

# Droit au logement

Le journal  
de l'Asloca

n° 252 SEPTEMBRE 2021

## Dossier

Rénovations  
énergétiques

–

## Fribourg

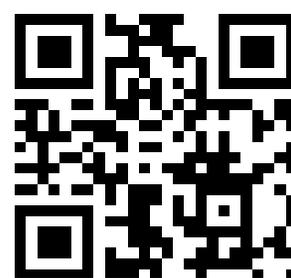
Elections cantonales

–

## Vos droits

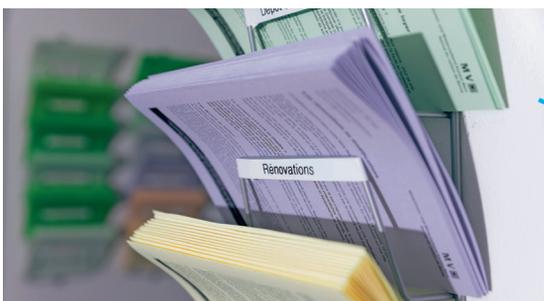
Que signifie  
«dès réception»?

Participez à notre  
**grand sondage !**



Davantage d'informations  
à ce sujet **en page 13**





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

**SUISSE**  
Nouvelle loi sur le CO<sub>2</sub> p.4

Droit du bail: la future bataille  
de l'ASLOCA p.5

**DOSSIER**  
Qui va payer la facture des  
rénovations énergétiques? pp.6-9

**VAUD**  
Assainissement énergétique:  
actions vaudoises p.10

**GENÈVE**  
Lancement d'un référendum contre  
une loi votée en juin p.11

**FRIBOURG**  
Elections cantonales 2021 p.12-13

**VOS DROITS**  
Attention au délai de contestation p.14

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

**PUBLICATIONS DE L'ASLOCA** p.16



12-13



Même si la nouvelle loi sur le CO<sub>2</sub> n'a pas passé la rampe en juin, les objectifs de la stratégie énergétique choisie par la Suisse devront être poursuivis ces prochaines années. Au programme notamment, et c'est le point qui concerne une grande partie des locataires, les assainissements énergétiques des immeubles d'habitation suisses ayant plusieurs décennies.

Il s'agit des transformations des immeubles qui permettront des économies d'énergie, à savoir le passage de systèmes de chauffage fonctionnant à l'énergie fossile à des systèmes fonctionnant à l'énergie renouvelable, une meilleure isolation des façades, de meilleures fenêtres. Certains immeubles peuvent même être dotés de leurs propres systèmes de production d'énergie (panneaux solaires notamment). Ces travaux ont évidemment un coût, qu'il convient de partager en bonne intelligence. Ils ont également des conséquences: des nuisances (bruits, locaux inutilisables, balcons condamnés, etc.), mais aussi des avantages puisqu'ils améliorent le confort des locataires à long terme (une meilleure isolation signifie hiver au chaud et été au frais) et diminuent les charges (chauffage).

Les revendications de l'ASLOCA sont indiquées en page 7 de ce journal. Le président de l'ASLOCA Suisse explique les enjeux de la nouvelle loi sur le CO<sub>2</sub> pour les locataires en page 3. Philippe Thalmann, scientifique, donne quelques pistes en page 8. Enfin, Fabrice Berney fait le point de la situation sur cette thématique dans le canton de Vaud en page 10. C'est donc ce sujet d'actualité qui occupe une bonne partie de ce numéro.

Mais *Droit au logement* aborde également les élections cantonales fribourgeoises de cet automne ainsi que l'actualité des locataires à Genève et à Berne.

Bonne lecture!

Henriette Schaffter  
Rédactrice en chef

par CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

**D**epuis 1934, l'utilisation d'un logement par son propriétaire constitue du point de vue fiscal un revenu de nature non monétaire. C'est parfaitement cohérent puisque la location à un tiers du même logement générerait un loyer fiscalisé à titre de revenu et que les intérêts d'un capital équivalent placé en banque suivraient le même traitement.

Alors même que l'imposition de la valeur locative est considérée comme parfaitement justifiée sous l'angle des principes de l'égalité de traitement fiscale et du paiement de l'impôt selon la capacité contributive, les milieux immobiliers cherchent depuis de nombreuses années à la remettre en question. C'est surtout les propriétaires âgés occupant leur logement qui critiquent avec véhémence ce système. En effet, arrivés à la retraite, ils sont taxés sur un revenu non monétaire et, de ce fait, s'ils ont de faibles retraites, paient des impôts élevés par rapport à la rente. De plus, ils ne bénéficient pas des prestations complémentaires dès lors qu'ils disposent d'un capital et d'un revenu monétaire et non monétaire trop élevé.

Il convient de relever que les modalités actuelles de mise en œuvre de l'imposition de la valeur locative instituent de fait une inégalité de traitement en faveur des propriétaires de leur propre logement par rapport au locataire. La valeur locative peut être fixée par le fisc jusqu'à seulement 60% de la valeur du loyer du marché. Or, pour un locataire disposant d'un capital équivalent déposé en banque, ce sont les 100% de ses intérêts qui sont taxés.

D'un point de vue théorique, la suppression de l'imposition de la valeur locative du logement occupé par le propriétaire est parfaitement envisageable, pour autant que l'égalité de traitement à l'égard des locataires soit assurée. Il faut que le changement de système soit complet. Cela signifie que l'abolition de l'imposition de la valeur locative doit aller de pair avec la suppression de toutes les déductions et en particulier de la totalité des déductions des intérêts hypothécaires, des frais d'entretien et des frais d'administration. C'est d'ailleurs ce qu'affirme le Tribunal fédéral.

Du point de vue de l'ASLOCA, un tel changement de système doit au surplus être à l'abri de toute tentative ultérieure de réintroduction subreptice de déductions, notamment pour travaux en cas de crise économique, afin de stimuler la relance. Ce système ne doit pas non plus générer des pertes fiscales pour les cantons et la Confédération et surtout ne doit

pas renforcer l'inégalité de traitement fiscal entre les propriétaires et locataires.

Pour assurer la pérennité du changement du système, l'ASLOCA prône une réforme constitutionnelle, pour que toute tentative future d'introduction de déductions conjoncturelles soit soumise au vote populaire.

Nous estimons aussi que toutes les déductions doivent être supprimées, même celles relatives à l'entretien des bâtiments historiques et à l'assainissement énergétique. Ces déductions doivent être remplacées par des versements de subventions nettement plus efficaces et évitant les effets d'aubaine et l'avantage fiscal pour les plus grands revenus.

A ce stade, ni la proposition de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats ni celle du Conseil fédéral ne sont satisfaisantes. La première crée des inégalités à l'égard des locataires dès lors que les cantons peuvent maintenir des déductions fiscales malgré l'abandon fiscal de la valeur locative, la seconde génère des pertes de plus de 1,6 milliard pour les caisses de l'Etat avec un taux hypothécaire de 1,5% comme c'est le cas maintenant. Ce n'est que si les intérêts effectivement payés se retrouvent à 3,5% que l'opération est neutre pour les caisses de l'Etat. Dans la mesure où la très grande majorité des propriétaires ont renégocié les prêts hypothécaires à moyen et long terme à des taux très bas, l'hypothèse d'un taux à 3,5% ne se réalisera pas avant 10 ans.

En résumé, la réforme proposée ne correspond aucunement au mandat initial donné à la commission, soit une solution minimisant les pertes fiscales et assurant l'égalité de traitement entre locataires et propriétaires.

Pour l'ASLOCA, la réforme n'est pas acceptable.



UNE RÉFORME  
INACCEPTABLE



CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

# Lier protection des locataires et protection du climat

Une nouvelle loi sur le CO<sub>2</sub> doit être établie par le Parlement. Des propositions issues des membres du comité de l'ASLOCA vont être discutées ces prochains temps à Berne.

**L**e 13 juin, le peuple suisse rejetait à 51,6% la loi sur le CO<sub>2</sub>. Un rejet surprenant pour une loi qui, après de longues années de négociations au Parlement, inscrivait les engagements pris par la Suisse lors de la signature de l'Accord de Paris sur le climat et proposait des avancées modestes au regard de l'urgence de la lutte contre le changement climatique.

Il faut dire que le vote a eu lieu deux mois avant la publication du nouveau rapport extrêmement alarmant du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, le GIEC, qui montre que le réchauffement climatique est plus rapide qu'on ne le pensait et qu'il y a urgence.

## Aller de l'avant et concocter une loi

Compte tenu du contexte climatique, des obligations internationales et du fait que certains éléments de la loi sur le CO<sub>2</sub> actuelle sont limités dans le temps, le Conseil fédéral et le Parlement doivent remettre l'ouvrage sur le métier et adopter rapidement une nouvelle loi sur le CO<sub>2</sub>. Comme nous le soulignons dans la dernière édition de notre journal, la campagne menée par les milieux immobiliers a été extrêmement agressive et anxiogène à l'égard des locataires. En effet, à renfort de grandes annonces dans toute la presse suisse, la HEV (Association des propriétaires fonciers suisse allemande) affirmait que la loi sur le CO<sub>2</sub> aurait entraîné résiliations de baux d'immeubles entiers et fortes augmentations de loyer.

Un nombre non négligeable de locataires a certainement pris peur, rejeté la loi et contribué à son échec. Il est vrai que les abus des bailleurs et des régisseurs commis bien avant le débat sur la nouvelle loi sur le CO<sub>2</sub> avaient de quoi interpellier les locataires. En effet, la presse relate régulièrement depuis longtemps des congés collectifs sous prétexte de travaux d'assainissement énergétique et des majorations de loyer au prix du marché dépassant largement la répercussion de ces travaux. Quoi qu'il en soit, les arguments de l'Association des

propriétaires fonciers montraient clairement l'intention des bailleurs de poursuivre et renforcer leurs pratiques détestables.

## Coordination indispensable

Du point de vue de l'ASLOCA, il est essentiel qu'à l'avenir la protection du climat et la protection des locataires soient mieux coordonnées. Les risques sont trop grands que les bailleurs utilisent la lutte contre le changement climatique pour améliorer leur position financière au détriment des locataires. Les augmentations massives des loyers, alors qu'ils devraient baisser en raison des taux hypothécaires très bas, et les résiliations prétendument motivées par des rénovations énergétiques peuvent être largement évitées avec des garde-fous légaux appropriés. C'est dans cette perspective que l'ASLOCA, au travers des membres de son comité national siégeant au Parlement, a déposé un paquet de quatre interventions parlementaires en juin lors de la session d'été.

## Des propositions claires et concrètes à Berne

Une première motion, déposée au Conseil des Etats par le soussigné, président de l'ASLOCA Suisse, demande que le nouveau projet de loi sur le CO<sub>2</sub> inclue dès le départ des règles concrètes pour empêcher les résiliations de masse et les hausses de loyer abusives en cas de mise en œuvre de mesures d'assainissement énergétique. Elle sera déjà débattue lors de la session parlementaire de septembre.

Dans le même sens, une motion du conseiller national Christian Dandrès demande qu'en cas de résiliation de masse, les locataires soient soumis aux mêmes règles que les employé·e·s lors de licenciements collectifs. Cela signifierait une consultation obligatoire des locataires avant la notification des résiliations, avec possibilité pour les locataires de formuler des propositions afin d'éviter les résiliations, de limiter leur nombre ou de pouvoir en adoucir les effets.

Le postulat du conseiller national Balthasar



Les rénovations énergétiques ne doivent pas être source d'amélioration de la position financière des bailleurs au détriment des locataires.

Glättli demande d'examiner avec quelles mesures les rénovations des bâtiments habités peuvent être soutenues afin de réduire les opérations de démolition-reconstruction. Rénover au lieu de détruire est nettement plus pertinent du point de vue du climat mais protège les locataires de résiliations. Le Conseil fédéral soutient sa demande.

Un postulat de Michael Töngi, vice-président de l'ASLOCA Suisse, aborde la question des augmentations de loyer en cas d'assainissements. Aujourd'hui, une part forfaitaire de 50 à 70% des coûts des rénovations peut être répercutée sur les loyers. Or, selon une étude de la HES de Lucerne, commandée par l'Office fédéral du logement, ce forfait est manifestement trop haut. Une répercussion de 35 à 55% est conforme à la réalité.

## Rallier une majorité pour les locataires

Il faut espérer que, dans le contexte de l'échec de la loi sur le CO<sub>2</sub>, une majorité des forces politiques acceptent au Parlement d'intégrer la protection des locataires dans le dispositif légal contre le changement climatique. Les locataires ne sauraient être sacrifiés sur l'autel de la protection du climat.



BAPTISTE HURNI  
Conseiller national  
ASLOCA Neuchâtel

## Si vis pacem para bellum

Les mécanismes protégeant les locataires sont en danger. L'ASLOCA devra monter au front puisque la discussion au niveau politique ne semble pas possible.

**S**i tu veux la paix, prépare la guerre. Personne n'aime ce genre d'appel au conflit et l'ASLOCA, convaincue des vertus du dialogue, encore moins. Pourtant c'est ce que la majorité du Conseil national force les locataires à faire. La chambre du peuple du Parlement, sous l'impulsion des milieux immobiliers, n'a rien trouvé de plus pertinent à faire que de rejeter une motion du (très) conservateur Conseil des Etats soutenue par le (encore plus) conservateur Conseil fédéral qui visait uniquement à demander une révision équilibrée pour la fixation des loyers.

### Signal mortifère

Cette motion devait soutenir la démarche en cours, lancée par le Conseil fédéral, de table ronde entre les différents acteurs de la branche pour proposer une réforme globale. Mais la majorité du Conseil national a voulu donner un signal mortifère. Il n'y aura pas de révision équilibrée, seule une révision en faveur des bailleurs devrait être admissible dans la droite lignée de toutes les initiatives parlementaires déposées par les défenseurs des propriétaires. Ces diverses initiatives sont très dangereuses puisqu'elles feraient littéralement voler en éclats les protections (minimales) que l'on connaît actuellement en faveur des locataires: on y trouve pêle-mêle la volonté de supprimer la primauté du calcul de rendement pour le remplacer par un nébuleux «loyer du marché», des velléités de pouvoir plus facilement résilier le bail, etc.

### Mécanismes de protection en grand danger

Si on cumule ce vote de juin du Conseil national avec les récentes décisions du Tribunal fédéral, toutes en défaveur des locataires, on ne peut arriver qu'à la conclusion que les maigres mécanismes régulant quelque peu le prix des loyers sont sur le point d'exploser. L'ASLOCA, dans sa volonté de dialogue, voulait négocier et trouver des solutions. Mais cela ne semble malheureusement pas être possible avec ce Parlement.

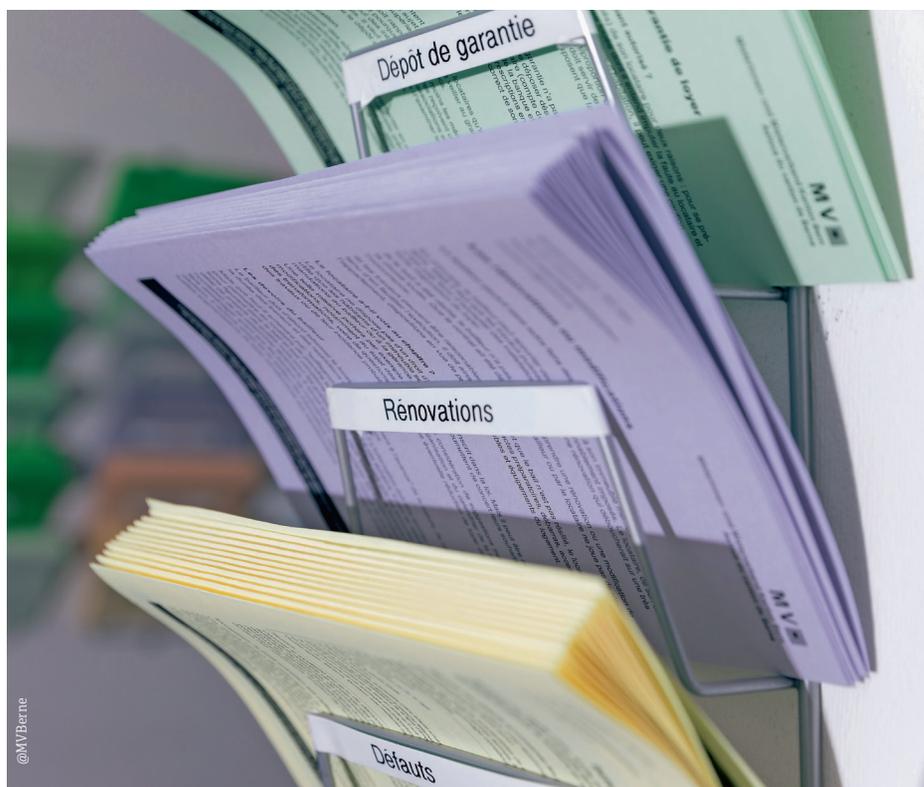
### Crise touchant avant tout les locataires

Cette fermeture absolue de la majorité du Parlement est d'autant plus incompréhensible que la situation des bailleurs n'a (presque) pas été affectée par la crise du coronavirus, alors que celle des locataires a été extrêmement péjorée. On ne parle même plus des locataires commerciaux, pour lesquels le Parlement n'a voulu faire aucun geste, mais il est aussi évident que le loyer des locataires privés est resté à 100% alors que beaucoup de salaires, du fait des RHT, ont stagné à 80% pour celles et ceux qui ont eu la chance de recevoir ces montants. Comment peut-on proposer de péjorer la condition des locataires dans un pays où les loyers n'ont cessé d'augmenter, malgré la baisse du taux hypothécaire, et où les profits des propriétaires

atteignent des sommets alors même que la crise sanitaire a touché de plein fouet les plus fragiles d'entre nous?

### Prêts au combat

En conclusion, les élus nationaux sensibles à la cause des locataires sont inquiets mais non défaitistes. Si les propriétaires ne veulent pas discuter et veulent imposer, ils trouveront face à eux des locataires organisés et prêts à mener bataille, tant ce combat est essentiel aujourd'hui. Nous ne baisserons pas les bras et l'ASLOCA est prête à mener de front ces combats, mais nous regrettons que l'on ne puisse pas trouver des forces constructives en suffisance dans ce débat.



Divers documents sont mis à disposition des membres (ici un bureau dans le canton de Berne). L'ASLOCA conseille ses membres dans les cas concrets mais les défend également à Berne, dans une optique globale de protection de tous les locataires.



HENRIETTE SCHAFFTER  
Rédactrice en chef  
Droit au logement

## DES RÉNOVATIONS DANS LE RESPECT DES LOCATAIRES

La Stratégie énergétique 2050 prévoit un assainissement énergétique des habitations suisses. Zoom sur les conséquences qu'auront ces mesures pour les locataires de notre pays.

**E**n matière d'économies d'énergie, nous avons déjà abordé lors de dossiers précédents les économies que le locataire peut réaliser par des choix qui lui appartiennent (lumière et appareils électriques notamment).

### Rénover les immeubles

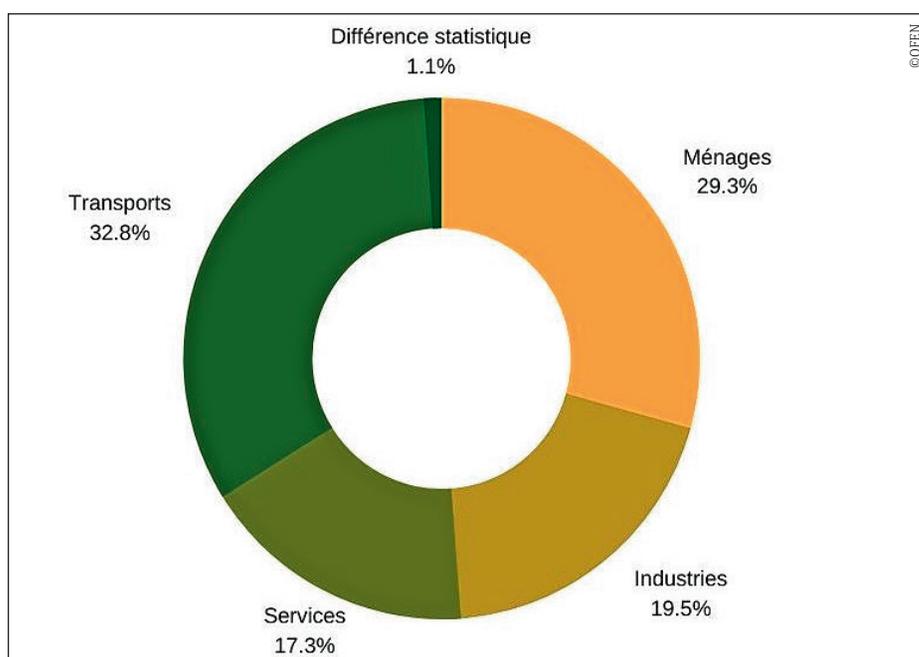
Place aux économies d'énergie qui sont décidées par le propriétaire, mais pour lesquelles le locataire peut parfois intervenir, également dans le processus décisionnel.

La consommation d'énergie du parc immobilier suisse correspond à environ 45% de la consommation finale totale d'énergie. Les bâtiments sont responsables de plus d'un quart des émissions de CO<sub>2</sub>. Un potentiel considérable de réduction de la consommation dans le domaine

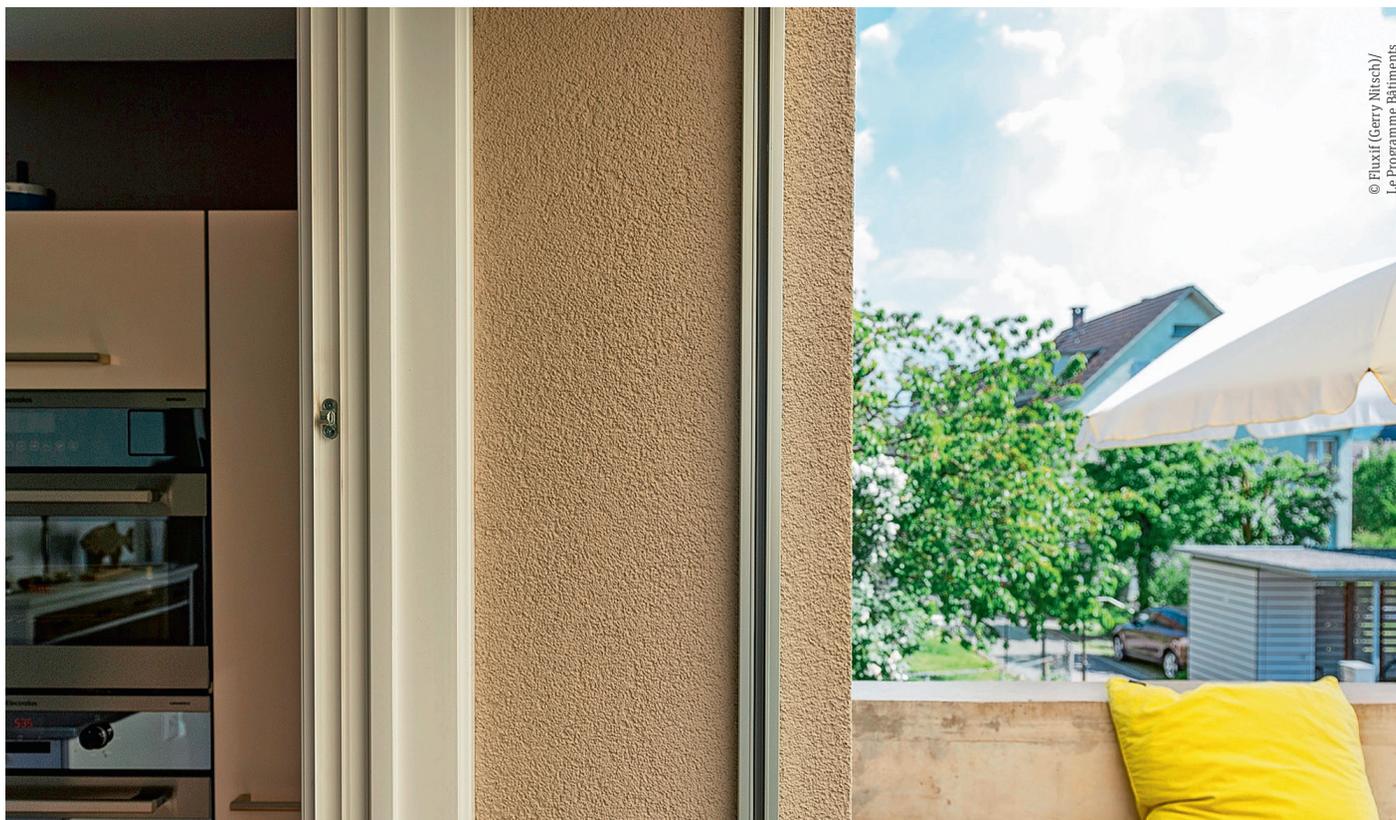
du bâtiment existe pourtant. Si on remplace le chauffage et les fenêtres et qu'on améliore l'isolation extérieure, c'est déjà 60% d'économies réalisées. Une isolation supplémentaire de la façade réduit la consommation d'énergie de 10 à 20%, en particulier pour les bâtiments construits avant 1975, dont l'isolation thermique est généralement mauvaise. L'isolation améliore le confort des locataires durant les mois d'hiver en freinant les pertes énergétiques, mais aussi durant les jours de canicule, puisqu'une bonne isolation empêche le chaud d'entrer.

### Mise en route pleine d'obstacles

Selon la stratégie énergétique fédérale, la consommation du parc immobilier suisse devrait avoir diminué quasi de moitié d'ici



Consommation finale d'énergie selon les catégories de consommateurs. Chiffres de 2020.



Les ponts thermiques sur les balcons ont été éliminés grâce à l'assainissement énergétique d'un immeuble collectif situé à Ostermundigen (BE).

à 2050. Techniquement, cela est réalisable, mais on déplore quelques freins aux rénovations énergétiques indispensables pour arriver à cet objectif. Les propriétaires sont frileux à l'idée d'investir et les locataires ont, en toute légitimité, peur de voir leurs loyers augmenter. En Suisse, plus d'un million de maisons requièrent d'urgence un assainissement énergétique: beaucoup ne sont pas ou peu isolées et ne sont pas chauffées aux énergies renouvelables.

### Rénovation au lieu de démolition+ reconstruction

Selon Andrea Streit, spécialiste «bâtiments» de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), il faut voir les nombreux avantages des rénovations énergétiques. La rénovation serait en effet clairement une meilleure solution pour les locataires qu'une démolition puis une reconstruction, pouvant engendrer des loyers bien plus élevés. De plus, comme déjà indiqué, le confort des locataires devrait être revu à la hausse après un assainissement énergétique. Reste à savoir qui paie les coûts entraînés par les travaux. En page 8, Philippe Thalman donne quelques pistes. Et, en encadré ci-contre, vous trouverez les revendications de l'ASLOCA Suisse en la matière.

### Assainir les villas individuelles ne suffira pas...

En Suisse romande, quasi 62% des ménages vivent en location. Ce chiffre montre à quel point les bâtiments en location sont importants pour l'atteinte des objectifs de politique énergétique et climatique. Parfois, c'est le manque d'informations sur les subventions et sur les avantages à tirer d'un assainissement qui agissent comme freins à l'action.

## La consommation du parc immobilier suisse correspond à 45% environ de la consommation finale d'énergie en Suisse.

### Renovabene et Locabene

Le site [www.locabene.ch](http://www.locabene.ch) accompagne les locataires avant, pendant et après les assainissements énergétiques de bâtiments et a pour objectif de favoriser le dialogue avec les bailleurs. Il donne des outils et des exemples concrets et répond aux principales questions

relatives aux thèmes de la communication, de la construction, du droit et des finances. Quant au site [www.renovabene.ch](http://www.renovabene.ch), il accompagne les bailleurs avant, pendant et après les assainissements énergétiques. Ces sites sont là pour stimuler la rénovation énergétique dans les lieux habités.

## Revendications de l'ASLOCA

### Prévenir les abus

Après une rénovation, il arrive fréquemment que les loyers augmentent plus que ne l'autorise le droit du bail, voire que les baux soient résiliés et les logements loués à un prix beaucoup trop élevé. Cette problématique se pose indépendamment des instruments de promotion et des prescriptions en vigueur. Les augmentations de loyer doivent être plus strictement encadrées, afin que les rénovations n'aient pas des conséquences disproportionnées pour les locataires.

### Abaissement du taux de report forfaitaire

Lors de rénovations importantes visant l'amélioration énergétique, le taux de report forfaitaire, aujourd'hui de 50 à 70%, doit être abaissé et atteindre un pourcentage davantage conforme à la réalité. Selon une étude de la Haute Ecole de Lucerne, commandée par l'OFEN et l'OFL, le taux correspondant à la plus-value effective est bien plus bas.

### Contrôle des augmentations de loyer

Lorsqu'un bailleur touche des subsides, les augmentations de loyer sont soumises à un contrôle officiel. Cela accroît la confiance dans le programme de promotion.

### Interdiction de résilier le bail si le bailleur a touché des subsides

Les bailleurs qui reçoivent des subsides au titre de la rénovation énergétique des bâtiments ne sont pas autorisés à résilier les baux de leurs locataires. Cette pratique induit en effet un double avantage pour le bailleur: il peut relouer le logement pour un loyer bien supérieur, tout en touchant l'argent des subsides.

### Rénover plutôt que reconstruire

L'ASLOCA s'engage pour que, dans la mesure du possible, les propriétés soient rénovées plutôt que démolies et reconstruites. Cette option permet au locataire de rester dans son logement. De plus, cela permet de maintenir des logements abordables et de limiter la gentrification.

## «Il manque la pression. Ce sont les autorités publiques qui peuvent exercer cette pression»

Quelques questions à Philippe Thalmann, professeur à l'EPFL travaillant au sein du Laboratoire de l'économie urbaine et de l'environnement.

### Quel est le meilleur moyen d'encourager les rénovations énergétiques pour tous selon vous?

Il faut à la fois une pression et une aide à la rénovation. L'aide existe, en particulier à travers le Programme Bâtiments. Il manque la pression. Pour les propriétaires-occupants, la pression de la taxe CO<sub>2</sub>, qui renchérit le mazout, peut suffire, mais cela ne va pas faire bouger les propriétaires-bailleurs, qui peuvent simplement la répercuter sur les frais de chauffage de leurs locataires. Dans ce cas, il faut imaginer de nouveaux moyens de pression. Par exemple, l'équivalent de l'expertise des automobiles avec les tests anti-pollution: un contrôle CECB+ est périodiquement effectué sur les bâtiments et ceux qui ne satisfont pas aux normes de performance énergétique doivent être assainis. Ou encore, une performance énergétique médiocre, qui se traduit par des frais de chauffage élevés pour les locataires, est considérée comme un défaut de la chose louée, autorisant la consignation du loyer jusqu'à la remédiation.

### Quel est le rôle des autorités publiques dans les rénovations d'immeubles? Et celui des bailleurs?

Ce sont les autorités publiques qui peuvent exercer une pression et accorder des aides financières et techniques. Il faut doser ces instruments très soigneusement, car certaines contraintes peuvent avoir l'effet inverse de ce qui était désiré. Par exemple, l'obligation de



Philippe Thalmann est un scientifique souvent consulté sur les questions liées au logement.

l'assainissement énergétique dès qu'un propriétaire entreprend des travaux d'entretien peut le décourager d'entreprendre quoi que ce soit. Le problème des aides financières est qu'elles sont aussi utilisées par les propriétaires qui n'en ont pas besoin (effet d'aubaine), ce qui laisse moins de moyens pour ceux qui en ont besoin.

En fin de compte, ce sont les propriétaires-bailleurs qui décident des rénovations. Certains le font pour des raisons idéelles. La plupart ne le font que s'ils y voient un intérêt financier. En appliquant strictement le droit du bail, ils n'en ont presque pas, puisqu'ils peuvent juste

répercuter les coûts des travaux entraînant des plus-values en augmentation de loyers, pas plus. S'ils ont omis de répercuter les baisses du taux d'intérêt de référence, ils risquent de devoir revoir des loyers à la baisse en cas de contestation par des locataires. De façon générale, la rénovation implique beaucoup de tracas et de risques pour tout le monde, sans promesse de bénéfice. Il est difficile de surmonter cette barrière.

### Quelle est la marge de manœuvre du locataire? A-t-il une influence ou responsabilité quelconque par rapport à ces rénovations?

Tant qu'une performance énergétique médiocre n'est pas reconnue comme défaut de la chose louée, le seul moyen pour le locataire d'exprimer son mécontentement est de partir. A défaut, il ne lui reste qu'à aérer correctement son logement et à abaisser la température pour réduire sa facture de chauffage, ce qui est souhaitable dans une certaine mesure mais évidemment pas au-delà.

### Y a-t-il des exemples étrangers intéressants que la Suisse pourrait appliquer?

Nous sommes en train de chercher de tels exemples dans le cadre d'un projet de recherche à l'EPFL. Un exemple souvent cité est le modèle néerlandais «Energiesprong», qui parvient à abaisser le coût de l'isolation thermique à tel point qu'un propriétaire raisonnable ne peut plus la refuser.

### Y a-t-il des processus déjà mis en place en Suisse qui permettent de mener à bien des rénovations énergétiques d'immeubles?

Le contracting énergétique est une telle solution: un spécialiste extérieur finance la rénovation énergétique en échange du paiement d'un montant forfaitaire pour le chauffage après rénovation; il s'occupe de tout et prend tous les risques.

**«De façon générale, la rénovation implique beaucoup de tracas et de risques pour tout le monde, sans promesse de bénéfice. Il est difficile de surmonter cette barrière.»**



© La Cigale

Le Programme Bâtiments a permis la rénovation de quantité d'immeubles et de maisons individuelles depuis 2010.

## La Cigale: une réussite qui sert d'exemple

**F**ondée en 1952, la Coopérative d'habitation La Cigale compte 273 appartements à Genève. Cinquante-sept ans après sa construction, la rénovation des façades des deux bâtiments et le remplacement de la chaufferie étaient indispensables. La régie chargée de la gestion de la Coopérative ainsi que ses partenaires ont alors soumis une proposition de rénovation durable aux sociétaires. L'objectif était de réduire de près de 70% les besoins en cha-

leur des bâtiments grâce à une amélioration énergétique et à la diminution de la dépendance aux énergies fossiles, visant ainsi une certification Minergie-P.

### Habitants protégés

Le projet, accepté à l'unanimité, est ensuite mis en œuvre, tout en visant des nuisances réduites au maximum, cela de manière à préserver la qualité de vie des sociétaires de la Cigale. Les travaux n'ont duré qu'un an,

de 2013 à 2014, et des échafaudages mobiles ont été utilisés et déplacés au fur et à mesure de la pose d'éléments préfabriqués et de loggias. Le recours à cette solution innovante a permis de réaliser tous les travaux de l'extérieur des bâtiments, permettant ainsi à tous les habitants de rester chez eux durant toute cette période. Afin d'atteindre les objectifs énergétiques fixés, la Coopérative a retenu un concept de chauffage où le système de production d'eau chaude et de chauffage combine une pompe à chaleur, un accumulateur de glace et une toiture solaire thermique de 1700 m<sup>2</sup>. Il favorise les apports solaires à basse température et arrive ainsi à couvrir, par l'énergie solaire, plus de 80% des besoins en chaleur des immeubles rénovés. Une petite production de gaz est conservée afin de fournir un appoint de chauffage lors de conditions climatiques exceptionnelles, garantissant ainsi la qualité de vie des locataires.

### Limiter les coûts payés par les sociétaires

Par ailleurs, l'effort s'est également porté sur l'aspect des loyers, qui a constitué un élément important de la réflexion, afin de respecter la philosophie de fonctionnement de la Coopérative. Un plan financier a été mis en œuvre pour limiter autant que possible les répercussions des travaux réalisés sur les sociétaires et maintenir les loyers au-dessous du marché, de 50% environ.

### Programme Bâtiments

Pour connaître d'autres rénovations énergétiques réalisées en Suisse ces dernières années, aussi bien pour des maisons individuelles que des immeubles, on peut se rendre sur le site suisse [www.leprogrammebatiments.ch](http://www.leprogrammebatiments.ch).

## AMU: des médiateurs au service des locataires

Les Services Industriels de Genève (SIG) ont la volonté d'inciter les propriétaires et régies à assainir énergétiquement leurs immeubles. Ainsi, SIG-éco21, le programme visant l'atteinte des objectifs fédéraux (Stratégie énergétique 2050) et cantonaux (société à 2000 W), met à disposition des régies et propriétaires des assistants à maîtrise d'usage (AMU) et prend une partie des frais y relatifs à sa charge. Ceux-ci œuvrent sur place durant toute la durée du projet en tant que médiateurs. L'objectif clair des AMU, qui sont au nombre de cinq dans le canton, est de faire adhérer les locataires au projet et de les sensibiliser aux écogestes. Ces médiateurs se situent entre les locataires et les propriétaires et essaient de désamorcer les conflits potentiels.

### Rencontres régulières et bonne communication à la clé

Pierre Olivier, psychologue formé également au développement durable, est AMU depuis que le projet existe, à savoir 2019. Il explique son

rôle lors d'une rénovation énergétique: «Un an avant le début des travaux, on organise une première rencontre d'information entre toutes les parties impliquées. Ensuite, on fait du porte-à-porte pour rencontrer les locataires et prendre note de leurs particularités (mobilité réduite ou autres) au moyen d'un questionnaire et leur donner encore des suppléments d'informations si nécessaire. Puis les suggestions des locataires sont traitées avec le maître d'ouvrage et une séance d'info est de nouveau organisée pour faire part de l'acceptation, ou non, de ces suggestions. Sur une période de deux ans, ce sont ainsi une dizaine de séances qui sont mises en place.» Des ateliers sur le «vivre ensemble» et sur le développement durable sont également organisés pour les locataires.

### Spécificité cantonale

Ce genre de service n'est actuellement proposé qu'à Genève, mais la volonté fédérale est bien de l'étendre aux autres cantons, sous cette forme ou sous une autre.



FABRICE BERNEY  
Secrétaire général  
ASLOCA Vaud

# Assainissement énergétique et social

Les objectifs climatiques du canton de Vaud ne seront pas atteints. Les travaux visant à isoler les immeubles vaudois ont du retard. Que faire?

Les travaux visant à isoler le parc immobilier vaudois demeurent largement insuffisants et ne permettront pas de remplir les objectifs climatiques que s'est fixés le canton.

Si la volonté politique de faire mieux et plus vite ne saurait raisonnablement être mise en cause, il n'en va pas de même en ce qui concerne les grands propriétaires privés.

Dès lors que le régime incitatif en matière d'assainissement énergétique actuellement en place ne produit que des effets marginaux, et considérant l'immobilisme des investisseurs, il n'est d'autre choix que d'envisager un financement public important.

## Un coût maîtrisable

On rappellera toutefois que l'isolation des bâtiments peut se faire de bien des manières, et que certaines d'entre elles sont peu coûteuses. Ce sont en effet les premiers centimètres d'isolant qui sont déterminants pour limiter les déperditions de chaleur, ce qui permet de réduire considérablement le prix des rénovations et ainsi d'en accélérer le rythme. On relèvera ici que la politique fiscale adepte de la théorie du ruissellement est difficilement compatible avec la protection de l'environnement et du climat sur laquelle les scientifiques nous alertent depuis près de quarante ans.

## L'obstacle de la fiscalité

La Suisse, qui compte parmi les taux d'imposition (bénéfices, patrimoines, dividendes) les plus bas de l'OCDE, a encore récemment affaibli son système de redistribution, alors même qu'il est établi que ces allègements fis-



Ajouter une isolation traditionnelle réalisée avec de la laine de pierre à une façade d'un vieil immeuble peut faire diminuer la consommation d'énergie de 10 à 20%.

caux n'ont aucun effet positif sur les salaires ou le chômage, et qu'au contraire ils accroissent les inégalités (*The Economic Consequences of Major Tax Cuts for the Rich*, London School of Economics, 2020).

## Soutien sous conditions

Quoi qu'il en soit, un tel soutien de l'Etat ne pourrait être octroyé que dans le cas où les loyers pratiqués par le requérant sont licites. Il serait en effet difficilement envisageable que les pouvoirs publics subventionnent des propriétaires pratiquant des loyers abusifs au détriment de l'intérêt général. Reste à déter-

miner un mécanisme propre à rénover le parc immobilier dans un délai raisonnable et à se mettre d'accord sur un financement.

## Prévoir des sanctions?

Dans la mesure où un régime d'incitation ne produit pas les effets escomptés, il n'y a d'autre choix que de prévoir des sanctions pour les propriétaires se refusant à entreprendre les travaux nécessaires.

Ces derniers pourraient être effectués par le canton, tandis que le propriétaire récalcitrant serait soumis à un impôt spécial limité dans le temps qui couvrirait l'entier du coût des travaux. S'agissant du financement des rénovations, il conviendrait de mettre à contribution les personnes au bénéfice de revenus élevés, notamment lorsque ceux-ci sont générés par des placements en capital. En effet, comme le rappelle l'économiste Thomas Piketty, la part du patrimoine détenue par le décile le plus aisé de la population ne cesse de croître depuis les réformes néolibérales des années 1980, alors que 50% de la population ne possèdent pratiquement rien (*Rapport sur les inégalités mondiales*, World Inequality Database, 2018).

## Appel aux candidatures pour les postes de juges assesseurs disponibles en commissions de conciliation

- Préfecture du Gros-de-Vaud: 1 juge assesseur
- Préfecture de l'Ouest lausannois: 1 juge assesseur
- Préfecture de la Riviera-Pays-d'Enhaut: 1 juge assesseur
- Préfecture de Lausanne: 1 juge assesseur

S'annoncer à [vaud@asloca.ch](mailto:vaud@asloca.ch)





CHRISTIAN DANDRÈS  
Conseiller national  
ASLOCA Genève

# Référendum contre l'augmentation de la durée de résidence pour accéder au logement social

Une loi votée début juin exige le double d'années de résidence, quatre au lieu de deux, pour obtenir un logement subventionné. L'ASLOCA va lutter contre cette loi discriminatoire.

La droite au Grand Conseil a voté une loi du MCG prévoyant que, pour demander un appartement à l'Office du logement, il faudra avoir résidé à Genève durant quatre ans (deux aujourd'hui) en continu durant les huit dernières années. Les auteurs de la loi prétendent qu'ils soutiennent ainsi les Genevois·e-s.

## Discrimination

Cette loi leurre la population, divise les locataires selon leur ancienneté à Genève, discrimine les Suisses·sesses et les Genevois·e-s qui reviennent après avoir vécu à l'étranger ou dans un autre canton.

## Pas de répit pour les locataires à Genève

La crise est toujours une réalité à Genève, malgré les nouveaux logements mis en location ou en vente. Le nombre de nouveaux logements bâtis par année a doublé depuis cinq ans, malgré cela les loyers augmentent. Les hausses se font surtout au changement de locataires. Elles sont d'autant plus fortes que la spéculation est importante sur le marché. Les immeubles se vendent trop cher, induisant des hausses de loyer et des congés pour relouer plus cher. L'augmentation des prix est toujours, pour finir, payée par les locataires. Les logements abordables disparaissent peu à peu et les habitant·e-s à faibles et moyens revenus sont exclu·e-s ou alors contraint·e-s à des sacrifices.

## Liste d'attente interminable et fausse direction

Environ 7000 personnes sont en attente auprès de l'Office du logement. Elles doivent patienter souvent plusieurs années.

La responsabilité de la droite dans cette crise est importante. Au lieu de soutenir et d'étendre la protection des locataires et la construction de logements bon marché, la droite veut que les propriétaires puissent augmenter leurs profits. Elle soutient les revendications des milieux immobiliers au niveau fédéral en tentant de réduire drastiquement la possibilité de contester un loyer abusif. A Genève, elle a dé-

posé un projet de loi pour diminuer le nombre de logements sociaux au PAV (PL 12934) et revenir sur le résultat de la votation populaire de 2018. Elle a réactivé le projet de loi de R. Zacharias qui signifierait le retour des congés-ventes (12278). Elle a rejeté le projet de loi de l'ASLOCA pour venir en aide aux locataires menacé·e-s de résiliation de bail en raison des conséquences de la crise sanitaire.

## Précarité du logement encore aggravée

Les logements sociaux sont attribués aujourd'hui en priorité selon le critère du besoin. Celui ou celle qui est congédié·e de son logement est prioritaire – en droit suisse un locataire peut être expulsé après une résiliation même sans solution de relogement – de même que, par exemple, celui qui doit quitter le domicile familial (divorce) ou qui vit en fa-

mille dans un logement trop petit ou insalubre. Doubler la durée de résidence ne fera qu'aggraver la précarité du logement, surtout pour les travailleuses et travailleurs et les petits indépendants touchés par les conséquences de la crise sanitaire (des Suisses·sesses comme des résident·e-s étranger·ère·s).

## Des logements soustraits à la spéculation

Le MCG se trompe de cible. Pour aider les Genevois·e-s, il faut lutter contre la spéculation qui exclut de plus en plus de locataires et soutenir la construction de logements par le canton, les communes et les propriétaires sans but lucratif.

L'ASLOCA et une coalition d'organisations ont donc lancé le référendum.



Les conditions pour bénéficier d'un logement octroyé par l'Office du logement genevois se durcissent. L'ASLOCA va œuvrer, via un référendum, contre ces restrictions décidées en juin dernier par le Grand Conseil.

# Votez et faites voter pour les candidat·e·s soutenu·e·s par l'ASLOCA!

L'ASLOCA Fribourg soutient trois candidat·e·s au Grand Conseil fribourgeois lors des élections du 7 novembre prochain.

**L'**ASLOCA vous invite à soutenir, lors du scrutin de cet automne dans le canton, des personnes qui agissent déjà en faveur des locataires dans le canton de Fribourg.

Un scrutin cantonal est toujours très important pour les locataires, puisque nombre de décisions se prennent à cet échelon. Les locataires doivent pouvoir compter sur des élu·e·s cantonaux qui défendent leurs intérêts et qui sauront se battre pour faire passer leurs idées. Votez et faites voter autour de vous, chaque voix est importante!



L'Hôtel cantonal de Fribourg accueille le Grand Conseil fribourgeois.

## «Parce que les locataires ont besoin d'une voix forte à Fribourg»

### Marie Levrat

- 22 ans, étudiante en droit à l'Université de Fribourg, Vuadens
- Personne de confiance de l'ASLOCA Fribourg
- Présidente de la Fédération grüérienne du PS
- Elue au Conseil général de Vuadens

C'est avec passion et détermination que j'ai toujours défendu des valeurs qui sont chères à la gauche, comme l'égalité, la solidarité et l'entraide. Ces valeurs sont aussi celles de l'ASLOCA, et la protection des locataires m'a toujours semblé être primordiale. Aujourd'hui, je suis forcée de constater que les prix des logements restent élevés, alors même que les taux d'intérêt sont au plus bas, et que

tout le monde n'a malheureusement pas encore accès à un logement dans un environnement de qualité à un prix raisonnable. Nous avons besoin d'une politique ambitieuse en matière de logement, d'une véritable vision d'avenir. Nous devons réagir pour que Fribourg offre des logements à des prix abordables pour chacune et chacun. Pour les personnes à faibles revenus, ces coûts représentent souvent des charges trop importantes. Je m'engage parce que je suis persuadée que Fribourg a les moyens d'offrir la possibilité à toutes et tous de se loger à des prix décents et dans des logements de qualité. Parce que les locataires ont besoin d'une voix forte à Fribourg. Pour une politique du logement tournée vers l'avenir et au service du plus grand nombre. Je vous remercie pour votre soutien!



## «Pour des logements de qualité à loyer abordable pour toutes et tous»



### Pierre Mauron

- 49 ans, avocat, Riaz
- Président de l'ASLOCA Fribourg
- Député au Grand Conseil (sortant)
- Conseiller général à Riaz

Actif depuis plus de vingt ans au sein de l'ASLOCA Fribourg, dont les dix dernières années en qualité de président, je vois bien les problèmes quotidiens que rencontrent les locataires, notamment les loyers excessifs et les charges disproportionnées qu'il faut payer à la fin de l'année.

La mise en location récente d'une pléthore d'appartements neufs dans le canton de Fribourg n'a eu aucun effet sur le montant des loyers, bien malheureusement. De plus, le Canton de Fribourg refuse de jouer son rôle. L'Etat renonce pour l'instant à mettre sur pied

une vraie politique du logement et à construire et gérer lui-même des appartements à loyer abordable, pour avoir au moins un petit effet sur le marché du logement.

De par mon engagement associatif, comme président et comme avocat-conseil de l'ASLOCA Fribourg, mais également par mon engagement politique au Grand Conseil, j'ai à moult reprises interpellé le Conseil d'Etat et le Grand Conseil pour que l'Etat devienne acteur et non seulement spectateur du marché. J'ai proposé une loi sur le logement, pour avoir une ligne directrice dans ce domaine, et je suis encore intervenu à de nombreuses reprises pour que les locataires ne soient pas défavorisés durant la pandémie du COVID-19. Comme membre stratégique de l'Observatoire du logement depuis sa création, je suis également au cœur de la problématique afin que les intérêts des locataires soient mieux pris en compte.

## «Une protection des locataires plus pérenne!»

### François Mooser

- 28 ans, avocat, Bulle
- Secrétaire général de l'ASLOCA Fribourg
- Avocat-conseil ASLOCA
- Bénévole auprès de la Croix-Rouge fribourgeoise

Dans des décisions récentes, les instances judiciaires ont fortement affaibli la protection dont jouissent les locataires en Suisse. Afin de mettre fin à cette dégradation, il est temps d'agir au

niveau législatif pour que des solutions plus stables et plus fortement ancrées soient adoptées. Pour cette raison, j'ai décidé de poser un premier pas dans la vie politique. Ma candidature au Grand Conseil fribourgeois est en effet principalement motivée par la volonté d'une meilleure protection des locataires. Même si cet engagement n'est que cantonal, j'entends proposer des changements qui rendront la vie des locataires fribourgeois plus commode et qui pourraient inspirer d'autres changements favorables aux locataires en Suisse.



## Participer à notre grand sondage des locataires!

L'ASLOCA réalise un sondage en ligne auprès de ses membres et sympathisant·e·s. Nous avons pour cela besoin de votre soutien! Nous aimerions savoir avec ce sondage où le bât blesse en matière de logement.

Avez-vous déjà eu un conflit avec votre bailleur·esse? Des difficultés à trouver un nouveau logement? Et dans quoi l'ASLOCA devrait s'engager davantage à l'avenir?

Les résultats du questionnaire nous aideront à défendre encore mieux vos droits. Le sondage sera mené par l'institut Sotomo, sur mandat de l'ASLOCA. Avec le QR code vous pouvez directement cliquer sur le lien vers le sondage. En cas de question, n'hésitez pas à nous contacter à [info@smv-asloca-asi.ch](mailto:info@smv-asloca-asi.ch).

**Merci infiniment de votre participation jusqu'au 8 octobre.**

Lien vers le sondage: <https://s.sotomo.ch/asloca>

**PS: Nous tirons au sort parmi les participant·e·s 5 fois une cotisation annuelle à l'ASLOCA et, comme prix principal, une cotisation pour 5 ans!**





PIERRE STASTNY  
Juriste répondant  
ASLOCA Genève

# Résiliation du bail par le bailleur: attention au délai!

La manière dont la jurisprudence du Tribunal fédéral définit «la réception» d'une résiliation peut avoir pour conséquence que le locataire rate le délai légal pour contester son congé. Gare à ne pas se laisser induire en erreur!

**L**e bail de durée indéterminée est par nature résiliable, par le locataire ou par le bailleur, moyennant le respect de certaines conditions. Le bailleur, partie forte au contrat, censée être plus informée de ses droits, doit utiliser pour adresser un congé une formule officielle agréée par le canton dans lequel se trouve l'immeuble en question, qui indique au locataire, partie faible au contrat et donc moins informée de ses droits, la possibilité de contester la résiliation et la manière dont il faut agir pour ce faire<sup>1</sup>. Pour des motifs de preuve de son envoi, le bailleur adressera en général une résiliation par recommandé.

## Que signifie «dès réception»?

La contestation d'une résiliation doit impérativement être faite dans les 30 jours dès la réception du congé. C'est ce que rappelle d'ailleurs le formulaire officiel communiquant la fin de bail au locataire. Mais qu'entend-on par «réception», notamment s'agissant d'un courrier recommandé? La réponse est malheureusement différente de ce que l'on croit.

Dans un domaine comme le droit du bail, empreint de considérations sociales, le bon sens voudrait que l'on parte de la compréhension qui sera la plus fréquemment donnée à ce terme par le locataire, selon l'expérience de la vie. Il est en effet le destinataire de la formule de congé, supposée l'informer de ses droits et de la manière de les préserver. Et c'est à lui qu'il appartient de contester le congé s'il l'entend, dans un délai qui est justement déclenché par l'évènement «réception». En bonne logique, la personne qui reçoit un courrier contenant une résiliation, et qui lit sur la communication officielle que le délai de 30 jours court «dès réception», comprendra qu'il s'agit du moment de la prise en main de la missive du bailleur ou de sa régie. On parle, pour désigner cette manière de comprendre, de «théorie relative de la réception». Cette théorie (plus proche de la réalité) vaut notamment pour les communications par lesquelles le bailleur entend, de manière unilatérale, modifier le bail ou augmenter le loyer.

Le locataire a alors 30 jours pour s'y opposer, à compter du moment où il prend son recommandé à la poste.

## Recommandés désormais très souvent retirés à la poste, dans les jours suivants

Toutefois, en matière de fin de bail, le Tribunal fédéral a dans plusieurs arrêts publiés au recueil officiel décidé que la réception devait, en ce contexte, se comprendre différemment, à savoir comme le moment où la résiliation parvient dans la sphère de maîtrise du locataire, donc au moment où on peut partir de l'idée que le locataire a pu en prendre connaissance. Or, de nos jours, notamment dans les grands centres urbains, le recommandé n'est plus remis en main propre au locataire sur son palier par le facteur. Une invitation à retirer l'envoi lui est glissée dans sa boîte aux lettres et il lui faut aller quérir l'envoi à la poste. Et le Tribunal fédéral estime qu'il est fictivement supposé prendre connaissance de la résiliation le jour du dépôt de l'avis de retrait du recommandé, voire le lendemain. Même si le locataire a pris

son courrier à la poste plusieurs jours après, comme c'est fréquemment le cas en pratique<sup>2</sup>. Cette théorie absolue de la réception est éloignée de la réalité quotidienne. Elle comporte le risque que le locataire, un peu trop «terre à terre», qui entend contester son congé, le fasse tardivement s'il compte les 30 jours pour saisir l'autorité de conciliation de sa requête à partir du moment où il a effectivement reçu l'envoi. Pire encore, si la personne est partie en vacances et a, par exemple, fait garder son courrier. Le délai court alors parfois depuis des semaines quand le pli est retiré, et le locataire ne le comprend pas s'il n'a aucune connaissance juridique. Et si le locataire n'a pas fait garder son courrier, il risque de ne pas même savoir que son bail est résilié... alors que tel est le cas!

## Informez au mieux les locataires puisque la jurisprudence ne changera pas

En dépit de nombreuses critiques de la part de certains auteurs de doctrine, et même de la part de certaines juridictions cantonales spécialisées en matière de bail, le Tribunal fédéral n'a pas modifié sa jurisprudence. Il faut vivre avec. Il faut donc se montrer prudent et toujours retirer le recommandé dans le délai de garde indiqué sur l'avis de retrait, tout en partant de l'idée que les 30 jours pour faire valoir ses droits se comptent à dater du cachet postal qui figure sur l'enveloppe. Par ailleurs, en cas de vacances de plus de 7 jours, il faut prendre soin de demander à la poste de garder ou dévier son courrier. Si l'absence est de plus de 15 jours, la prudence voudrait qu'on donne procuration postale pour retirer les envois recommandés à une personne de confiance, ou que le courrier soit dévié.



Il est de plus en plus rare de voir ce genre d'image. Les gens étant absents lors de son passage, le facteur laisse désormais la plupart du temps une invitation à retirer un recommandé à l'office de poste.

<sup>1</sup>Les remarques qui suivent valent pour les congés portant sur des baux de logement ou de locaux commerciaux. Par ailleurs, on rappelle ici en passant que le locataire peut aussi demander, s'il agit dans les délais légaux, une prolongation de son bail.

<sup>2</sup>Beaucoup de locataires vont chercher le recommandé, reçu par exemple un mardi, en fin de semaine, quand leur emploi du temps le leur permet enfin.

# 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  
022 732 50 20 / fax 022 732 50 22  
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  
asloca-fribourg@bluewin.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

## 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 *(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  
Case postale 1673  
2001 NEUCHÂTEL  
032 724 54 24 / fax 032 724 37 26  
neuchatel@asloca.ch

## LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jardinière 71  
2300 LA CHAUX-DE-FONDS  
032 913 46 86 / fax 032 914 16 26

## 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)

## MONTHEY

Bâtiment du tribunal  
Place de l'Hôtel-de-Ville 1  
1870 MONTHEY  
(bureau 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  
Case postale 16  
1522 LUCENS  
021 906 60 45 / fax 021 906 62 32  
**Permanence téléphonique:**  
lundi et mercredi: 8 h - 11 h  
asloca.broye@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## ASLOCA INTERSECTIONS

(Lausanne, Morges, Renens, Yverdon)  
Case postale 56  
1001 LAUSANNE  
0840 17 10 07 / fax 021 617 11 48  
**Permanence téléphonique:**  
lundi à jeudi:  
9 h - 12 h / 13 h 30 - 16 h 30  
vendredi: 9 h - 13 h 30

## LAUSANNE

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

## MORGES

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

## RENENS

Rue de Lausanne 31b, 1020 RENENS  
renens@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3e étage)  
1400 Yverdon-les-Bains  
mardi et mercredi: 9 h - 12 h  
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 *(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  
*(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  
asloca.info.vevey@bluewin.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 \_\_\_\_\_  
Date et signature \_\_\_\_\_

www.asloca.ch  
DROIT AU LOGEMENT  
Journal de l'ASLOCA Romande  
N°252 septembre 2021  
Titre à 95 703 exemplaires  
Parait cinq fois par année  
Abonnement 13 francs/an

**ASLOCA**  
Éditions de l'ASLOCA Romande

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

**Rédactrice en chef:**  
Henriette Schaffner  
ASLOCA Romande, 2800 Delémont  
henriette.schaffner@asloca.ch

**Diffusion:**  
Membres des sections  
de l'ASLOCA Romande et abonnés  
www.ateilernauborgel.ch

**Création graphique originale:**  
www.ateilernauborgel.ch

**Comité de rédaction:**  
Fabrice Bernery, Camille Chardon,  
Christian Dantrés, François Mooser,  
Janique Perrin, Carlo Sommaruga,  
Pierre Stastny, Rita Theoduloz.

**Ont aussi contribué à ce numéro:**  
Baptiste Hurri, Jehan Khodl.

**Correction:**  
Elisabeth Gobalel

**Impression:**  
Pressor, Delémont

IAB  
CH - 1211 GENEVE 1

Poste CH SA



## Action exclusive destinée aux membres de l'ASLOCA!

Commande uniquement au moyen du talon-réponse ci-dessous, à découper et à envoyer par courrier à l'adresse indiquée, avant le 31 octobre 2021. Chaque membre ne peut acquérir à ce prix qu'un seul exemplaire de chaque ouvrage.

- **Le bail à loyer – Edition 2019**
- **Procédure civile en matière de baux et loyers - Edition 2019**

### David Lachat et Karin Grobet Thorens, Xavier Rubli, Pierre Stastny

Ce livre est un instrument unique pour comprendre le droit du bail et toutes ses subtilités. Avoir ce livre chez soi permet de répondre à toutes les réponses que l'on peut se poser concernant la location! Le vocabulaire utilisé se veut accessible à tous les locataires. De la conclusion du bail jusqu'à la restitution des locaux, vous deviendrez incollable sur le droit du bail!

### David Lachat et Boris Lachat

Ce livre se veut factuel, concret et pratique. Rempli d'exemples et comportant de nombreux modèles d'actes judiciaires, il permet aux locataires de régler leurs problèmes en cherchant des consensus et d'éviter ainsi les pièges de procédures longues, compliquées et coûteuses. Toujours instructif!

**L'action n'est valable que lors d'une commande au moyen du talon-réponse ci-dessous.**

### BULLETIN DE COMMANDE - ACTION SPÉCIALE «MEMBRES DE L'ASLOCA»

En ma qualité de membre de l'ASLOCA, je commande le-les livre-s suivant-s:

- Le bail à loyer**  
CHF 79.- à la place de CHF 179.-
- Procédure civile en matière de baux et loyers**  
CHF 39.- à la place de CHF 69.-

On ne peut commander qu'un exemplaire de chaque ouvrage. Merci de cocher le nom de l'ouvrage que vous souhaitez recevoir. L'action est valable pour toute commande reçue avant le 31 octobre 2021.

Indiquez vos coordonnées ci-dessous:

Nom / Prénom:

N° de membre (numéro qui figure sur votre adresse indiquée sur cette page):

Adresse:

Date / Signature:

Bulletin à renvoyer à: ASLOCA SUISSE ROMANDE  
CP 400- 1211 Genève 4