriétaire pendant deux ans au moins. Par ailleurs, à cette occasion, les parties pourraient changer de méthode de fixation de loyer. Il y aurait donc ici un passage possible d'une méthode à une autre. Ce changement ne pourrait intervenir qu'en cas de consentement des deux parties.

Baisses de loyer

Si le loyer est indexé, le locataire pourrait demander une diminution de loyer si l'inflation annuelle baisse. Toutefois, elle n'a jamais été négative en Suisse depuis la fin de la Deuxième Guerre mondiale.

Si le loyer est fixé sur les coûts, une diminution pourrait être sollicitée en cas de baisse du taux des créances hypothécaire publié par la BNS. Au-delà de la nature du taux, c'est le mécanisme actuellement en vigueur.

Dans tous les cas, le bailleur ne pourrait, en l'état du projet, invoquer les loyers comparatifs pour s'opposer à une baisse du loyer.

Droit transitoire

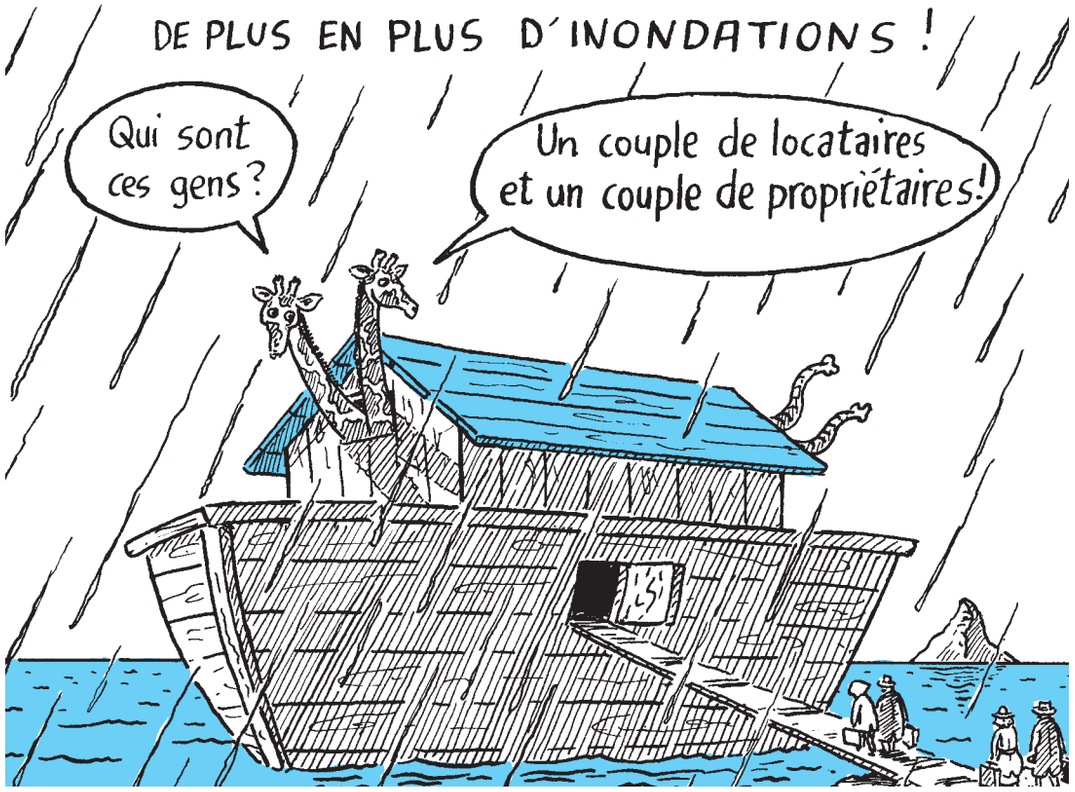
Le droit transitoire est un point très sensible. L'enjeu financier est de taille. Or, le projet du Conseil fédéral ne prévoit pas l'obligation de reporter toutes les baisses de loyer non répercutées. Seules devraient être répercutées les baisses par rapport à un taux qui sera fixé ultérieurement par le Conseil fédéral. Ainsi, si le taux hypothécaire de référence est par hypothèse de 4,5 %, il n'y aurait pas de répercussion pour les baisses relatives à des taux de référence effectifs de 3,25 % ou 4 %.

Ce projet est contesté par l'ASLOCA. Et nous le ferons savoir à Berne, d'ici au 31 mars.

Carlo Sommaruga

Dès que l'eau monte, les habitants doivent fuir

Crues: la faute à personne



Pour 1615 millions de dégâts en Suisse, voilà le bilan des inondations de l'été 2005 imputables au réchauffement climatique. Quelles mesures pourrait-on prendre pour éviter ce type d'inondations? Comment les habitants touchés ont-ils été relogés? Témoignages entre pluie et boue.

Si vous vous rendez, près de six mois après les grosses inondations de l'été dernier, dans l'Oberland bernois par le train, les abords de la voie ferrée ont bien changé entre Zweilütschinen et Grindelwald. Trois quarts des arbres bordant la rivière ont disparu.

Une brigade de pelleteuses travaillent même au cœur de l'hiver pour rétablir un lit moins désordonné pour la Schwarze Lütschine. Cet important affluent de l'Aar est en effet encombré d'imposants rochers. La rivière en furie a détruit plusieurs ponts et coupé la ligne de chemin de fer pendant plus de trois mois. En bordure de l'aéroport militaire de Wilderswil, on aperçoit de gigantesques tas de troncs et de branches arrachés par les eaux torrentielles. Il a bien fallu les entreposer sur cette surface libre en attendant mieux.

Sur toute la planète, les changements climatiques ont des conséquences qui, bien qu'annoncées, surprennent par leur ampleur et leur répétition. Les experts de l'Université des Nations Unies (UNU) estiment qu'environ un milliard de personnes, soit un sixième de la population mondiale, vivent déjà dans des zones menacées de crues centennales.

Accroissement des inondations dans le monde entier

Dans deux générations, ce chiffre pourrait doubler si aucune mesure préventive n'est prise, prédit l'UNU. Les zones à risques vont s'étendre vu les changements climatiques, la montée du niveau de la mer, la poursuite de la déforestation (surtout dans les zones montagneuses), et à cause de l'attrait des régions inondables pour la fertilité de leur sol. Les inondations compromettent l'existence d'Etats insulaires comme les Maldives ou côtiers comme les Pays-Bas. Le continent le plus menacé est l'Asie, théâtre de 44% des inondations mondiales entre 1987 et 1997. Sans compter le dernier tsunami, elles ont, en dix ans, tué 228 000 individus et occasionné 170 milliards de francs de dégâts.

Notez que les régions continentales font aussi partie des zones à risques en raison des crues aggravées des rivières et fleuves (fonte accélérée des neiges et glaciers).

N'oublions pas que le nombre de cyclones et de tempêtes va également augmenter à cause du lent réchauffement, désormais inéluctable, de l'atmosphère entourant la Terre.

Mieux analyser les risques

Pas étonnant dès lors, de lire sur le site internet d'un des assureurs les plus respectés, soit la société de réassurance Swiss RE, des analyses un brin pessimistes: «Si les changements climatique s'accélèrent et que nous n'arrivons pas à nous y adapter à temps, nous perdrons alors une partie de notre sécurité et de notre prospérité». Et de préciser, à propos du relèvement annoncé de la température moyenne de 5,8 C° en 2100: «Pour prendre des décisions et agir, peu importe de savoir si le pronostic sera juste. Le seul facteur décisif est que cela pourrait être correct.» Swiss Re propose dans la foulée de faire des analyses de risques ciblées. Ce qui manque à l'évidence aujourd'hui.

Certes, on sait que les crues soudaines menacent la Suisse centrale et les régions alpines. Et que 80 % des inondations se produisent entre mai et octobre.

Reste que les prévisions météorologiques sont un art difficile comme en témoignent les fluctuations annuelles énormes des sommes allouées aux propriétaires de bâtiments - sans les dommages aux routes, chemins de fer ou terres cultivées, ni les pertes d'exploitation ou casco de véhicules automobiles: en 1994, il y a eu pour 240 millions de francs de dégâts dus aux inondations, 50 millions en 1996, 1 milliard en 1999, et une somme provisoirement évaluée à 1 milliard 615 millions pour les dégâts de l'été 2005.

Ces montants généraux comprennent les sommes déboursées tant par les assureurs privés que par les établissement cantonaux d'assurance (ECA).

Deux types d'assurance

En effet, il existe en Suisse deux systèmes d'assurance contre les catastrophes naturelles (et les incendies): dans 19 cantons, les ECA détiennent le monopole de l'assurance bâtiment. En Romandie seuls Genève et le Valais n'ont pas d'ECA.

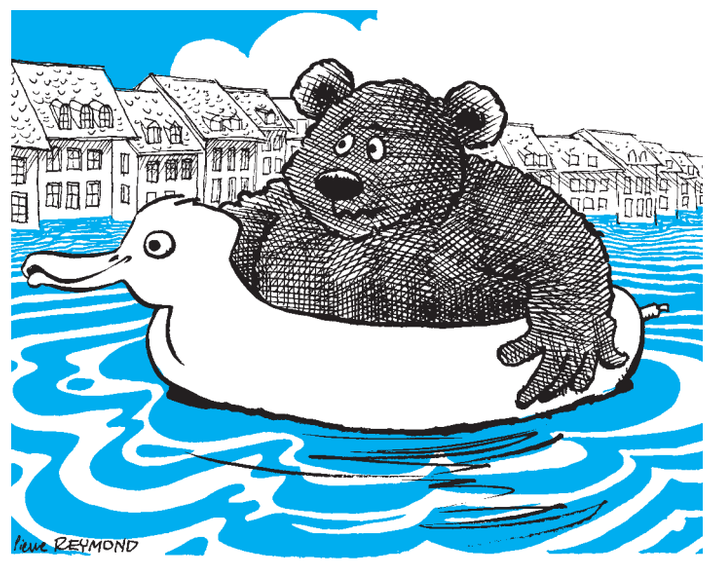
Les ECA disposent d'un fonds de compensation pour les dommages majeurs. C'est important, car le montant des prestations assurées par événement est limité par la loi à 250 millions pour l'immobilier et 250 millions pour le mobilier, le solde étant à bien plaire si les dommages sont plus importants.

Il s'agit là de mettre les assurances à l'abri de la faillite. Pour les inondations de 2005, l'Association suisse d'assurances ASA (regroupant 70 sociétés privées) a décidé, fin août, «d'indemniser entièrement les assurés en fonction de l'évolution des sinistres en 2005», mais cela n'a rien obligatoire. Comment s'y prennent-elles? En piochant dans une réserve constituée dès 1939 par un pool d'assurances qui indemnise en cas d'avalanche.

Les Suisses bien couverts

D'une manière générale, on peut dire que, pour l'instant, les Suisses sont bien assurés contre les dommages naturels. Si les évènements graves devaient s'accumuler, les primes pourraient augmenter substantiellement, sans que les paiements couvrent forcément l'entier des dommages.

Laurent Duvanel



Les Bernois inondés se débrouillent bien

«Je suis étonné, mais nous n'avons pas eu de réclamations de locataires suite aux inondations de cet été dans le quartier de la Matte, s'étonne Richard Püntener, avocat du Mieterverband à Berne (ASLOCA bernoise). On peut expliquer ce fait par la présence de nombreux commerces parmi les sinistrés situés en majorité au rez-de-chaussée. Généralement, les artisans ou les détaillants sont propriétaires de leurs murs et n'ont pas recours à nos services». Même son de cloche au *Mietamt*, autorité de conciliation de la ville: «Nous avons eu deux cas, ils ont été réglés à l'amiable, sans intervention judiciaire, explique Mme Geeser. Il risque encore d'y avoir quelques litiges par la suite, si certaines assurances rechignent». Mais il semble que tout le monde s'en soit tiré à relativement bon compte. Les assurances ont payé et les propriétaires ont ristourné certains montants aux locataires sous forme de baisse de loyer.
Selon la Direction des Affaires sociales, 32 familles ont été relogées par les services sociaux de la Ville, mais la plupart des gens se sont débrouillés seuls pour se reloger pendant cette période transitoire.

Se protéger implique un gros travail de persuasion

Autant prévenir qu'assécher

Un des seuls moyens de ne pas avoir de surprises financières en cas d'inondation est de les prévenir, en prenant des mesures anti-débordements. Un ingénieur précise les défis d'une politique réellement destinée à anticiper les dégâts.

Nous avons demandé son avis à un as de la dynamique aquatique, Sylvain Ferretti, ingénieur au Service de l'écologie de l'eau (SECOE) de l'Etat de Genève. Cet homme nage pour ainsi dire dans le danger: «Si nous repérons un déficit de protection, notre service intervient prioritairement sur le construit. On modifie alors un pont ou une digue s'il y danger d'inondation, on surélève un chemin ou on demande à un propriétaire de modifier la hauteur du mur devant un saut-de-loup».

Difficile de faire passer la prévention

Si les scientifiques sont là pour mettre en garde, en produisant des cartes de danger par exemple, ils ne peuvent toutefois pas forcer les gens à se protéger. «Il y a un décalage de perception. Nous sommes neutres, détachés; on montre ce qui pourrait se passer et on dit: construire là, en zone inondable, n'est pas une bonne idée».

Parfois, les mesures proposées sont ignorées, car l'habitant d'un appartement, immeuble ou villa, a une relation plus émotionnelle que rationnelle

Lorsque la Jogne déborde comme en 1944

Dès 10 h du matin, la Jogne a quitté son lit le lundi 22 août 2005, rapporte le journal régional *La Gruyère*. La plaine des Auges, à la sortie de Charmey, présente plusieurs bassins d'inondation et la chaussée disparaît sous dix à vingt centimètres d'eau. «Je n'ai rien vu de pareil depuis le 23 novembre 1944, date des émeutes de Bulle*», évoque Jean Niquille, qui vit à La Bourliandaz depuis près de huitante ans.

Pour le commandant des pompiers de Charmey, Willy Buchmann, interrogé par *DAL*, «sur le moment, c'est impressionnant, lorsque la rivière monte de trois centimètres toutes les dix minutes. La police a pris la décision de demander aux habitants de mettre au premier étage ce qui était fragile.» Six mois plus tard, il relativise: «Ce n'était rien, quelques caves inondées, une dizaine de villas touchées, alors qu'il y a eu des morts ailleurs; mais on se demandait alors quand cela allait s'arrêter. Heureusement, comme on est dans une région très encaissée, l'eau s'évacue facilement».

** Des bouchers bullois vendaient de la viande au marché noir; la police cantonale avait tenté d'arrêter un contrevenant, déclenchant une homérique bagarre.*

Entrée d'un garage à Berne, quartier de la Matte (photo aib)

avec son logis: il réagira surtout s'il y a péjoration ou détérioration manifeste du bien loué ou possédé. Car une question revient toujours: qui va assumer de devancer les dangers d'inondation, ce qui se traduit souvent par un surcoût à la construction ou à la location? Certes, les cantons disposant d'un ECA (Etablissement cantonal d'assurance) ont des moyens d'action plus étendus qu'à Genève ou en Valais pour imposer des mesures préventives, mais le calcul coûts-bénéfices est souvent estimé au détriment de la sécurité.

Notre ingénieur cours d'eau ajoute: «Plus on urbanise le paysage, plus on perd de capacité d'absorption en zone agricole; il est logique qu'ensuite les eaux s'accumulent et fassent déborder les rivières. Or un spécialiste ne peut pas décider tout seul de donner davantage d'espace aux zones inondables en bordure des rivières, il y a beaucoup d'intervenants et d'intérêts divergents: les agriculteurs, les propriétaires fonciers, et les défenseurs de la nature».

Bref, une prévention efficace butte sur les distorsions dans la prise en compte des dangers. Car il est difficile d'expliquer qu'une crue centennale peut arriver sans crier gare: chacun a tendance à se dire que dans cent ans, il ne sera plus là pour voir les meubles flotter dans son salon. Et que c'est aux autres de prendre des mesures. Alors que la crue peut survenir demain.

Laurent Duvanel

Une sinistrée de Lully témoigne: «La commune a joué le jeu»

«Les murs en briques avaient sauté au rez et au sous-sol, tout était sens dessus-dessous». Mme Guylaine Antille a dû déménager car son appartement a été ravagé par une inondation survenue le 15 novembre 2002. Toute une zone du Bas Lully, sur la commune genevoise de Bernex a en effet subi ce jour-là une arrivée massive d'eau infiltrée qui ruisselait sur un terrain imperméable. Ce n'est donc pas une rivière qui a débordé, mais des eaux de pluie accumulées qui ont envahi les sous-sol, réputés habitables (ou presque, la polémique à ce sujet n'est pas encore tranchée). Tout un quartier dans une cuvette entourée de petites collines a été touché. 15 familles ont dû être relogées d'urgence (une majorité des sinistrés sont propriétaires, ceux qui louaient n'ont souvent pas eu envie de revenir). «Question hébergement, la commune a joué le jeu, précise Mme Antille. Elle a cherché des logements auprès des régies et des privés. Moi, j'ai pu loger provisoirement chez des amis, avec lesquels j'ai signé un contrat privé. Ceux qui ont été contraints de louer devaient signer des baux.

Une chambre ravagée par les eaux à Lully (Photo C.Poscia)

Mais ce n'est pas évident pour une durée indéterminée. Là aussi, la commune a avancé le montant des loyers, servant de caution en quelque sorte». Certains relogés ont attendu huit mois pour rentrer chez eux, car il a fallu beaucoup de temps pour assécher les murs. «Ce qui est sympa, c'est d'avoir pu récupérer certaines choses: un fauteuil que mon mari est allée chercher en vitesse et un tapis ainsi que des rideaux qui ont été nettoyés».

Septante habitants ont porté plainte pénale contre inconnu, histoire de déterminer qui a autorisé la construction à cet endroit. Et un des architectes responsables, un ancien conseiller municipal de Bernex, Georges Chamot, a-t-il outrepassé les autorisations de construire en laissant entendre que les sous-sols étaient habitables? Bref, ce n'est pas l'affaire Swissair, mais les procédures vont presque aussi lentement… 20 lésés ont en outre déposé récemment une plainte civile, réclamant plusieurs centaines de milliers de francs de dommages-intérêts.

Plus d'info sur: *www.lully-aval.net*

Enjeux de taille pour les locataires au Grand Conseil

Maintenir un appareil législatif efficace

Avec un exécutif rose-vert et un parlement à droite, Genève s'est dotée d'autorités antagoniques. Le Grand Conseil se prononcera sur trois projets de loi concernant de près les locataires. La donne changera-t-elle avec l'arrivée du libéral Mark Muller? L'ASLOCA défendra les droits des locataires.

Les élections de cet automne à Genève pour renouveler le Grand Conseil et le Conseil d'Etat ont créé deux majorités opposées: l'une de droite au législatif et une autre, composée de socialistes et d'écologistes, au gouvernement. Victime de sa propre stratégie, l'AdG (Alliance de Gauche), avec ses trois composantes, a disparu de l'enceinte parlementaire. Résultat, l'Alternative rose-rouge-verte a fondu comme neige au soleil et perdu tout espoir d'avoir la majorité au législatif.

Initiatives malvenues combatues par l'ASLOCA

Après répartition des départements, celui chapeautant l'Office cantonal du logement et la police des constructions, le DCTI (Département des constructions et des technologies de l'information) est géré par le libéral MARK MULLER.

Lorsqu'il était député et représentant de la Chambre genevoise immobilière, il a élaboré plusieurs initiatives parlementaires qui forcèrent l'ASLOCA à lancer des référendums afin défendre les droits des locataires.

Sans présumer de l'attitude du nouveau chef du Département, il est légitime que l'on s'interroge sur la manière dont le DCTI entend appliquer la LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations, permettant de conserver des loyers abordables après travaux dans les anciennes constructions). Certes, le nouveau chef du Département s'est engagé à la faire respecter, mais il a aussi déclaré que cette loi mérite certaines modifications! Restons donc attentifs.

Ne pas dépouiller l'Etat de ses compétences

D'autres lois actuellement à l'ordre du jour du Grand Conseil sont directement liées à la politique du logement. C'est le cas du projet modifiant la loi générale sur les zones de développement. Son objectif? Donner certaines prérogatives de l'Etat en matière de construction de logement aux communes. Comme celle de contrôler, dans les nouvelles constructions, l'existence d'un tiers de logements à loyer libre et de deux tiers de logements sociaux. Signalons ici que le comité de l'ASLOCA-Genève a déjà décidé de lancer un référendum si cette loi était acceptée sous cette forme au Grand Conseil.

Il en va de même pour deux autres textes législatifs qui seront prochainement votés. Il s'agit, d'une part, d'un crédit pour acquérir des terrains destinés à la construction de logements locatifs d'utilité publique; d'autre part, de créer un fonds d'investissement pour acheter des immeubles vendus par la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève, afin de stabiliser le parc de logements sociaux. Quant à la loi proposée par l'ancien chef du Département, Laurent Moutinot, qui vise à mettre en place un parc de logement pérenne devant atteindre à terme 20 % des locatifs, souhaitons que celle-ci aboutisse dans les plus brefs délais avec un contenu en accord avec son titre.

Ces enjeux sont importants vu la crise du logement que traverse le canton; c'est aussi un élément permettant de jauger les intentions du nouveau Conseil d'Etat face à la majorité du Grand Conseil. Le gouvernement devra veiller non seulement au respect des lois protégeant des locataires, mais aussi à ce que les nouvelles propositions ne se fassent pas à leur détriment.

Appui aux autorités pour sortir de la crise

L'ASLOCA, tout en étant ouverte au dialogue avec les nouvelles autorités afin de sortir de la crise actuelle du logement, veillera à la défense des locataires. D'autant plus que les classes moyenne et défavorisées voient, année après année, leur revenu diminuer.

Alberto Velasco

Amende de 60 000 francs pour un propriétaire cupide ne respectant pas les loyers fixés

Promoteur fessé

Des travaux non autorisés ne justifient pas une hausse de loyer (Interfoto)

Lorsqu'un propriétaire dépose des plans de rénovation, l'Etat fixe une limite supérieure aux loyers qui pourront être exigés après travaux. Un architecte, Monsieur [redacted] a cru bon de majorer en douce les prix de ses appartements. Le Tribunal fédéral confirme sa condamnation.

Le Tribunal fédéral (TF) vient de confirmer des amendes extrêmement importantes infligées aux propriétaires du 46 rue des Maraîchers à Genève pour violations répétées de la LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations).

M. [redacted] architecte-promoteur, a en effet été condamné à une amende de 60 000 francs, et MM. Thomas JUNDT et Thomas VON LEDERSTEGER à une amende de 20 000 francs chacun.

Le montant des amendes est différent car M. [redacted] a aussi commis des infractions à la LDTR au 21 rue du Fort-Barreau, 15 rue Jean-Robert Chouet et 10 rue de la Ferme!

Non respect des loyers fixés

Ces amendes ont été infligées par le DAEL (Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement) le 20 janvier 2003 et confirmées par le Tribunal administratif le 5 avril 2005 puis par le Tribunal fédéral le 1er novembre 2005 (*arrêts 1P. 307/2005* et *1P. 309/2005* www.bger.ch).

Selon la LDTR, lorsqu'un propriétaire veut transformer ou rénover des logements, il doit solliciter une autorisation du DAEL. Celui-ci la délivre, mais fixe, comme condition de l'autorisation de construire, le montant maximum des loyers après travaux. Le DAEL a constaté que M. [redacted] n'avait pas respecté les loyers fixés, le dépassement des loyers étant supérieur à 80 000 francs par année!

Le DAEL et le Tribunal administratif ont ainsi retenu que M. [redacted] avait agi par cupidité.

Ce dernier a essayé de plaider que diverses pièces ou surfaces (caves, salles de jeux, mezzanines, terrasses ou solariums) n'avaient pas été comptabilisées dans les autorisations de construire, ce qui lui permettrait d'encaisser des loyers supérieurs aux loyers autorisés.

Cet argument a été rejeté par le TF au motif que les travaux effectués sur ces pièces ou surfaces avaient déjà été pris en compte par le DAEL et que, de toute façon, les autorisations indiquaient expressément que tous les travaux supplémentaires devaient faire l'objet d'une demande complémentaire.

M. [redacted] a également essayé de plaider que les locaux annexes ou situés en sous-sol ne seraient pas visés par la LDTR et ne pourraient donc pas faire l'objet d'un contrôle des loyers.

Tous les locaux soumis à la LDTR

Le TF rappelle que l'entier des bâtiments est soumis à la LDTR, et pas seulement les locaux d'habitation au sens strict. M. [redacted] a ainsi été condamné au maximum de l'amende prévu par la loi, compte tenu de ses violations répétées de la LDTR et d'une amende de 20 000 francs déjà infligée le 31 mai 2002.

En passant, les juges rappellent que la LDTR poursuit un intérêt public important, qu'elle a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existantes, en apportant des restrictions aux transformations et aux changements d'affectations des maisons d'habitations, compte tenu des besoins prépondérants de la population. Ce rappel est heureux, dans la mesure où Monsieur Mark MULLER, nouveau conseiller d'Etat en charge de la Police des constructions, a toujours été un adversaire acharné de la LDTR. Notons que les locataires des immeubles concernés attendent en outre le remboursement du trop-perçu de loyers.

François Zutter

Frais de résiliation anticipée anormaux: un jugement genevois fait jurisprudence

Freinez les bailleurs rapaces

Des frais de résiliation anticipée sont exigés par de nombreux bailleurs, que ce soit sur la base d'un forfait de 100 ou 200 francs ou d'un montant calculé en pourcentage du loyer annuel. Nous avons relaté les frais de résiliation anticipée exigés à tort par la gérance GECO (*DAL* 172, p. 13). Elle n'est pas la seule.

Ainsi, la régie DUNAND & Cie SA avait prévu dans un contrat de bail, qu'en cas de résiliation anticipée par le locataire, celui-ci devrait régler au bailleur «même si l'appartement est reloué de suite» un émolument calculé à raison de 1 % du loyer d'une année, avec un minimum de 50 francs. Le loyer annuel étant de 33 600 francs, 1 % du loyer annuel représentait 336 francs.

Il n'y a pas de petits profits, semblent se dire certains bailleurs qui utilisent chaque changement de locataire pour exiger des frais indus. Une lectrice nous signale en outre une régie qui cherche à encaisser des frais pour rectification du bail lors de mariage!

Pas de frais vu que le code est respecté

Dans le cadre de la contestation du loyer initial, les locataires avaient également soulevé la nullité de cette clause, dans la mesure où ils estimaient qu'elle était contraire au Code des obligations et au Contrat cadre romand, qui, tous deux, ne prévoient aucune condition supplémentaire que la présentation d'un locataire solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire devant, en outre, être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (articles 264 du Code des obligations et 9 du Contrat cadre de bail à loyer romand, déclaré de force obligatoire dans toute la Suisse romande par le Conseil fédéral dès le 1er décembre 2001).

Souvent, il faut insister pour gagner (Interfoto)

Le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, dans son jugement du 31 août 2005, a estimé que la clause du bail contrevenait au caractère impératif de l'article 264 du Code des Obligations «de sorte que sa nullité devait être constatée». Ce jugement n'a pas fait l'objet d'un recours.

Cette décision est tout à fait réjouissante, dans la mesure où il n'est pas normal que les locataires doivent assumer des frais quand ils résilient le contrat de manière anticipée, en respectant le Code des obligations et sans qu'il n'en résulte aucune perte de loyer pour le bailleur.

Le Tribunal des baux et loyers a, ainsi, heureusement, mis un frein aux tentatives des bailleurs de répercuter sur les locataires les coûts qu'ils doivent assumer, et pour lesquels ils perçoivent un loyer, souvent fort élevé.

François Zutter

Une lectrice témoigne:

Je reçois et lis avec mon mari votre journal depuis quelques années. Plusieurs articles sur la taxe de résiliation anticipée nous ont mis la puce à l'oreille.
Je peux vous assurer que nous étions dans une gérance encore plus forte que GECO!
MK Gestion, bureau de Morges, fait payer des frais pour l'établissement d'un bail (100 francs), pour la rectification (lors de mariage) du bail et la résiliation anticipée du bail (150 francs).
Malhonnêtes jusqu'au bout quand on leur signale (par téléphone ou par recommandé) que les sommes réclamées ne sont pas dues, ils envoient encore plusieurs rappels...
Je répète donc aux lecteurs qu'une gérance ne doit facturer aucun frais administratifs aux locataires.

Laurence Micheli, membre ASLOCA- Vaud

Service cantonal du logement à nouveau désavoué

Silence, on rénove

Lors de travaux de rénovation d'un immeuble, les locataires ont le droit de recourir contre l'autorisation de transformer. Le Tribunal administratif vaudois l'a confirmé. Le Service cantonal du logement doit revoir sa copie dans un cas à Pully.

Interfoto

Une société zurichoise, Marfel SA, propriétaire de trois immeubles à Pully, demande au Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) l'autorisation de poser une isolation périphérique, de remplacer les fenêtres ainsi que toutes les canalisations intérieures, de restructurer les installations sanitaires en supprimant une chambre et en créant une salle de douche-WC.

Comme le prévoit la loi vaudoise sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR) la demande a été adressée à la commune de Pully, chargée de la transmettre au SELT, puis de joindre la décision cantonale au permis de construire communal.

Le SELT a décidé de faire une analyse technique, mais l'a faite pour un seul des trois immeuble, considérant qu'elle valait aussi pour les deux autres bâtiments. Les locataires de deux des immeubles n'ont donc ni été avisés, ni invités à assister à l'expertise, contrairement à la loi. Puis le SELT a invité Marfel SA, par courrier, à transmettre aux locataire des immeubles concernés copie de son autorisation spéciale prise en application de la LDTR.

Pas d'enquête publique de la commune

La bailleresse n'a que très partiellement obtempéré et de nombreux locataires n'ont pas reçu copie de la décision. De son côté la Municipalité de Pully a décidé qu'une mise à l'enquête publique n'était pas nécessaire et a délivré un permis de construire par la procédure de dispense d'enquête.

Les locataires d'un des immeubles, avisés lors d'une séance d'information des projets de la société propriétaire, ne recevant aucune nouvelle du SELT et aucune réponse à leur demande adressée à la commune, ont décidé de déposer une requête de mesures provisionnelles auprès du Tribunal des baux, exigeant l'interdiction de démarrer les travaux. C'est dans le cadre de cette procédure qu'ils ont pris connaissance de la décision de la Municipalité de Pully et de celle du SELT. Ils ont alors demandé au Tribunal administratif (TA) d'annuler ces deux décisions.

Etrange procédé du SELT

Dans son arrêt du 20 juin 2005, le Tribunal administratif vaudois donne raison aux locataires et annule aussi bien la décision du SELT que celle de la Municipalité de Pully. Le tribunal relève que le SELT, dans la mesure où sa décision se fonde sur une expertise, doit la conduire pour l'immeuble en cause et permettre aux locataires concernés d'y participer et de donner leur avis. Ensuite, le tribunal fustige la façon de communiquer du SELT: «on peut s'étonner du procédé étrange du SELT qui, plutôt que de communiquer lui-même sa décision aux locataires, a préféré charger la requérante, qui a un intérêt évident à ce qu'aucun recours ne soit interjeté, de communiquer celle-ci auxdits locataires».

Le tribunal critique aussi la décision de la Municipalité de Pully, de ne pas soumettre cette demande de travaux à enquête publique.

Enfin, le TA confirme que si des travaux ont un impact non négligeable sur la situation des habitants de l'immeuble et donc sur le montant de leur loyer, ils disposent du droit de recourir contre une décision administrative dans le cadre de la LDTR, indépendamment de leurs droits civils de s'opposer à des travaux qui ne peuvent raisonnablement leur être imposés.

Jacques-André Mayor

Procédure de longue haleine contre la Bâloise

C'est loin le pays de Cocagne

Affaire exemplaire menée par une quinzaine de locataires du chemin de Cocagne à Bussigny: ils ont réussi à faire plier la Bâloise assurance, un gros morceau. Une recette pour militants du logement ayant le cœur bien accroché.

Recette pour prendre patience: Prenez un immeuble de 22 appartements (prenez-le de bon standing, construit en 1986), ajoutez une demande de baisse de loyer effectuée en mai 1999 (pour adaptation au nouveau taux hypothécaire), incorporez un propriétaire rétif, la Bâloise battez en neige avec un avocat de l'ASLOCA. Mettez le tout au tribunal à feu doux. Puis laissez monter la pâte ainsi obtenue pendant six ans et demi de procédure.

Vous obtenez, en novembre 2005, une baisse de loyer!

Ce qui est donc nettement plus vite écrit que concrétisé...

Une locataire de l'immeuble 18-20 chemin de Cocagne à Bussigny-près-Lausanne a tâté de cette recette. Elle a donc fini par gagner une baisse de loyer de 225 francs (pour un 4½ pièces loué 1855 fr. au départ) assortie d'un dédommagement forfaitaire à bien plaire d'un montant de 8500 fr. «Je l'ai accepté par gain de paix, tellement il y en avait marre de cette affaire».

La bataille fut rude et surtout longue

D'abord, chacun part en solo, puis les lésés se sont défendus ensemble avec l'aide d'un avocat proche de l'ASLOCA-Vaud. Et une longue attente a commencé. Il y a eu des phases de découragement, mais finalement, la recette était valable, pas comme les spaghettis à la confiture de Ouin-Ouin, qui, après 35 heures de préparation et dix heures de cuisson, n'étaient pas terriblement bons.

«Faites savoir combien il a été difficile, même réunis à une quinzaine de locataires, de faire plier la Bâloise. Et méfiez-vous lorsque vous signez un bail à loyer avec la fameuse rubrique parlant de *rendement insuffisant*. Bref, avec la Bâloise, il faut faire preuve de beaucoup de patience et de ténacité pour obtenir une baisse de loyer réelle», précise la locataire.

Laurent Duvanel

Contestation du loyer initial

Victoire à Fribourg: 265 francs d'économie par mois

Le locataire a pris en location un appartement pour un loyer de 1200 fr. par mois avec effet au premier novembre 2005. Le précèdent locataire payait un loyer de 835 fr. Soit une majoration, lors du changement de locataire 365 fr. (plus de 40% de hausse). La régie justifie cette hausse par une prétendue adaptation aux loyers usuels du quartier. Le locataire après avoir consulté l'ASLOCA Fribourg, conteste le loyer initial en observant le délai de 30 jours **dès l'entrée en possession du logement et non dès la signature du bail**. En décembre 2005, la régie répond à l'avocat de l'ASLOCA: «… pour trouver une solution satisfaisant les deux parties, nous proposons de réduire le loyer avec effet au début du bail de 1200 fr. à 935 fr. par mois». Donc une réduction de 265 fr. par mois. Il a ainsi suffi d'une requête en justice et d'un échange de courrier pour économiser au locataire une somme considérable!

* * *

… et à Genève: 600 francs d'économie par mois

Des locataires d'un appartement de 2,5 pièces plus cuisine à la rue de Montbrillant à Genève ont obtenu, en contestant le loyer initial, une baisse de celui-ci de 600 francs par mois alors que le loyer de l'ancien locataire n'avait été augmenté que de 250 francs par mois.

Preuve une fois de plus qu'il possible d'obtenir un loyer inférieur au loyer de l'ancien locataire!

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, 3e étage, 1er et 3e lundis du mois dès 20h.
Romont, Café de l'Ange, 1er et 3e jeudis du mois de 19h à 20h.
Consultations en langue allemande:
Fribourg chaque 1er 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-Courtelary-Moutier
Secrétariat, Case 8, 2740 Moutier
tél. 032 493 42 27
Permanence téléphonique au 032 493 39 41,
Vendredi de 8h30 à 11h30
Les rendez-vous fixés à la permanence ont lieu le vendredi après-midi.
Possibilité de laisser un message sur répondeur le mardi

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

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

NEUCHATEL

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 pour les membres par téléphone ou sur rendez-vous (Heures d'ouvertures selon message sur le répondeur téléphonique)

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
rue des Mayennets 27, Case 15,
1951 Sion
Permanences:
Sion, Secrétariat, Mayennets 27
3e étage, Valérie Dussex, **lundi** de 14h à 17h30 sur rendez-vous,
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.
Mardi de 9h à 11h au 079 564 81 57
Martigny: consultations, rue de l'Hôtel-de-Ville 14, 1er étage, Valérie Dussex, Rita Théoduloz, sur rendez-vous, le **mardi** dès 18h30
tél. 027 322 92 49
(Courrier et administration: à Sion)
Monthey: Café du Valais, av. de la Gare 63, Adrien Morisod, le **mardi** sur rendez-vous **de 19h à 21h**,
tél. 024 471 17 01 ou 024 471 37 48
Brig: Rest. Diana, Kapuzinerstr. 23, Katja Schwery, 2e et 4e **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. lundi, mercredi et vendredi de 8h à 11h.

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
Carlo Sommaruga
Rue de Chantepoulet 13
Case postale 2184
1211 Genève 1
Tél. 022 732 50 20
Fax 022 732 50 22
asloca.romande@asloca.ch

Site internet
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
(+ frais de port 5 fr)

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

Imprimerie
Atar Roto Presse SA
Genève.

Les locataires hollandais résistent!

Le Woonbond en action

Manifestation de locataires contre l'abolition du contrôle des loyers (photo Indymédia)

De nombreux locataires néerlandais risquent de subir d'importantes hausses de loyer ces prochaines années. Car sous prétexte de rigueur financière, le gouvernement a coupé à la hache dans les allocations de logement. Et aboli le plafonnement des loyers!

Libéralisme et rigueur budgétaire sont désormais le credo du gouvernement des Pays-Bas en matière de politique du logement. La ministre hollandaise de l'habitat, Madame DEKKER, a introduit une politique du logement entièrement nouvelle. Elle sous-entend l'introduction de plus de libéralisme dans le secteur du logement, de même que dans la politique du prix des loyers. Madame DEKKER soutient fermement l'idéologie du libre marché et veut la renforcer dans le secteur locatif de Hollande.

Fin de la protection

Cette nouvelle politique s'appuie aussi sur la réglementation de l'Union Européenne relative à la limitation des déficits budgétaires de l'Etat. Un montant de 1,1 milliard d'euros sera retranché des allocations de logement pendant quatre ans. Cela représente 2 % de l'ensemble du budget national.

En Hollande, le bailleur est autorisé à augmenter le loyer une fois l'an. La hausse ne doit pas dépasser un pourcentage maximum fixé par la loi. Ce pourcentage va augmenter d'année en année pendant ces quatre prochaines années. D'autre part, la protection légale locative, consistant en un plafonnement des loyers, est abolie. Ce projet libéraliserait environ 20 % du parc immobilier locatif. Pour Madame DEKKER, le locataire pourra soit s'habituer aux loyers plus élevés, soit chercher un autre logement meilleur marché.

Le problème, pour les locataires, c'est que les logements moins chers ne sont guère disponibles. Actuellement, beaucoup de gens ont de grandes difficultés à obtenir un logement adéquat à un prix abordable dans les grandes villes telles qu'Amsterdam ou Utrecht.

Tous les défavorisés en difficulté

Les plus jeunes, les plus âgés et tous ceux qui ne peuvent se permettre l'achat d'une propriété devront faire face à des problèmes s'aggravant dans les années à venir. Pour une large majorité des locataires hollandais, les prochaines années se traduiront par d'importantes hausses de loyer. Beaucoup seront incapables de les payer. L'association hollandaise des locataires *Woonbond* est fermement opposée à la nouvelle politique locative du gouvernement.

Le directeur général du *Woonbond* a déclaré: «Durant ces deux dernières années, nous avons déjà engagé de nombreuses actions contre ces dangereux projets, telles que la grande manifestation de novembre 2004 et la manifestation de mars 2005 à La Haye. Notre protestation se poursuivra jusqu'à un changement de la situation et à l'obtention d'une solution juste.»

En dépit de cette large opposition au sein de la société, Madame DEKKER persiste, avec l'appui du gouvernement, à se cramponner à ses projets. Malgré cela, le *Woonbond* continue à se battre et tout n'est pas encore perdu. Après dix-huit mois de débat politique, Madame DEKKER n'a toujours pas obtenu le soutien entier et inconditionnel de la majorité du parlement.

Jacques-André Mayor

D'après un texte de R. van Genugten et K. de Jong, tiré de GLOBAL TENANT, août 2005.