

DROIT AU LOGEMENT

Le journal de l'ASLOCA



Photo: C. Vuille

JAB
1006 LAUSANNE
POSTCODE 1

DROIT AU LOGEMENT
JOURNAL DE L'ASLOCA
N° 181 / SEPTEMBRE 2007
TIRÉ A 88 000 EXEMPLAIRES

ASLOCA
FÉDÉRATION ROMANDE
RUE JEAN-JACQUES-CART 8
1006 LAUSANNE

**ELECTIONS!!
VOTEZ POUR LES
DEFENSEURS DES
LOCATAIRES**
Le 21 octobre

LE DOSSIER DU DAL
LES COOPÉRATIVES D'HABITATION ONT LE VENT EN POUPE

La meilleure manière d'avoir un bail à vie



par Carlo Sommaruga

Dans les agglomérations, la pénurie de logements est à son comble. Dans les sites touristiques, les résidences secondaires portent atteinte à un aménagement durable du territoire et elles écrasent le marché du logement pour les autochtones. L'acquisition par des non-résidents de logements en ville ou dans les lieux de villégiature resserre ainsi de manière évidente le marché local du logement. Que l'acquéreur non-résident soit suisse ou étranger.

Le Conseil fédéral propose de supprimer la Lex Koller qui limite l'accès aux non-résidents au marché de la propriété immobilière et d'adopter des mesurètes de remplacement.

Or, il est essentiel de disposer d'une loi solide qui protège chaque marché local de la pression exercée par l'acquisition de logements par des non-résidents. La proportion entre les résidences secondaires et le parc immobilier ainsi que la pénurie de logements sont deux critères indispensables pour une protection des marchés locaux du logement. La Lex Koller actuelle ne retient pas ces critères. Sur ce point elle est insuffisante.

Par la Lex Koller, le marché suisse du logement est protégé contre le placement de capitaux étrangers. Une suppression de cette barrière verrait affluer en Suisse des fonds importants. Non pour construire des logements, mais acquérir des immeubles locatifs très rentables. Cette déferlante de capitaux augmenterait d'abord le prix des immeubles puis les loyers. L'investissement à but lucratif dans le logement social devrait rester une des exceptions comme c'est le cas maintenant. Ce volet de la Lex Koller est donc primordial.

Rappelons aussi que la libre circulation des personnes participe à la crise du logement. Le nombre de nouveaux résidents venant s'installer dans les agglomérations pour occuper les emplois nouvellement créés dépasse largement le nombre de résident quittant la Suisse. La production de logement malheureusement ne suit pas la demande générée par ce solde migratoire important. Les tensions sociales en sont accentuées. Il est donc opportun de mettre sur pied des mesures d'accompagnement en matière de logement à la libre circulation des personnes analogues à celles protégeant le marché du travail. La discussion sur la Lex Koller est l'occasion d'aller dans ce sens.

L'ASLOCA participera au débat à Berne dans la ferme perspective de protéger le marché du logement et de favoriser la construction d'appartements à des prix accessibles au plus grands nombre.

SOMMAIRE:

SUISSE

PAGES 03: Foncia GECO récidive, l'ASLOCA va se fâcher

SUISSE ELECTIONS 2007

PAGES 04-05: Votez pour les défenseurs des locataires

DOSSIER DU DAL

PAGES 06-09: Les coopératives d'habitation, solution toujours d'actualité. Interview d'un coopérateur militant, Adriano Crameri

NEUCHÂTEL

PAGE 10: La gérance Fidimmobil tente d'intimider ses locataires

GENÈVE

PAGE 11: La Zurich Assurance invente le déménagement forcé

VAUD: INTERSECTIONS

PAGE 13: De meilleurs services pour les membres de l'ASLOCA

FRIBOURG

PAGE 14: Gare aux aléas de la sous-location

Foncia Geco et ses crocs

Par diverses interventions dans les médias ainsi que dans DAL n° 179 et 180, l'ASLOCA a dénoncé le procédé scandaleux de la gérance Foncia Geco qui se cache derrière un soi-disant mandat qualifié éhontément de privilège. Des contacts directs et par avocats interposés ont eu lieu entre l'ASLOCA et Foncia Geco. Lors des contacts au plus haut niveau, la direction de cette gérance a eu des paroles apaisantes et s'est engagée à mettre fin à la pratique contestée importée de France.



Rappelons que Foncia Geco oblige les locataires à la recherche d'un logement à signer un contrat de courtage intitulé «Mandat privilège». Ce papier

impose le paiement de 4% du loyer annuel à titre d'honoraires à la conclusion du bail pour l'un des appartements du parc géré par cette régie.

ATTAQUE CONTRE LES LOCATAIRES

Comble de la mauvaise foi, ce contrat est imposé même aux personnes ayant d'ores et déjà en vue un logement précis et dont le demandeur connaît toutes les données typologiques et financières. Ce contrat est une transaction couplée au sens de l'article 254 du Code des obligations. Il est donc nul et sans aucun effet. Les locataires ne sont pas tenus de payer les montants réclamés. Au cas où ils les ont payés, ils peuvent en obtenir le remboursement. Ce mode de faire est d'autant plus choquant que le coût administratif de la relocation d'un appartement fait partie intégrante des frais du bailleur et inclus dans le contrat de gérance liant le propriétaire et la régie. En d'autres termes, Foncia Geco se fait payer deux fois une prestation. Ce «Mandat privilège» n'est donc qu'une attaque directe à l'encontre des locataires.

On pouvait imaginer initialement une négligence de la direction de Foncia Geco dans la mise en œuvre de directives de vente agressive venues en droite ligne de France. Toutefois, la persistance du personnel à imposer la signature du contrat relève clairement d'une volonté de Foncia Geco de mépriser les locataires et de maintenir plantés les crocs

du profit sans l'ombre d'une volonté de lâcher prise malgré les engagements pris.

DEUX POIDS, DEUX MESURES

Mais l'hypocrisie pour réaliser des profits aussi abusifs que faciles - nécessaire pour maintenir la cote boursière de la société - n'a pas de limite. Ainsi, lorsque des locataires contestent devoir les honoraires, les diligents employés de cette régie répondent que tout est parfaitement légal. Mais lorsque l'ASLOCA intervient, alors la régie s'aplatit et renonce aux honoraires et les remboursent lorsqu'ils ont été payés.

L'ASLOCA romande a adressé à Foncia Geco une mise en demeure de mettre un terme définitif à tout contrat destiné à encaisser des fonds à la conclusion de contrat de bail. Si la mise en œuvre de cette transaction couplée n'est pas immédiatement stoppée, il faudra passer par une campagne d'information de dimension régionale dans l'ensemble de la presse.

Il est étonnant que les milieux immobiliers laissent cette régie pratiquer de la sorte alors qu'elle jette clairement un discrédit supplémentaire sur la profession.

Il serait donc opportun que la Fédération romande immobilière exige de Foncia Geco de rentrer ses crocs.

Carlo Sommaruga

Soutenez les candidats

Dans un mois, le peuple suisse suisses est appelé aux urnes pour renouveler le Parlement. Essentielles pour l'avancée des questions politiques de ces prochaines années, ces élections pèseront également lourd dans le dossier du logement. Il est donc fondamental que les défenseurs des locataires soient les plus nombreux possible à occuper un siège à Berne.

Malheureusement, le lobby des propriétaires est puissant, et «nos» parlementaires n'ont souvent pu que limiter les dégâts face à ses attaques.

C'est justement pour cela qu'il faut envoyer aux Chambres des femmes et des hommes capables d'inverser la tendance. Face aux efforts toujours plus nombreux

des propriétaires, qui veulent tirer profit de la tension sur le marché du logement, l'ASLOCA a besoin de relais solides et compétents au Parlement. D'abord pour contrer les atteintes aux droits des locataires, mais surtout pour améliorer les lois qui régissent aujourd'hui le bail. Les élus constituent une courroie de transmission essentielle à l'action de l'ASLOCA.

UN DOSSIER ARDU: LE DROIT DU BAIL

Car les choses bougent sur le front du bail. Après des années de blocage et l'abandon des projets de révision du droit du bail, la conseillère fédérale Doris Leuthard semble avoir enfin choisi la voie du dialogue. Chargée par le Conseil fédéral d'une révision de l'ordonnance sur le bail à loyer, la Ministre a déjà réuni les partenaires sociaux du bail.

Ce dossier est central pour les locataires suisses. Il s'agit de faire cesser les hausses des loyers qui dépassent déjà d'un tiers ceux des pays voisins.

Reste que le dialogue social, s'il évite le passage par les Chambres, ne peut se passer d'un appui politique sans faille. Si l'ASLOCA

a pu nouer des contacts intéressants avec la Fédération romande immobilière, ses homologues alémaniques sont bien moins disposés à chercher des solutions satisfaisantes pour tous. Et ces deux associations disposent de sérieux relais au Parlement.

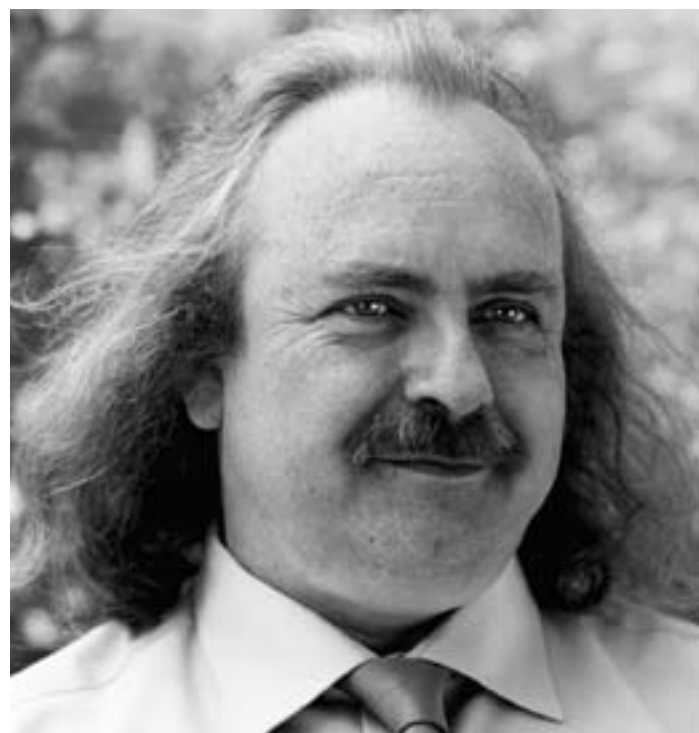
Un consensus favorable aux locataires ne sera possible que si l'ASLOCA peut compter sur un appui efficace aux Chambres. C'est la condition *sine qua non* pour que les locataires puissent faire valoir leurs droits. Allez ainsi soutenir dans l'urne (ou dans l'enveloppe désormais) les candidates et candidats présentés ici.

Mélanie Maillard

D'HABILES SÉNATEURS INVERSERONT LA TENDANCE



Alain Berset, Belfaux, né en 1972, conseiller aux Etats, président de l'ASLOCA romande et fribourgeoise, parti socialiste, **Votez liste 2 (Fribourg)**



Luc Recordon, Jouxten-Mezery, né en 1955, conseiller national, membre du comité ASLOCA-Lausanne, les Verts, **Votez liste 3 (Vaud)**

de l'ASLOCA

Avant de choisir vos candidates et candidats préférés aux élections du 21 octobre prochain, scrutez cette page: ces militants de l'ASLOCA méritent toute votre confiance! Nous vous recommandons de les inscrire sur la liste que vous allez glisser dans l'urne (uniquement ceux de votre canton bien entendu).

COMMENT VOTER?

- 1) Choisir une liste
- 2) Si les candidats proches de l'ASLOCA ne figurent pas sur la liste, les rajouter à la main
- 3) Cumuler les candidats de l'ASLOCA (les inscrire deux fois)
- 4) Ne pas dépasser le nombre maximum de sièges attribués au canton.



Anne Baehler Bech, Rieux (VD), née en 1956
Présidente du Grand Conseil, secrétaire générale ASLOCA-Vaud Les Verts, liste n° 3



Mariane Grobet Wellner, Genève, née en 1947
Députée au Grand Conseil, membre du Comité ASLOCA Genève, Parti Socialiste, liste n° 5



Carlo Sommaruga, Genève, né en 1959
Conseiller national, secrétaire général ASLOCA Romande, Parti socialiste, liste n° 5



Valérie Garbani, Neuchâtel, née en 1966,
Conseillère nationale, Comité de l'ASLOCA suisse, Parti socialiste, liste n° 33a femmes socialistes



Eric Voruz, Morges (VD), né en 1945
Syndic de Morges, membre du comité ASLOCA-Morges Parti socialiste vaudois, liste n° 5



Souhail Mouhanna, Genève, né en 1940,
professeur retraité, membre du Comité de l'ASLOCA Genève, solidaritéS, liste n° 9



Christian Grobet, Genève, né en 1942
Ancien conseiller d'Etat, vice-président de l'ASLOCA Genève, A Gauche Toute, liste n° 9



Christian Levrat, Vuadens (FR), né en 1970,
Conseiller national, membre du comité ASLOCA Fribourg Parti socialiste, liste n° 2



Luc Recordon, Jouxens-Mezery (VD), né en 1955
Conseiller national, membre du comité ASLOCA-Lausanne Les Verts, liste n° 3

Un bon vieux principe: partager pour se loger

En Suisse, le logement coopératif ne représente que 8,8% du parc des logements. La forte pénurie remarquée dans les agglomérations n'a pas empêché le ministre des finance Merz de geler l'aide à la construction. Voyons de plus près comment se déroule les projets de réalisations d'habitations coopératives, à Lausanne, Genève et Neuchâtel.

Si l'on demande à Adriano Cramer pour pourquoi il soutient sans relâche le mouvement des coopératives d'habitation, il explique qu'il existe trois manières d'habiter:

1) Vous êtes propriétaire: cela n'est pas à la portée de tout le monde; certes vous avez la liberté de peindre votre chambre à coucher en vert pomme. Mais il y a le risque de devoir vendre un jour votre bien, pour des raisons professionnelles (licenciement) ou privées (divorce). Cela implique souvent des pertes financières.

2) Vous êtes locataire. Vous avez des droits sur votre logement, mais il faut les faire valoir (l'ASLOCA est là pour cela). Si vous êtes trop querulant, la régie vous fait la vie dure. Parfois, de guerre lasse vous allez loger ailleurs. Si le propriétaire veut rentabiliser son immeuble, il rénove luxueusement et augmente votre loyer.

3) Vous êtes coopérateur: la meilleure solution selon Cramer. On a presque un bail à vie, et on peut partir sans perte (la coopérative rachète votre part et la revend au locataire suivant): "Il suffit de se tenir normalement, de participer à la vie de l'immeuble et personne ne vous met



à la porte pour augmenter la rentabilité. La coopérative sans but lucratif n'a pas d'intérêt à faire des bénéfices, ils doivent tous être réinvestis dans l'immeuble, personne ne se remplit les poches!"

PARTICIPATION, ÉCOLE DE LA SOLIDARITÉ

"Entrer en coopérative, poursuit Crameri, signifie que les membres locataires participent à la gestion de l'immeuble. C'est une question de motivation avant tout et de savoir choisir ensemble pour le bien commun. Cela s'apprend."

Et pratiquement? Fondée à La Chaux-de-Fonds en décembre 2001, la COLOMONT (coopérative logements montagnes neuchâteloises), a acheté un vieil immeuble rue des Sagnes 6, puis l'a rénové au standard Minergie. Dix appartements sont ainsi loués "à l'exclusion de toute intention spéculative" comme le précisent les statuts de la coopérative. Les premiers temps, Crameri gérait l'immeuble Sagnes 6 au quotidien, puis il a passé la main à une gérance. "Certains ont cru que c'en était fini de l'esprit coopératif. Or la gérance ne fait absolument pas ce qu'elle veut, les coopérateurs ont le dernier mot".

PARTS SOCIALES TOUT A FAIT ABORDABLES

Pour devenir coopérateur, la mise est raisonnable: il faut acquérir au moins une part sociale de 1'000 francs et s'acquitter d'une modeste finance d'inscription de 100 francs. Autre réalisation à l'actif de COLOMONT: l'immeuble Cernil Antoine 5-7 (en couverture du numéro). Lors de l'achat, plusieurs logements de cette bâtisse Art nouveau étaient encore



Une réalisation de COLOMONT, immeuble Minergie rue des Sagnes 6 à La Chaux-de-Fonds

habités: "Nous n'avons mis personne à la porte, La plupart des gens sont devenus coopérateurs. Même l'ancien propriétaire est encore là. Bon, il hésite encore à faire partie de la coopérative, mais je tente de le persuader", précise Crameri.

Bilan: dans les montagnes neuchâteloises, en quatre ans, 5 immeubles totalisant 60 appar-

tements ont été mis à disposition de coopérateurs. Adriano Crameri n'entend pas en rester là: "Dès que l'Etat prendra ses responsabilités et mettra à disposition, comme le demande une initiative cantonale soutenue par l'ASLOCA, des moyens financiers, les coopératives fleuriront."

Laurent Duvanel

UNE GARANTIE MAL CONCRETISÉE

La Confédération a pour mission de garantir à chaque habitant un logement adéquat (art. 108 de la Constitution fédérale).

Malgré la Loi fédérale sur le logement acceptée en 2003, les Chambres fédérales ont une fâcheuse tendance à ignorer cette garantie.

La politique financière restrictive de Hans Rudolf Merz, les pressions diverses exercées par les milieux de droite (proposition de supprimer l'Office fédéral du logement notamment) constituent pour les logements à loyer abordable une sorte d'épée de Damoclès. Et les coopératives sont les premières à en pâtir. (MO)

ADRIANO CRAMERI, MULTITALENTS

Originaire de Poschiavo (GR), Adriano Crameri, âgé de 66 ans, est un infatigable militant. Syndicaliste durant plus de 20 ans (SIB), il a toujours été du côté des plus faibles. En 1979, il crée l'Amicale des locataires, qui défend à Marin (NE) les droits de 210 locataires face à la puissante caisse de retraite de la Migros.

N'hésitant pas à recourir jusqu'au Tribunal fédéral, Crameri a gagné plusieurs combats pour cette association. Des années, il a été membre du comité de l'ASLOCA-Neuchâtel, et du comité de l'ASLOCA romande. Sans oublier ses fonctions de commissaire aux conciliations, sa carrière au Grand Conseil neuchâtelois et de nombreuses activités sportives. (LD)

Métamorphose sauce vaudoise

Relevant d'une large vision en vue de densifier l'agglomération urbaine, le projet «Métamorphose» entend remodeler la capitale vaudoise. Outre le renouvellement des infrastructures culturelles et sportives, ce sera l'occasion de construire de nombreux logements. Pourvu que cette généreuse idée ne s'enlise pas!

A Lausanne, en 2003-2004, suite à la démarche participative intitulée «Quartiers 21», bilan a été tiré: il faut construire 3'000 nouveaux logements. Le projet «Métamorphose» en est issu. Il s'inscrit dans un vaste mouvement de densification des zones urbaines.

NOUVEAUX TERRAINS POUR LE LOGEMENT

Visant à corriger un certain déséquilibre entre le centre et les autres zones de Lausanne, le projet remanie le paysage ur-

bain. Il rase un stade pour dégager de nouveaux terrains destinés au logement durable et à la construction d'un éco-quartier. Il reconstruit un nouveau stade au bord du lac, avec complexe immobilier, piscine olympique, boudrome couvert, bureaux, logements et activités commerciales.

Afin de renforcer l'attrait du nord urbain lausannois, la Municipalité souhaite également compléter le réseau urbain de transports publics en dotant

l'axe Beaulieu-Pontaise-Blécherette d'une ligne comparable à celle du M1 et du M2.

En avril 2007, la Municipalité a annoncé ainsi que «l'espace dégagé par l'actuel stade de la Pontaise et la redistribution des équipements sportifs du nord de la ville devrait libérer près de 22 hectares, propres à la création d'un quartier à haute valeur environnementale, autrement dit un éco-quartier. Il pourra accueillir 2000 habitants, mais également des activités économi-

ques et des équipements collectifs (salle multifonctionnelle sports – spectacles)». L'idée est de créer là une démarche participative. Il est certain que les coopératives d'habitation auront une belle carte à jouer. La concrétisation du projet «Métamorphose» s'étendra sur quinze ans environ.

LES COOPÉRATIVES POUSSENT PARTOUT

Cinq autres projets de logement coopératif sont également en cours: la coopérative Cité-Derrière à l'avenue Victor-Ruffy, Pra-Romand (60 habitations pour des personnes âgées), le Commuret (8 villas Minergie P), Pra-Gilliard (16 unités d'habitat groupé), Beaulieu (une centaine de logements pour personnes âgées), Beaumont (27 logements).

Ces nombreuses réalisations montrent que Lausanne tente de maintenir le cap sur du logement social propre à satisfaire les besoins les plus diversifiés.

Marc Oran



La CODHA joue la carte participative

Active à Genève depuis 1994, la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) rassemble des personnes souhaitant un type d'habitat convivial. Sans but lucratif, elle prône une autre qualité de vie, bref, un rapport différent au logement, basé sur la participation et la solidarité.

Idéalement, la participation commence dès la conception du projet. L'autogestion des immeubles permet aux habitants de définir un cadre de vie plus proche de leurs aspirations, modulable au gré de leurs besoins.

Les objectifs poursuivis sont de trois ordres:

1) sortir des immeubles du marché immobilier; les remettre en gestion aux habitants sous forme de bail associatif

2) garantir aux habitants un loyer correspondant aux coûts réels de l'immeuble

3) mettre en commun des expériences.

La CODHA permet de mettre en commun les compétences, de gagner en efficacité ainsi qu'en crédibilité. Cela permet d'éviter les difficultés que rencontrent individuellement les petites coopératives d'habitation: établir les statuts, concevoir un projet, réunir les fonds nécessaires, obtenir un financement bancaire, effectuer les démarches administratives.

Autant d'obstacles qui sont souvent décourageants. C'est pour réaliser plus vite des projets au bénéfice de toutes les personnes intéressées que la CODHA a été créée.

COMMENT ÇA MARCHE

Les membres coopérateurs prennent part aux décisions à raison d'une voix par personne. Toute personne adhérant aux buts de la CODHA peut devenir membre de la coopérative en souscrivant une ou plusieurs parts sociales. Elles sont remboursées lors de la démission d'un membre. Le montant d'une part sociale d'entrée a été fixé très bas, 100 francs, afin que chacun puisse adhérer. En 2006, la CODHA comptait 350 membres, dont 10 membres collectifs.

DÉFINIR, ACQUÉRIR PUIS GÉRER

La CODHA propose des projets à ses membres; les personnes intéressées forment alors un groupe de futurs habitants. Ensemble, et avec les conseils du comité, le groupe d'habitants imagine un type d'habitat et effectue les choix qui permettront d'établir le plan financier.

Les coopérateurs futurs habitants forment alors une «association d'habitants». Les fonds propres nécessaires à l'acquisition de l'immeuble sont apportés par les futurs habitants sous forme de parts sociales et de dépôts. Lors de la démission d'un membre habitant, ses fonds propres lui sont rendus et sont remplacés par ceux du nouvel arrivant.

La coopérative est propriétaire de l'immeuble. Elle est responsable de la gestion globale de l'opération (achat, banques, travaux, etc.) en étroite collaboration avec l'association des habitants. Le contrat de location de l'immeuble se fait entre la CODHA et l'association d'habitants sous forme de bail associatif. L'association signe ensuite un bail pour chaque appartement et prend en charge la gestion courante de l'immeuble.

L'autogestion implique la participation active des habitants-coopérateurs. Les compétences ainsi que les pouvoirs de décision doivent être autant que possible entre leurs mains. Le rôle de l'administration, réduite au minimum, consiste à assurer une large transparence.

Marc Oran

QU'EST-CE QU'UN MAÎTRE D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE?

Une collaboration active entre les pouvoirs publics et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique est un des moyens pour construire et mettre sur le marché des logements de qualité à loyer abordable.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOP) sont les coopératives, les fondations, les organisations ou les associations qui, statutairement, ont pour but d'offrir des logements bon marché et interdisent la distribution de bénéfices.

Ainsi une coopérative ne peut demander une aide fédérale que si elle est membre de l'une des organisations faîtières reconnues. L'organisation faîtière principale est l'Association suisse pour l'habitat (ASH) qui publie quatre fois par année une revue intitulée Habitation.

Avec le soutien de la Confédération, ces trois organisations faîtières administrent ensemble la coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) et la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Chaque organisme prête à taux avantageux aux MOP une partie des fonds nécessaires pour construire. Mais ce n'est pas une aide au financement initial (qui restent les fameux "fonds propres" qu'une coopérative doit réunir pour obtenir des prêts bancaires), c'est une aide complémentaire.

Les MOP représentent en Suisse un parc immobilier de plus de 270'000 logements soit quelque 8,8% du marché national. Cette proportion atteint les 20% à Bienne ou à Zurich où la politique du logement constitue une priorité. Les grandes communes sont en général les plus ferventes partisans du logement sans but lucratif et partant, des sociétés coopératives d'habitation (SCH). Celles-ci sont les partenaires privilégiés des communes et obtiennent souvent des terrains à bâtir en droit de superficie. (MO)

Grosse ficelle de la gérance Fidimmobil

Lorsque le bailleur exécute des travaux à plus-value dans un immeuble, il ne peut envoyer de hausse de loyer qu'une fois les travaux achevés et à condition qu'il détienne les pièces justificatives correspondantes. La hausse doit être notifiée sur formule officielle et ne peut prendre effet que pour la prochaine échéance du bail.



(Photo: CV)

Dès la fin d'un chantier de rénovation, la hausse de loyer vous guette!

Ces principes sont connus de toute gérance qui se respecte. Or, pour la gérance Fidimmobil, cette leçon de droit ne vaut pas un fromage. Les travaux de rénovation d'un immeuble touchant à leur fin, le responsable du dossier a utilisé une autre stratégie à laquelle de valeureux locataires ont résisté.

Le 23 janvier, il a envoyé pour signature un nouveau bail avec un loyer majoré de 330 francs et une entrée en vigueur au 1^{er} février déjà. Le nouveau loyer était bien évidemment payable dès cette date.

A ceux qui s'étonnaient de ce procédé, la gérance a répondu

que les paramètres légaux permettaient une augmentation de loyer bien supérieure à celle calculée, mais que celle-ci avait été modérée «au vu de l'ancienneté des locataires». On les invitait encore une fois à retourner rapidement, «dans leur intérêt», les documents signés, ce que les locataires ont refusé.

MENACES TÉLÉPHONIQUES

Ce refus leur a valu une valse de téléphones tant à leur domicile qu'à leur adresse professionnelle. Le message était clair: si le nouveau contrat n'était pas signé, le loyer serait augmenté d'un montant bien plus élevé.

DES MENACES

ON EN VIENT AUX EXCUSES

Cette tentative d'intimidation ayant également échoué, le gérant s'est résigné à utiliser la formule officielle obligatoire. Le 10 avril, il a notifié une hausse de 471 francs nettement supérieure à celle initialement demandée, avec entrée en vigueur rétroactive au 1^{er} janvier! A l'audience de conciliation, une locataire a parlé de harcèlement et de menaces. Ce n'étaient pas des menaces, a répondu le gérant en s'excusant ... ben voyons.

720 FRANCS

PAR AN DE GAGNÉ

Il n'est pas difficile de deviner que l'application bien comprise des critères légaux a permis de fixer les loyers à un niveau inférieur à celui figurant sur la première proposition de contrat.

Ainsi, la hausse litigieuse a été ramenée à 270 francs et l'entrée en vigueur reportée au 1^{er} octobre prochain. A noter que si le gérant avait utilisé tout de suite la formule officielle obligatoire, il aurait pu augmenter les loyers pour le 1^{er} juillet. Sans doute se consolera-t-il avec les loyers de ceux qui n'ont pas fait preuve d'une si grande résistance.

Marie-Claire Jeanprêtre Pittet

Pas de congé pour relouer plus cher

Depuis quelques années, certains bailleurs peu scrupuleux notifient des congés plutôt qu'une hausse de loyer lorsqu'à leur goût le loyer n'est pas suffisamment élevé. La Zurich Assurance n'hésite désormais plus à proposer à ses locataires d'aller loger à des tarifs inacceptables dans des immeubles pas encore terminés, histoire de relouer les logements ainsi libérés plus cher au locataire suivant.

Comment gagner toujours plus d'argent? En faisant pression sur les locataires pardi, au moyen de hausses de loyer destinées à faire déménager. La Zurich Assurance appartient au groupe Zurich Financial Services qui a réalisé au premier trimestre 2007 un bénéfice net de plus de 2 milliards de francs. Elle est membre du club de ces grippe-sous.

DES LOCATAIRES SOIGNEUSEMENT SELECTIONNES

L'ASLOCA a constaté que ce type de congés s'adresse à une catégorie de locataires bien particulière. Selon la porte-parole du Groupe Zurich, «seuls les locataires avec une situation financière stable sont concernés» (*L'Hebdo* du 5 juillet 2007). Entendez par là des personnes le plus souvent âgées et en général au bénéfice de rentes AVS ou AI. Certains sont locataires de leur logement depuis plus de 50 ans.

Le Tribunal Fédéral a malheureusement admis qu'un bailleur puisse relouer l'appartement plus cher à un tiers dans un arrêt du 22 février 1994 (ATF 120 II 105): «Le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus

élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit - hormis le cas d'une éventuelle attitude contradictoire de l'intéressé».

On peut regretter que le fait qu'un assureur aux bénéfices indécents résilie le bail d'un rentier AVS (payant un loyer depuis parfois un demi-siècle) ne soit pas considéré comme ayant une attitude abusive ou contradictoire.

Le Tribunal fédéral a tout de même posé un garde-fou: Le but ne doit pas être une augmentation du loyer (du locataire en place) et le nouveau loyer ne doit pas être abusif. Le bailleur doit indiquer le nouveau loyer qu'il entend obtenir et démontrer qu'il n'est pas abusif.

CONGE ANNULE PAR LE TRIBUNAL

Sur ce dernier point une locataire genevoise a obtenu gain de cause avec l'aide de l'ASLOCA. Le congé a été annulé car la Zurich n'est pas parvenue à prouver que les loyers du marché sont aussi élevés que le loyer qu'elle tente d'imposer. Aucun des six exemples de loyers comparatifs fournis par la bailleuse n'a été jugé satisfaisant et les statistiques cantonales sur les loyers n'ont été d'aucun secours au bailleur. Autant dire que le nouveau loyer demandé était

tout à fait abusif. La ténacité de la locataire a ainsi payé.

LA ZURICH PERSISTE: NOUVELLE METHODE

Désormais, les congés sont assortis d'une prétendue proposition de relogement dans un immeuble en construction, à un loyer qu'elle sait inabordable pour les locataires concernés. Ils sont donc contraints de refuser la proposition avant la première audience de conciliation, et avant même de connaître le nouveau loyer que la Zurich entend appliquer à leur logement. Bien entendu, il s'agit là également de faire pression sur les locataires pour qu'ils acceptent une hausse de loyer injustifiée pour leur propre logement... précisément ce que le Tribunal fédéral interdit!

Thierry Sticher



Squatter ne veut pas dire profiter

Que n'a-t-on pas entendu cet été au moment de l'évacuation du squat Rhino! Ces squatters étaient des profiteurs ne payant pas de loyer. Il est donc opportun de rappeler quelques éléments de ce dossier.

- A Rhino, il n'y aura pas de projet de logement social. Après 5 ans de location, les logements rénovés pourront être reloués entre 3'000 et 3'500 francs par mois pour un cinq pièces, comme dans l'immeuble des Rues Basses où est logée la FNAC.

- A Rhino, il n'y aura pas d'obligation d'un taux d'occupation minimum des logements. Des cadres célibataires biens rémunérés de multinationales pourront donc se retrouver locataires de logements spacieux jusqu'ici occupés à raison d'une personne par pièce.

- Les habitants de Rhino ont investi des centaines de milliers de francs dans l'entretien des bâtiments négligés par le propriétaire et ont saisi le Tribunal des baux et loyers pour faire constater qu'avec cet entretien depuis 18 ans, il y avait eu conclusion d'un bail tacite.

- L'attente du jugement du Tribunal des baux et loyers et du Tribunal de première instance aurait permis que la justice se prononce et que l'évacuation se déroule en toute sérénité, mais cela aurait montré à une encablure des élections judiciaires la faille du procureur général lors de la première tentative d'évacuation contestée

par le Tribunal administratif et le Tribunal fédéral.

Rappelons que grâce à l'action des squatters, dans nombre d'immeubles vides, les rénovations ont abouti au maintien de logements bon marché aujourd'hui loués à des familles modestes.

La défense de la propriété immobilière invoquée contre Rhino, c'est privilégier, par la ruse, le profit immédiat d'un bailleur contre le prononcé serein de la justice.

Marc Oran



LA GÉRANCE IMMOBILIÈRE MUNICIPALE À NOUVEAU TANCÉE PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Le Tribunal administratif (TA) du canton de Genève vient à nouveau de remettre à l'ordre la Gérance immobilière municipale (GIM) dans un arrêt du 31 juillet 2007 (après l'affaire des rentiers de l'Office cantonal des personnes âgées OCPA, voir DAL 175, p.11).

Cette nouvelle pratique de la GIM consiste à réduire l'aide personnalisée pour les personnes qui sont en sous-occupation de leur logement, selon le règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève.

Le règlement précise de manière claire que l'aide personnalisée pour les pièces excédentaires n'est plus accordée que lorsque le nombre de personnes habitant le logement diminue en cours de location. Malgré cela, la GIM a supprimé l'aide excédentaire pour tous les locataires, même ceux qui ont toujours été seul dans leur appartement de 3 pièces.

Ainsi, au 1^{er} janvier 2006, la GIM a entièrement supprimé l'aide personnalisée de 754 francs par

mois (!) au motif que le locataire touchait des prestations de l'OCPA.

A la suite d'un arrêt de principe du TA rendu le 2 mai 2006, la GIM a dû rendre une nouvelle décision pour rétablir l'aide personnalisée. Le comble: au lieu de la rétablir entièrement, la GIM l'a fixée seulement à 335 francs le 9 novembre 2006. Après avoir réclamé en vain, le locataire a été contraint de saisir le TA avec l'aide de l'ASLOCA en février 2007.

L'arrêt du TA du 31 juillet 2007 est limpide: le texte du règlement de la Ville de Genève «est clair et ne laisse aucun espace à l'interprétation: l'aide personnalisée pour les pièces excédentaires ne peut être retirée que si le nombre de personnes habitant le logement diminue pendant la durée de la location. Si ce nombre reste stable, cette disposition ne peut être appliquée». Nous avons bien entendu demandé à la Gérance immobilière municipale de rectifier également tous les cas similaires. François Zutter

Souplesse et mobilité au service des usagers

Faciliter l'accès des locataires au conseil juridique: tel est l'objectif de l'ASLOCA Intersections, qui regroupe sous une même structure la consultation juridique pour trois sections de l'ASLOCA-Vaud: Lausanne, Morges et Renens.

Désormais, les trois sections de l'agglomération lausannoise consacrent un million de francs pour accueillir les locataires et leur fournir un conseil spécialisé, tous les jours ouvrables et certains soirs de la semaine, tout en leur donnant le choix du lieu de la consultation. Concrètement, les membres des trois sections peuvent ainsi se rendre indifféremment dans l'un des trois lieux de consultation.

En combinant sur les différents lieux le système de la permanence avec celui des consultations

sur rendez-vous, les consultations en journée et celles en soirée, il s'agit de mieux répondre à la demande des locataires. Cette accessibilité repose en bonne partie sur la souplesse et la mobilité des consultants et des téléphonistes-réceptionnistes, tous basés à Lausanne, mais travaillant pour les trois lieux.

COORDINATION PRÉCISE DES AGENDAS

Chaque consultant professionnel dispose de sa place de travail dans les bureaux de Lausanne, mais est appelé à donner

également des consultations à Morges et à Renens. C'est ainsi que les habitués d'André Guex, consultant à Renens depuis de longues années, peuvent continuer à le consulter à Renens, mais également à Lausanne. Didier Vittoz assure les consultations professionnelles à Morges, tout en étant présent également à Lausanne.

Les autres consultants professionnels, Silvia Diaz, Roxana Guignard, Nicole Tille, Anne-Marie Krauss, Jacques-André Mayor et Sébastien Theisen assurent la consultation à Lausanne ainsi que le remplacement de leurs collègues à Morges et à Renens.

La coordination des différents agendas personnels et des différents lieux est un point central de l'organisation de cette

nouvelle structure. Le locataire qui prend rendez-vous par téléphone a également intérêt à noter soigneusement le lieu de son rendez-vous, ou à nous téléphoner en cas de doute, pour savoir où se trouve le consultant qui l'attend.

BIENTOT DU NOUVEAU LE MERCREDI SOIR

Dès le mois de novembre 2007, une consultation sera ouverte le mercredi soir à Lausanne. Elle viendra compléter les consultations du lundi soir à Morges et du mardi soir à Renens. Les consultations du soir sont données essentiellement par des consultants bénévoles, avec un encadrement de personnes expérimentées ou de consultants professionnels.

Outre sa consultation juridique, l'ASLOCA Intersections répond également aux demandes d'assistance lors des audiences de la commission de conciliation et lors d'états des lieux.

S'il est trop tôt pour tirer un bilan de l'expérience, une chose est certaine, les demandes des locataires assaillent le central téléphonique de la nouvelle structure!

Anne-Marie Krauss



La sous-location sport dangereux

Votre bailleur, pour autant que vous le lui fassiez savoir, ne peut pratiquement pas vous empêcher de sous-louer votre appartement. Donc, pour une fois le danger vient de vous-même. Par la sous-location vous devenez *de facto* un bailleur avec ses droits et devoirs. Comme vous n'avez, en général, ni les connaissances ni le sans-gêne des bailleurs professionnels, le risque est grand. Petite histoire vraie pour illustrer le propos.



(interfoto)

Si vous sous-louez à plusieurs personnes, prenez quelques précautions...

Amoureuse de son trois pièces en ville de Fribourg, Olivia doit s'absenter pour une longue période. En décidant de sous-louer son appartement, elle pense pouvoir le retrouver lorsque son travail la ramènera dans notre ville. Elle trouve donc deux étudiants désireux d'habiter un logement déjà meublé et pas trop cher.

UN CONTRAT ORAL EST CERTES VALABLE...

Elle commet une première erreur en ne leur faisant signer aucun bail. Pas grave me direz-

vous, puisqu'un bail peut très bien être oral. Oui, mais... dans ce cas, les conséquences seront graves, comme on va le voir.

Deuxième erreur: pour simplifier le paiement du loyer, seul un des deux sous-locataires verse l'entier du loyer sur le compte d'Olivia. Le deuxième, une sorte de sous-sous-locataire, paye sa part du loyer à son colocataire.

Lorsque le sous-sous-locataire décide de quitter l'appartement, les choses se gâtent pour Olivia,

car l'étudiant qui continue à occuper l'appartement refuse de payer la part de son colocataire. Après avoir pris conseil auprès de notre consultation, elle met le locataire sortant en demeure de lui verser la moitié du loyer jusqu'au prochain terme légal.

**PAYEMENT DU LOYER:
LE CRITÈRE DÉTERMINANT**
Deux semaines après, elle revient à la consultation avec une lettre d'un avocat de l'ASLOCA (!) qui l'enjoint de cesser d'importuner son client qui ne lui doit rien. Olivia n'y comprend plus rien.

L'analyse du cas montre qu'elle n'a pas expliqué le système de paiement du loyer, qui était déterminant, au premier consultant. En effet, formellement il n'y a qu'un sous-locataire, le bail oral étant «conclu» par le paiement du loyer. Pour cette raison, on peut considérer cette sous-sous-location comme la location d'une chambre meublée, soumise à une dédite de 15 jours seulement (art. 266 CO).

L'observation de l'avocat est donc exacte: puisqu'il n'existe pas de relation directe (par le paiement du loyer) et donc de bail, entre la locataire principale et le sous-sous-locataire, celui-ci ne lui doit rien. Tout au plus pourrait-il être inquiété par le sous-locataire, responsable de l'entier du loyer vis-à-vis de la locataire principale.

OLIVIA RISQUE GROS

Ainsi, Olivia ne peut se retourner que contre le sous-locataire qui lui versait le loyer. Et en attendant la fin de la procédure, elle devra payer la part de loyer manquante si elle ne veut pas être expulsée et perdre son appartement.

Vous comprenez maintenant pourquoi la sous-location est dangereuse. En droit du bail comme en sport, une pratique intensive sans entraînement comporte de gros risques.

Jean-Marc Boéchat

PERMANENCES ASLOCA

FRIBOURG

ASLOCA-FRIBOURG
CASE 304, 1680 ROMONT
T: 0848 818 800

Permanence téléphonique
lundi et jeudi: 8h30-11h00
lundi, mardi et jeudi: 13h15-16h15

Consultations
sur rendez-vous uniquement

Permanences sans rendez-vous

Fribourg

Hôpital des Bourgeois
rue de l'Hôpital 2
mercredi: 19h-20h

Bulle

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

Estavayer-le-lac

Café-restaurant du New-Port
2^e jeudi du mois: dès 20h

Romont

Café de l'Ange
1^{er} et 3^e jeudis du mois: 19h-20h

Permanences en allemand
sans rendez-vous

Fribourg

Hôpital des Bourgeois
rue de l'Hôpital 2
1^{er} et 3^e jeudi du mois: 19h-20h

GENÈVE

ASLOCA-GENÈVE
RUE DU LAC 12
1207 GENÈVE
T: 022 716 18 00 / F: 022 716 18 05
asloca.geneve@asloca.ch

Permanence sans rendez-vous
lundi-jeudi: 17h-18h
vendredi: 12h30-13h30

Consultations

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

JURA

ASLOCA-JURA
CASE 46
2800 DELÉMONT 1
T: 032 422 74 58

Permanence téléphonique
jeudi: 17h-19h
vendredi: 13h30-15h

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

JURA BERNOIS & BIENNE

ASLOCA-COURTELARY-MOUTIER
CASE 8
2740 MOUTIER
T: 032 493 42 27

Permanence téléphonique
vendredi: 8h30-11h30
T: 032 493 39 41
Possibilité de laisser un message sur répondeur le mardi.
Consultations sur rendez-vous uniquement le vendredi après-midi

JURA BERNOIS & BIENNE (SUITE)

ASLOCA-BIENNE c/o
ASLOCA CANTON DE BERNE
CASE POSTALE
3000 BERNE 23

Consultations
sur rendez-vous uniquement
T: 0848 844 844
Bâtiment UNIA
route de Morat 33 / 3^e étage
mardi et jeudi: 15h-18h

NEUCHÂTEL

ASLOCA-NEUCHÂTEL
RUE DES TERREAUX 1
2000 NEUCHÂTEL
T: 032 724 54 24 / F: 032 724 37 26
aslocane@bluewin.ch

Consultations
Neuchâtel
sur rendez-vous ou par téléphone
La Chaux-de-Fonds
sur rendez-vous uniquement
rue Jardinière 71, Case 35
2301 La Chaux-de-Fonds
T: 032 913 46 86 / F: 032 914 16 26

VALAIS

ASLOCA-VALAIS
RUE DES MAYENNETS 27
CASE 15
1951 SION

Permanence téléphonique
lundi: 9h-11h
jeudi: 9h-11h et 14h-17h
T: 027 322 92 49
mardi: 9h-11h (T: 079 564 81 57)

Consultations
sur rendez-vous uniquement
Sion

Mayennets 27 / 3^e étage
lundi: 14h-17h30
mercredi: 18h30-20h
Martigny
rue de l'Hôtel-de-Ville 14 / 1^{er} étage
mardi: dès 18h30
T: 027 322 92 49

Monthey
Café du Valais, av. de la Gare 63
mardi: 19h-21h
T: 024 471 17 01 / 024 471 37 48

Brig
Restaurant Diana
Alte Simplonerstrasse
2^e et 4^e lundi du mois: 18h-20h
T: 027 923 36 91

VAUD

ASLOCA-BROYE VAUDOIS
ROUTE DE MOUDON 10
1522 LUCENS
T: 021 906 60 45 / F: 021 906 60 45

Permanence téléphonique
lundi, mercredi, vendredi: 8h-11h
Consultations
sur rendez-vous uniquement

ASLOCA-LAUSANNE
RUE JEAN-JACQUES CART 8
1006 LAUSANNE
T: 021 617 10 07 / F: 021 617 11 48

ASLOCA-MORGES
RUE DE LA GARE 3
CASE 24
1110 MORGES 1
T: 021 802 23 40

ASLOCA-RENENS
RUE DE LAUSANNE 31B
1020 RENENS
T: 021 635 29 52

SERVICE DE CONSULTATION JURIDIQUE DE LAUSANNE, MORGES ET RENENS

T: 021 617 10 07
Permanence téléphonique
lundi-jeudi: 9h-12h et 13h30-16h30
vendredi: 9h-12h et 15h-16h30

Permanences sans rendez-vous
Lausanne lundi, 16h-17h30 et vendredi, 10h-11h30
Morges mardi de 18h30-20h

Consultations sur rendez-vous
Lausanne lundi-vendredi
Morges mardi matin et jeudi matin
Renens lundi soir, mardi après-midi et jeudi après-midi

ASLOCA-MONTREUX-EST VAUDOIS
CASE 1024, 1820 MONTREUX
T: 021 962 78 66 / F: 021 962 78 68

Consultations
Aigle
sur rendez-vous uniquement
Hôtel de Ville, jeudi: 8h30-11h
Montreux
sur rendez-vous uniquement
avenue des Alpes 18
lundi, mardi, mercredi et vendredi:
le matin de 8h30 à 12h00 ainsi que
mardi soir de chaque 1^{er} mois de
18h30 à 19h30

VAUD (SUITE)

ASLOCA-NORD VAUDOIS
RUE DES PÊCHEURS 8
CASE 92
1401 YVERDON-LES-BAINS
T: 024 426 10 66 / F: 024 423 69 03

Permanence téléphonique
jeudi et vendredi: 14h-17h

Consultations sur rendez-vous uniquement

Yverdon-les-Bains
rue des Pêcheurs 8
(entrée: Centre social St-Roch)
lundi: 8h-12h, 14h-18h, 19h30-21h

ASLOCA-LA CÔTE
LES PLANTAZ 13A
1260 NYON
T: 022 361 32 42

Permanence téléphonique
lundi, mardi et jeudi: 8h15-10h15
mardi et jeudi: 15h-17h

Consultations
sur rendez-vous uniquement
Nyon

Les Plantaz 13a (Gais-Logis)
Rolle
avenue du Général Guisan 32
lundi: après-midi

ASLOCA-VEVEY-LA TOUR-DE-PEILZ
CASE 38
1800 VEVEY
T: 021 922 79 62 / F: 021 922 53 62

Consultations sans rendez-vous
rue du Simplon 40
lundi: 18h-20h et jeudi: 17h-19h
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

ASLOCA-VAUD
RUE JEAN-JACQUES CART 8
1006 LAUSANNE
T: 021 617 50 36 / F: 021 617 11 48

ASLOCA ROMANDE

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
RUE DE CHANTEPOULET 13
CASE 2184
1211 GENÈVE 1
T: 022 732 50 20 / F: 022 732 50 22
E: asloca.romande@asloca.ch

L'ASLOCA INTERSECTIONS
consultation juridique de Lausanne, Morges et Renens
recherche pour sa future permanence du mercredi soir à Lausanne des

consultantes et consultants bénévoles

Merci d'envoyer votre dossier avec les documents usuels à:
ASLOCA, à l'att. de Didier Vittoz,
rue J.-J. Cart 8, C.P. 56, 1001 Lausanne
Renseignements auprès d'Anne-Marie Krauss ou
Didier Vittoz au 021/617.10.07



DROIT AU LOGEMENT
paraît cinq fois par année
Editeur ASLOCA
rue Jean-Jacques-Cart 8, 1006 Lausanne
Rédacteur responsable Laurent Duvanel
case postale 3115, 2305 La Chaux-de-Fonds
e-mail: lduvanel@bluewin.ch
Diffusion Membres des sections de l'ASLOCA
Romande et abonnés. Abonnement 13 CHF / an
Système graphique A. Ruiz & S. Delgado
Imprimerie St Paul, Fribourg

Hommage à Elzingre

On ne dira jamais assez que le vélo est un sport dangereux: le dessinateur et caricaturiste Jean-Marc Elzingre en a fait il y a quelques semaines l'expérience fatale: il est mort d'un coup, juché sur sa selle.

Sans avertir, ce solitaire nous a quitté alors que ses dessins sont exposés à Cernier (NE), qu'il allait publier un livre, bref qu'il avait plein de projets. Il nous laisse seuls, en manque de son humour ravageur, de son trait de crayon au deuxième, au troisième, au quinzième degré.

Après avoir appris le métier de typographe, Elzingre avait commencé sa carrière de caricaturiste au quotidien neuchâtelois *L'Impartial* ayant, de son propre aveu, "cassé les pieds au rédacteur en chef de l'époque, Gil Baillod". Les lecteurs de *Droit au Logement* ont apprécié ses dessins pendant une douzaine d'année. La rédaction s'associe au chagrin de sa femme et ses enfants. Et voici deux dessins, du meilleur Elzingre, pour continuer à faire rire nos neurones. Merci l'ami et adieu.

Laurent Duvanel

