

# Droit au logement

Le journal  
de l'Asloca

n° 262 SEPTEMBRE 2023

## Spécial élections

Sept candidat·e·s  
soutenu·e·s par  
l'ASLOCA

–

### Fribourg

Charges fantaisie!

–

### Genève

Référendum au  
PAV



## SOMMAIRE



Spécial élections fédérales. © DR

5

### LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3

#### SUISSE

Les enjeux des élections fédérales p.4

#### CANDIDAT·E·S

Sept candidat·e·s soutenu·e·s par l'ASLOCA pp.5-7

#### SUISSE

Un double référendum est lancé pp.8-9

#### FRIBOURG

Hausse de charges fantaisiste p.10

#### GENÈVE

Spéculation et référendum au PAV p.11

#### NEUCHÂTEL

Une tempête qui fait mal p.12

#### VAUD

Arnaques via les besoins propres p.13

#### VOS DROITS

Se défendre en cas de hausse p.14

#### CONSULTATIONS DE L'ASLOCA p.15

#### BRÈVES p.16



Le PAV à Genève © Olivier Riethauser

1 1

Couverture: Palais fédéral | Image Keystone

## ÉDITO



STÉPHANE HERZOG  
Rédacteur en chef  
Droit au logement

### Le moment crucial des élections

Le temps des élections est proche. L'ASLOCA est dans les starting-blocks. Dans ce numéro Spécial élections fédérales, sept hommes et femmes dont le parcours a démontré leur ardeur à défendre les locataires s'expriment sur leurs idées en la matière. Les sujets sont nombreux et cruciaux, dans un contexte général de hausse des coûts. Les notions de besoin propre, de sous-location, les hausses de charges et de loyers sont au cœur des débats. Ce Spécial élections permet de comprendre les positions de l'ASLOCA. C'est, à n'en point douter, un moment clef pour les locataires suisses. Il faut aller voter!

Comme de juste, ce numéro donne aussi la parole aux sections romandes de l'ASLOCA. A Genève, une bataille fait rage autour du quartier en devenir qu'est le PAV, une zone industrielle prévue pour accueillir 12 000 logements d'ici 2060. La droite veut doubler la proportion d'appartements en propriété par étages au détriment du locatif. L'ASLOCA s'y oppose catégoriquement. Elle a lancé un référendum contre ce qu'elle considère comme une prise en otage de terrains en mains publiques.

A Fribourg, une famille a dû se battre contre des hausses de charges fantaisistes. A Lausanne, les dossiers de reprise d'appartements par des bailleurs pour besoin propre font florès. L'ASLOCA défend évidemment les locataires dans ces situations. A La Chaux-de-Fonds, touchée par une tempête, les locataires doivent suivre pas à pas les démarches nécessaires liées à la rénovation de leur logement.

Enfin, la chronique juridique de ce numéro présente les différentes approches pour contester une hausse de loyer. Le droit existe pour qu'on s'en serve. Bonne lecture!

## LE MESSAGE DE L'ASLOCA

par CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

**L**e 22 octobre prochain auront lieu les élections pour la 52<sup>e</sup> législature de l'Assemblée fédérale suisse. Les citoyennes et citoyens suisses éliront leurs représentants au Parlement. Il s'agit de renouveler les 200 sièges du Conseil national et 45 des 46 sièges du Conseil des Etats. C'est le moment d'exprimer son opinion, son ras-le-bol même, à l'égard de la majorité actuelle, constituée des partis de droite, qui défend les intérêts des puissants et de l'argent.

Les discussions entre amis ou collègues de travail sur les hausses de loyer abusives et l'explosion des primes d'assurance maladie permettent de réfléchir aux problèmes que posent ces sujets brûlants. Rappelons que les décisions en matière de droit du bail, de droit du travail ou encore d'assurances sociales se prennent au Parlement fédéral. Pour influencer sur ces dernières, l'ASLOCA appelle tous ses membres à participer à l'orientation du prochain Parlement. L'objectif est simple. Il s'agit de faire pencher la balance du bon côté afin de constituer un Parlement qui sera le plus attentif possible aux intérêts des locataires, mais aussi aux droits des salariés, des assurés et des retraités. Pour favoriser ce mouvement, il est indispensable que l'ensemble des locataires – qui sont majoritaires dans notre pays – exercent leur droit de vote. L'abstention ne résout rien. Au contraire, elle permet de perpétuer le mépris de la majorité actuelle du Parlement fédéral à l'égard des locataires qui, depuis quatre ans, s'emploie notamment à démolir le droit du bail en vigueur.

Voter et faire voter, c'est donc le devoir de chaque locataire. Autant que faire se peut, il faut convaincre son entourage de l'importance de participer aux élections fédérales. Et amener ses proches à faire le choix électoral non sur une base idéologique, mais en tenant compte de l'intérêt de l'ensemble des locataires, des salariés et des retraités. Pour que le vote de chacun et chacune puisse peser, il faut voter de manière efficace et éclairée. Au Conseil national, il s'agit de choisir et de glisser dans l'urne ou dans l'enveloppe électorale la liste d'un parti qui s'engage clairement pour les droits des locataires. Qui sont ces partis? Lors de la dernière législature ce sont les socialistes, les Vert-e-s, le POP qui au Parlement fédéral ont régulièrement soutenu les positions de l'ASLOCA. Ce sont ces formations qui se sont battues au cours des quatre dernières années au sein des commissions parlementaires et en plénière, pour éviter le démantèlement des droits des locataires.

En plus de choisir la bonne liste, il est possible de favoriser les candidates et candidats issu-e-s des rangs de l'ASLOCA. Pour ce faire, il faut en priorité choisir la liste sur laquelle elles et ils sont inscrit-e-s. Vous pouvez ensuite doubler leur nom si cela n'est pas déjà fait. Attention à bien respecter le nombre maximum de noms par liste. S'il le faut, n'hésitez pas à biffer un nom et à doubler le nom d'une candidate ou d'un candidat de l'ASLOCA.

Pour le Conseil des Etats, les choses sont plus personnelles. En effet, il s'agit d'élire deux représentant-e-s par canton. C'est donc le profil de la candidate ou du candidat qui est déterminant. Or ce sont les élu-e-s de tous les partis de droite qui sont les auteurs des attaques contre les droits des locataires. Aucun vote ne doit leur être donné. Ce sont les personnes issues des rangs de l'ASLOCA qui doivent être choisies. Si dans votre canton il n'y a pas de candidat de l'ASLOCA au Conseil des Etats, l'élection de personnalités socialistes et vertes favorise la défense des locataires au sein de la chambre haute. Cela est essentiel dans une chambre du Parlement qui est aujourd'hui largement dominée par les partis bourgeois.

Alors vous l'aurez compris : le 22 octobre, votez et faites voter intelligemment, pour un changement favorable aux locataires.

# VOTER UTILE!





CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

## Le soutien aux locataires est la priorité

Les élections fédérales arrivent. L'ASLOCA invite tous ses membres à soutenir les partis qui intègrent dans leur programme la défense des locataires.

Dans notre pays, les locataires sont clairement majoritaires. Ils constituent 61% des ménages. Dans certains cantons urbains, c'est bien plus. A Genève, ils représentent 73% des ménages et à Bâle 83%. Toutefois, le parlement fédéral n'a jamais disposé d'une majorité politique en faveur des locataires. En effet, c'est la droite et ses diverses composantes (PLR, UDC, Centre, Vert'libéraux et MCG) qui ont toujours dominé le Parlement. Or ces partis sont historiquement liés – tant au niveau fédéral que cantonal – aux milieux immobiliers et à la promotion de leurs intérêts financiers. Cela, au détriment du bien-être de la majorité de la population. Leur mantra est clairement le rendement du capital immobilier avant la dignité d'un logement abordable pour toutes et tous.

### Des milieux immobiliers agressifs

Au cours de la législature 2019-2023 qui s'achève, les relais parlementaires des milieux immobiliers dans les deux chambres ont été particulièrement agressifs. Ainsi, lors de la crise du Covid-19, toutes les propositions d'aide aux locataires formulées par l'ASLOCA ont été refusées par la droite. Refus des mesures en faveur des locataires commerciaux qui voyaient leur gagne-pain bloqué. Refus des propositions en faveur des locataires d'habitation mis au chômage ou subissant une réduction de leur horaire de travail avec à la clef un revenu amputé de 20%. Aucune concession de la part de cette majorité de droite! Toutefois, grâce au dynamisme de l'ASLOCA et à l'appui de conseillers d'Etat responsables, des réponses sociales, mais partielles, avaient finalement été trouvées au niveau cantonal.

### Combattre les majorations de loyer

Plus choquant encore, au moment où le pouvoir d'achat se réduit d'année en année, toutes les propositions déposées au Parlement par des élus membres du comité de l'ASLOCA pour protéger les locataires contre les majorations de loyer – à la suite de la remontée des



Au cours de cette législature, les relais des milieux immobiliers au Parlement ont été très agressifs. | Image Keystone

taux hypothécaires – et contre l'explosion des charges de chauffage et d'eau chaude – après la crise énergétique de l'hiver – ont été rejetées par la majorité de droite. La proposition d'un contrôle périodique et automatique des loyers pour combattre les loyers abusifs a aussi été refusée par la majorité PLR, Centre et UDC dans les deux chambres fédérales. Quel mépris pour les locataires qui ont déjà payé 78 milliards de francs de trop entre 2006 et 2021 et celles et ceux qui ont qui paient jusqu'à 40% de leur revenu pour le loyer et peinent grandement à boucler les fins de mois. Et tout particulièrement les retraitées et retraités! C'est pour cette raison que l'ASLOCA Suisse lancera en 2024 une initiative pour le contrôle des loyers!

### Refuser le démantèlement du droit du bail

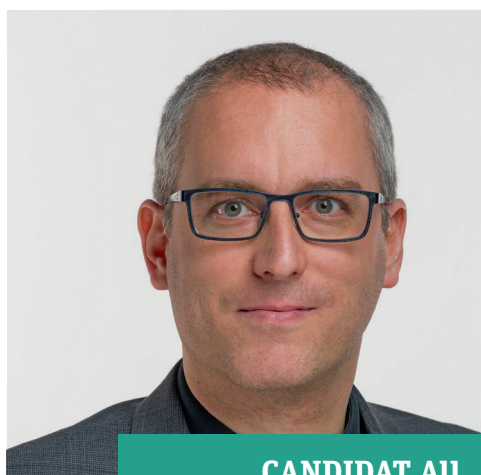
Rappelons que les milieux immobiliers en cheville avec les partis de droite ont mené une grande offensive contre le droit du bail afin de réduire la protection des locataires. D'abord en simplifiant la résiliation des baux, puis en

facilitant les hausses de loyer à la conclusion du bail.

L'objectif? Augmenter les rendements spéculatifs et abusifs des investissements immobiliers sur le dos des locataires. L'ASLOCA, qui a réussi à retarder les travaux pendant deux législatures, lancera deux référendums à la fin de la session de septembre. Le peuple tranchera!

### Cadeaux fiscaux

Enfin, la droite travaille d'arrache-pied pour accorder d'énormes cadeaux fiscaux aux propriétaires de leur propre logement en visant la suppression de l'impôt sur la valeur locative. Cela au mépris de l'égalité de traitement entre locataires et propriétaires. Il faut faire bouger les rapports de force au parlement en faveur des locataires. Comment? En votant pour des partis qui intègrent dans leur programme la défense des locataires, à savoir les socialistes, les Vert-e-s et les autres formations cantonales de gauche. Les locataires de ce pays ont besoin d'une députation forte au parlement fédéral.



CANDIDAT AU  
CONSEIL NATIONAL

**«Chacun·e doit pouvoir accéder à un logement abordable, de qualité et assez grand pour que le quotidien soit agréable et que les enfants puissent s'épanouir.»**

Depuis 2007 avec mes collègues de la permanence juridique de l'ASLOCA Genève, je défends les locataires, individuellement ou collectivement avec des associations d'immeuble ou de quartier. Je défends aussi les locataires au Conseil national après l'avoir fait au Grand Conseil (2009-2019). Des conditions de vie dignes, accéder à un logement abordable, de qualité et assez grand pour que le quotidien soit agréable et que les enfants puissent s'épanouir sont mes combats et le cœur de l'action de l'ASLOCA. Notre association a un rôle plus fondamental que jamais à jouer. Les régies et les bailleurs mettent les locataires sous pression, sur le terrain comme au niveau politique. Ils redoublent d'efforts pour majorer et pouvoir majorer plus encore leurs loyers déjà abusifs. Ils nous imposent de sacrifier nos besoins ou désirs pour obtenir un maximum de profits.

**Christian Dandrès, 42 ans, PS**



CANDIDAT AU  
CONSEIL DES ÉTATS

**«J'exige avec l'ASLOCA davantage de logements abordables et un contrôle automatique et régulier des loyers dans l'intérêt de la grande majorité des Genevoises et Genevois.»**

Je me bats aux côtés des locataires depuis plus de trente ans. Pendant près de vingt ans comme avocat-conseil de l'ASLOCA Genève, ensuite comme responsable de l'ASLOCA Genève, puis de l'ASLOCA Romande et aujourd'hui comme président de l'ASLOCA Suisse. En cette qualité, je porte le combat des locataires au Conseil des Etats, où je siége depuis 2019, grâce à votre appui. Alors que le poids cumulé des loyers et des primes d'assurance maladie devient insupportable, l'ensemble de la droite parlementaire, à la botte des milieux immobiliers, ne fait rien. Pour ma part, je m'engage pour stopper les loyers spéculatifs et les hausses abusives. J'exige avec l'ASLOCA davantage de logements abordables et un contrôle automatique et régulier des loyers dans l'intérêt de la grande majorité des Genevoises et Genevois.

**Carlo Sommaruga, 64 ans, PS**



CANDIDAT AUX DEUX  
CHAMBRES

**«Une qualité qui permet la victoire finale, c'est l'opiniâtreté. Ce serait pour moi un honneur de continuer à représenter les locataires au Conseil national ou au Conseil des Etats.»**

Ces quatre dernières années, je me suis engagé sans compter pour défendre les locataires sous la Coupole fédérale. Et je puis vous assurer que cela n'a rien d'une sinécure. Les milieux immobiliers sont largement majoritaires et, que ce soit durant la crise du Covid-19, au moment de décider s'il faut oui ou non réduire à néant les moindres protections dont jouissent encore les locataires ou encore quand on attaque les rendements illégaux des bailleurs, chaque voix compte. Je suis loin d'être découragé: les défaites parlementaires subies me donnent toujours plus d'énergie. Car, s'il est une qualité qui permet la victoire finale, c'est l'opiniâtreté. Ce serait pour moi un honneur de continuer à représenter les locataires au Conseil national ou au Conseil des Etats, où j'aurais plaisir là encore à défendre nos positions!

**Baptiste Hurni, 37 ans, PS**



CANDIDATE AU  
CONSEIL DES ÉTATS

**«Ces élections fédérales seront déterminantes pour les locataires. La majorité politique actuelle n'a aucun scrupule à leur faire supporter entièrement l'inflation ou les coûts de la transition écologique.»**

Les prochaines élections fédérales seront déterminantes pour les locataires. La majorité politique actuelle n'a aucun scrupule à leur faire supporter entièrement la hausse du prix de l'énergie, l'inflation ou encore les investissements urgents et nécessaires à la transition écologique. Depuis plus de vingt ans, que ce soit au travers de mes mandats politiques ou par ma pratique d'avocate, je me bats avec force et conviction contre la détérioration des droits des locataires et la hausse des charges qui frappe de plein fouet la classe moyenne et les familles. Au travers d'un deuxième mandat, je souhaite poursuivre cet engagement au sein du Conseil des Etats, où je siège depuis 2019 et dans lequel il est indispensable de maintenir une représentation des locataires aussi forte que possible.

**Céline Vara, 38 ans, Vert-e-s**

VAUD



CANDIDAT AU  
CONSEIL NATIONAL

**«Assurer un logement correct à tout le monde représente une tâche d'intérêt général. On ne peut pas la laisser au bon vouloir des propriétaires immobiliers.»**

Sans logement, il est impossible de travailler, d'élever des enfants, de vivre! Assurer un logement correct à tout le monde représente donc une tâche d'intérêt général. On ne peut pas la laisser au bon vouloir des propriétaires immobiliers. Au contraire, il faut limiter leur pouvoir, déjà considérable, pour protéger les intérêts et la sécurité des locataires. J'aimerais m'y engager au Parlement, avec ces propositions. Il s'agira d'empêcher les résiliations collectives brutales, de lutter contre la transformation de logements standards en locations de courte durée, de créer un mécanisme d'examen régulier des loyers, y compris en cours de bail. Mais aussi d'interdire les enchaînements de baux à durée déterminée, de construire des logements abordables en suffisance. Pour réaliser cette feuille de route, votre soutien est nécessaire. Merci d'avance!

**Benoît Gaillard, 38 ans, PS**



CANDIDATE AU  
CONSEIL NATIONAL

**«La dignité de toutes et tous n'a pas de prix. Elle passe par un toit accessible pour chaque famille, sans crainte de se retrouver à la rue. C'est pour vous que je m'engage sans condition.»**

Mon combat prioritaire pour la prochaine législature au Conseil national sera le renforcement des droits des locataires. En tant qu'avocate au service de l'ASLOCA, je suis persuadée que le droit du bail doit évoluer afin d'offrir une vraie protection contre les loyers abusifs pratiqués par des bailleurs sans scrupules. Nous devons être ambitieux et exiger le blocage des loyers alors que le coût de la vie ne cesse d'augmenter. Nous devons également nous assurer que la priorité soit donnée à la construction de nouveaux logements aux loyers abordables et cesser d'alimenter de manière excessive les caisses des promoteurs immobiliers. La dignité de toutes et tous n'a pas de prix. Et elle passe par un toit accessible pour chaque famille, sans crainte de se retrouver à la rue. C'est pour vous que je m'engage sans condition.

**Jessica Jaccoud, 40 ans, PS**



CANDIDAT AU  
CONSEIL NATIONAL

**«Il est crucial de se battre pour limiter immédiatement les hausses de loyer et de charges qui pèsent sur le budget des familles.»**

Consultant au sein de l'ASLOCA depuis plus de vingt ans, la défense des locataires a toujours été pour moi primordiale, tant le droit au logement est une priorité pour tous. Aujourd'hui, aux Chambres fédérales, les propriétaires ne cessent d'attaquer les droits des locataires. Ils tentent de les affaiblir au maximum, par exemple en ce qui concerne la sous-location ou les résiliations de bail. Pendant ce temps, les loyers et les décomptes de charges augmentent, ce qui place les locataires dans des situations difficiles. Il est crucial de se battre pour limiter immédiatement ces hausses de loyer et de charges qui pèsent sur le budget des familles. Il s'agira également de préserver les droits des locataires lors de la révision du droit du bail à venir. Seule une bonne représentation de l'ASLOCA aux Chambres fédérales permettra d'y arriver!

**Sébastien Pedroli, 48 ans, PS**



BAPTISTE HURNI  
Conseiller national  
ASLOCA Neuchâtel

## Deux référendums pour sauver vos droits

Face à des attaques directes contre les maigres mécanismes de protection du locataire dans le droit du bail, l'ASLOCA doit lancer un double référendum!

Deux initiatives parlementaires déposées par des élus très proches des milieux immobiliers proposent des régressions dans le droit du bail. Admises par le Conseil national, il y a peu d'espoir qu'elles soient refusées par le Conseil des Etats. Il convient donc de se mobiliser. Qu'est-ce qui est proposé? S'agissant des sous-locations dites «abusives», on nous propose un projet de loi qui ne répond absolument pas à la problématique des plateformes comme Airbnb par exemple. Ce texte «résout» des problématiques en fait inexistantes. En effet, la réglementation prévue précise et durcit les règles de la sous-location de longue durée, mais pas du tout celle de courte durée.

### Durcir la sous-location

Le projet prévoit de fixer des règles rigides comme celle qui autorise deux ans de sous-location au maximum, alors que la jurisprudence actuelle exprime l'idée qu'une sous-location peut faire l'objet d'une résiliation si le locataire n'entend pas réintégrer son logement. Dans la proposition qui nous est faite, peu importe si le locataire est parti par exemple finir ses études pendant deux ans et un mois avant de vouloir réintégrer son logement: on met en place une règle rigide et inutile qui permet, après exactement deux ans, de résilier le bail.

A cela est ajouté un deuxième pan de réglementation tout aussi unilatéral en faveur du bailleur: on l'autorise à résilier le bail non seulement si le locataire a menti à son bailleur – règlement actuellement déjà existant – mais aussi si le locataire oublie simplement de demander le consentement écrit du bailleur quant à la sous-location. Ou alors, ce qui est un cas beaucoup plus fréquent, s'il l'a demandé uniquement par oral. C'est inadmissible, surtout si l'on considère que la sous-location ne constitue pas un problème majeur en Suisse. D'ailleurs, à propos de ce texte, le Conseil fé-

déral, qui est très favorable aux propriétaires, relève qu'une «intervention législative ne se justifie pas».

Cela, notamment eu égard au fait que «porter atteinte à la liberté contractuelle au profit des bailleurs ne paraît pas non plus justifié compte tenu du contexte global du droit du bail; il convient d'épuiser d'abord les possibilités offertes par le droit existant», estime le gouvernement suisse.

**La droite attaque le droit du bail projet par projet, en utilisant la technique dite du salami. Elle espère qu'une tranche ou l'autre finira par passer**

### Expulsions et résiliations

La deuxième proposition des parlementaires de la droite, quant à elle, vise à purement et simplement faciliter la résiliation et l'expulsion du locataire en cas de besoin propre du bailleur. Dit autrement, aujourd'hui déjà le nouveau propriétaire qui a besoin de son logement pour un parent peut résilier le bail. Mais il existe une pesée des intérêts entre ceux du bailleur et du locataire. Ainsi, les besoins du premier doivent véritablement être urgents pour que l'on prive le locataire de son droit à la

prolongation maximale, qui est, rappelons-le, de quatre ans au maximum.

### Le besoin propre comme prétexte

Le projet propose de substituer ce besoin «urgent» par un besoin «important et actuel». Imaginons un appartement qui est habité depuis trente-cinq ans par un couple puis, après le décès du mari, par une vieille dame. Actuellement, à moins qu'un nouveau propriétaire n'ait un besoin impérieux dudit logement pour un parent, la vieille dame est protégée. Avec le projet voté par le Conseil national, la personne âgée aura quelques mois de prolongation et puis ce sera la porte ou l'expulsion. Voilà la réalité de ce qui est proposé.

### Double référendum

A ces attaques directes contre les maigres mécanismes de protection du locataire dans le droit du bail, une seule réponse doit s'imposer à l'ASLOCA: le double référendum! Car les mêmes milieux ont d'ores et déjà d'autres propositions. Elles sont pires encore. Et ne nous leurrons pas: la droite tente de faire régresser le droit du bail projet par projet, utilisant la technique dite du salami. Cela en espérant qu'une tranche ou l'autre finira par passer. Nous ne devons pas nous laisser bernier. Il est nécessaire de nous battre fermement contre ces deux projets.



Le plan du lobby  
immobilier :



- **Faciliter les résiliations**
- **Augmenter les loyers**

**NON à cette attaque  
contre les locataires !**



SÉBASTIEN PEDROLI  
Avocat-conseil  
ASLOCA Fribourg

## Hausse des frais de gaz? La guerre a bon dos

Une famille fribourgeoise a fait les frais d'un propriétaire qui a subitement fait exploser le montant des charges, spéculant sur l'arrivée de hausses. Son calcul a échoué.

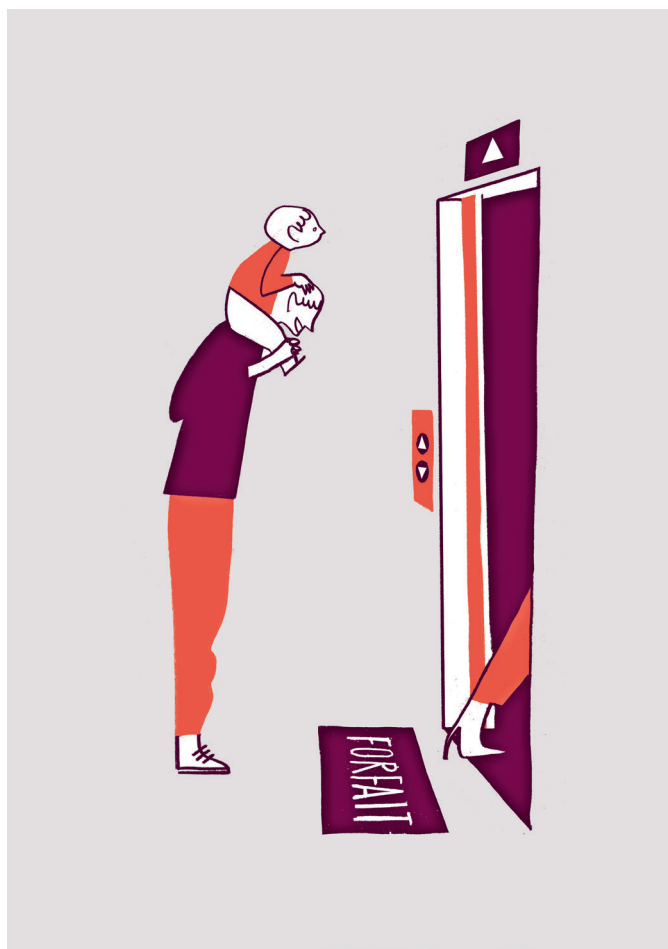
Toute heureuse d'avoir trouvé un nouvel appartement avec un loyer correct mais surtout avec un système de forfait pour les charges et frais accessoires, la famille X déménage dans son nouveau logement en janvier 2022. Comme les acomptes de charges sont forfaitaires, cela se révèle particulièrement pratique pour son budget. La famille peut ainsi éviter toute mauvaise surprise qui pourrait découler d'un décompte de charges ultérieur. Cela a d'ailleurs été l'un des motifs qui a conduit ladite famille à conclure le contrat de bail en question, elle qui avait eu une mauvaise expérience avec un précédent logement.

### Des charges qui augmentent de 50%

Le 24 février 2022, la Russie envahit l'Ukraine, avec toutes les conséquences que l'on connaît, soit en particulier l'impact sur les prix du gaz et de l'électricité. Peut-être paniqué suite aux annonces catastrophiques de la Confédération au sujet des coûts de l'énergie, ou flairant plutôt une bonne opportunité de gagner des sommes supplémentaires, le propriétaire de ce logement notifie aux locataires une modification du montant des charges forfaitaires. Il les augmente drastiquement (+50%), alléguant comme unique motif de cette hausse qu'il chauffe au gaz. Mais passant sous silence le fait que le forfait porte également sur tous les frais accessoires, qui eux n'avaient pas augmenté ou n'allaient pas subir de hausse!

### Une hausse basée sur une prévision

Face à ce mauvais coup, et ce dans les 30 jours suivant la notification de cette modification, la famille X décide de saisir la Commission



Dessin: Reto Crameri

de conciliation compétente. Elle conteste cette augmentation complètement injustifiée. Convoqué en séance, le propriétaire se montre assez emprunté pour justifier cette hausse. D'une part, son action s'est basée sur de simples prévisions concernant une hausse du prix du gaz. Mais surtout, ayant opté pour un système de charges forfaitaires, le propriétaire ne pouvait pas le modifier de manière unilatérale à la première occasion ou au premier problème. Car, dans ce cas, le système de forfait perdrait toute sa raison d'être!

### Une requête défaite

En Commission de conciliation, le propriétaire, qui n'avait aucun document pour justifier une augmentation du forfait, ni réalisé de calculs, a vite dû constater que sa requête était manifestement complètement infondée. En effet, le propriétaire, pour avoir la moindre chance d'obtenir gain de cause, aurait au moins dû amener des calculs comparatifs des charges et frais accessoires sur deux périodes de trois ou cinq ans, ce qu'il s'est montré incapable de faire.

Sur conseil de la Commission de conciliation, il a donc retiré sa requête et le locataire pourra continuer avec le même forfait, augmentation ou non des charges assumées par le propriétaire. C'est d'ailleurs le principe même du forfait!

### Des charges en retard qui font mal

Pour terminer, on rappellera qu'en plus des hausses de loyer en raison de la modification du taux, on semble oublier que les décomptes de charges et frais accessoires conduiront certainement au paiement de montants supplémentaires importants pour les locataires soumis au système d'acomptes. La situation devient véritablement compliquée pour de nombreux lo-

cataires, sachant que parfois les propriétaires ou gérances ont tendance à envoyer les décomptes de charges et frais accessoires avec parfois plusieurs mois de retard. Il s'agit alors d'une bombe à retardement!



CHRISTIAN DANDRÈS  
Conseiller national  
ASLOCA Genève

## Spéculation au PAV: l'ASLOCA dit stop!

Le Parlement veut doubler la part de PPE dans le quartier Praille-Acacias-Vernets au détriment de locatifs abordables. Un référendum est lancé.

**A** peine le nouveau Grand Conseil de Genève est entré en fonction que sa majorité s'en est prise aux intérêts des locataires. Elle a remis en cause le principe que les terrains en mains publiques du quartier en devenir Praille-Acacias-Vernets (PAV) soient destinés aux locataires. Doublant la proportion d'appartements en propriété par étages pleine et entière (PPE) au détriment de logements abordables pour la location. L'ASLOCA Genève a donc lancé un référendum. Remettre en cause le principe de priorité à la location est un scandale. La population l'a plébiscité en votation il y a tout juste cinq ans (avec 61,43% de oui). Ce coup de force montre le poids politique des milieux immobiliers. Parmi les principaux bailleurs on compte en effet des sociétés financières, des banques, des assurances, etc. Elles accaparent des ressources essentielles comme le logement, considéré comme un simple actif qui doit produire un maximum de rendement (loyer) et de plus-value (lors de la vente).

### La dignité des locataires ignorée

Ces sociétés cherchent avant tout à augmenter les loyers et ainsi la valeur de l'actif. Les locataires qui se sont confrontés à une des grandes sociétés de la «Paradeplatz» sont en général surpris par la déconnexion, affichée sans complexe, entre cet objectif et leur besoin de se loger. Le locataire n'est qu'une «unité locative». Sa situation, ses besoins et sa dignité n'ont pas droit de cité. On se souviendra ainsi d'un locataire de 78 ans évacué en 2019 sans solution de relogement et sans considération pour le fait qu'avec cette expulsion, c'était sa vie que l'on brisait. Les plus grands propriétaires de Suisse – SwissLife et UBS – ont ainsi notifié des hausses à leurs locataires immédiatement après l'augmentation du taux de référence



Une partie du PAV avec, à gauche, la route des Acacias et, à droite, celle des Jeunes. Image | Olivier Riethauser

hypothécaire en 2023, ciblant des dizaines de milliers de locataires, frappant les ménages dont les loyers sont déjà les plus élevés.

### Spirale infernale

Les pratiques de ces bailleurs sont une des causes principales de l'augmentation du coût de la vie. La spéculation immobilière génère une spirale infernale, puisque l'augmentation générale des loyers est prise en compte pour justifier de nouvelles hausses de loyer (critère du loyer usuel du quartier). L'inflation permet aussi d'augmenter les loyers des baux indexés à l'indice des prix à la consommation. Cette boule de neige va même au-delà du «marché locatif». En nourrissant l'inflation, elle pousse à la hausse les prix d'autres biens de consommation. Et les taux d'intérêt des banques, puisque pour lutter contre l'inflation la Banque nationale augmente ses taux. Ces sociétés accaparent une part du pouvoir d'achat des ménages et de leur épargne. Peu de personnes ont des salaires indexés et un «bas de laine» indexé

au coût de la vie. Encore moins ont la possibilité d'acheter des immeubles de rendement.

### Plus de 8000 signatures récoltées

C'est dans ce contexte qu'il faut comprendre l'action des partis politiques, au Grand Conseil, à modifier la loi PAV et, au Parlement fédéral, à démanteler la protection des locataires contre les congés et les loyers abusifs. Ces acteurs dits «institutionnels», dont la majorité politique défend les intérêts, veulent soumettre un maximum de logements à la spéculation et renforcer celle-ci en supprimant les protections posées par la loi en faveur des locataires.

Le succès de la récolte de signatures pour le référendum de l'ASLOCA Genève (environ 8000 signatures) et celui de l'appel à contribution pour financer le futur référendum fédéral contre le démantèlement du droit du bail montrent que la bataille n'est pas perdue et que les locataires ne se laisseront pas faire.



CYRIL BABANDO  
Avocat  
ASLOCA Neuchâtel

## La Chaux-de-Fonds: une tempête qui fait mal

Fin juillet, des vents d'une intensité inouïe ont touché Le Crêt-du-Loclc et La Chaux-de-Fonds. La reconstruction ouvre une période critique et compliquée pour les locataires.

**L**e 24 juillet 2023, en plein milieu des vacances horlogères, les rues de la métropole ont été le théâtre d'une catastrophe météorologique sans précédent. Une tempête d'une intensité inouïe s'est abattue sur Le Crêt-du-Loclc et La Chaux-de-Fonds, les vents atteignant une vitesse record de 217 km/h en seulement cinq minutes. Des toitures ont été arrachées, une pluie de tuiles a recouvert les rues, des arbres ont été sectionnés ou déracinés sous la puissance du vent et des vitres ont volé en éclats, laissant la ville et ses habitant·e·s sous le choc.

### Le début des ennuis

Pour les locataires, les ennuis ne font que commencer. Imaginons ici le cas de Josette, une locataire d'un charmant appartement situé sous les combles d'un immeuble dont le toit a été arraché. Une bâche a rapidement remplacé la toiture, mais malheureusement pour Josette, des infiltrations d'eau ont commencé

à se frayer un chemin jusqu'à son logement. Petit à petit, des moisissures apparaissent sur les murs. Que peut faire Josette? Quels sont ses droits face aux conséquences de la tempête? C'est ici qu'il faut différencier le défaut grave du défaut moyen.

### Le cas du défaut grave

Un défaut grave se caractérise par une entrave significative à l'usage prévu du logement, mettant potentiellement en danger la santé des locataires et de leur famille. Dans l'exemple qui nous intéresse ici, il s'agit de dégâts majeurs, comme une toiture arrachée. Ceux-ci empêchent l'utilisation de pièces essentielles comme la chambre à coucher, la salle de bain ou la cuisine. Ils pourraient être considérés comme des défauts graves. Dans de tels cas, les locataires peuvent envisager une résiliation immédiate du bail si la partie adverse ne remédie pas à la situation rencontrée dans un délai raisonnable. Cependant, la prudence

est recommandée dans pareille situation afin d'éviter un double loyer, notamment en cas de résiliation infondée. Avant de se lancer dans de telles démarches, Josette sera bien inspirée de prendre contact avec l'ASLOCA neuchâteloise. Le défaut moyen, quant à lui, engendre généralement une diminution du confort, sans exclure ou entraver considérablement l'utilisation du logement. Les problèmes d'étanchéité (moisissures) tels que rencontrés ici sont des exemples typiques.

### Demande de réparations

Josette prend donc contact avec l'ASLOCA, qui lui conseille d'agir avec prudence et de renoncer à la résiliation immédiate. Elle rédige un courrier recommandé à la partie bailleresse, exposant la situation de manière détaillée. Elle fixe un délai raisonnable pour les réparations nécessaires, sachant que, si celles-ci ne sont pas effectuées dans le temps imparti, elle pourra bloquer son loyer sur un compte spécial à la Banque Cantonale Neuchâteloise. Elle aura ensuite trente jours pour saisir la Chambre de conciliation de son district. Lors de l'audience, elle pourra par exemple négocier à bien plaisir un accord de départ avec la partie bailleresse ou encore obtenir un logement provisoire pendant les travaux et discuter d'une indemnité financière. En conclusion, se renseigner sur les démarches à entreprendre pour sauvegarder ses droits reste le premier conseil que nous donnons au lectorat du *Droit au logement*. Les bouleversements climatiques risquent d'augmenter la fréquence et la force des événements météorologiques extrêmes. Nous recommandons aux propriétaires touchés par une catastrophe de consulter l'Établissement cantonal d'assurance et de prévention et aux locataires de s'approcher de l'ASLOCA. La partie bailleresse n'est pas toujours informée des obligations qui lui incombent. La communication et la tolérance sont donc à privilégier, mais ne doivent pas rester synonymes de passivité.



En cas de défauts graves, une résiliation immédiate du bail est possible si le logement n'est pas réparé. | Image: Keystone



FABRICE BERNEY  
Secrétaire général  
ASLOCA Vaud

## L'arnaque au faux besoin propre est commune

Les juristes de l'ASLOCA vaudoise font face à des bailleurs qui contournent la loi pour accroître leurs gains.

Comme rappelé dans cette édition, les milieux immobiliers qui engrangent des profits records ne veulent pas s'arrêter en si bon chemin et partent à l'assaut des quelques droits dont bénéficient encore les locataires. Consciente du péril qui guette ces derniers, l'ASLOCA n'a d'autre choix que de se lancer dans un double référendum pour sauver ce qui peut encore l'être. L'un des objets qui seront combattus concerne la résiliation du contrat de bail pour les besoins propres du bailleur. C'est un sujet délicat dans la mesure où il mobilise un imaginaire pétri de bon sens. En effet qui pourrait raisonnablement soutenir l'idée qu'une personne propriétaire d'un logement se trouve empêchée d'y habiter? Mais, dans le cas où le bailleur a mis le logement en question en location pour en tirer un loyer, il est également normal que les locataires puissent faire valoir certains droits, ne serait-ce que pour disposer d'un temps suffisant pour trouver un nouveau toit.

### Le locataire perd son appartement, qu'il retrouve en location sur Internet

Pour bien comprendre les mécanismes de ce congé particulier, il n'est pas inutile de jeter un œil aux nombreux dossiers traités chaque année par nos services juridiques. Dans le canton de Vaud, l'écrasante majorité des cas traités par l'ASLOCA a mis en lumière le fait que le bailleur induisait les locataires en erreur en prétextant qu'un membre de sa famille devait être relogé rapidement, alors qu'en réalité il n'en était rien.



Nombre de cas montrent que le bailleur induit le locataire en erreur en prétextant vouloir reloger un proche. | Image DR

Au moment de la résiliation notifiée par le bailleur invoquant un besoin propre, la situation est généralement la suivante: les locataires qui ont des raisons de douter de la réalité du besoin propre saisissent l'autorité de conciliation en vue de faire annuler le congé puisqu'il semble fondé sur un simple prétexte. Lors de l'audience, le bailleur se borne généralement à déclarer qu'il entend loger des proches dans l'appartement concerné, sans qu'il soit tenu de fournir des éléments de preuve à ce sujet. Se fondant sur les déclarations du bailleur, l'autorité confirme la validité de la résiliation et les locataires sont mis à la porte.

#### Locataires dupés

Par la suite, les locataires se rendent compte qu'ils ont été dupés. Ils découvrent souvent leur ancien logement sur une plate-forme de location avec un loyer majoré. Ils demandent alors la révision de la décision – encore une procédure à la charge des locataires – au motif que le bailleur a induit tout le monde en erreur. Cette procédure en révision ne permet pas de récupérer ledit logement, mais elle est un passage obligé pour ouvrir la voie à un dédommagement des victimes de la tromperie. Lors de cette nouvelle procédure, l'autorité

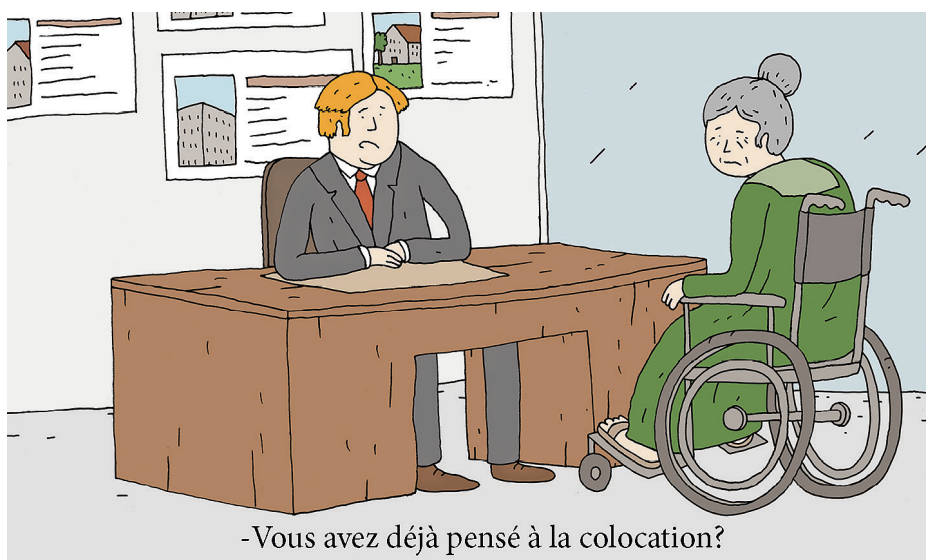
qui avait validé le congé se limite en principe à questionner le bailleur au sujet de l'absence de ses proches dans l'appartement qu'il a récupéré. Le bailleur peut alors se contenter de répondre que le membre de sa famille qui devait intégrer le logement a finalement changé ses plans. Sur la base de ces déclarations, l'autorité juge que, dans la mesure où le besoin semblait réel au moment de la résiliation, la demande de révision des locataires doit être rejetée, même si le besoin propre du bailleur ne s'est pas concrétisé par la suite. Au final, les locataires auront intenté deux procédures en vain et auront été forcés de quitter leur logement pour en trouver un autre certainement plus cher. Enfin, leur ancien appartement aura vu son loyer augmenter au changement de locataires. Une précision: cette question ne concerne pas les petits propriétaires désireux d'intégrer un logement occupé ou d'y placer un proche. Dans ces cas, le besoin propre est facilement établi par le bailleur si bien que les contestations sont très rares. C'est pourtant cette catégorie de propriétaires que le lobby immobilier va mettre en scène pour tenter de s'attirer la sympathie de la population. Reste à espérer que cette tromperie-là sera démasquée à temps.



PIERRE STASTNY  
Juriste répondant  
ASLOCA Genève

## Des majorations de loyer contestables

En juin 2023, le taux de référence hypothécaire est passé de 1,25% à 1,5%. Certains bailleurs ont immédiatement notifié des majorations de loyer. Quelles parades?



-Vous avez déjà pensé à la colocation?

Illustration Jehan Khodl

**A** lire certains pronostics, les loyers des baux conclus après mars 2020 – et ceux des locataires qui ont sollicité une baisse de loyer depuis cette date – vont augmenter de 10% en 2023 (1). Faut-il se résigner à l'inflation des loyers? Non! Chaque situation doit être examinée au cas par cas.

### Principes légaux

Le droit suisse en matière de loyers est fondé sur l'idée que le loyer reflète les coûts subis par le bailleur. Il intègre les frais liés à ses emprunts (le fameux taux hypothécaire); la conservation du pouvoir d'achat de ses fonds propres; les charges immobilières (2) (assurances, entretien, etc.); les investissements à plus-value (travaux de rénovation). En outre, le système est basé sur un modèle théorique selon lequel le bailleur est censé avoir acquis son bien en empruntant 60% des montants à la banque et en recourant à ses fonds propres pour les 40% restants. Il supporte à côté de ces «frais de capital» les charges liées à l'exploitation du bien. Par conséquent, si le bail a été conclu à

une date à laquelle le taux hypothécaire annoncé par l'Office fédéral du logement (OFL) était de 1,25% et que ce pourcentage monte à 1,5%, le bailleur est supposé supporter des frais bancaires accrus et peut augmenter le loyer.

### Le bailleur a droit à une rémunération convenable, sans plus

Si en plus les prix ont flambé, et que l'indice des prix a enflé, le bailleur peut répercuter 40% de l'inflation sur le loyer, pour conserver le pouvoir d'achat de la rémunération de ses fonds propres. Enfin, il peut répercuter sur le loyer la hausse réelle de ses frais d'exploitation s'il prouve que ceux-ci se sont accrus.

### Pas de profit abusif

La loi prévoit un garde-fou. Le loyer ne doit pas procurer au bailleur un profit abusif. Ce dernier

a droit à une rémunération convenable de son investissement, sans plus. Ainsi, le locataire peut toujours s'opposer aux prétentions de son bailleur en invoquant qu'elles conduisent à un loyer excessif. Il doit alors saisir l'autorité de conciliation sous 30 jours au maximum, à compter de la réception de la hausse du loyer. Un locataire qui conteste une hausse ne risque de voir son bail résilié qu'à des conditions strictes, notamment en cas d'impayés. Il est aussi protégé dans les trois années suivant une procédure de conciliation. Les congés de reprécipitations sont en pratique rares et presque jamais donnés par des propriétaires importants (assurances, banques, caisses de pensions). De tels congés sont annulables s'ils sont contestés.

### L'instance de conciliation vise un accord

Les probabilités d'obtenir gain de cause dépendent du cas considéré. Il est parfois aisé de faire reculer la régie, notamment quand il est possible d'invoquer le critère du rendement abusif, qui n'est toutefois valable que pour les immeubles construits ou acquis par le bailleur il y a moins de trente ans. Pour les immeubles plus anciens, il est possible selon les cas de contraindre la hausse en se prévalant du niveau des loyers usuels dans le quartier. Il faut toujours garder à l'esprit que la mission première de l'instance de conciliation n'est pas de dire ce qui est juridiquement juste, mais d'amener les parties à un accord, et plus largement de maintenir la paix sociale. Une hausse du loyer notifiée à un locataire âgé, au budget serré, sera souvent retirée, limitée ou étalée dans le temps par le biais d'un échelonnement, en vertu de considérations humaines. Les bailleurs doivent assumer leur responsabilité sociale.

1) C'est en mars 2020 que le taux de référence hypothécaire a été annoncé par l'OFL à sa valeur la plus basse (1,25%).

2) Ces charges d'exploitation sont incluses dans le loyer, à la différence des frais «accessoires», comme le chauffage et l'eau chaude, qui sont souvent payés séparément du loyer par un acompte ou un forfait.

## Consultez d'abord la page web de votre section sur [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)

### ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Case postale 400  
1211 GENÈVE 4  
[asloca.romande@asloca.ch](mailto:asloca.romande@asloca.ch)  
*Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas les changements d'adresses, qui doivent être annoncés à sa propre section.*

### FRIBOURG

#### ASLOCA FRIBOURG

Case postale  
1774 COUSSET  
0848 818 800 (tarif local)  
**Permanence téléphonique:**  
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 11 h 15  
lundi et jeudi: 13 h 15 - 16 h 15  
[fribourg@asloca.ch](mailto:fribourg@asloca.ch)  
*(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### BULLE

Réseau santé et social de la Gruyère  
Rue de la Lécheretta 24 (au rez)  
1630 BULLE

### ROMONT

Centre portugais  
Route de la Condémine 3  
1680 ROMONT

### GENÈVE

#### ASLOCA GENÈVE

Rue du Lac 12  
1211 GENÈVE 6  
022 716 18 00 / fax 022 716 18 05  
[geneve@asloca.ch](mailto:geneve@asloca.ch)

### JURA & JURA BERNOIS

#### ASLOCA TRANSJURA

Case postale 46  
2800 DELÉMONT 1  
032 422 74 58  
**Permanence téléphonique:**  
jeudi: 17 h - 19 h  
vendredi: 10 h - 11 h 30  
[transjura@asloca.ch](mailto:transjura@asloca.ch) *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### BIENNE & SEELAND

#### ASLOCA BIENNE

c/o ASLOCA BERNE  
Rue Monbijou 61  
3007 BERNE  
031 378 21 21

### NEUCHÂTEL

#### ASLOCA NEUCHÂTEL

Rue des Terreaux 1  
2000 NEUCHÂTEL  
032 724 54 24  
[neuchatel@asloca.ch](mailto:neuchatel@asloca.ch)

### LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jardinière 71  
2300 LA CHAUX-DE-FONDS  
032 724 54 24  
[neuchatel@asloca.ch](mailto:neuchatel@asloca.ch)

### VALAIS

#### ASLOCA VALAIS

Rue de l'Industrie 10  
Case postale 15  
1951 SION  
027 322 92 49

### SION

Rue de l'Industrie 10  
1950 SION

### MARTIGNY

Rue des Finettes 20  
1920 MARTIGNY  
(bât. des Syndicats chrétiens)

### VIÈGE

Ueberbielstrasse 10  
3930 VIÈGE  
027 946 25 16

### VAUD

#### ASLOCA VAUD

Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE

#### ASLOCA BROYE VAUDOISE

Avenue de la Gare 9  
1522 LUCENS  
021 906 60 45 / fax 021 906 62 32

#### Permanence téléphonique:

lundi et mercredi: 8 h - 11 h  
[broye-vaudoise@asloca.ch](mailto:broye-vaudoise@asloca.ch) *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### LAUSANNE

Rue Jean-Jacques-Cart 8  
1006 LAUSANNE  
021 617 16 17  
lundi à jeudi:  
9 h - 12 h et 13 h 30 - 16 h 30  
vendredi: 9 h - 13 h  
[lausanne@asloca.ch](mailto:lausanne@asloca.ch) *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES  
021 617 16 17  
Notre réception de Morges est fermée jusqu'à nouvel avis.  
[morges@asloca.ch](mailto:morges@asloca.ch) *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### RENENS

Rue de Lausanne 31b, 1020 RENENS  
021 617 16 17  
[renens@asloca.ch](mailto:renens@asloca.ch) *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3<sup>e</sup> étage)  
1400 YVERDON-LES-BAINS  
021 617 16 17  
mardi et mercredi: 9 h - 12 h  
[asloca.nv@asloca.ch](mailto:asloca.nv@asloca.ch) *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### ASLOCA LA CÔTE

Les Plantaz 13a  
1260 NYON  
022 361 32 42  
**Permanence téléphonique:**  
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 10 h 15  
mardi et jeudi: 15 h - 17 h

### NYON

Les Plantaz 13a (Gais-Logis), 1260 NYON  
[asloca.nyon@bluewin.ch](mailto:asloca.nyon@bluewin.ch) *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE

### ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

Case postale 1024, 1820 MONTREUX  
021 963 34 87 / fax 021 963 34 88  
**Permanence téléphonique:**  
lundi à jeudi: 8 h 30 - 11 h

### AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

### MONTREUX

Avenue des Alpes 5, 1820 MONTREUX  
lundi, mercredi et jeudi  
[montreux@asloca.ch](mailto:montreux@asloca.ch)  
*(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38  
Rue du Simplon 40, 1800 VEVEY  
021 922 79 62 / fax 021 922 53 62  
[vevey@asloca.ch](mailto:vevey@asloca.ch) *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

**Vous avez déménagé?  
Merci d'envoyer un  
e-mail uniquement  
à votre section  
(cf. adresses ci-dessus).  
Ni le secrétariat romand  
ni la rédaction ne gèrent  
les fichiers d'adresses  
des membres de l'ASLOCA**

## DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

Je demande mon adhésion à l'ASLOCA et je m'engage à payer la cotisation annuelle dès réception du bulletin de versement.

Nom/Prénom \_\_\_\_\_  
Adresse postale \_\_\_\_\_  
NPA/Localité \_\_\_\_\_  
E-mail /Téléphone \_\_\_\_\_  
Date et signature \_\_\_\_\_

A renvoyer à: ASLOCA Romande - case postale 400 - 1211 Genève 4 - Vous pouvez aussi adhérer en ligne sur le site [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)

## Nouvelle identité visuelle



Image DR

**L'ASLOCA Suisse fait peau neuve et modernise son image.** Afin d'atteindre toujours plus de locataires, l'ASLOCA a décidé d'unifier son image pour que ses messages soient plus facilement identifiables à travers tout le pays. L'association des locataires possédait jusqu'alors trois identités visuelles distinctes par région linguistique: trois logos, sept couleurs, trois polices différentes.

L'identité visuelle nouvelle intègre toutes les régions. Le nouveau logo reprend des éléments des logos précédents de l'ASLOCA. Il réunit les différentes approches en un symbole clair, concis et réduit. La partie supérieure symbolise le toit et représente une protection fiable. La partie inférieure représente l'humanité et le conseil personnel.

Une nouvelle palette de couleurs a également été développée. Les deux couleurs primaires, bleu foncé et vert turquoise, sont synonymes de confiance et de sécurité. Deux couleurs secondaires (orange et jaune) viennent compléter cette gamme pour apporter de la lumière et de la chaleur à notre image.

Plus de détails : [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)

la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats a adopté les projets du lobby immobilier sur la sous-location et la résiliation en cas de besoin propre. Le premier aurait pour effet de limiter les conditions permettant une sous-location par un locataire. «La sous-location est un droit. Le système actuel fonctionne. Avec le changement proposé, on introduit une bureaucratie inutile, dont l'irrespect aboutira à la résiliation du bail et à la relocation plus chère du logement», a déclaré à la presse Carlo Sommaruga, président de l'ASLOCA. La seconde initiative vise à faciliter la résiliation de bail pour utilisation propre. L'ASLOCA lancera un référendum dès l'adoption de ces textes.

## En avant le référendum!

**La récolte de signatures pour le référendum «Non à l'attaque contre les locataires» devrait débuter en octobre.** La votation finale au Parlement sur les initiatives sous-location et besoin propre se tiendra certainement le 29 septembre. Dans ce cas, le lancement du référendum aura lieu 10 jours après, au moment de la publication dans la Feuille fédérale. A partir du début du délai, l'ASLOCA aura 100 jours pour récolter deux fois 65000 signatures, soit, pour chaque référendum, 50000 paraphes plus une réserve.



Une action de l'ASLOCA menée le 26 juin à Berne. Image DR

## 31675 personnes ont dit non à l'attaque contre les locataires

**Le 26 juin, l'ASLOCA Suisse était devant le Palais fédéral avec un message signé par 31675 personnes.** Celui-ci était adressé au Parlement pour qu'il stoppe au plus vite ses attaques contre les locataires. Mais le 27 juin 2023, comme le craignait l'ASLOCA,

JAB  
CH - 1211 GENEVE 1

Poste CH SA



[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
DROIT AU LOGEMENT  
Journal ASLOCA Romande  
N°262 octobre 2023

Tiré à 92128 exemplaires  
Paraît cinq fois par année  
Abonnement 13 francs/an

**Editeur:**  
ASLOCA Romande  
Fédération romande des locataires  
Case postale 400  
1211 Genève 4

**Rédacteur en chef:**  
Stéphane Herzog  
ASLOCA Romande  
[stephane.herzog@asloca.ch](mailto:stephane.herzog@asloca.ch)

**Diffusion:**  
Membres des sections  
de l'ASLOCA Romande et abonnés

**Comité de rédaction:**  
Fabrice Berner, Christian Dandrès,  
Alberto Velasco, François Mooser,  
Carlo Sommaruga, Pierre Stastny,  
Baptiste Hurni, Rita Theoduloz.

**Ont aussi contribué à ce numéro:**  
Jehan Khodl, Reto Cramer, Cyril  
Babando, Julia Huguenin-Dumittan.

**Correction:**  
Elisabeth Gobalet

**Création graphique originale:**  
[www.ateliermauborget.ch](http://www.ateliermauborget.ch)

**Impression:**  
Pressor, Delémont