

# Droit au logement

Le journal  
de l'Asloca

n° 248 NOVEMBRE 2020

## Dossier

Nos ondes  
«maison»

—

## Genève

Menacés  
d'expulsion

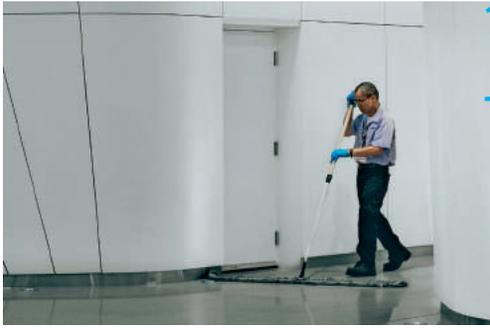
—

## Vaud

«Formule officielle»  
modifiée



10



<b>LE MESSAGE DE L'ASLOCA</b>	<b>p.3</b>
<b>SUISSE</b>	
Peur croissante chez les locataires	<b>p.4</b>
L'immobilier pas vraiment en crise	<b>p.5</b>
<b>DOSSIER</b>	
La pollution par les ondes dans nos intérieurs	<b>pp.6-9</b>
<b>NEUCHÂTEL</b>	
L'avenir des concierges d'immeuble	<b>p.10</b>
<b>FRIBOURG</b>	
La compensation des créances	<b>p.11</b>
<b>GENÈVE</b>	
Solidarité avec les plus précaires	<b>p.12</b>
<b>VAUD</b>	
Le calcul lié à la pénurie de logements redéfini	<b>p.13</b>
<b>VOS DROITS</b>	
Indemnités en cas de nuisances	<b>p.14</b>
<b>CONSULTATIONS DE L'ASLOCA</b>	<b>p.15</b>
<b>VOTATION FÉDÉRALE</b>	<b>p.16</b>

13



16



HENRIETTE SCHAFFTER  
Rédactrice en chef  
Droit au logement

Nous passons en moyenne 95% de notre temps à l'intérieur, que ce soit dans nos logements, nos bureaux ou d'autres lieux fermés.

Heureusement, dans nos appartements, nous avons une grande marge de manœuvre quant à l'utilisation d'appareils générant des ondes électromagnétiques, ou électrosmog. Cette pollution du XXI<sup>e</sup> siècle, arrivée avec les smartphones, le wifi et les appareils connectés en tous genres, inquiète beaucoup certains citoyens. Or il est tout à fait possible d'en limiter les conséquences en choisissant des modes d'utilisation «sains». Dans ce numéro, des conseils pour éviter un maximum d'ondes dans nos intérieurs, là où nous avons un grand pouvoir de décision.

En ce qui concerne l'actualité nationale, nous abordons un des objets de la votation fédérale de ce mois de novembre: l'initiative sur les multinationales responsables. Mais, sur le devant de la scène, évidemment, la loi Covid et la question du paiement des loyers des locaux commerciaux.

Dans les régions, le Grand Conseil vaudois a opté pour une modification liée à la formule officielle remise lors d'un changement de locataire. L'ASLOCA informera les locataires concernés dès que toutes les informations seront connues. A Genève, une association a vu le jour afin de venir en aide aux locataires en proie à de grandes difficultés suite à la crise sanitaire et menacés d'expulsion.

Enfin, un article sur l'avenir des locataires assumant le rôle de concierge dans leur immeuble. Une espèce en voie de disparition...

Bonne lecture!

Henriette Schaffter  
Rédactrice en chef

par CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

Lors de la session parlementaire extraordinaire du mois de mai de cette année, dédiée aux dossiers urgents relatifs à la crise du Covid-19, la question du paiement des loyers des locaux commerciaux dont l'exploitation avait été obligatoirement arrêtée sur décision du Conseil fédéral pendant deux mois, était à l'ordre du jour. En effet, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national comme celle du Conseil des Etats avaient planché sur une solution politique de compromis qui devait éviter un flot de requêtes en réduction de loyer auprès des autorités de conciliation et aider les petits commerçants en leur évitant d'engager des ressources dans des procédures judiciaires pour faire valoir leurs droits. Le Parlement avait toutefois lamentablement échoué à adopter une motion identique dans les deux Conseils en faveur des commerçants qui avaient perdu leur revenu. Certes, le Conseil fédéral avait tout fait pour faire échouer la motion. Mais c'est un bras de fer au sein du PDC qui a bloqué le vote, les conseillers nationaux de ce parti refusant de se laisser dicter la voie par leurs sénateurs. Pitoyable PDC qui prenait les locataires en otage pour régler des comptes internes. Ainsi, alors qu'une majorité était à portée de main, le PDC – initiateur de la solution de compromis – s'acquinait au Conseil national avec le PLR et l'UDC – dévoués porte-parole des milieux immobiliers – pour éviter la prise de décision.

Il aura donc fallu attendre la session ordinaire d'été en juin pour que les deux Conseils adoptent finalement une motion identique exigeant du Conseil fédéral la proposition d'une loi spéciale réduisant les loyers des commerçants. C'est le conseiller national tessinois démocrate-chrétien Fabio Regazzi qui a été l'auteur du compromis offrant une réduction de 60% du loyer pendant les deux mois de fermeture obligatoire des locaux. On est loin de la réduction de 100% que l'ASLOCA considère juridiquement due. Mais c'est mieux que rien. En juin, les voix du PDC vinrent s'ajouter à celles du PS, fer de lance de la défense des locataires commerciaux, des Verts et des Vert'libéraux pour que la motion trouve une majorité. Quant au PLR et à l'UDC, fidèles à eux-mêmes, arcbutés sur les positions des milieux immobiliers, ils tentèrent de nouveau de bloquer la légitime revendication des locataires commerciaux touchés par le lockdown.

Il faut remarquer qu'en parallèle aux travaux parlementaires, les cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg et Bâle-Ville faisaient œuvre de pionniers et proposaient des solutions cantonales qui, selon les cas, permettaient, aussi grâce à des contributions cantonales, de réduire les loyers commerciaux pour la période de fermeture jusqu'à 70%. Toutefois, la majorité des locataires commerciaux du pays ne bénéficiaient pas de ces dispositifs cantonaux, d'une part, car la majorité des cantons n'en prévoyaient pas et, d'autre part, car nombre de locataires ne remplis-

saient pas les conditions légales des dispositifs cantonaux. Selon une récente étude commandée par l'Office fédéral du logement, seuls 31% des locataires ont trouvé une solution avec leur bailleur. Qui plus est, parmi ceux qui ont conclu un accord, certains n'ont bénéficié que d'un report de paiement du loyer.

L'indispensable projet de loi présenté, contre son gré, par le Conseil fédéral au Parlement, en exécution de la motion, fut transmis pour traitement à la Commission des affaires juridiques du Conseil national. Lors de sa séance des 8 et 9 octobre, avec une arrogance crasse à l'égard des commerçants, cette commission refusa d'entrer en matière sur le projet de loi par 14 voix contre 11. Si les socialistes, les Verts et les Vert'libéraux restèrent fidèles aux commerçants (11 voix), et que le PLR et l'UDC restèrent sur leur position anti-locataire (11 voix), c'est bien le PDC avec ses trois commissaires qui abandonna les locataires commerciaux et fit basculer la majorité vers le rejet du projet de loi. Une vraie trahison! Plus grave encore, c'est un élu PDC qui s'est porté volontaire pour défendre la position de la majorité en plénière lors de la session spéciale du Conseil national fin octobre.

Cette trahison du PDC envers les commerçants est choquante. D'une part, le PDC avait été l'auteur du compromis politique. D'autre part, son groupe parlementaire s'était prononcé en faveur d'une solution politique. Enfin, c'est un des siens qui a présenté la solution de compromis.

Selon les dernières informations, il est peu probable que le PDC vote compact pour la loi lors de la discussion en plénière en octobre comme ce fut le cas pour la motion en juin. S'il ne le fait pas, le PDC n'aura pas seulement perdu le C de chrétien, mais aussi le C de crédibilité et surtout le C de commerçants, lesquels devront s'en rappeler aux prochaines échéances électorales. A moins que...à moins que, dans un sursaut, il y ait un revirement au dernier moment. La trahison pourrait n'être que provisoire.



## LA TRAHISON DU PDC



CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

# Covid-19: insécurité croissante pour les locataires

La peur de perdre son logement est toujours plus présente en Suisse.

**A** l'occasion de la Journée mondiale de l'habitat de l'ONU, l'ASLOCA Suisse a mis en ligne un questionnaire sur la situation des locataires d'habitation durant la période de la crise du Covid-19. Les résultats du sondage montrent qu'en Suisse la situation financière de beaucoup de locataires s'est dégradée depuis la crise sanitaire. Surtout, la peur de perdre son logement s'est répandue. 43,6% des participant-e-s au sondage affirment que, depuis la crise du coronavirus, ils et elles ont plus de peine à payer leur loyer qu'auparavant. Comme raisons importantes à cela sont mentionnées tout d'abord une diminution de revenu en raison du chômage partiel (32%), de la perte de leur travail (25%), la fermeture partielle du commerce (19%) ou encore la baisse de l'activité de leur entreprise (16%).

## Pas de réserve financière

Qui plus est, cette enquête montre que plus de 49% des locataires craignent une expulsion pour retard de paiement du loyer. Une proportion très élevée. Cela est à mettre en relation

avec les chiffres publiés par l'Office fédéral de la statistique qui montrent que près du quart des ménages de notre pays n'ont pas de fortune et près de la moitié une fortune inférieure à 50 000 fr. En d'autres termes, un nombre important de ménages n'a pas de réserve financière.

## Diverses actions de l'ASLOCA

Cette enquête vient confirmer notre analyse et confirme surtout que nous avons eu raison de tirer immédiatement la sonnette d'alarme. En contact permanent avec la population, l'ASLOCA avait rapidement fait savoir aux autorités qu'au-delà des difficultés du paiement des locataires commerciaux en raison de la fermeture obligatoire pour prévenir l'extension de la pandémie, la réduction du temps de travail (RHT) généralisée et les congés des travailleur-euse-s, d'ailleurs d'abord les plus précaires, engendraient une perte de revenu, parfois sévère, pour les ménages. Partant, les difficultés quant au paiement du loyer du logement allaient être un problème social à traiter. C'est pour ce motif que les élus proches de l'ASLOCA se sont engagés, d'une part pour

des prestations de substitution du revenu plus importantes et couvrant plus de monde, notamment pour les indépendants (en faveur de prestations chômage plus étendues) et, d'autre part, pour la nullité de tout congé donné en raison d'un retard de loyer lié aux conséquences économiques du Covid-19. L'idée était de suivre l'Allemagne, qui avait pris une mesure dans ce sens. La majorité n'en a pas voulu. Rappelons qu'en Suisse, selon le droit actuel, le bailleur peut, après une vaine mise en demeure de paiement dans les 30 jours, résilier le contrat de bail avec un délai de 30 jours pour la fin du mois. Dans un tel cas, le locataire n'a aucun droit à une reconduction du bail ou à une prolongation. La procédure d'expulsion peut être immédiatement entamée par-devant les tribunaux.

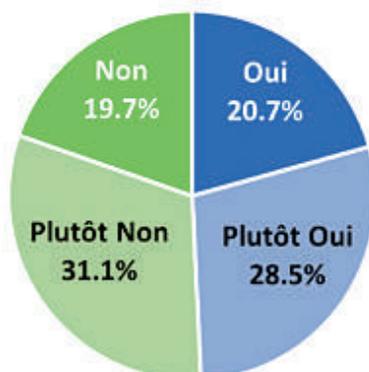
## Délai de paiement prolongé mais pas suffisamment

Face à l'impact massif de la crise, le Conseil fédéral, pensant avant tout aux locataires commerciaux confrontés à la fermeture obligatoire, a adopté une ordonnance prolongeant le délai de paiement de 30 à 90 jours en cas de retard de loyer échu entre le 13 mars et le 31 mai. Le Conseil national, pour une fois soutenu par le Conseil fédéral, proposait de prolonger la validité de la réglementation d'urgence du 31 mai au 30 septembre, le Conseil des Etats, relayant la vision idéologique des milieux immobiliers, a sèchement refusé cette proposition.

## Comment rassurer les locataires?

Aujourd'hui, en plein démarrage de la deuxième vague du Covid-19, alors que les résiliations de contrat de travail se font plus nombreuses, que les RHT restent de mise pour d'autres salariés et que les indépendants arrivent à la fin des aides d'urgence, il est indispensable de trouver des solutions pour protéger et rassurer les locataires de logement. Une mesure centrale est certainement une réduction des loyers. 79% des locataires ayant répondu à notre enquête estiment les loyers trop élevés en Suisse.

Craignez-vous une expulsion dans les deux prochaines années en raison d'éventuels retards de paiement de votre loyer?



@ASLOCA Suisse

Une enquête en ligne réalisée par l'ASLOCA Suisse montre que les locataires de notre pays sont toujours plus anxieux vis-à-vis d'une possible expulsion pour retards de paiement du loyer.



BAPTISTE HURNI  
Conseiller national  
ASLOCA Neuchâtel

## Pas de baisse des loyers commerciaux malgré la crise sanitaire!

L'immobilier est un secteur épargné par la crise. Le Parlement devra s'en souvenir quand il s'agira de demander un petit effort à ce secteur au sujet des loyers commerciaux.

**A** lors que le Parlement fédéral a débattu et débattrait encore prochainement du projet de loi concernant les loyers commerciaux durant le confinement lié au Covid-19, il est intéressant d'observer l'évolution du prix des loyers commerciaux.

En effet, à croire les milieux immobiliers, les propriétaires seraient déjà lourdement impactés par le Covid-19 puisque plusieurs locataires commerciaux auraient fait faillite, engendrant par la loi de l'offre et de la demande une baisse sur les prix qui tournerait à la crise immobilière.

### Les prix ont surtout stagné

Or il n'en est (presque) rien. A croire les données de Fahrländer Partner (FPRE), dont on ne peut pas soupçonner qu'il s'agisse d'une officine de l'ASLOCA, qui publie des méta-

analyses chaque trimestre, les loyers commerciaux auraient certes diminué de 3,3% entre le premier trimestre 2020 et le deuxième trimestre 2020 en Suisse. Cependant, si cette comparaison se fait entre le deuxième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020, les loyers commerciaux sont restés parfaitement stables (-0,1%) alors même que la crise du coronavirus est passée par là et que le PIB de la Suisse reculera cette année selon le SECO d'entre 5 et 6%!

En comparaison, la diminution des loyers commerciaux due à la crise du Covid est beaucoup plus faible qu'entre le premier et le deuxième trimestre 2017 par exemple (-6,2%)!

Et ce n'est pas tout. Les loyers de l'offre, selon Wüest Partner sont restés stables. Pire encore, dans certaines régions, les loyers commerciaux ont simplement augmenté par rapport à 2019, notamment dans l'espace

Mittelland et à Bâle (de respectivement 3,1 et 3,7%).

### Des taux hypothécaires toujours aussi bas

On soulignera aussi que les taux hypothécaires, après une légère hausse en début de Covid, sont revenus aux taux historiquement bas (1,1% à 5 ans selon la BNS). Les perspectives du même institut ne sont (tout de même) certes pas à l'optimisme, mais aucun alarmisme ne semble toucher les prévisions somme toute plutôt à la stabilité.

### Appartements plus chers

Quant aux perspectives de milieux immobiliers pour les loyers d'appartement, elles sont au beau fixe puisqu'une variation de +2% entre le premier et le deuxième trimestre 2020 dans la région lémanique et même, par exemple, de +2,6% pour Zurich sont à déplorer!

### Discussion au Parlement

Tous ces chiffres pour dire quoi? Au moment où les milieux immobiliers font bloc pour que le Parlement ne décide pas d'une répartition un peu plus raisonnable de la charge des loyers commerciaux, qui garantit au passage aux propriétaires commerciaux 60% de leurs loyers (alors que, selon la doctrine majoritaire, ils auraient droit à 0%), force est de constater que les chiffres sont implacables et que les prix ont donc peu été influencés par la crise. On pourrait même souligner qu'alors que presque tous les secteurs économiques ont été fortement touchés – tourisme, exportations, biens et services – il y a un secteur qui ne subit pas de pertes: l'immobilier.

Les cris d'orfraie des milieux immobiliers s'agissant des loyers commerciaux ont ceci d'indécrottable, globalement, ils n'ont rien perdu dans la crise. Le Parlement serait avisé de se le rappeler au moment de leur demander un très faible effort.



Le Parlement doit se prononcer sur la loi concernant les loyers commerciaux durant la fermeture liée à la crise sanitaire ce printemps.



HENRIETTE SCHAFFTER  
Rédactrice en chef  
Droit au logement

## COMMENT DIMINUER LES ONDES «MAISON»?

Quand on parle de pollution, on oublie parfois la pollution par les ondes électromagnétiques, toujours plus nombreuses dans nos appartements. Qu'en est-il? Que peut-on faire pour se protéger au mieux au niveau individuel?

La pollution de nos intérieurs peut être de différentes origines. Elle peut provenir des composés organiques volatils présents dans nos matériaux d'aménagement et de décoration et des appareils électriques genre photocopieurs et autres. Elle peut venir également des moisissures qui se développent en cas d'humidité dans les bâtiments, du radon qui s'infiltré par le sol, des particules fines émises par les moteurs diesel et les procédés industriels, arrivant alors de l'extérieur. Mais il existe aussi une pollution qu'on pourrait qualifier de pollution du XXI<sup>e</sup> siècle: les ondes électromagnétiques.

### Electrosmog

Les ondes électromagnétiques (ou électrosmog) sont issues du champ électromagnétique. Ce dernier définit les propriétés électriques, c'est-à-dire la charge électrique autour d'une prise de courant par exemple, et également magnétiques, autrement dit le courant électrique qui passe dans un fil, d'un point à un autre. En résumé, les ondes électromagnétiques sont une forme d'énergie électrique transportée sans support matériel. Exemple: une télécommande actionne l'allumage de la télévision à distance.

reils électriques et, pourtant, ils s'inquiètent de l'exposition aux ondes électromagnétiques et de ses effets nocifs sur la santé. Il faut dire que les ondes sont invisibles et qu'il est donc difficile de les appréhender. En Suisse, on peut évaluer la quantité d'ondes émettant dans un lieu via des applications sur smartphone, des appareils de mesure qu'on peut louer ou encore en faisant appel à des spécialistes qui viennent mesurer exactement le rayonnement de nos intérieurs. Selon l'OFSP (Office fédéral de la santé publique) toutefois, «mesurer l'exposition au rayonnement WLAN nécessite des procédures contraignantes et très coûteuses – les appareils portatifs disponibles dans le commerce n'étant pas adaptés».

### Incidences sanitaires: flou total

On ne connaît pas vraiment l'incidence des ondes sur la santé. Les soupçons sont très forts, mais l'OMS (Organisation mondiale de la santé) n'a pas encore reconnu l'électrosensibilité comme maladie. Certains estiment qu'il est indispensable de limiter les ondes dans leur environnement tandis que d'autres préfèrent attendre d'en savoir plus sur les ef-

## Il faut dire que les ondes sont invisibles et qu'il est donc difficile de les appréhender

### Ondes extérieures et ondes intérieures

Nous aborderons dans ce dossier uniquement les sources internes de rayonnement dans les appartements et non pas les sources extérieures, telles que les chemins de fer, les antennes de téléphonie mobile ou encore les lignes à haute tension. Le plus souvent d'ailleurs, c'est l'électrosmog généré à la maison qui prédomine.

### Des mesures d'ondes chez moi?

Le phénomène est assez paradoxal. Les gens possèdent en général de plus en plus d'appa-

reils pour mettre des limites. En attendant des décisions politiques, que peut-on faire pour diminuer les risques?

### Appareils domestiques pas si inoffensifs

Il n'y a pas que la téléphonie mobile qui génère des ondes. Autour de nous, de nombreux appareils d'utilité quotidienne en émettent depuis des dizaines d'années. La station de base du téléphone domestique sans fil (nommé le DECT) émet par exemple 24 heures sur 24 à 100%, qu'il y ait une communication ou



Il y a diverses façons de se protéger des ondes dans nos appartements...

non. Cela pollue les habitations. Il existe néanmoins des versions plus récentes sans fil qui n'émettent qu'en cas d'appel téléphonique. Les lampes, à néon ou halogènes notamment, produisent également des champs magnétiques, c'est pourquoi il faut éviter ces deux sortes de lampes dans une chambre à coucher ou dans un bureau. Tous les appareils électriques enclenchés ou en veille produisent des champs électriques et magnétiques. La télévision, le radio-réveil, l'ordinateur, etc. en produisent. Si les champs électriques sont arrêtés par les murs, les vêtements et la peau, ce n'est pas le cas des champs magnétiques qui sont susceptibles de produire des courants électriques dans l'organisme.

Dès qu'un appareil est allumé et que du courant passe, il y a un champ électrique, mais cela reste très faible.

Les écrans de télévision ancienne génération à tube cathodique émettent des champs magnétiques plus importants que les écrans plats (plasma ou LCD), qui sont eux comparables à des écrans d'ordinateur.

Certains babyphones sont sans fil et génère des champs magnétiques, il faut donc éviter de les placer vers la tête de l'enfant. Si vous utilisez ce genre d'appareil, évitez ceux qui répondent aux normes DECT, car ils émettent en permanence. La cuisinière électrique émet également un champ magnétique, mais inoffensif eu égard au temps d'exposition. Les cuisinières à induction chauffent à l'aide de

## Nous passons 95% de notre temps à l'intérieur. C'est pourquoi il est important de limiter la pollution de nos appartements et autres endroits fermés.

champs magnétiques. Ces dernières créent d'ailleurs ainsi une charge beaucoup plus importante que celle des cuisines traditionnelles. Le sèche-cheveux et le fer à repasser génèrent également des doses élevées de rayonnements magnétiques, mais sur de très courtes durées. Il faut surtout être attentif aux appareils fonctionnant en continu.

### Wifi: éloignez-vous un peu!

Le rayonnement électromagnétique des appareils WLAN (wireless local area network: réseau sans fil local) dépend de la puissance d'émission et du volume du transfert des données. Le rayonnement maximal reste faible, même si le trafic de données est important. Ce rayonnement diminue aussi très rapidement au fur et à mesure qu'on prend de la distance par rapport au routeur. A 20 cm de l'émetteur, l'OFSP indique que le rayonnement est de 10 fois inférieur à la limite sanitaire recommandée. A 1 m, il est de 40 fois inférieur. Même avec plusieurs réseaux WLAN dans la même zone, l'exposition de la population n'augmente pas de manière significative.

Une étude menée dans le canton de Zurich a démontré que le rayonnement moyen dû aux réseaux WLAN auquel sont soumis les individus au quotidien est plus de 5000 fois inférieur à la limite sanitaire recommandée. Aucune mesure de protection n'est dès lors requise pour les différents groupes de population, mais des conseils sont diffusés pour les personnes souhaitant tout de même réduire le rayonnement qu'elles subissent, pour des raisons personnelles.

### Environnement pollué

La concentration des polluants de toutes sortes est supérieure à l'extérieur de nos habitations, certes, mais nous passons 95% de notre temps à l'intérieur. C'est pourquoi il est important de veiller à limiter la pollution de nos appartements et autres endroits fermés en prenant des mesures simples, mais efficaces.

Source:

«L'électromog» au quotidien», Fondation de recherche sur la communication mobile.

## «Afin de minimiser les rayonnements, les appareils doivent être connectés en permanence avec un câble»

Interview de Bernhard Aufderregen, président désigné des Médecins en faveur de l'Environnement, nous prodiguant quelques conseils utiles quant à l'exposition aux ondes.

Les Médecins en faveur de l'Environnement sont nés de la préoccupation face à un environnement toujours plus malade qui menace notre santé et la vie des générations futures. Environ 1500 membres, en majorité médecins, mais aussi dentistes et vétérinaires, ainsi que des étudiants, de ces professions en font partie. L'association a été fondée en 1987. Nous avons posé quelques questions à Bernhard Aufderregen, médecin et président désigné des Médecins en faveur de l'Environnement.

**Je suis locataire et j'aimerais éviter au maximum les ondes dans mon appartement. Quelles sont les premières choses auxquelles je dois veiller au niveau des appareils que j'utilise?**

Dans un appartement, les êtres humains sont exposés à trois sources de rayonnement:

1. Celles des appareils alimentés par la radio mobile, comme les smartphones, les tablettes, les ordinateurs portables, les téléphones sans fil et les ordinateurs fixes, qui émettent eux-mêmes des radiations via leur antenne.
2. Les rayonnements du wifi.
3. Les rayonnements des antennes de téléphone portable aux alentours.

Afin de minimiser les rayonnements, les appareils doivent être connectés en permanence avec un câble (fibre de verre ou cuivre). Les appareils et le wifi doivent être éteints après utilisation.

**Je souffre d'électrosensibilité depuis quelques mois. Que puis-je faire pour y remédier, en plus des points déjà cités ci-dessus?**

Toutes les sources de rayonnement dans la maison doivent être minimisées voire totale-



Bernhard Aufderregen, président désigné des Médecins en faveur de l'Environnement, Viège.

ment évitées. Si vos douleurs persistent, il est logique de consulter votre médecin de famille. Si le médecin de famille le juge indiqué, des éclaircissements supplémentaires dans un centre de conseil spécialisé et éventuellement une mesure exacte à domicile ou au travail peuvent être utiles.

**Y a-t-il des moyens simples d'atténuer les ondes dans notre logement? Des plantes? L'aération?**

Réduire ou même éviter les radiations, comme mentionné ci-dessus, est la mesure la plus importante. Il n'y a aucune preuve claire que les installations spéciales ou la ventilation spéciale aient un impact sur le rayonnement. En cas de désagrément grave et prolongé, il est toujours conseillé de consulter d'abord le médecin de famille ou le spécialiste des mesures avant d'effectuer des changements majeurs dans et autour de l'appartement.

**Est-ce que la quantité d'ondes se mesure? Y a-t-il des limites légales au-delà desquelles il faut intervenir?**

Oui, le rayonnement peut être mesuré. Cependant, nous ne sommes pas pleinement informés de la situation en Suisse. Un suivi est donc prévu dans les années à venir pour combler cette lacune. Une loi et une ordonnance du Conseil fédéral ont défini des valeurs limites pour le rayonnement des téléphones portables qui doivent être respectées.

*Propos recueillis par Henriette Schaffter*

## Habitats anti-allergènes

**Le premier immeuble anti-allergène d'Europe a été achevé en décembre 2013, à Zurich.**

A première vue, rien ne distingue cet immeuble d'habitation de la banlieue de Zurich de ceux qui l'entourent. Situé sur les hauteurs du tranquille quartier de Leimbach, ses murs couleur sable sont entourés d'un vaste jardin aux herbes folles. Les grands arbres de la forêt d'Entlisberg, perchés sur la montagne avoisinante, étendent leur ombre rafraîchissante sur les environs. C'est en raison de ce cadre privilégié que le bâtiment, destiné à accueillir des personnes souffrant d'hypersensibilité chimique multiple (MCS) et d'électrosensibilité, a été construit là. L'absence d'antennes était aussi un préalable à la construction, ainsi que la qualité de l'air. Migraines, fatigue chronique, difficultés à se concentrer, problèmes respiratoires, dépression, intolérances alimentaires...



Nous vivons entourés d'ondes. Le plus important semblerait être de débrancher et d'éteindre les appareils non utilisés ou de s'éloigner de ceux-ci.

L'énoncé des troubles des 14 habitants donne le tournis. «Nous ne supportons pas les émanations de produits chimiques et l'émission d'ondes électromagnétiques provenant des réseaux sans fil», résume M. Schifferle. A 59 ans, il se dit hyperallergique et électrosensible depuis l'enfance. Ses douleurs l'ont contraint à vivre de longues périodes en forêt, reclus dans une roulotte aux parois recouvertes de papier d'aluminium.

Quand on pénètre à l'intérieur du bâtiment, quelques détails trahissent sa spécificité. Les murs des parties communes peints à la chaux, les plafonds en béton brut et le sol en pierre laissent une impression d'inachevé. Les matériaux naturels ont été privilégiés par les architectes, qui ont reçu l'appui d'un chimiste tout au long du chantier. «C'est le plâtre utilisé pour les murs qui nous a posé le plus de difficultés. Il a fallu réduire les additifs pour que cela soit tolérable pour les habitants», explique l'architecte Andreas Zimmermann. Afin de les protéger des ondes électromagnétiques, des barres en filtre de verre ont été posées lorsque c'était possible à la place des armatures métalliques habituellement utilisées. A l'entrée de chaque appartement, un sas est prévu pour se débarrasser de vêtements trop odorants et chaque pièce est équipée d'un système de purification. D'autres projets du même genre sont en cours en Suisse.

Source: «Le Monde»

## Trois règles d'or: débrancher, éteindre et s'éloigner

**Les gens réagissent de différentes façons à la pollution électromagnétique. Si les uns ne se sentent nullement incommodés, suivant les sources, entre 2 et 8% de la population se disent «sensibles à la pollution électromagnétique». Comment alors éviter, ou du moins réduire, les rayonnements inutiles?**

- Toujours débrancher les appareils électriques inutilisés;
- Installer le routeur à un mètre des lieux de travail, de séjour ou de repos;
- Eteindre le wifi lorsqu'il n'est pas utilisé ou régler sa puissance d'émission, si celle-ci est réglable, au minimum;
- Utiliser des appareils répondant aux normes WLAN les plus récentes;
- Eteindre complètement les appareils électriques et ne pas les laisser en veille;
- Respecter une certaine distance avec les câbles et les appareils, surtout lorsqu'ils sont en marche;
- Dans la mesure du possible éviter la présence d'appareils électriques dans la chambre à coucher. Préférer un réveil à pile aux appareils branchés au réseau électrique;
- Les interrupteurs de réseau coupent le courant dans les pièces inutilisées;

- Les gaines d'isolation pour câble offrent une protection supplémentaire;
- Utiliser le kit mains libres pour téléphoner avec des appareils mobiles et sans fil. Les téléphones sans fil peuvent dégager un rayonnement plus intense que les smartphones;
- Utiliser une connexion filaire plutôt que le wifi;
- Déconnecter la chambre à coucher du réseau électrique à l'aide d'un biorupteur ou interrupteur automatique de champ dès que le dernier appareil a été éteint;
- Les fours à micro-ondes mal isolés sont particulièrement néfastes. Prendre de la distance avec le four à micro-ondes lorsqu'il est enclenché;
- Des mesures de protection contre la pollution électromagnétique peuvent être prises pendant la phase de construction. Demander conseil aux spécialistes.



CAMILLE CHARDON  
Responsable communication  
ASLOCA Neuchâtel

## Mon voisin le concierge

Remplacés par des sociétés de nettoyage, les locataires assumant la conciergerie de leur immeuble seraient en voie d'extinction... Décryptage d'une tendance à la hausse qui a des conséquences directes sur les autres locataires.

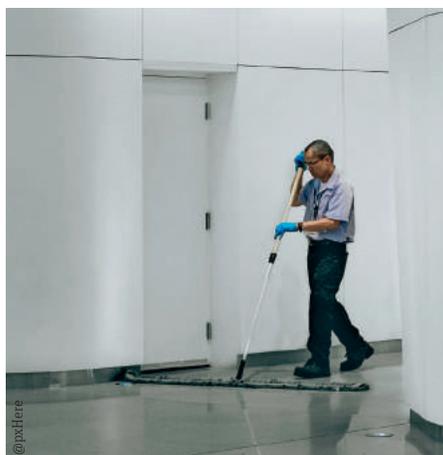
**L**es sociétés de nettoyage se développent à la pelle! A l'ASLOCA Neuchâtel, c'est une tendance visible depuis plusieurs années qui se remarque lorsque les membres demandent à vérifier leurs décomptes de charges. «Si ceux-ci présentent une hausse inhabituelle, cela s'explique souvent par le remplacement du concierge d'immeuble par une société de nettoyage», relève Magali Brahier Burki, avocate.

### Frais de conciergerie qui doublent

Alors qu'un locataire qui assume une conciergerie d'immeuble est souvent payé à la fronde, les sociétés de nettoyage facturent parfois jusqu'au double. Lorsque ces cas de figure se présentent, l'ASLOCA demande les pièces comptables pour vérifier les tarifs, car seuls les frais effectifs peuvent être facturés. Certaines gérances ont même créé des sociétés intermédiaires «chargées de la gestion du service de conciergerie», qui fournissent des prestations onéreuses et sans la moindre valeur ajoutée, ce qui est illégal (c.f. DAL du 29 mai 2015 «Frais de conciergerie – Décompte des charges: des précisions, s.v.p!»).

### Manque de réactivité des gérances

L'augmentation des décomptes de charges n'est pas la seule conséquence négative pour les locataires qui n'ont plus de concierge d'immeuble. «Lorsque j'ai reçu ma lettre de licenciement, j'ai tout de suite pensé aux autres locataires, car souvent les problèmes arrivent le vendredi soir!» souligne Marine\*, qui a assumé la conciergerie de son immeuble durant dix-sept ans. En mars dernier, juste après l'annonce du semi-confinement de la Confédération, elle a reçu sa lettre de congé lui expliquant qu'«il souhaite [le propriétaire, n.d.l.r.] attribuer le service de conciergerie, de l'ensemble de son parc immobilier, à l'entreprise untel de nettoyage». Encore indignée par la façon dont elle a été virée, Marine parle avec émotions de son travail de conciergerie: «Je ne



Les concierges d'immeuble, en voie de disparition?

l'ai pas fait pour l'argent, car ça ne rapporte pas énormément par rapport à l'engagement que ça demande, et ça peut être très ingrat... Mais l'on a des contacts avec tout le monde, ce qui est intéressant.» Un cahier des charges de cinq pages, environ deux heures et demie de nettoyage par semaine, un salaire annuel brut de 6400 francs et des heures de permanence, de médiation et de négociation qu'elle n'a jamais comptées! «Etre sur place permet de régler de petits soucis rapidement, de filtrer les demandes et de ne transmettre à la gérance que les problèmes qui sont de son ressort», explique Marine. Selon elle, «les gérances se trompent de stratégie en remplaçant les concierges par des sociétés de nettoyage, car cela va leur donner plus de travail et démultiplier les questions identiques.»

### Les contrats mixtes

En cas de contrats liés, dits mixtes: «Le droit du contrat de travail régit tout ce qui a trait à l'activité de conciergerie et le droit du bail ce qui concerne la cession de l'usage du logement mis à disposition du concierge.» CPra Bail, 2<sup>e</sup> édition [François Bonhet/Patricia Dietschy-Martenet], art. 253 CO N83. «Pour la résiliation, on applique les règles du contrat qui présentent un aspect prépondérant. Un des critères, parmi d'autres, pour décider de l'aspect prédominant est celui de l'importance respective des prestations. Si, au jour de la résiliation du contrat, le loyer est plus élevé que le salaire du concierge, il y a bail à loyer; si les gages sont plus élevés, notamment parce qu'il s'agit d'un emploi à plein temps, il y a contrat de travail.» D. Lachat, «Le bail à loyer», Lausanne 2019, p. 76-77.

### L'extinction programmée des concierges d'immeuble?

Si les grandes gérances auraient tendance à privilégier les sociétés de nettoyage, ce n'est pas le cas de tous les propriétaires. L'exemple de Bruno\* en atteste, puisqu'il a été engagé l'an dernier comme concierge d'immeuble, en même temps qu'il signait son contrat de bail. «Les propriétaires souhaitaient trouver un nouveau locataire qui assumerait la responsabilité de la conciergerie, c'était une préférence pour eux», explique-t-il. Il a ainsi signé un contrat de conciergerie en CDI avec la PPE (propriété par étages) où il vit, mais sans que le contrat de conciergerie soit lié au contrat de bail (lire encadré). Bruno reçoit un forfait mensuel de 500 francs pour s'occuper de l'immeuble de trois étages qui compte une douzaine d'appartements. En prenant cette fonction, il explique qu'il a fallu instaurer quelques règles car «je suis là pour entretenir le bâtiment, pas pour m'occuper de la moto ou du chien des voisins», souligne-t-il. De manière générale, Bruno est satisfait de cette activité: «Mes voisins sont reconnaissants du travail que j'effectue et, quant à moi, cela m'a permis de prendre un appartement beaucoup plus grand que ce que j'aurais pu avoir.» Une opération qui semble gagnante pour les deux parties, ainsi que pour les autres locataires, qui bénéficient de charges de conciergerie réduites et d'une personne de contact en cas de problèmes dans le bâtiment. Peut-être que «mon voisin le concierge» est donc à ajouter à la longue liste des espèces menacées qu'il faudrait protéger...

\* Prénom d'emprunt



VALENTIN AEBISCHER  
Avocat  
ASLOCA Fribourg

# J'arrête de payer mon loyer vu les défauts constatés... Quels risques?

Dans quels cas peut-on cesser le paiement du loyer en invoquant le mécanisme de compensation des créances? Explications.

Récemment, dans notre pratique, nous avons été confrontés à un problème mettant en jeu le mécanisme juridique de la compensation des créances, le droit à obtenir une réduction du loyer lorsque l'appartement loué présente des défauts et la résiliation du contrat de bail pour non-paiement des loyers (art. 257d CO).

## Mise en demeure

L'appartement loué étant affecté de nombreux défauts, de guerre lasse, le locataire a arrêté de payer son loyer. Immédiatement, la régie l'a mis en demeure en lui indiquant que, si le loyer arriéré n'était pas payé dans les 30 jours (délai comminatoire prévu à l'art. 257d CO), son bail serait immédiatement résilié. Le

locataire se croyant dans son bon droit, vu les nombreux défauts pour lesquels son bailleur avait été si souvent dûment avisé, n'a pas réagi à cette mise en demeure. La régie a donc résilié le contrat et engagé une procédure d'expulsion pour cas clair (non-paiement du loyer). Par chance, les particularités de cette procédure ont permis d'éviter l'expulsion rapide du locataire, ce qui nous a donné du temps pour pouvoir négocier avec la régie une issue favorable au locataire.

## Compensation des créances

Ce cas nous permet de rappeler quelques principes en ce qui concerne la compensation. Premièrement, le locataire peut éteindre une dette de loyer par compensation. Il peut ainsi opposer à la créance de loyer du bailleur une

autre créance qu'il a lui-même contre ce dernier, par exemple une créance en réduction du loyer pour des défauts dont le bailleur a connaissance.

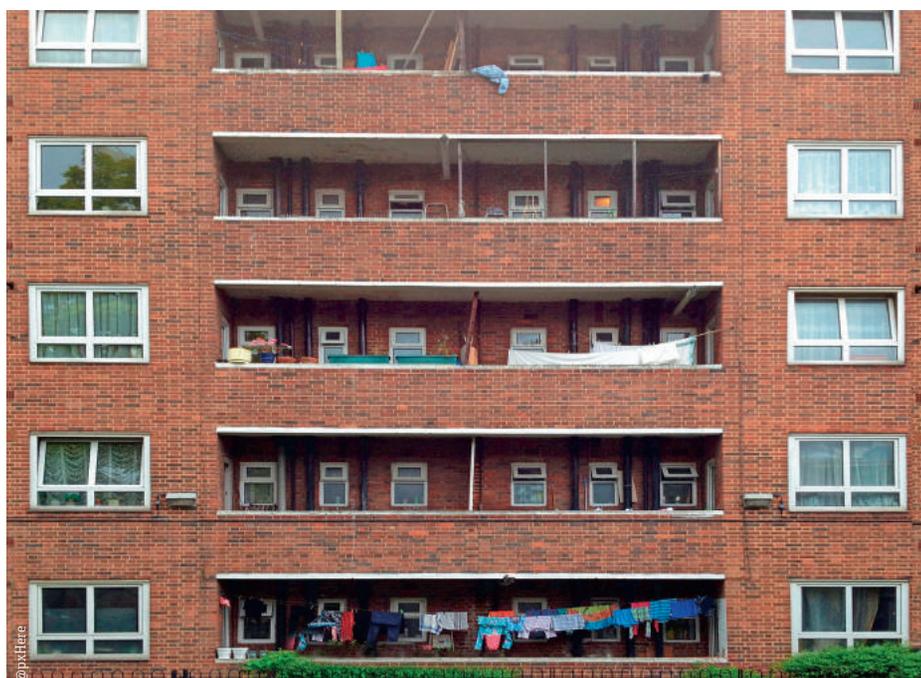
Deuxièmement, à notre avis, la déclaration de compensation doit être faite par écrit et sous pli recommandé pour garantir la preuve. Il convient en outre de clairement indiquer quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante. L'exigence de clarté est fondamentale.

Troisièmement, si le locataire qui est en retard dans le paiement de son loyer se voit signifier une mise en demeure de payer son loyer dans le délai comminatoire légal de 30 jours, il peut invoquer en compensation la créance en réduction de loyer qu'il estime avoir à l'encontre de son bailleur pour des défauts dont ce dernier a connaissance et qu'il conteste. En effet, une créance contestée peut aussi être invoquée en compensation. Le juge de la résiliation ou de l'expulsion devra alors juger de l'existence de la créance contestée avant toute chose.

Quatrièmement, dans un tel cas de figure, la déclaration de compensation doit obligatoirement intervenir dans le délai comminatoire de 30 jours sous peine d'être non valable!

## Cas d'urgence uniquement

La façon de procéder décrite ci-dessus doit être réservée pour des «cas d'urgence». En effet, si l'existence de la créance en réduction de loyer ne peut pas être établie par le juge dans la mesure de la créance en paiement du loyer, la résiliation du bail sera valable. En cas de défauts de la chose louée, lorsque le bailleur conteste les droits du locataire d'obtenir une réparation des défauts et une juste réduction du loyer, le locataire prudent ne cessera pas de payer ses loyers pour invoquer la compensation, mais procédera par la voie de la consignation des loyers.



Le locataire prudent ne cessera pas de payer ses loyers pour invoquer la compensation des créances, même s'il constate de gros défauts à l'objet loué.



CHRISTIAN DANDRÈS  
Avocat et conseiller national  
ASLOCA Genève

## Il faut s'attendre à des évacuations en nombre durant les prochaines semaines

L'ASLOCA soutient une association destinée à venir en aide aux personnes menacées d'expulsion du fait de la crise du Covid-19.

**D**urant plusieurs semaines, des milliers de personnes sans revenus ou de travailleur·euse·s précaires ont fait des heures de queue devant la patinoire des Vernets pour obtenir quelques produits alimentaires de première nécessité. Largement couverte par les médias, la réalité sociale de milliers d'habitant·e·s de l'une des villes les plus riches du monde est apparue au grand jour et a suscité l'indignation dans toute la Suisse.

### Désarroi moins visible, mais pas disparu

Ces distributions ont été depuis lors «décentralisées» dans les communes. Si la pauvreté est désormais moins visible, elle n'a pas disparu pour autant.

Durant deux ou trois mois les personnes les plus précaires ont pu trouver çà et là un peu d'argent auprès des services sociaux ou de leurs proches. Ensuite est passée la garantie de loyer, qui n'est le plus souvent pas bloquée sur un compte de garantie de loyer tel que la loi le requiert, mais donnée au bailleur. Aujourd'hui, beaucoup de ces travailleur·euse·s n'ont plus rien.

### Situation d'urgence et précarité

Il faut s'attendre à des évacuations en nombre durant les prochaines semaines. L'ASLOCA doit faire face à un raz-de-marée de locataires demandant de l'aide pour conserver leur logement dans des situations d'urgence et de précarité. Beaucoup d'entre eux ne peuvent pas saisir les tribunaux ou la police contre leurs logeur·euse·s, faute de permis de séjour. Les défendre exige donc un travail de conciliation et de persuasion auprès des bailleur·e·sse·s.

### Création d'une association

Des membres de la Caravane de solidarité, du Comité et du Secrétariat juridique de l'ASLOCA ont créé l'Association pour la sauvegarde du logement des personnes précaires (ASLPP). Avec le soutien financier de la Ville de Genève et de



Les distributions de nourriture aux Vernets durant ce printemps ont été mises en œuvre pour répondre au plus vite à des situations d'urgence alimentaire, mais aussi sanitaire et sociale. Ces actions ont été décentralisées dans les communes. Arrive maintenant le temps des expulsions des logements pour lesquels les locataires n'arrivent plus à payer.

Mme Kitsos, chargée de la cohésion sociale, l'ASLPP conseille et soutient les personnes menacées d'expulsion. Une subvention équivalente à un poste à temps plein, réparti sur trois personnes, permet de mener des négociations pour éviter que leurs locataires soient expulsé·e·s. Sans le soutien de la police, ce travail requiert du savoir-faire et de l'habileté. L'ASLPP fonctionne depuis le 1<sup>er</sup> août et a déjà permis de protéger les logements de plusieurs dizaines de familles.

### Solidarité face à la misère

Les trois personnes engagées par l'ASLPP témoignent de situations sociales que Genève

et la Suisse n'ont plus connues depuis un siècle. Aujourd'hui, perdre son logement signifie souvent se retrouver à la rue ou devoir vivre dans sa voiture.

L'ampleur de la misère qui frappe certain·e·s locataires appelle un élan de solidarité et de prise de conscience, en particulier de la part des bailleurs privés et des collectivités publiques. En absence de solutions fédérales concernant les loyers d'habitations, le canton de Genève et les communes doivent soutenir financièrement les locataires menacés de congé et s'assurer qu'aucune évacuation judiciaire n'ait lieu sans solution de relogement.



ANNE BAEHLER BECH  
Secrétaire générale  
ASLOCA Vaud

# La modification de la définition de pénurie et ses incidences

Dans quelques mois, les règles régissant la définition de la pénurie et partant de l'usage de la formule officielle au changement de locataire vont être modifiées.

**V**ous le savez, dans le canton de Vaud, l'obligation d'utiliser une formule officielle au changement de locataire a été introduite suite à l'acceptation d'une initiative de l'ASLOCA Vaud. La loi sur l'utilisation d'une telle formule est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> août 1993 et prévoit que cette formule est obligatoire dans tout le canton lorsque le taux de pénurie de logements, soit le taux global de vacance établi pour le canton, est inférieur à 1,5%.

## Informations importantes améliorant la transparence

Cette formule, rappelons-le, informe le locataire entrant du montant du loyer payé par le précédent locataire, des motifs de la hausse éventuelle du loyer et de son droit à contester ce loyer comme abusif dans les 30 jours qui suivent son entrée dans l'appartement. C'est donc cette formule qui permet au locataire de faire valoir son droit à contester le loyer initial. Ladite formule introduit un peu de transparence dans un marché du logement toujours aussi opaque et permet de freiner la spéculation. Tout comme l'étiquetage des produits est un droit pour les consommateurs, la formule officielle octroie aux locataires un droit à l'information et à la transparence.

## Adaptation du calcul du taux de pénurie

Dans notre canton, la pénurie de logements est une constante, même si le taux de vacance augmente un peu ces dernières années. Cependant le taux de pénurie peut être différent d'une région à l'autre. La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) de 2018 tient compte de cette réalité et calcule le taux de pénurie à l'échelle non plus du canton mais du district et propose un lissage sur trois ans afin d'éviter, suite aux variations du taux, des effets yoyo indésirables. Une liste établissant les régions où sévit la pénurie est ainsi publiée par le Conseil d'Etat. La LPPPL prévoit également qu'une commune puisse deman-

der, si le taux de pénurie sur son territoire diffère de celui du district, à pouvoir être ajoutée ou retirée de la liste du Conseil d'Etat.

Pour des raisons de sécurité du droit, le Conseil d'Etat a proposé de calquer le dispositif concernant la définition de la pénurie de la loi de 1993 à celui de la loi de 2018.

Les débats ont été vifs au Grand Conseil. En effet, prétextant une situation peu claire qui ne permettrait pas aux bailleurs de savoir sur quel pied danser, les relais au Parlement des milieux immobiliers ont essayé à tout le moins d'affaiblir le projet de loi proposé, voire en filigrane de remettre en question la nécessité d'une telle formule. Tentatives qui ont échoué puisque le projet de loi a finalement été accepté, inchangé, par le Grand Conseil mais qui relève encore et toujours d'un consternant combat dogmatique.

## Formule officielle toujours aussi indispensable

Au nom du droit à l'information et à la transparence qui prévaut partout, l'ASLOCA considère que l'usage de la formule officielle au change-

ment de locataire devrait être considéré comme une évidence et obligatoire en tout temps et ce quel que soit le taux de vacance d'une région. Consciente toutefois que le droit du bail lie l'obligation de l'usage d'une formule officielle à une situation de pénurie et qu'en l'état il n'est pas possible d'y déroger, l'ASLOCA Vaud peut se rallier aux modifications proposées de la loi sur la formule officielle au changement de locataire.

## L'ASLOCA vous informera

Dès que la loi modifiée entrera en vigueur, l'ASLOCA tiendra dûment informés les locataires vaudois des changements opérés, de la manière de faire valoir ses droits et bien sûr publiera sur son site la liste établie par le Conseil d'Etat indiquant à la fois le taux de pénurie de chaque district et partant les communes où l'usage de la formule officielle est obligatoire. L'ASLOCA veillera ainsi à ce que consulter cette liste devienne un réflexe pour tout locataire qui souhaite emménager dans un nouvel appartement.



Le Grand Conseil vaudois a débattu la notion de pénurie par région à fin septembre.



PIERRE STASTNY  
Juriste répondant  
ASLOCA Genève

# Indemnité en cas de nuisances liées à des travaux: comment (bien) faire pour l'obtenir?

Voici une feuille de route pour ménager au mieux ses chances.

**L**es constructions nouvelles foisonnent dans les grands centres et les agglomérations; les travaux de rénovation des immeubles existants sont légion et sont amenés à se multiplier, rénovation énergétique oblige; d'importants chantiers liés à des infrastructures pullulent aussi. Le locataire subissant des perturbations en raison de pareils travaux peut se faire indemniser par son bailleur, sous la forme d'une réduction du loyer.

## Tranquillité perturbée

La première obligation du bailleur après la remise de la chose louée est de conserver celle-ci dans un état conforme à ce que les parties ont convenu. Lors de travaux sur l'immeuble (réfection des façades, surélévation, réparation de l'ascenseur, changement des vitrages, etc.) ou dans le voisinage (constructions dans la proximité, chantier ferroviaire, etc.), tel n'est plus le cas, car la tranquillité du quotidien en est nécessairement perturbée. Si le bailleur n'y peut rien, puisqu'il est en droit de rénover son immeuble et ne peut pas s'opposer à tous chantiers voisins, il n'en demeure pas moins que le rapport économique entretenu avec ses locataires est momentanément déséquilibré: le loyer payé ne se justifie provisoirement pas. Le preneur est en effet dérangé dans son quotidien, de manière contraire au bail. Il se justifie alors que le loyer (hors charges) soit réduit pour la période pendant laquelle les désagréments se produisent.

## Bilan en général à la fin des travaux

La réduction de loyer se demande en principe à la fin des travaux, car c'est à ce moment que l'on peut faire le bilan des dérangements subis. De (trop) rares bailleurs ont la bonne idée d'en accorder une immédiatement pendant la phase des nuisances, charge au locataire d'exiger un supplément s'il le juge opportun, une fois disparue la source des dérangements. On ne prend pas de risque à reporter sa requête (sauf rares exceptions de chantiers au long cours), puisque le droit de réclamer telle indemnité se perd seulement après cinq ans. Bien souvent, le locataire qui sollicite une indemnisation en fin de chantier essuie un refus du bailleur ou reçoit une proposition insuffisante. Il est alors contraint de saisir l'autorité

de conciliation. Il se heurte alors aux difficultés résultant du fardeau de la preuve: à lui de démontrer la durée et l'intensité des nuisances si le bailleur les conteste. Il est alors trop tard pour récolter des éléments probants. Mieux vaut le savoir à l'avance et constituer un dossier pendant les perturbations.

## Marche à suivre

On peut procéder comme suit:

**1. Faire dès le début des désagréments un avis des défauts:** il est prudent d'écrire un courrier à la régie dès le début des nuisances, en recommandé ou A plus, énumérant les désagréments subis et précisant qu'il lui sera revenu en fin de travaux pour réclamer une compensation.

**2. Faire (pour soi) un calendrier des nuisances:** il est en effet important de pouvoir décrire le continuum des désagréments pendant tout le chantier. Or le temps efface cette mémoire.

Par exemple:

28 mars: bruit du marteau-piqueur, coupure d'eau, poussière, échafaudage.

31 mai: démontage de l'échafaudage.

15 juin: fin des travaux.

**3. Ecrire régulièrement à la régie** en recommandé ou courrier A plus (en cas de courriel, il faut demander une confirmation de lecture), **pour signaler l'état des nuisances.** Nul besoin de faire un roman: une courte liste des

problèmes rencontrés suffit. Il faut naturellement garder copie de l'envoi et de la quittance du recommandé!

**4. Demander à la régie le planning prévisionnel des travaux.** Si elle refuse de le transmettre, il peut s'obtenir auprès du service compétent pour les autorisations de construire, moyennant de prendre le temps de consulter le dossier administratif.

**5. Prendre des photos régulièrement** pour pouvoir attester des nuisances visibles au fil du temps.

**6. Demander à ses visiteurs de faire des attestations de ce qui n'est pas visible (bruit, odeurs).** Les enregistrements sont souvent contestés par le bailleur, qui prétend qu'ils peuvent provenir de n'importe quel endroit! Mieux vaut donc **faire des vidéos** avec un téléphone portable.

**7. Ecrire à la régie à la fin des travaux** pour marquer la date de fin de ceux-ci et demander une réduction du loyer. Le pourcentage varie selon les perturbations subies. On trouve des tables indicatives sur le site de l'ASLOCA.



En cas de désaccord avec la régie, il est recommandé de consulter la section compétente de l'ASLOCA, qui vous aidera à saisir l'autorité de conciliation.



Vivre dans un immeuble entouré de travaux n'est pas simple. Pour obtenir des déductions, mieux vaut mettre toutes les chances de son côté dès le départ.

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

### ASLOCA ROMANDE SECRETARIAT GENERAL

Rue des Pâquis 35  
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  
aslocane@bluewin.ch *(uniquement pour  
annoncer un changement d'adresse)*  
**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 1  
Case postale 15  
1951 SION  
027 322 92 49  
**Permanence téléphonique:**  
mardi: 9 h 30 - 11 h et 13 h 30 - 17 h 30  
mercredi: 9 h - 11 h  
jeudi: 9 h 30 - 11 h et 14 h 30 - 17 h 30  
**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:  
8 h 15 - 11 h 45 et 13 h 45 - 17 h  
vendredi: 8 h 15 - 13 h 30  
asloca.ls@asloca.ch *(uniquement pour  
annoncer un changement d'adresse)*  
**MORGES**  
Rue de la Gare 3, 1110 MORGES  
lundi: 8 h 15 - 11 h 45  
jeudi: 8 h 15 - 11 h 45  
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

lundi: 8 h 15 à 11 h 45/jeudi: 13 h 45 à 17 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 VAUDOISE**  
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  
asloca.montreux@sunrise.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 *(uni-  
quement 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**

# ! Info Covid-19 !

**Nos bureaux sont dorénavant  
partiellement ouverts. Merci de vous  
renseigner par téléphone ou sur  
notre site avant de vous déplacer.**



ALBERTO VELASCO  
Président  
ASLOCA Genève



## Initiative sur les multinationales responsables

La question se pose. Faut-il parler de l'initiative des multinationales responsables dans le journal de l'ASLOCA? En effet, les multiples scandales impliquant des multinationales suisses qui font régulièrement la une des médias concernent des violations des droits humains et des règles de protection de l'environnement dans des secteurs économiques bien éloignés des préoccupations des locataires en Suisse. Par exemple, la dernière dénonciation au sujet d'agissements indignes de multinationales concerne l'entreprise Glencore. Cette multinationale, ayant son siège à Zoug, contamine l'air et une rivière de métaux lourds par l'exploitation d'une mine au Pérou qu'elle contrôle au travers de la société Volcan. Conséquences:

enfants et adultes de la ville péruvienne Cerro de Pasco de 70 000 habitants souffrent de graves atteintes à la santé en raison de l'absorption des métaux lourds disséminés par la mine. En Suisse, de telles contaminations et de telles souffrances auraient depuis longtemps fait l'objet de contrôles du respect du devoir de diligence et d'actions civiles en responsabilité pour réparation des dommages. Mais dans ce cas, en jouant sur sa structure internationale, les constructions juridiques sophistiquées, la faiblesse administrative du pays et la justice locale corrompible, la grave pollution se poursuit. L'initiative pour des multinationales responsables répond à ce genre de situations. En effet, elle prévoit que, si les multinationales ayant leur siège en Suisse, dans l'accomplissement de leurs activités et celles des entités qu'elles contrôlent, ne respectent pas l'obligation de diligence avec pour conséquence une violation des droits de l'homme internationalement reconnus ou des normes environnementales internationales, elles en répondent juridiquement devant les tribunaux de notre pays. Dès lors que les stratégies d'entreprise sont décidées en Suisse, au siège des multinationales, quoi de plus normal que justice soit également rendue en Suisse.

### Les locataires concernés

Mais qu'en est-il du lien avec la situation des locataires en Suisse? Il y en a au moins deux, même si cela n'apparaît pas de premier abord. Tout d'abord, les locataires sont concernés par le droit au logement qui est un droit fondamental internationalement reconnu. De nombreux locataires ou groupes d'habitants, voire des villages entiers, se battent partout dans le monde pour le respect de ce droit, pour vivre dans la dignité et sauvegarder leur logement. De nombreux mouvements comme l'ASLOCA s'en-

gagent d'ailleurs aux côtés de ces populations contre les évacuations forcées d'immeubles, de quartiers entiers ou de villages destinées à faire place à des projets spéculatifs de construction ou de rénovation. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle l'Alliance internationale des habitants a lancé il y a plus de dix ans déjà les Journées Mondiales Zéro Expulsions, qui se déroulent chaque année en octobre avec pour objectif de dénoncer les situations abusives et de se solidariser avec les locataires et habitants qui luttent contre l'expulsion de leur lieu de vie.

Ensuite, sur le marché du logement, il y a toujours plus d'acteurs transnationaux extrêmement puissants avec un champ d'action global. Il s'agit de sociétés d'investissement, de compagnies d'assurances, de grands fonds de pensions, de fonds de placement, mais aussi de sociétés de construction participant – dans des pays lointains – à des projets impliquant des violations de droits de l'homme internationalement reconnus ou de normes environnementales internationales, par activité directe ou au travers de sociétés locales contrôlées. Il n'est pas exclu que certains de ces acteurs aient déjà ou auront à l'avenir leur siège en Suisse.

Enfin, nos loyers pourraient financer des multinationales impliquées dans des activités violant les droits de l'homme ou des normes environnementales.

Il se justifie donc d'aborder la question posée par cette initiative. A chacun de décider comment se déterminer, mais il est important de signaler que l'initiative pour des multinationales responsables est largement soutenue par la société civile suisse. Plus de 130 organisations des domaines de l'entraide, des droits humains, des droits des femmes, de la protection de l'environnement, des Eglises, mais aussi des syndicats, des coopératives et des unions d'actionnariat appellent à voter OUI.

Poste CH SA

CH - 1211 GENÈVE 1



[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
DROIT AU LOGEMENT  
Journal ASLOCA Romande  
N°248 novembre 2020

Tiré à 95 551 exemplaires  
Paraît cinq fois par année  
Abonnement 13 francs/an

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

**Rédactrice en chef:**  
Henriette Schaffter  
ASLOCA Romande, 2800 Delémont  
[henriette.schaffter@asloca.ch](mailto:henriette.schaffter@asloca.ch)

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

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

**Comité de rédaction:**  
Anne Baehler Bech, Camille Chardon,  
Christian Dandrès, François Mooser,  
Janique Perrin, Carlo Sommaruga,  
Pierre Stastny, Rita Theoduloz.

**Ont aussi contribué à ce numéro:**  
Valentin Aebischer, Baptiste Hurni,  
Jehan Khodi, Alberto Velasco.

**Correction:**  
Elisabeth Gobalet

**Impression:**  
Pressor, Delémont